

Etude diagnostic du foncier économique sur le territoire du SCoT tarentaise Vanoise

Consommation, adéquation offre/besoin,
évolutions

Rapport final de phases
1 et 2



Juin 2023

Sommaire

1. Préambule
2. Orientations stratégiques (ZAN, retours territoire)
3. Composition du tissu économique
4. Etat de l'offre économique du territoire
5. Dynamiques du marché
6. Synthèse et enjeux
7. Formalisation d'une stratégie de développement
8. Cartographie d'accueil des entreprises du marché
9. Boite à outils et sites de développement
10. Suite de l'étude

01

Préambule



Rappel du contexte et périmètre de mission

La Tarentaise concentre une grande partie de l'offre touristique de la Savoie et occupe une place de leader sur le marché international des sports d'hiver. Toutefois, son économie ne se résume pas à la filière tourisme, et les activités productives et présentes, notamment petite industrie et artisanat, nécessitent un regard sur leur parcours de développement d'autant plus dans un contexte foncier contraint. Ce constat avait amené à la conduite d'une **étude spécifique sur le foncier économique en 2011-2012** afin de définir d'une part les besoins et l'offre disponible, d'autre part la mobilisation foncière nécessaire pour sa mise en œuvre en mixité urbaine, dans les parcs d'activités existants ou à créer. Cette étude a permis de proposer pour le projet de SCoT une **armature économique structurée et une stratégie économique**.

En 2020, l'**observatoire du SCoT** a réalisé un **premier état des lieux de la consommation du foncier économique**. Force est de constater que certaines zones envisagées pour le développement économique ne pourront pas être réalisées en raison de contraintes économiques (coûts d'aménagement) ou de risques naturels, d'autres sont en passe de se terminer, les derniers lots étant commercialisés. Par ailleurs, la comparaison avec l'observatoire du foncier économique de la DDT montre un décalage entre les zones économiques définies au SCoT, la réalité du terrain et les zonages existants au PLU des communes du territoire.

La **présente étude** vise à mettre à jour les connaissances concernant l'offre et la demande en matière de foncier économique et de s'interroger sur la **capacité à engager des solutions d'accueil en réponse aux besoins des entreprises**; cela dans un contexte de pénurie foncière. Cette réflexion doit être portée en adéquation avec les orientations de la loi Climat et Résilience fixant comme objectif le Zéro Artificialisation nette à horizon 2050. Les propositions devront ainsi pleinement considérer ce nouvel objectif et la raréfaction du stock de foncier économique, et mettre l'accent sur les capacités de requalification et densification de l'existant. Il s'agit de sensibiliser les acteurs locaux à de nouveaux « modes de faire » par l'apport d'outils juridiques, financiers ou opérationnels et le partage d'expériences nouvelles (exemples de projets).

L'étude intègre, enfin, un dernier volet concentré autour de la structuration d'un observatoire des zones d'activités économiques à travers la réalisation d'un **inventaire des zones d'activités**, rendu obligatoire la loi Climat et Résilience. Dont la mise à jour est prévue tous les 6 ans.

Cette étude ne concerne **ni les commerces, ni l'agriculture, ni le domaine directement lié au tourisme**. Si ce périmètre d'étude peut générer des effets de bord dans certaines des analyses réalisées, il faut préciser que le volet « stratégie » définissant de grandes orientations de positionnement considère l'économie dans son ensemble.

Les 6 objectifs de la mission

L'étude présente vise à accompagner le territoire de Tarentaise – Vanoise dans la mise à jour d'un état des lieux de l'offre et la demande, pour mieux projeter les besoins futurs sur le territoire, et identifier les secteurs de développement à potentiel sur un territoire extrêmement contraint en matière d'accès au foncier (topographie, risques, espaces agricoles/naturels, coûts). Ce travail ne peut se démettre d'une dimension « stratégie » à travers de premières orientations de positionnement, jouant un rôle dans la sélection et le fléchage des prospects. **En synthèse, les objectifs de la mission s'orientent autour de 6 axes :**



Comprendre et projeter, quantitativement et qualitativement, les **besoins des entreprises** pour pérenniser leurs implantations et accompagner leur développement.



Renforcer les **connaissances sur l'état de l'offre foncière** dédiée aux entreprises (consommation réelles, mobilisations possibles, utilisations du foncier...) pour un bilan du SCoT et préparer, éventuellement, un inventaire.



Structurer un plan de développement du foncier (extensions, requalifications, secteurs à enjeux...) dans le temps adapté aux besoins des entreprises et exigences de sobriété, dans le respect de l'armature économique.



Tirer le bilan adéquation/besoins/trame économique du SCoT et engager, si nécessaire, les compétences utiles à **la modification du SCoT** pour garantir l'opérationnalité des décisions.

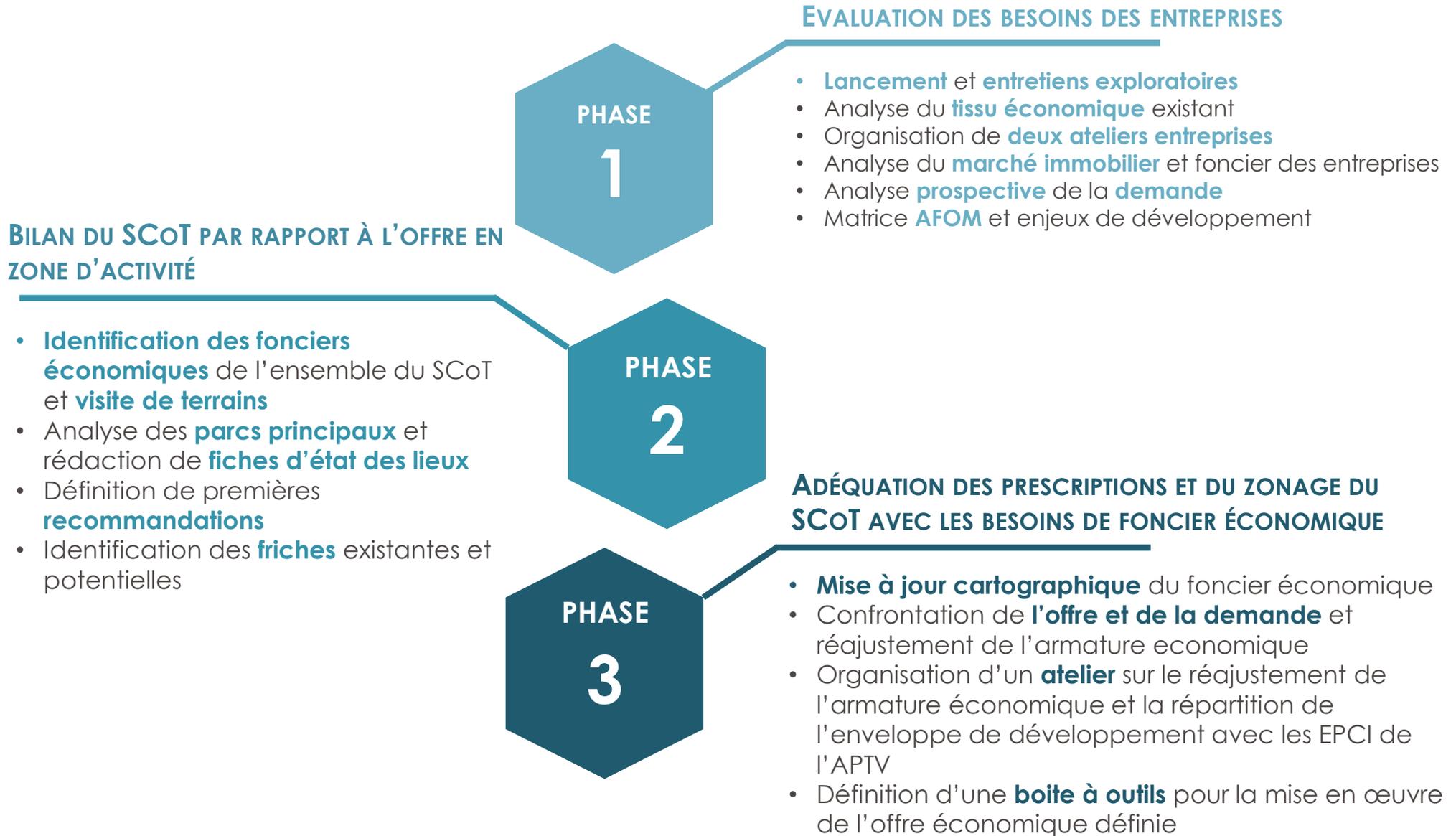


Intégrer pleinement la dimension environnementale, en phase avec les orientations de la loi Climat et Résilience dans la structuration de l'offre économique (densification, utilisation des friches, optimisation foncière...).



Mobiliser les EPCI dans la construction d'une **stratégie d'ensemble à une échelle pertinente** pour assurer un **développement économique équilibré et durable**.

Rappel du déroulé de la mission



APPUI OPÉRATIONNEL EN OPTION

- Option 1 : réalisation de l'inventaire des ZAE
- Option 2 : Modification du SCoT

02

Orientations stratégiques de l'étude



02

02.01

En toile de fond, le ZAN entre
opportunité et menace



La loi Climat et Résilience comme toile de fond de l'étude



Adoptée le 22.08.21, elle fixe des **orientations claires** sur l'**aménagement** des espaces économiques

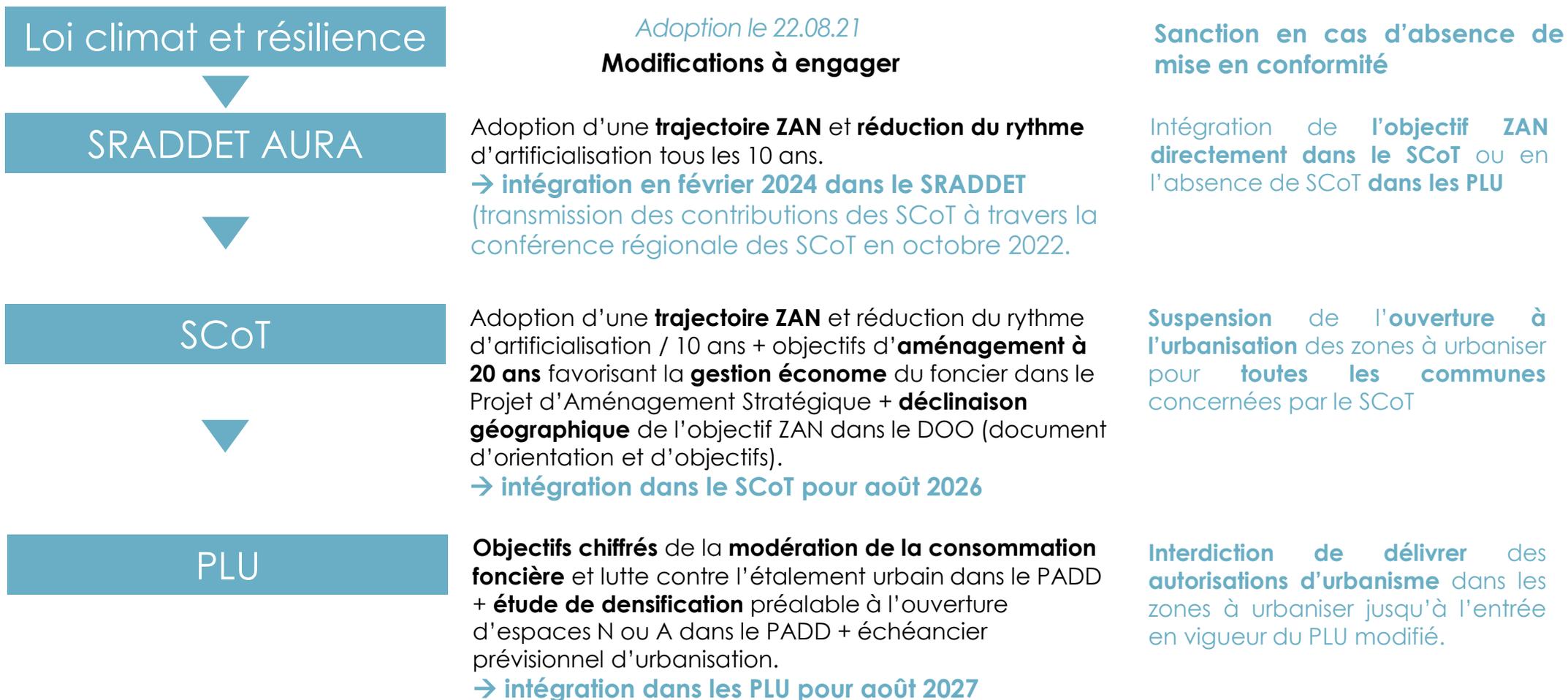
- **Tendre vers l'objectif Territoire à Zéro Artificialisation** Nette à horizon **2050** : ne plus artificialiser tout en laissant la possibilité de **compenser** l'artificialisation (densification, utilisation des espaces vacants voire désartificialisation et renaturation).

- **Diviser par deux le rythme** d'artificialisation par rapport aux 10 dernières années et inscrire ces objectifs dans les documents réglementaires : SRADDET, SCoT, PLU, cartes communales. Et ce dès les 10 premières années.
- **Justifier l'ouverture d'espaces naturels** à l'artificialisation et démontrer qu'il n'existe **pas de parcelle disponible** pour le projet dans l'**enveloppe urbaine** existante.
- **Mettre à jour tous les 6 ans l'inventaire des ZAE** avec identification de l'état parcellaire, des propriétaires et de la vacance.
- **Introduire les objectifs de sobriété foncière** dans les documents d'urbanisme : une prime donnée aux projets les plus denses pour les autorisations.

Des orientations qui nécessiteront de :

- **justifier les actions sur les ZAE** (preuve des besoins de marché) ;
- **définir des solutions vertueuses** pour atteindre les objectifs et répondre aux besoins des entreprises (densification, mutualisation, action sur les friches, compensations...).

La Loi Climat et Résilience et ses implications sur la planification pour le SCoT, ses EPCI et ses communes

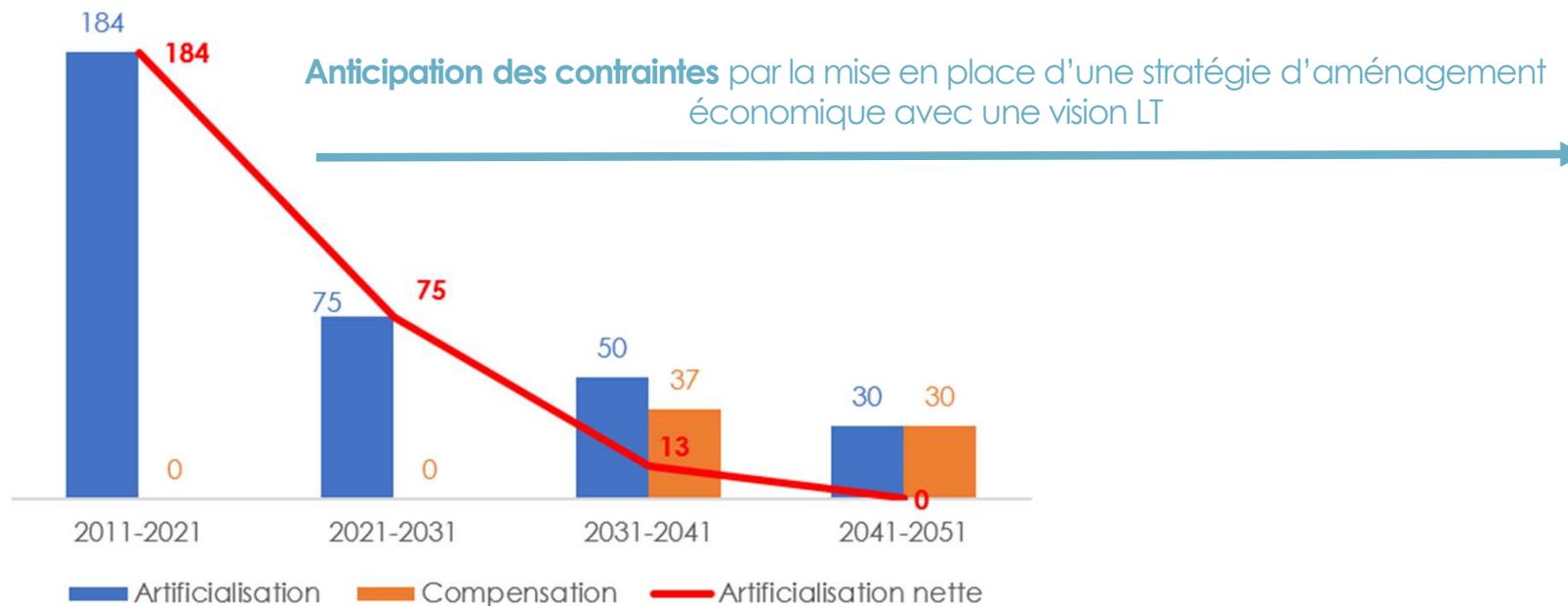


Pour le SCoT, 2 enseignements principaux :

- Une étude réalisée à la **bonne échelle** et à la **bonne temporalité** pour anticiper les effets et contraintes liés au ZAN ;
- Une **vision commune** à stabiliser sur les **objectifs économiques** et les **extensions** pour faire front commun dans le cadre de l'**élaboration du SDRADDET**.

Le ZAN : des futures enveloppes en extension précieuses à positionner avec une vision de LT

Schéma théorique de réduction de l'artificialisation sur une base 184 en 2011-2020



Les **implications** pour le SCoT et ses territoires :

- Considérer que **la prochaine enveloppe** autorisée en artificialisation sera la **principale en volume** pour le territoire à jamais (et donc celle à partir de laquelle ancrer le plus fermement la stratégie) : sélectivité des projets en ZAE, constitution de réserves foncières ... ;
- S'appuyer sur les prochains développements fonciers pour nourrir une **stratégie économique durable** ;
- Penser une stratégie phasée prenant en compte le **long-terme** pour éviter de rajouter des contraintes sur l'offre.

Le ZAN : un générateur d'opportunités de développement

- Des principes d'aménagement et de développement qui vont dans le sens de potentiels pour le territoire :
 - L'assurance de la **préservation des ENAF en particulier des terres agricoles et de l'agriculture locale**, point fort de l'identité territoriale ;
 - La **préservation du cadre et de la qualité de vie** qui font aussi l'attrait et la force du territoire ;
 - La nécessaire réflexion sur la **sélection des entreprises à accueillir en ZAE** à l'heure de la contrainte foncière. Des facteurs d'arbitrage à interroger (foncier consommé, emplois générés, poids sur l'environnement, fiscalité...). *Une réflexion concomitante avec les interrogations sur la pérennité du modèle tout-tourisme (quels relais de croissance ?) ;*
 - La **revalorisation des friches** ou sites isolés abandonnés autour de réflexions sur leur recyclage voire leur renaturation dans une logique de **compensation**.

02

02.02

Les orientations des territoires
sur le schéma



Les orientations et attentes de l'étude (1/4)



Améliorer la **connaissance** sur le **tissu** économique, la **demande** et l'**offre** et construire une **stratégie** :

- Une assez **faible appropriation du sujet développement économique** (hors tourisme) sur plusieurs territoires de la Tarentaise ;
- Pas de **feuille de route économique** sur la majorité des EPCI : une posture au fil de l'eau (qui fonctionne jusqu'à alors avec la dynamique économique autour du tourisme) ;
- Peu de **liens avec les entreprises** implantées en ZAE ;
- Un **angle mort** sur les besoins précis des entreprises dans la majorité des territoires (« les entreprises se débrouillent »).



Identifier et anticiper les **enjeux économiques** / **d'aménagement** :

- Les **besoins fonciers des entreprises** sur le temps-long ;
- Les **effets du ZAN** et notamment la réduction des développements fonciers dans les années à venir ;
- Les **potentiels risques économiques** liés à la réduction de la dépendance au tourisme ;
- Les **potentiels risques de départ** des entreprises vers Albertville, Chambéry... (une réserve du foncier à leur sanctuariser).

Les orientations et attentes de l'étude (2/4)



❶ Construire une **trajectoire commune** :

- Avec un **alignement** entre **stratégies** économiques et d'aménagement **SCoT → EPCI → communes** ;
- Avec une **complémentarité organisée entre les territoires** (contraintes de développement, organisation des reports de la demande...) ;
- Avec des **référentiels communs** par exemple sur les règles d'urbanisme : densité, autorisation des activités en ZAE ;



❷ Trouver les moyens de **(re)faire du foncier économique** :

- Un besoin de définir les **modes opératoires pour retrouver des capacités** pour les entreprises malgré les contraintes, la tension foncière, les modèles économiques complexes des requalifications et quelques fois des extensions... ;
- Un besoin pour mieux **gérer le foncier économique** et son devenir potentiellement avec plus de maîtrise publique (sans forcément passer par du tout DUP/ DIA... pas inscrit dans les mœurs du territoire) ;
- Une réflexion à conduire sur la constitution de **réserves foncières** et leur gestion dans le temps ;
- Une **évolution** des documents réglementaires à envisager (destinations des activités dans les ZAE par ex.) et des nouvelles pratiques à diffuser (densification, verticalisation...).

Les orientations et attentes de l'étude (3/4)



Améliorer l'offre économique existante à destination des entreprises

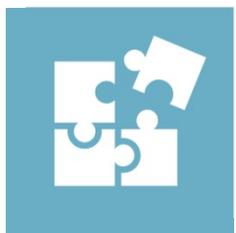
- Plusieurs **enjeux déjà identifiés** par territoires dans les ZAE :
 - **Densification** : ZA des Glières à Séez pour accueillir d'autres artisans ou ZA la Prairie à Bozel ;
 - Organisation des **stockages** ex : ZA des Glières à Séez ou ZA la Prairie à Bozel ;
 - Amélioration des **aménagements** ex : ZA la Prairie, l'Epenay (CC Val Vanoise).
- Une offre **plus adaptée** aux besoins du tissu à proposer (artisans notamment) ;
- Des **problématiques de mixité** à régler dans les ZAE : ZA les Colombières (BSM).



Engager et organiser l'action sur les friches et fonciers éco. mutables

- Plusieurs **secteurs à enjeux déjà identifiés** par les élus : site Ferropem (la Léchère) en particulier ;
- Une **concurrence entre projets de requalification à organiser** (ex : site des Thermes à Salins – rachat par un promoteur pour développer des activités de commerce / bureaux vs projet d'installation de certaines entreprises).

Les orientations et attentes de l'étude (4/4)



- Pour demain, **définir les domaines d'activités clefs** pour le territoire
 - **Pas de conviction** absolument partagée par les élus sur les thématiques à porter (en-dehors du tourisme) ;
 - Des **premières idées évoquées** par les territoires :
 - La **construction** et l'**écoconstruction** : un potentiel lié au patrimoine bâti important du territoire et aux enjeux de rénovation énergétique ;
 - L'industrie du **bois** et ses transformations ;
 - L'**artisanat** ;
 - Secteur **outdoor** (attention à la concurrence des territoires positionnés ex : Annecy) ;
 - **Numérique / digital** (cf. Campus Connecté de BSM) ;
 - Télétravail / **entrepreneuriat** ?
 - Des difficultés liées au **recrutement** et à l'**attractivité globale** à prendre en compte.



- Des **orientations** et **attentes** qui nécessitent :
 - D'**objectiver** la situation économique et **foncière** du territoire ;
 - De **jouer collectif** pour répondre à la **situation foncière exceptionnellement** complexe (report des demandes par ex.) ;
 - De penser **une stratégie d'ensemble** pour cibler et accompagner les relais de croissance de demain ;
 - D'agir fortement sur le **renouvellement** de l'existant (et définir les modes opératoires soutenables).

Synthèse des orientations



MIEUX
CONNAÎTRE LE
TISSU, LES
BESOINS /
DEMANDE DES
ENTREPRISES ET
L'ÉTAT DE **L'OFFRE**

Objectiver la situation
économique et
foncière



ANTICIPER LES EFFETS
ÉCONOMIQUES ET
D'AMÉNAGEMENT
(**VISION**
PROSPECTIVE DU
SCoT)

Jouer collectif (report
demande par ex.)

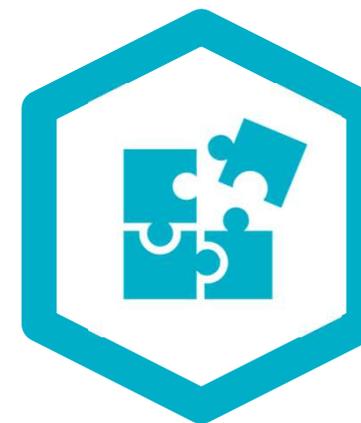


CONSTRUIRE UNE
TRAJECTOIRE
COMMUNE INTER-
SCoT ET TRANS-
EPCI

Construire une **stratégie**
d'ensemble (DAS, référentiels
aménagement...)



(RE)PRODUIRE DU
FONCIER
ÉCONOMIQUE
(EXTENSIONS MAIS
AUSSI EXISTANT EN
RENOUVELLEMENT -
FRICHES)



DÉFINIR ET
SÉCURISER DES
POTENTIELS **RELAIS**
DE CROISSANCE
POUR DEMAIN
(COMPLÉMENTS
ÉCO.
TOURISTIQUE)

Opérer le
renouvellement
économique et du **parc**
(requalif.)

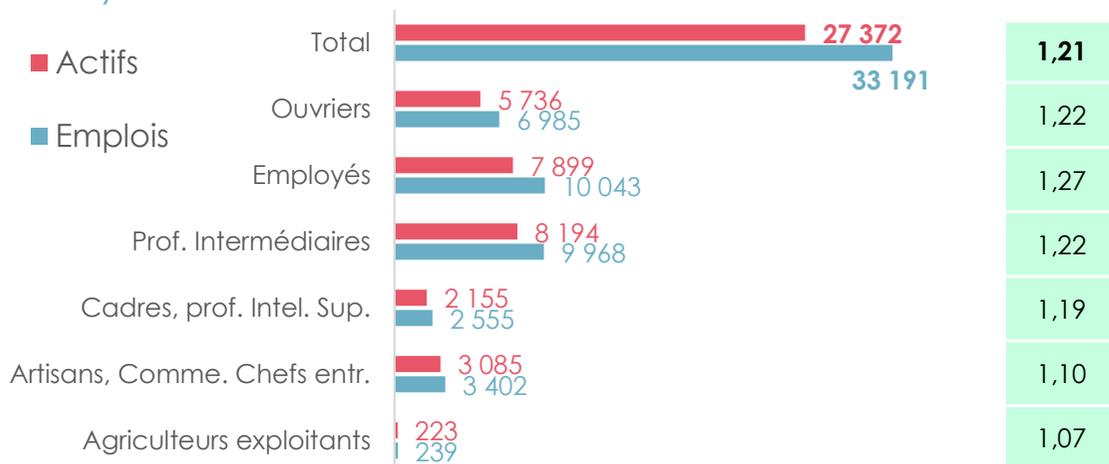


03

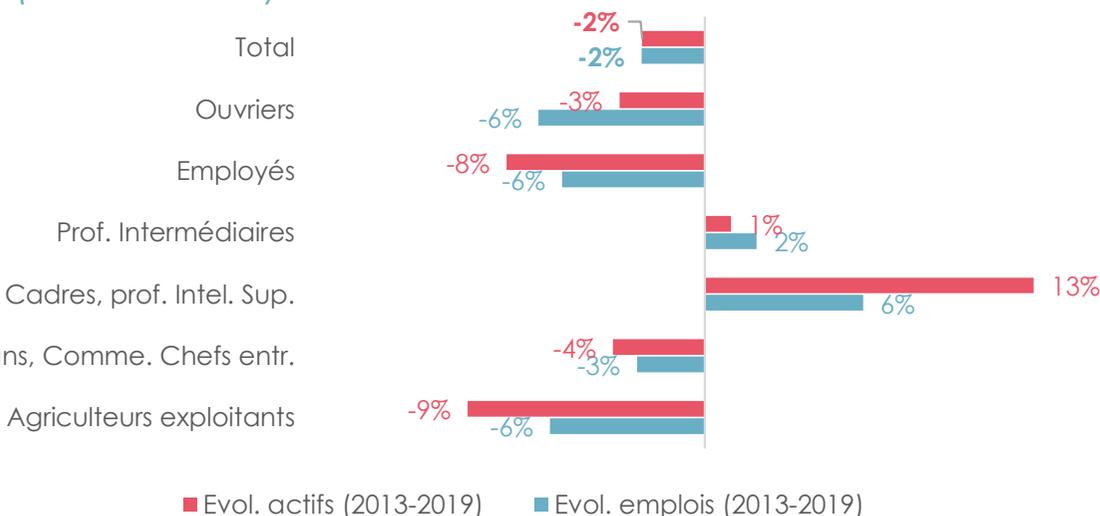
Composition du tissu économique

Le SCoT TV, un pôle d'emploi à conforter

Emplois et actifs sur les 5 EPCI du SCoT en 2019 (données INSEE*)



Evolution des emplois et actifs sur les 5 EPCI du SCoT entre 2013 et 2019 (données INSEE*)



- Un **ratio emploi actifs** en 2019 **toujours favorable** : **1,21** (plus d'un emploi pour un actif). Un effet de la **saisonnalité** économique du territoire ;
- Un ratio excédentaire particulièrement pour les postes **ouvriers, employés** et **prof. Intermédiaires** (les plus soumis au facteur de saisonnalité) ;
- Entre 2013 et 2019, une **réduction notable des emplois** (-833 emplois ; -2%) et des **actifs** (-684 actifs ; -2%). Une réduction légèrement plus rapide des emplois que des actifs ;
- Un repli des emplois et des actifs de la majorité des CSP du territoire en particulier :
 - Employés : -590 emplois ; - 660 actifs
 - Ouvriers : -482 emplois ; - 196 actifs
- Une progression très notable des **actifs cadres** (+244)... supérieure à la progression de leurs emplois (+148).

Un **ratio emploi / actif toujours favorable** sur le SCoT (effet direct de la saisonnalité de l'économie).

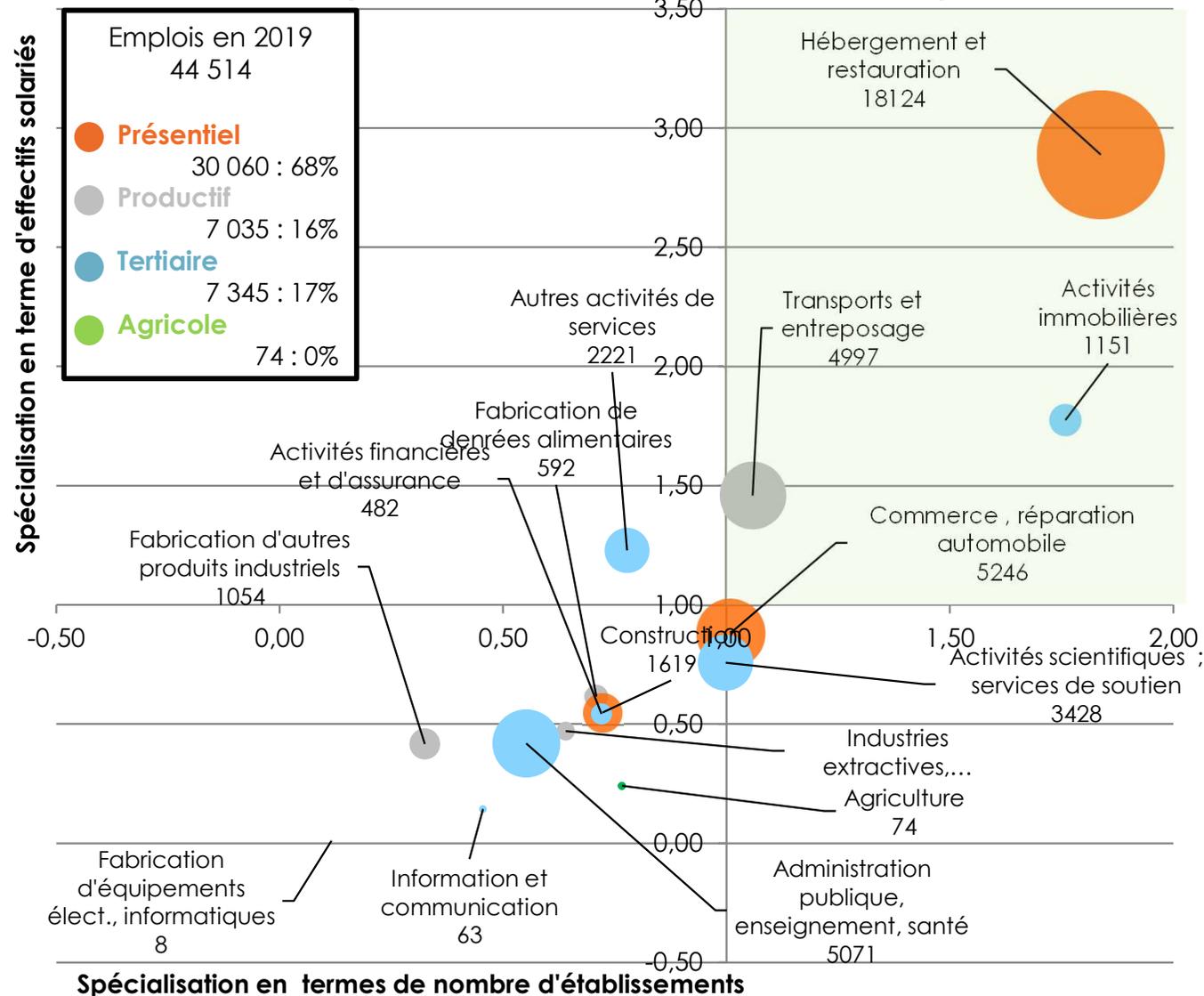
Une tendance à l'atténuation de cette réalité (destruction d'emplois > départ d'actifs) dans un contexte de repli économique.

Une **progression notable des actifs cadres** sur le territoire témoignant d'une attractivité résidentielle (plus que professionnelle pour ce type de profils : comment fixer ces populations ? entrepreneuriat ?).

Les 5 EPCI du SCoT, une économie toute présente

Spécialisation du territoire du SCoT Tarentaise Vanoise au 31/12/19 en A17

Indice de spécialisation en fonction des tendances départementales

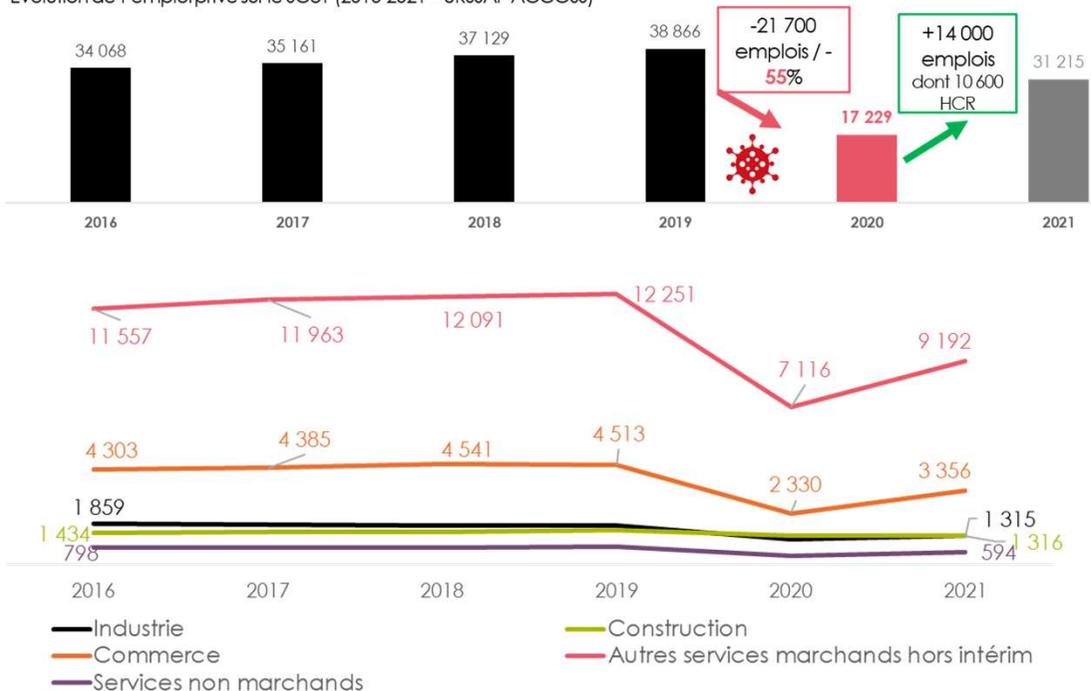


- Une **activité présenteielle déterminante** dans l'emploi territorial (près de 70% des emplois du territoire du SCoT) ;
- Un secteur particulièrement important pour le territoire : **hébergement et restauration** avec 18 124 emplois, soit plus de 40% des emplois du territoire ;
- En dehors des activités présentesielles, essentiellement liées à la dynamique touristique du territoire, une petite vocation **tertiaire** et **productive** du territoire (17% et 16% des emplois).
 - **Tertiaire** : aucune spécificité notable (hormis agences immobilières) ;
 - **Productive** : une spécialisation dans le domaine des transports et de l'entreposage notable.
- Une **activité agricole** peu employeuse.

Un positionnement **tout orienté présenteiel** et fonctions supports au tourisme.
 Une **faible spécialisation productive** et portée par des activités peu porteuses en termes d'emploi et consommatrices de foncier (transports / entreposage).
 Une **diversification** à interroger à l'heure de la recherche de **relais de croissance** (en prenant en compte la **pénurie foncière**).

Un emploi **privé** à la baisse dans un contexte d'emploi présentiel de plus en plus structurel

Evolution de l'emploi privé sur le SCoT (2016-2021 – URSSAF ACCOSS)



Entre 2016 et 2021 : un **repli majeur** de l'emploi privé

- **2 900 emplois** soit un recul de **-8%** ;
- Un recul visible sur **quasiment tous les secteurs** en particulier :
 - **Services marchands** : -1 650 emplois (-24%). Un recul lié en majorité au repli du tertiaire (activités ingénierie/ conseil -205 emplois ; -57%) et activités créatives et de loisirs (-390 emplois ; -31%) ;
 - **Commerce** : - 950 emplois (22%) notamment avec le recul du commerce de détail (-777 emplois ; -21%) – possibles effets COVID ;
 - **Transports** (et entreposage) : - 715 emplois (-16%) ;
 - **Industrie** : -550 emplois (-29%) notamment lié au repli des IAA (-100 emplois ; -20%), industrie chimique (- 390 emplois ; -50%).

Un recul qui n'est **pas compensé** par la progression de l'**hôtellerie-restauration** : + 1400 emplois, +10%. Une activité décorrélée des dynamiques économiques endogènes.

Un territoire porté par un **seul moteur économique** : l'hôtellerie-restauration dont la dynamique **ne compense pas** le repli des autres domaines d'activités. Un tissu associé à la **saisonnalité** et la **précarisation des emplois**.

Une économie monotypique à la merci des **risques conjoncturels** (COVID par ex.) et structurels (réchauffement climatique, repli démographique). Un besoin criant de **diversification** notamment en s'appuyant sur des fonciers et immobiliers à destination des entreprises créatrices d'emploi.

Activités	2016-2021	
Autres services marchands	-2365	-20%
Commerce	-947	-22%
Industrie	-544	-29%
Construction	-118	-8%
Services non-marchands	-204	-26%

Synthèse – un pôle d'emploi indéniable mais peu résilient



UN PÔLE D'EMPLOI INDÉNIABLE MARQUÉ PAR UN ENJEU DE FIXATION DES ACTIFS

- **Ratio E/A favorable** (1,21 en 2019) ;
- Sur 2013-2019 une **attractivité pour les CSP+** (+214 actifs ; + 148 emplois) ;
- En toile de fond, une **qualité de l'emploi** à prendre en compte (saisonnalité).



UN POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE **TOUT TOURISME**

- **~70%** des emplois (publics et privés) dans le **présentiel** ;
- **Hôtellerie-restauration = 49%** emplois privés en 2019 vs **41%** en 2016 ;
- **Peu de spécificités éco.** hors HCR si ce n'est transport et entreposage ;
- **Peu de relais croissance** déjà identifiables.



UNE ÉCONOMIE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE VIOLEMENT **IMPACTÉE** PAR LES **RISQUES CONJONCTURELS ET STRUCTURELS**

- Sur 2016-2021 : **-2 900** emplois privés **(-8%)** ;
- Phénomène long-court de **repli du tissu éco.** (services, industrie...) ;
- **Relance par l'hôtellerie-restauration** et le présentiel en 2021 = affirmation de la dépendance.

CONSTATS

ENJEUX

Diversification économique

Relais de croissance (secteurs résilients avec moindre dépendance tourisme)

Appui sur les signaux faibles (télétravail), **montée en gamme** (éco-construction), **ambition** (industrie), **diversification** (agroalim).

04

Etat de l'offre économique
sur le territoire



Notre méthodologie d'analyse de l'offre

Méthodologie – la **définition de l'offre** a fait l'objet de **visites de sites** sur l'ensemble du territoire couplées à **une campagne d'entretiens** en direction des collectivités de la vallée et des partenaires institutionnels (12 entretiens) afin de considérer la réalité de l'offre disponible, l'attractivité des sites et de saisir les produits attractifs. Ce travail a notamment permis une mise en cohérence des espaces économiques zonés aux PLU aux espaces zonés au SCOT, et réalités d'artificialisation sur site. Il s'agit également d'identifier précisément les disponibilités sur sites en vue de penser l'armature économique à moyen / long terme.



Analyse de l'**armature économique** et des **disponibilités** à l'échelle du SCoT Tarentaise Vanoise

Analyse du **fonctionnement des ZAE** et de l'offre économique territoriale : rédaction de fiches de sites

Retours qualitatifs des partenaires sur leur perception de l'offre

Notre méthodologie d'analyse de l'offre

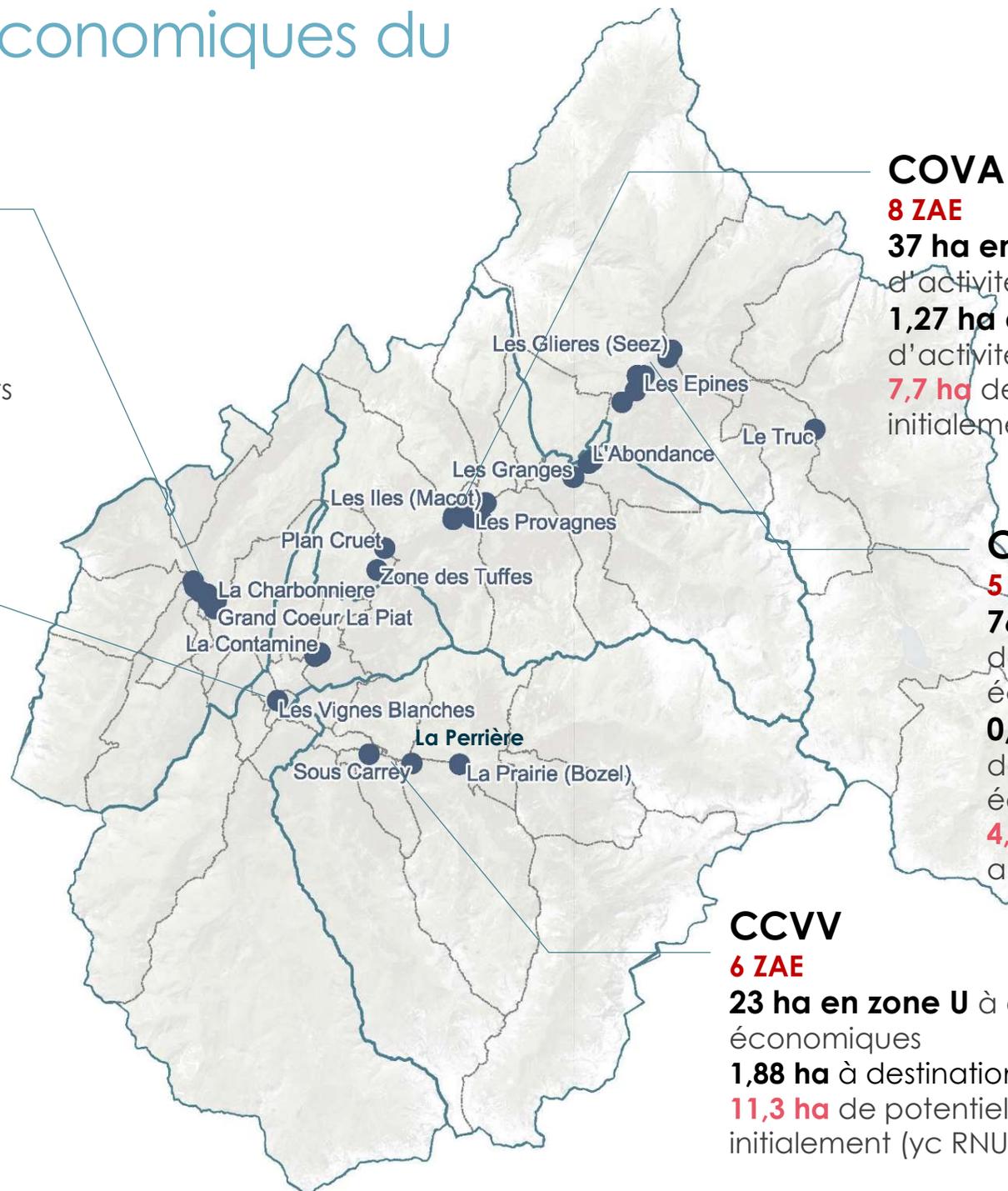


Analyse du **fonctionnement des ZAE** et de l'offre économique territoriale : rédaction de fiches de sites

- Une **sélection des zones** faisant l'objet de fiches de site, **en lien avec l'APTV**
 - Une sélection effectuée au regard de l'armature économique, des disponibilités clés, potentiels d'extension, de densification / requalification ;
 - Des sites économiques identifiés au SCoT non retenus pour la réalisation de fiches de site : zones commerciales, zones anciennes et complètes, zones à risques, zones isolées ou mono-utilisatrices ;
 - **2 niveaux de fiches** réalisés : fiches de sites détaillées et fiches succinctes.
- Au total **20 fiches de sites** réalisées :

Intercommunalité	Zones concernées
CC Cœur de Tarentaise	- Les Vignes Blanches / avenue des thermes (Salins-Fontaine) - La Contamine (Saint-Marcel)
CC des Vallées d'Aigueblanche	- Petit Cœur (La Léchère) - La Charbonnière (La Léchère) - Grand Cœur La Piat (Aigueblanche)
CC des Versants d'Aime	- Plan Cruet (Aime) - Zone des Tuffes (Aime la Plagne) - Les Iles (Aime) - Les Provagnes (La Plagne Tarentaise) - Les Iles (Macot) - L'Abondance (Landry) Fiche succincte : les Granges (La Plagne Tarentaise)
CC Haute Tarentaise	- Les Alpins (BSM) - Les Colombières (BSM) - Les Glières (Sééz) Fiches succinctes : le Renouveau (BSM), le Truc (Villaroger)
CC Val Vanoise	La Prairie (Bozel) Fiches succinctes : Le Sous-Carrey (Courchevel), la Perrière (Courchevel)

Les espaces économiques du territoire



CCVA

9 ZAE
59 ha en zone U à destination d'activités économiques
2,6 ha de potentiels inscrits au SCoT initialement (yc RNU*)

COVA

8 ZAE
37 ha en zone U à destination d'activités économiques
1,27 ha en zone AU à destination d'activités économiques
7,7 ha de potentiels inscrits au SCoT initialement (yc RNU)

CCCT

8 ZAE
37 ha en zone U à destination d'activités économiques
4,51 ha de potentiels inscrits au SCoT initialement (yc RNU)

CCHT

5 ZAE
76 ha en zone U à destination d'activités économiques
0,73ha en zone AU à destination d'activités économiques
4,6 ha de potentiels inscrits au SCoT initialement (yc RNU)

CCVV

6 ZAE
23 ha en zone U à destination d'activités économiques
1,88 ha à destination d'activités économiques
11,3 ha de potentiels inscrits au SCoT initialement (yc RNU)

*Renouvellement urbain

Peu de disponibilités restantes au regard du SCoT : ~9,7ha

	Site	Surface prévue au SCoT (ha)	Surface restante disponible au SCoT (ha)	Traduction réglementaire au PLU
CCVA	Grand Cœur – La Piat (Grand Aigueblanche)	1,5	0 (consommé)	Oui
	Gare (La Léchère)	0,7	0,7	Oui
	Les Moulins (Valmorel)	0,4	0,4	-
CCCT	Site des routes Campagnes des sœurs (Moûtiers)*	1,7	1,7	-
	La Rageat (Villaraurin)	1	0 (consommé)	-
	Contamine (St Marcel)	1,8	0 (consommé)	Oui
COVA	Plan Cruet (Aime)	4,5	0 (consommé)	Oui
	Gare (Landry)	1,8	0 (consommé)	Oui
	Les Granges (Bellentre)	0,3	0,3	Oui
	Villette-Excoffier (Aime)	1,1	0 (consommé)	Oui
CCHT	Les Alpins (BSM)	3,3	0 (consommé)	Oui
	La Balme (Tignes)*	0,3	0,3	-
	La Roche / Le Truc (Villaroger)	1	1	Oui
CCVW	Epenay (Champagny)	0,6	0 (consommé)	Oui
	L'Ecovet (Les Allues)*	2,4	2,4	Oui
	Le Freney (St Bon)*	1	1	Oui
	Le Carrey / Sous-Carrey (St Bon)	2,5	2,5	-
	Ilaz (Le Planay)*	3	3	-
	La Perrière (Courchevel)	1,8	1,8	Non
TOTAL		30,7	15,1	9,7

30,7ha
prévus initialement au SCoT

15,1ha
restant non consommés en 2022

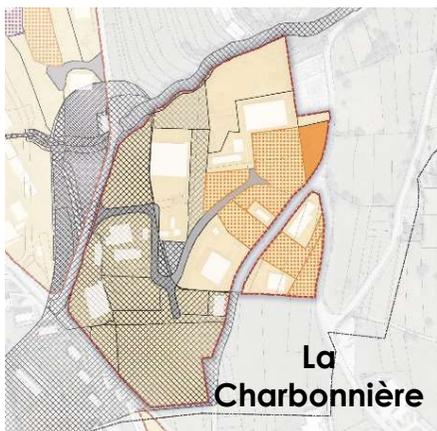
9,7ha
mobilisables, hors sites abandonnés**

** Pour des raisons : de localisation, de coût et opérationnalité ou politique – de la part des collectivités

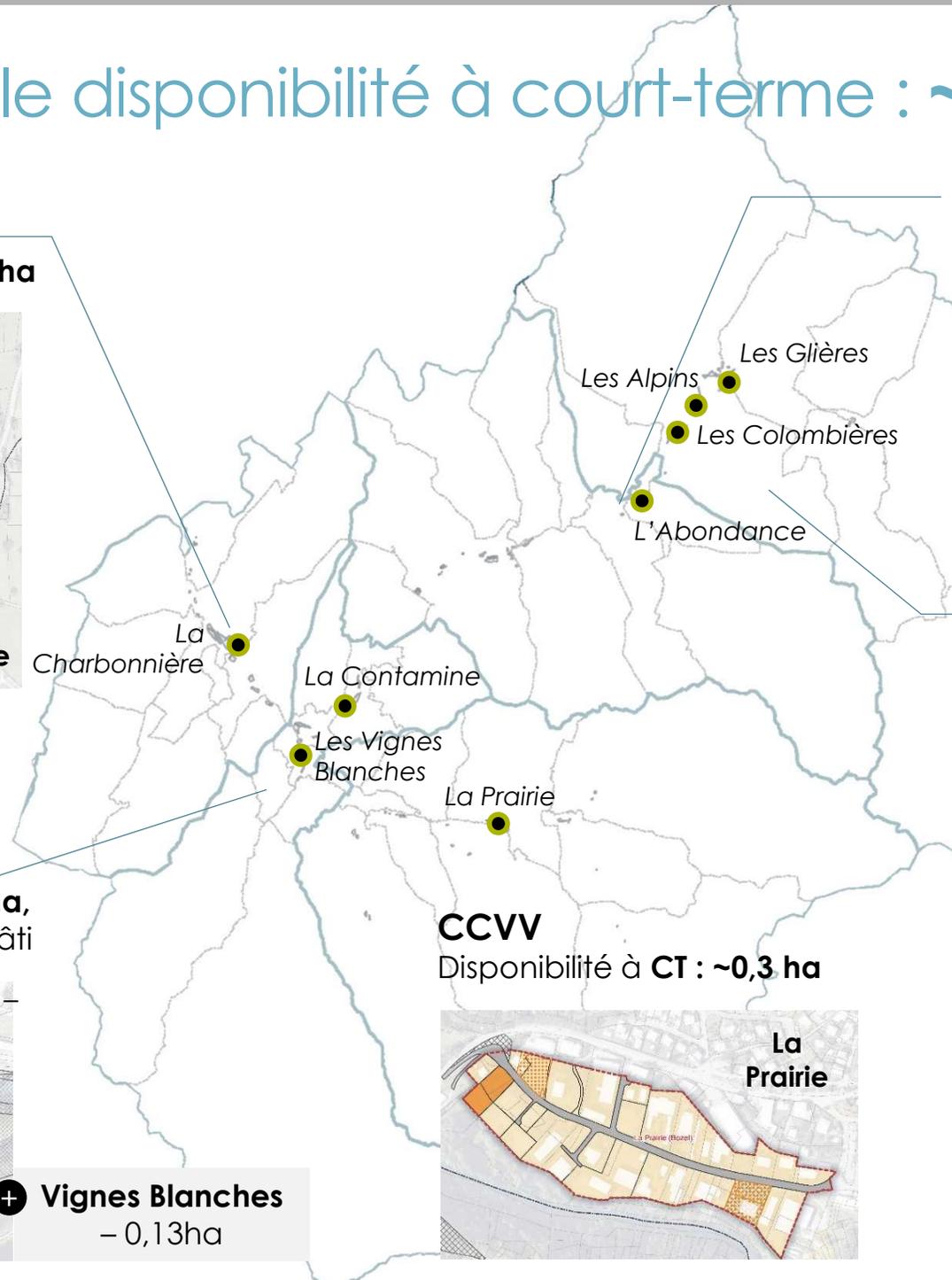
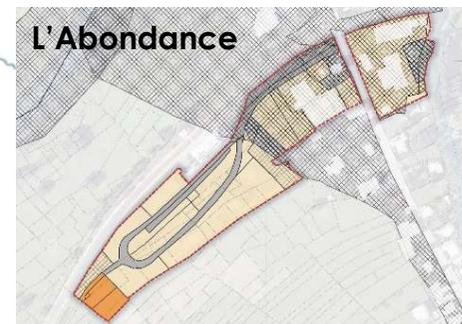
*Hors sites, aujourd'hui, plus d'actualité pour les collectivités**

Une très faible disponibilité à court-terme : ~2,4ha

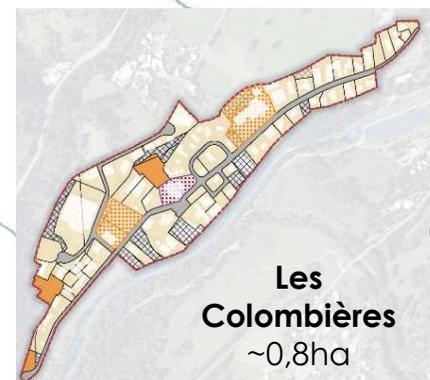
CCVA
Disponibilité à CT : ~0,17 ha



COVA
Disponibilité à CT : ~0,16 ha



CCHT
Disponibilité à CT : ~1,46 ha



Alpines (Epines) – ~0,24ha

CCCT
Disponibilité à CT : ~0,26 ha, dont 0,13 ha en foncier bâti



+ Vignes Blanches – 0,13ha

CCV
Disponibilité à CT : ~0,3 ha



Dispo. à CT : dispo. Immédiate, bâti/non bâti)
Les parcelles disponibles à CT sont identifiées en orange

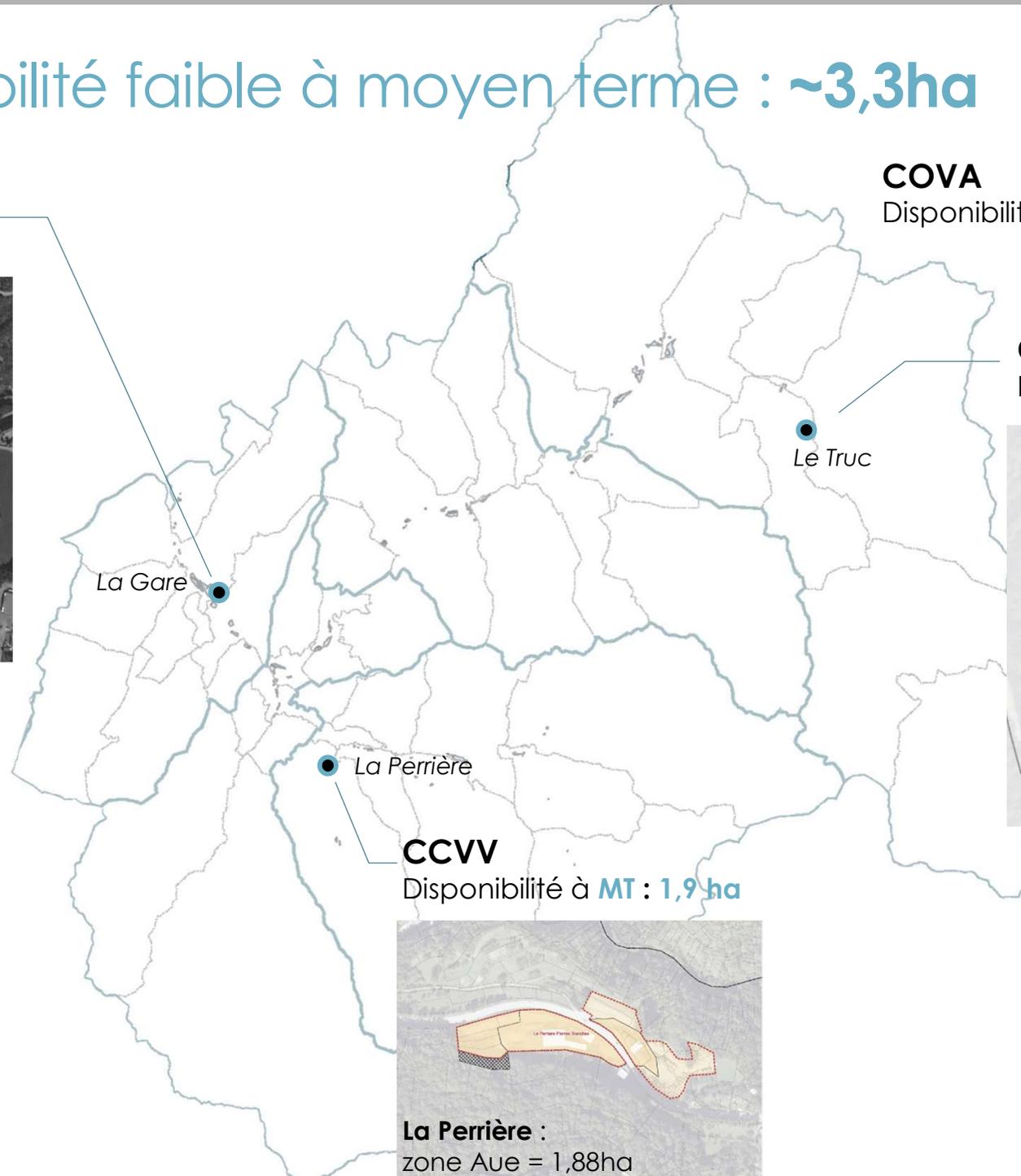
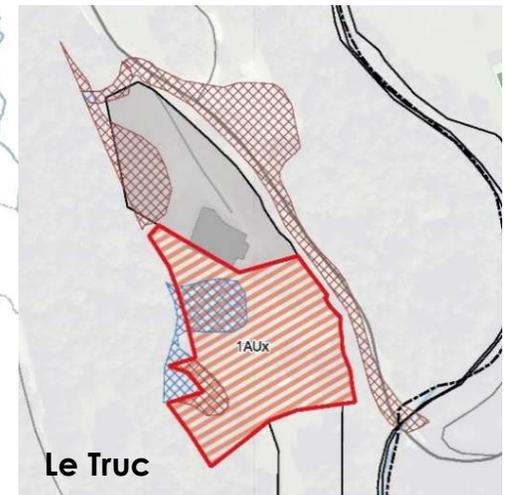
Une disponibilité faible à moyen terme : ~3,3ha

CCVA
Disponibilité à MT : 0,7ha



COVA
Disponibilité à MT : -

CCHT
Disponibilité à MT : 0,73 ha

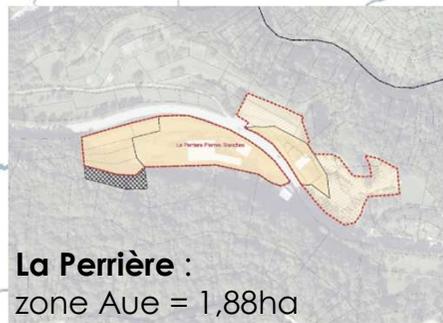


La Gare

Le Truc

La Perrière

CCV
Disponibilité à MT : 1,9 ha



CCCT
Disponibilité à MT : -

Dispo. à MT : fonciers zonés éco.(1AU) dans les documents réglementaires

Quelques potentiels à long terme: ~14ha

CCVA
Disponibilité à LT : ~ 0,2ha



Les Moulins

Le Renouveau
Les Granges
Plan Cruet
Les Provagnes
Les Tuffes

COVA
Potentiel à LT : ~6,1ha

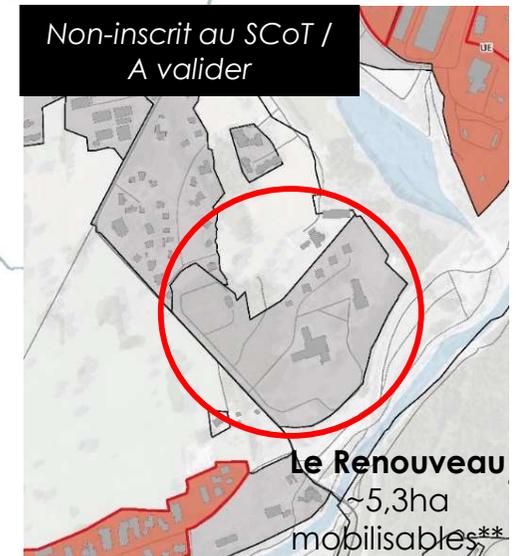


Les Granges –
~0,3ha

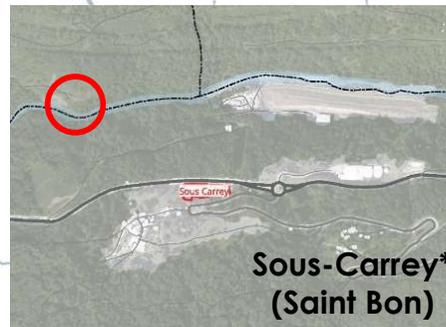
Tuffes –
~0,6ha

Les Provagnes
– ~0,4ha

CCHT
Disponibilité à LT : ~ 5,3 ha



CCVV
Potentiel à LT : ~2,6 ha



CCCT
Potentiel à LT : -

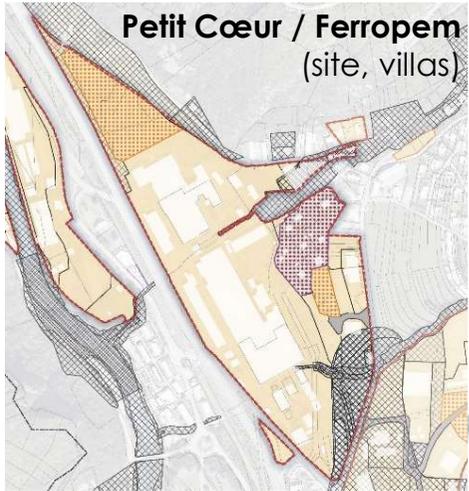
Potentiel. à LT : site à potentiel
(extension, création de zone)

*Considéré comme un potentiel à long terme car zoné N au PLU de la commune déléguée de Saint Bon Tarentaise approuvé le 31/01/2017

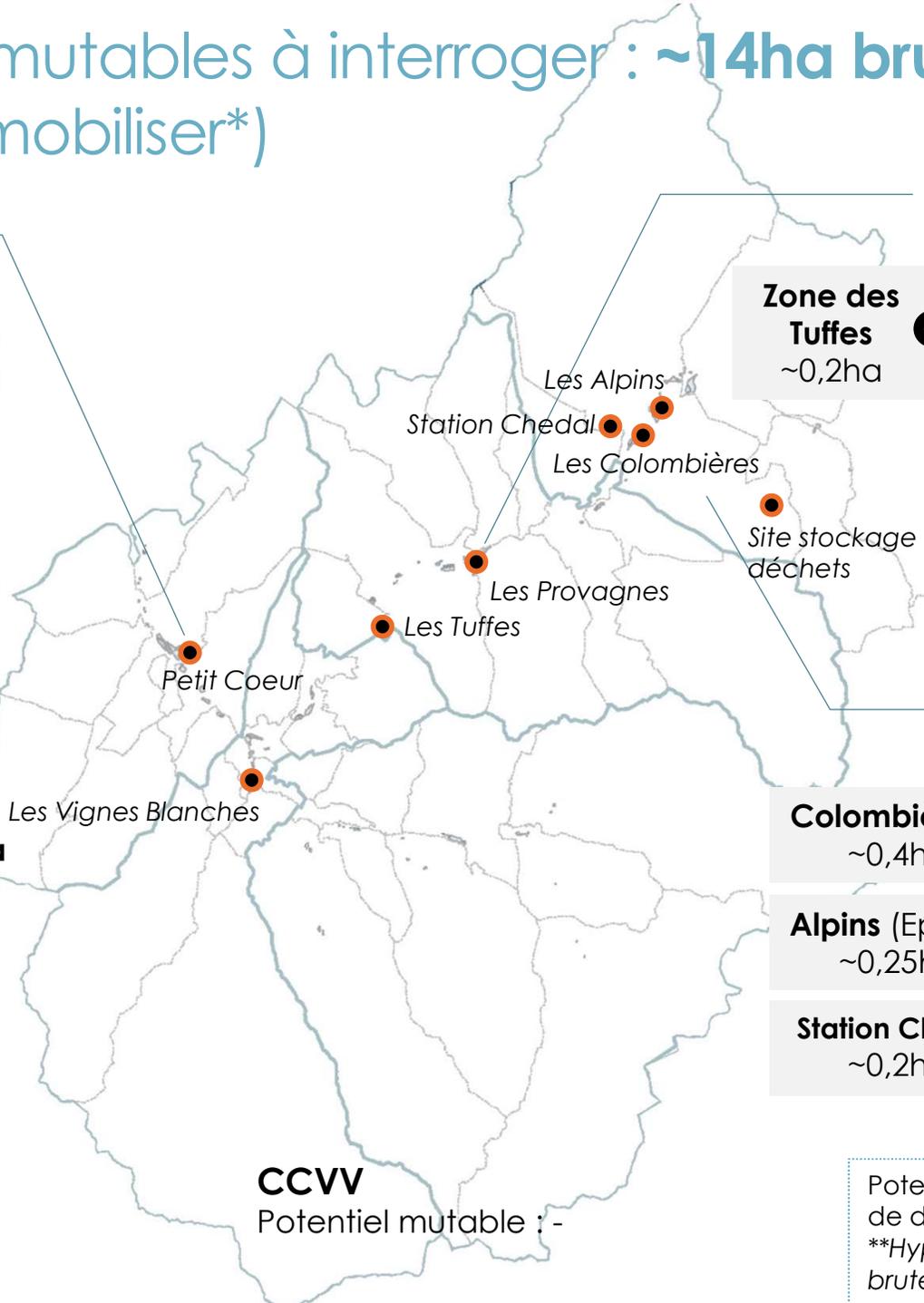
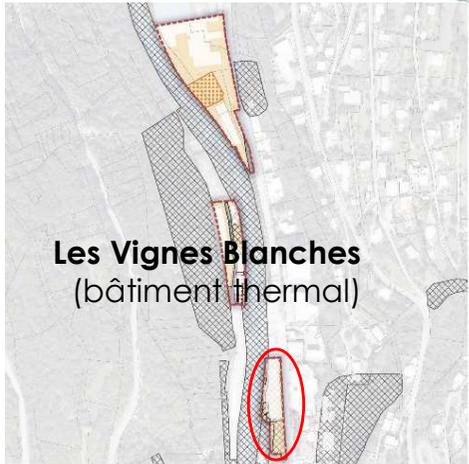
** Double vocation du site envisagée par la commune de Bourg Saint Maurice – Le foncier disponible ne pourra ainsi a priori pas être mobilisé à 100% pour de l'activité économique (bureau SCoT du 08/11/22)

Des potentiels mutables à interroger : ~14ha bruts (~5ha potentiels à remobiliser*)

CCVA
Potentiel mutable : ~11,5 ha

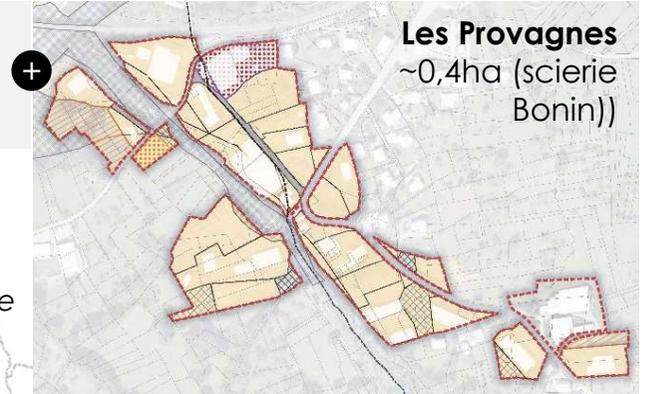


CCCT
Potentiel mutable : ~0,15 ha



COVA
Potentiel mutable : ~0,6 ha

Zone des Tuffes
~0,2ha



CCHT
Potentiel mutable : 1,8 ha

Colombières –
~0,4ha

Alpines (Epines)
~0,25ha

Station Chedal
~0,2ha

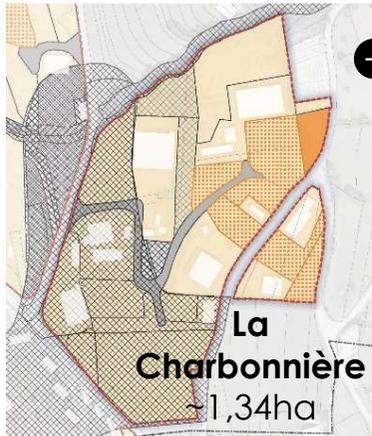


CCVV
Potentiel mutable : -

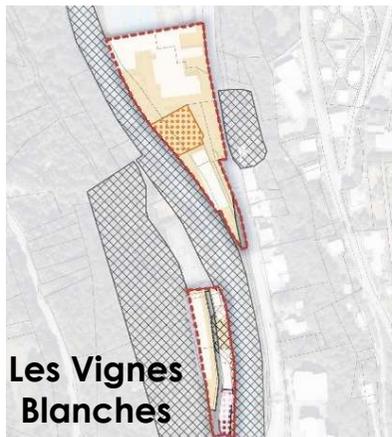
Potentiels mutables : Friche, renouvellement, projet de déplacement d'entreprises, etc.
**Hypothèse capacité mobilisation d'1/3 des surfaces brutes

Des potentiels en densification à mobiliser : ~12ha bruts sous-denses (~4ha potentiels à remobiliser*)

CCVA
Potentiel de densification : ~3,2 ha



CCCT
Potentiel de densification : ~0,33 ha



Petit Cœur –
~1,86ha

La Charbonnière
Petit Cœur

Les Vignes Blanches

CCVV
Potentiel de densification : ~0,48 ha

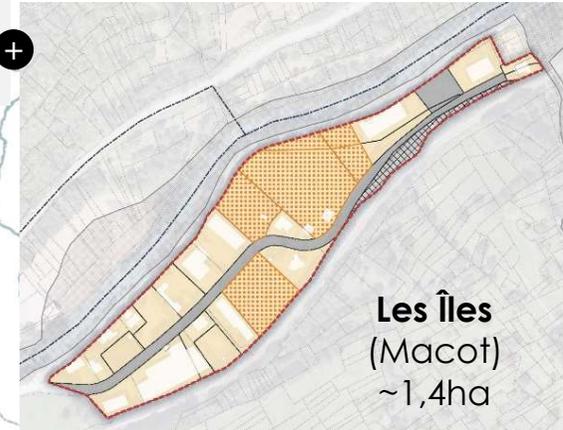


Les Îles (Aime) • **Les Îles (Macot)**

COVA
Potentiel de densification : ~2,4 ha

Les Îles (Aime) +
~1ha

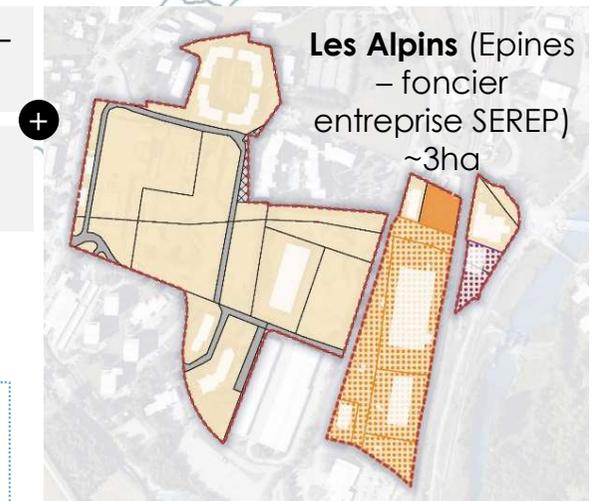
• **Les Glières**
• **Les Alpains**
• **Les Colombières**



CCHT
Potentiel de densification : ~5,9 ha

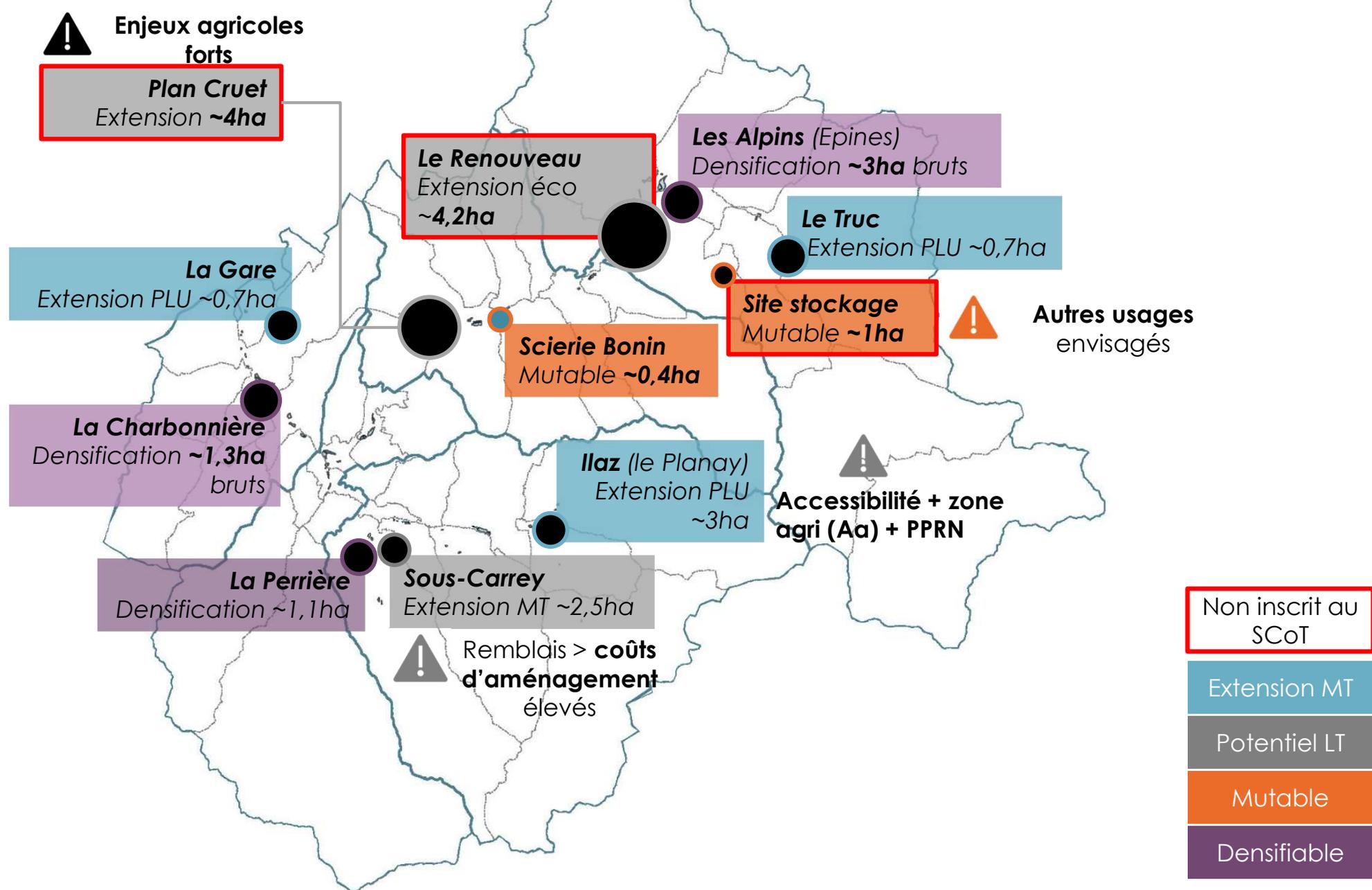
Colombières –
~2,5ha

Glières –
~0,42ha

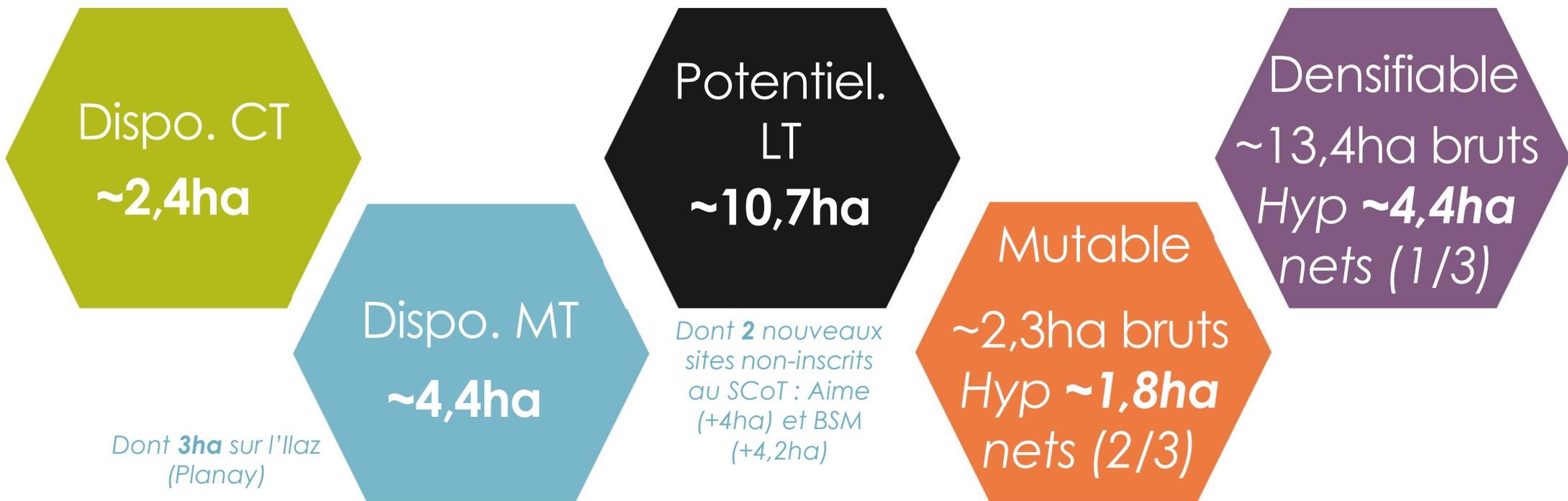


*Hypothèse capacité mobilisation d'1/3 des surfaces brutes

Cartographie de l'offre d'accueil des entreprises



L'offre projetée sur le territoire : ~24ha nets mobilisables à LT (~50% artificialisation ; 50% en renouvellement)



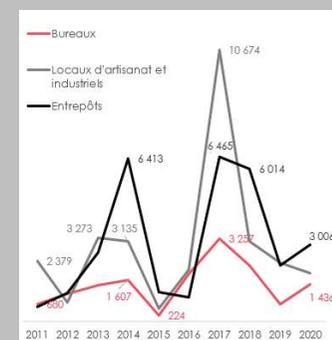
~24ha nets mobilisables* si :

- Les **potentiels LT sont mobilisés** pour de l'économie (2/3 Renouveau notamment) ;
- Une animation favorisant la **densification et renouvellement** est effectuée.

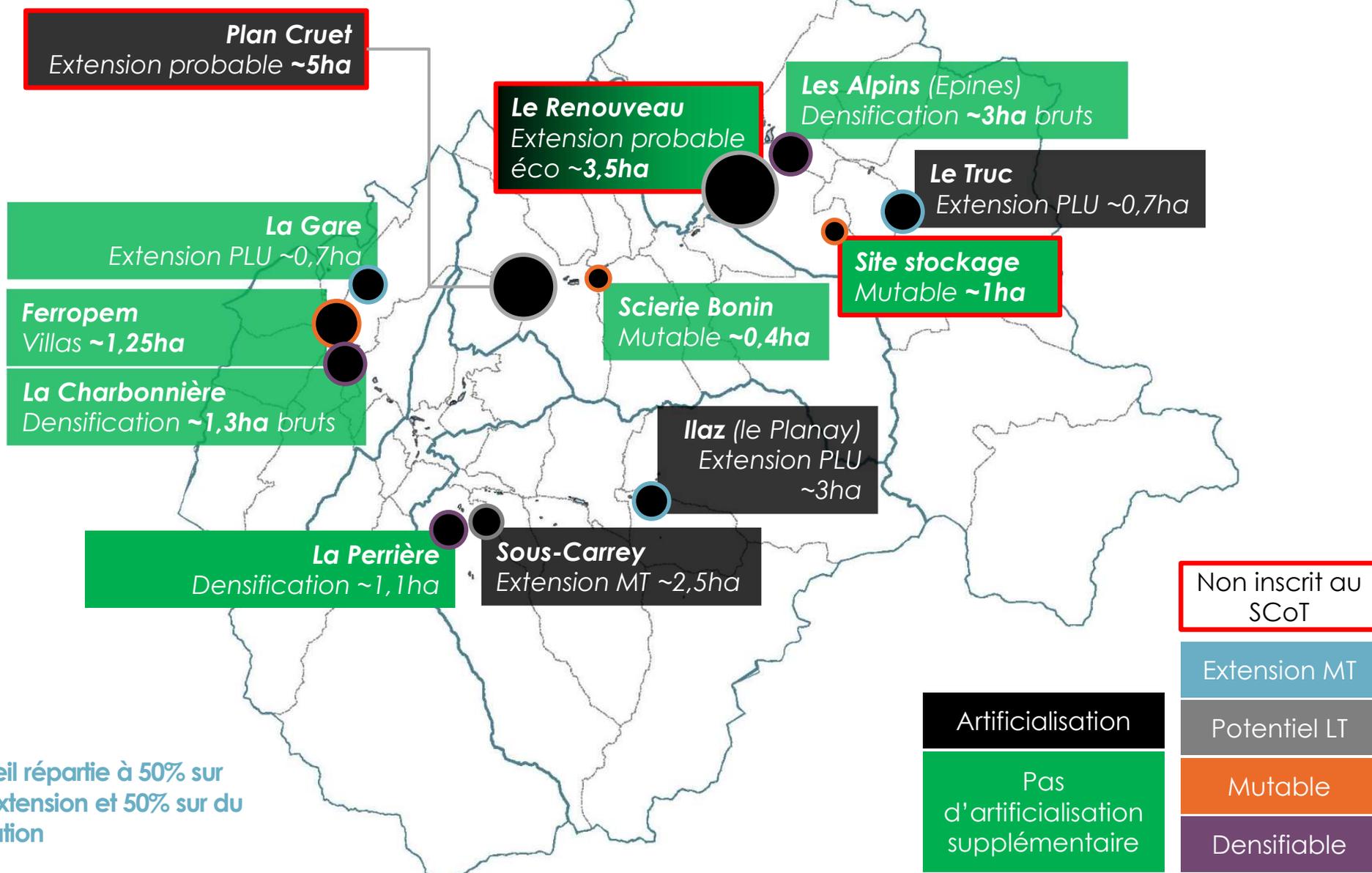
*dont ~10 à 14ha en artificialisation.

VS

~30ha de foncier pour répondre aux besoins estimés à 20 ans (hors tertiaire et commerce)



Cartographie de l'offre d'accueil des entreprises – entre densification et artificialisation



Une offre d'accueil répartie à 50% sur du potentiel en extension et 50% sur du potentiel en mutation



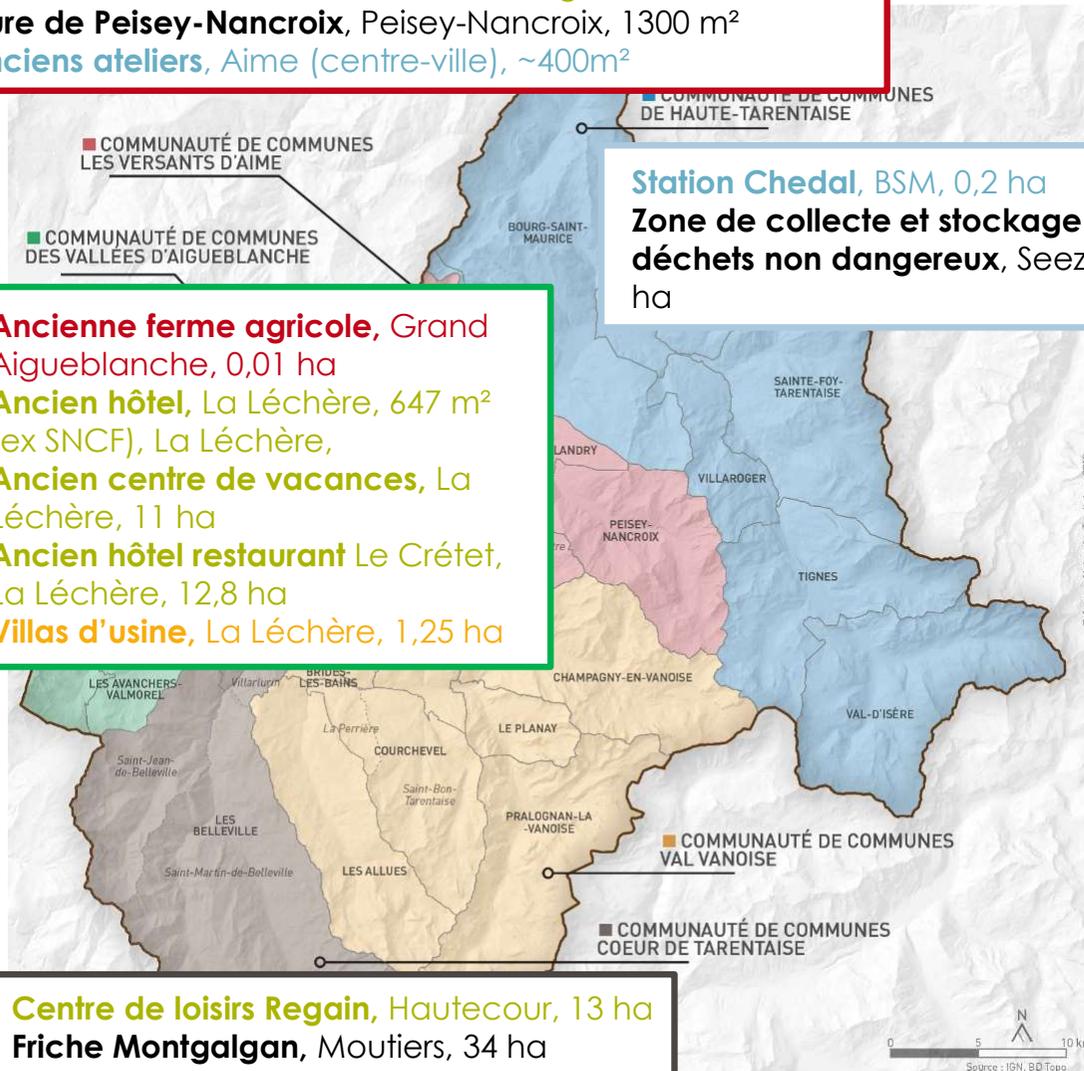
Des friches existantes, représentant un faible potentiel foncier pour l'économique (1/2)

Bâtiment Société Perrière, Aime la Plagne, 0,04 ha
Scierie Bonin, La Plagne Tarentaise, 0,4 ha
Centre de vacances du diocèse, la Plagne Tarentaise, 1 ha
Cure de Peisey-Nancroix, Peisey-Nancroix, 1300 m²
Anciens ateliers, Aime (centre-ville), ~400m²

Station Chedal, BSM, 0,2 ha
Zone de collecte et stockage de déchets non dangereux, Seez, 2,9 ha

Ancienne ferme agricole, Grand Aigueblanche, 0,01 ha
Ancien hôtel, La Léchère, 647 m² (ex SNCF), La Léchère,
Ancien centre de vacances, La Léchère, 11 ha
Ancien hôtel restaurant Le Crétet, La Léchère, 12,8 ha
Villas d'usine, La Léchère, 1,25 ha

Centre de loisirs Regain, Hautecour, 13 ha
Friche Montgalgan, Moutiers, 34 ha



- Des **typologies de friches variées**, sur les 5 intercommunalités
 - Secteurs en friche identifiés via l'observatoire des friches de l'EPFL de la Savoie, Cartofriches (Cerema), les visites de terrains réalisées ;
 - 13 secteurs** en friche identifiés, notamment 5 friches touristiques, 1 friche commerciale, 1 friche artisanale, 1 friche industrielle et 1 friche agricole ;
- Une **sélection de friches à potentiel** effectuée au regard de différents critères tels que la localisation, l'existence de projets, la surface disponible,
- Des projets à prendre en compte sur les friches identifiées : projet d'habitat partagé sur la cure de Peisey-Nancroix, projet de résidence touristique sur le centre de vacances de La Plagne Tarentaise.

Une identification de secteurs en friche sur le territoire, représentant un **potentiel foncier**, dans un contexte de tension foncière. Les **friches économiques sont cependant limitées**. On note par ailleurs une prédominance des friches touristiques.



Des friches existantes, représentant un très faible potentiel foncier pour l'économie (2/2)



Scierie Bonin

Scierie Bonin, La Plagne-Tarentaise
Friche située sur le secteur **des Provagnes, occupée partiellement** (Chenus Charpente)
0,4 ha de foncier



Ancien hôtel, La léchère
Friche située en bordure de la ZAE **Petit Cœur / Ferropem**
647 m² de surface foncière
Propriété privée
Villas d'usines, La Léchère
Localisation au cœur de la **zone Petit Cœur**
1,25 ha

Zone de collecte et stockage de déchets non dangereux, Seez
Situé à proximité du secteur Viclaire
2,9 ha (secteur A au PLU)
Propriété communale



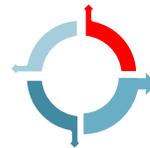
Ancien hôtel



Villa d'usine

- Des friches présentant un **potentiel pour le développement de surfaces économiques** limité :
 - Une opportunité en bordure de la ZAE **Petit Cœur à La Léchère**, d'une **surface toutefois limitée**. Sur la même zone, des **villas d'usine vacantes** présentant un potentiel foncier important,
 - La **scierie Bonin** comme opportunité identifiée lors de la visite de site mais **partiellement occupée** aujourd'hui pour du stockage (charpente + Anett),
 - A **Seez**, à proximité du secteur Viclaire, zone de collecte et stockage de déchets non dangereux de 2,9 ha. Une localisation intéressante, en continuité de fonciers économiques. Actuellement utilisée et nécessaire à la gestion des matériaux de chantier

Des friches économiques de surfaces et **typologies variées**. Des **potentiels à questionner** au regard des projets et contraintes existantes (occupation, risques, etc.).



Une veille à mener sur les secteurs d'enrichissement potentiels

- Des secteurs soumis à un **enrichissement potentiel à court ou moyen terme** de **différents types**, à surveiller :

- Des **bâtis complexes**, avec un **risque d'enrichissement relativement élevé**.

Exemples du secteur Ferropem à La Léchère, du bâtiment Montagne Saveurs route des lles à Aime

- De **potentiels phénomènes de rétention foncière** identifiés, présentant un **risque d'enrichissement modéré**.

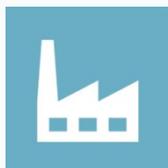
Exemples des cellules commerciales aujourd'hui vacantes sur la zone de La Prairie à Bozel (en vue d'une potentielle mutation de la zone avec le projet d'ascenseur Valléen)

- Des **mouvements d'entreprises identifiés** qui représentent un **risque d'enrichissement faible** mais une **veille** à maintenir sur les secteurs concernés.

Exemple des bâtiments en ventes / à la location sur la zone des Vignes Blanches, déplacement de l'entreprise Savoie Hygiène sur la zone des Colombières

Une identification des secteurs d'enrichissement potentiels à court ou moyen terme qui présente un intérêt au regard des **disponibilités foncières potentielles** au sein des zones d'activités concernées. Des **risques d'enrichissement divers** mais une **veille à mettre en place** pour **identifier les opportunités** existantes, mettre en place un **accompagnement adapté** auprès des propriétaires le cas échéant.

Analyse transversale des ZAE : tissu économique, positionnement, services et valeurs (1/2)



Tissu économique

- ~1 250 emplois en ZAE : moins de 10% des emplois du territoire ;
- Des ratios emplois / ha en moyenne de 15,5 avec des variations importantes entre les ZAE (~30/ha sur la zone des Iles à Aime, ~6,1 sur la zone Plan Cruet à Aime...)



Une densification du ratio emploi / ha à interroger pour les prochains projets



Services (salariés, entreprises, immo. notable...)

- Peu voire pas de services aux salariés sur sites ;
- Pas d'animation éco. sur site et peu de services aux entreprises ;
- Quelques immobiliers locatifs sur plusieurs ZAE (Grand Cœur la Piat à Aigueblanche, Plan Cruet à Aime, La Convergence à Landry, Les Alpains à Bourg Saint Maurice).



Un enjeu d'animation en ZAE et à l'échelle du territoire pour gagner en attractivité.

Analyse transversale des ZAE : tissu économique, positionnement, services et valeurs (2/2)



Positionnement

- Des zones **majoritairement à vocation généraliste**, mixtes, sans positionnement affirmé ;
- Quelques zones à **vocation artisanales** (La contamaine à Saint Marcel, Grand Cœur La Piat à Aigueblanche).



Un enjeu d'émergence d'un ou deux **sites à rayonnement** avec un positionnement économique affirmé.



Valeurs

- Des **différentiels importants** entre sites : **foncier bâti** : ~18€/m² Les Iles à Aime, ~60€/m² Grand Cœur la Piat à Aigueblanche) ;
- Également pour le **foncier nu** : ~88€/m² La Prairie à Bozel ; ~447€/m² Les Iles à Aime (zone commerciale) ;
- Une **tendance à la hausse des prix**. Ex : foncier loué 1,8€/m²/an 2016 → 2.8€/m²/an 2022 à Sééz.



Un **marché foncier dérégulé** dans un contexte de hausse des prix.

→ rétention, hausse des prix, coût d'éviction pour les activités éco.

Meilleure maîtrise des prix par le **public** à envisager (maîtrise foncière par exemple).



Un positionnement en fond de vallée qui contraint l'aménagement du territoire (1/2)



Visibilité de la zone des Iles à Aime, depuis la RN90 = effet vitrine



Entre intégration - paysagère et environnementale - et attractivité des zones, visibles depuis les grands axes et constituant une vitrine économique



Proximité de l'Isère pour la zone des Iles à Macot



Stockage sur le parking de La Gare à Landry

- Une **accessibilité forte pour la plupart des zones** - situées en fond de vallée - à **proximité des axes stratégiques** tels que la RN90, RD1090, RD915 ;
- La gestion de la topographie, le passage de cours d'eau en fond de vallée, etc. en font un territoire cumulant de **nombreuses contraintes et risques naturels pour la mobilisation de foncier constructible** ;
- Un contexte qui permet toutefois **un apport paysager et environnemental de qualité à davantage préserver et valoriser.**

La question de la **temporalité** - saison hivernale ou estivale - est également à intégrer.

Cette temporalité induit des **usages différents de certains espaces libres** : stockage pour la neige, parking pour l'accès aux stations... VS le stockage de matériels ou autres matériaux hors saison hivernale.



Un positionnement en fond de vallée qui contraint l'aménagement du territoire (2/2)



Aménagements publics et « qualité » de l'espace privé - Plan Cruet à Aime



Aménagements fonctionnels à Bozel



Vers la requalification des zones : à la recherche de densification / mutualisation et l'amélioration des espaces publics



Sous-occupation du foncier constructible sur la zone de la Charbonnière

- Certaines ZAE possèdent une **densité générale plutôt faible** – malgré un foncier « rare » - des réflexions et une sensibilisation seraient à mener autour de la **mutualisation des espaces de stationnement ou des aires de stockages** par exemple, ou encore sur une **densification en hauteur** (surélévation du bâti si la réglementation le permet, stockage en étage...);
- Plus généralement, le **manque d'aménagements et de lisibilité des zones en font des zones sans réelles qualités** pour le cadre de vie des usagers. On peut également mettre en avant le **manque d'intégration de certaines activités, en particulier sur la visibilité des espaces de stockage peu qualitatifs** depuis l'espace public.

La place des **habitations** au sein des zones est également à soulever. Questionnant la viabilité de la zone, les activités artisanales et industrielles entraînent certaines **nuisances auprès de la vie résidentielle**. Sur le territoire, les communes ont des positionnements discordants sur la présence d'habitat en ZAE avec des règlements plutôt **prescriptifs pour certains** et **permissifs pour d'autres**.



Une offre économique peu connue des partenaires et une situation de pénurie évidente



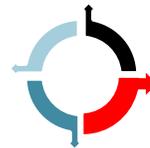
■ Une offre économique peu connue

- Les **quelques sites** mentionnés par les partenaires sont : la ZAE du Plan-Cruet (Aime), ZA des Alpins / 7^e BCA à Bourg Saint-Maurice, Grand Cœur à Aigueblanche, ZA ;
- Peu d'intervention des partenaires sur les **sujets économiques** (SAS, EPF par ex.). La majorité des projets concerne des sujets résidentiels / touristiques.



■ Une carence d'offre foncière et immobilière cependant identifiée

- **Pas de foncier nu disponible** (comme sur la majorité des territoires de Savoie) ;
- Une tension dans la **disponibilité** pour les **petits bâtiments** à destination des artisans (cf. commercialisation rapide du produit SAS sur les Alpins) ;
- Une tension encore plus forte sur les **produits de taille intermédiaire** et **grande capacité** introuvables sur le territoire en foncier.



Une offre économique peu connue des partenaires et une situation de pénurie évidente



❑ Une offre connue jugée vieillissante et assez peu qualitative

- Une **absence de ZAE qualitative** reconnue sur le territoire (hormis Plan-Cruet) ;
- Des **enjeux de montée en gamme dans les aménagements** visibles sur la majorité des sites (l'exemple des alentours de Moutiers a été cité) ;
- Des ZAE marquées par des enjeux de **densification** et d'**optimisation foncière**.



❑ Quelques sites en friche / situation d'enfrichement connus sur lesquels opérer une veille

- Le **site Ferropem**, stratégique pour l'ensemble de la Tarentaise ;
- Le site de la **scierie Bonin** (La Plagne-Tarentaise) ;
- Le bâtiment de la **société Perrière** (Aime-la-Plagne) ;
- En complément des **actifs touristiques à requalifier** : centre de loisirs Regain (Hautecour), HR le Crétet (La Léchère), Centre de Vacances Soleil Levant (La Léchère), Centre de Vacances (la Plagne-Tarentaise)...



Une offre économique peu connue des partenaires et une situation de pénurie évidente



Des problématiques identifiées dans l'usage des ZAE connues

- La présence de **bâtiments à vocation touristique** et **résidentielle** dans les ZAE (qui réduisent les capacités d'accueil pour des projets économiques) ;
- Des **risques de mutation** des espaces économiques vers d'autres usages notamment commerciaux et/ou résidentiels (un point de vigilance mentionné par les partenaires) // téléphériques;
- Une **maîtrise foncière** (et des **usages tout privé**) des ZAE et une **faible contrôle des projets** par les collectivités.



Peu de visibilité sur les prix pratiqués sur le territoire

- La majorité des partenaires n'a **pas idée du prix au m²** pour quelque actif (quelques référentiels / opérations remarquables mais pas plus) ;
- Ceux qui ont consciences des prix indiquent des variations très importantes selon les opérations : « Il n'y a **plus de prix sur la Tarentaise**, en quelques années le foncier est passé de 50€/m² à presque 300€/m² [sur certaines opérations] » ;
- Pour les partenaires, il existe une **certaine homogénéité** dans les prix / secteurs (peut-être un peu supérieur sur BSM que Moutiers mais pas un écart significatif) ; les variations sont liées aux projets.



Une offre économique peu connue des partenaires et une situation de pénurie évidente



● Une offre d'accueil économique jugée peu animée

- Une offre économique (et besoins) peu connue aussi car le territoire ne dispose pas de **contacts spécifiquement en charge des questions de développement économique** (// manager de centre-ville) ;
- Un besoin ressenti pour une **animation économique unifiée** (notamment pour maîtriser les mutations de sites vers des activités autres qu'économiques).

Des retours des partenaires qui peuvent inciter le territoire à :

- Assurer une plus **grande maîtrise foncière** de la collectivité pour contrôler les mutations : cesser les ventes de foncier sur les ZA les plus stratégiques, proposer des baux emphytéotiques ou à construction (// Savoie Technolac), acquérir un ou deux fonciers sur les sites stratégiques pour mieux contrôler leur devenir... ;
- Renforcer le **volet immobilier** pour maximiser l'usage du foncier ;
- Assurer un **meilleur contrôle des prix**... et indirectement des changements de mutation en ZAE ;
- Résorber les problématiques d'**enfrichement** pour retrouver des capacités pour les projets économiques ;
- Imposer des **ratios emplois/ha** et des **taux de densité plus élevés** (une sélectivité d'autant plus acceptable au regard de la tension foncière) ;
- Sensibiliser les entreprises aux problématiques de **carence foncière** ;
- Densifier l'**animation économique** pour faciliter notamment la remontée l'adéquation projets-offres.

Synthèse



UN **DÉCALAGE** NOTABLE ENTRE L'ENVELOPPE D'EXTENSIONS PRÉVUE AU **SCoT** ET LA **RÉALITÉ**

- **~31 ha** d'extension (artificialisation + renouvellement) fléchés au SCoT en 2017 ;
- Une **enveloppe plus faible à date : ~7ha** ;
- Mouvance des projets et absence de **traduction systématique dans les PLU**.



UNE **TENSION FONCIÈRE** QUI NÉCESSITE UNE (RE)MOBILISATION FORTE DE L'EXISTANT

- Court terme : **-3ha** ;
- Moyen terme : **-4ha** ;
- Potentiel long terme : **-14ha**
- **Peu de foncier** d'où action nécessaire sur l'existant (mutable et foncier à densifier).



UNE **LISIBILITÉ** ET UNE **ATTRACTIVITÉ** DE L'OFFRE À RENFORCER

- Un rôle **concentrateur d'emploi** à affirmer ;
- Une **montée en gamme urbaine et servicielle** à opérer ;
- Une **animation économique** à déployer notamment dans les ZAE ;
- Des **prix à maîtriser** ;
- Des **mutations** vers d'autres usages à bloquer.

CONSTATS

ENJEUX

Affirmer le rôle planificateur du SCoT notamment à l'heure de la loi C&R

Renforcer la place des collectivités en termes de développement économique (veille, maîtrise foncière, etc.)

Renforcer l'animation économique au sein des ZAE et à l'échelle du territoire pour gagner en attractivité.

05

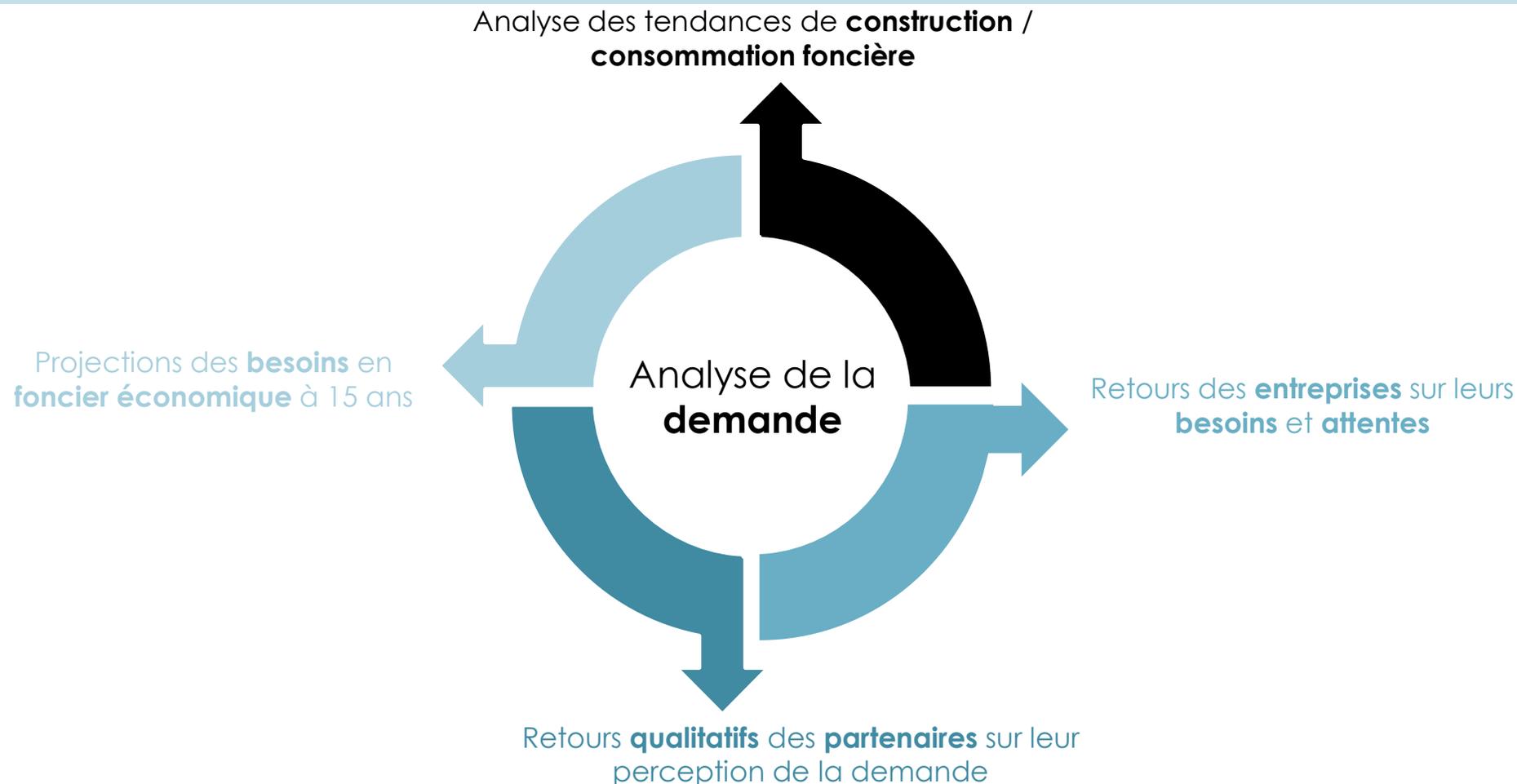
Dynamiques du marché



Notre méthodologie d'analyse de la demande

Méthodologie – l'**approche de la demande** se structure autour d'une analyse croisée entre les **tendances de consommation foncière et immobilière** constatées sur le territoire, une **appréciation plus qualitative des besoins** à travers les retours des entreprises (deux ateliers animés avec des chefs d'entreprises) et des partenaires institutionnels (4 entretiens) et une **projection des besoins** en fonciers autour de trois méthodes de calcul (rythme de construction, consommation foncière et transactions sur des sites donnés).

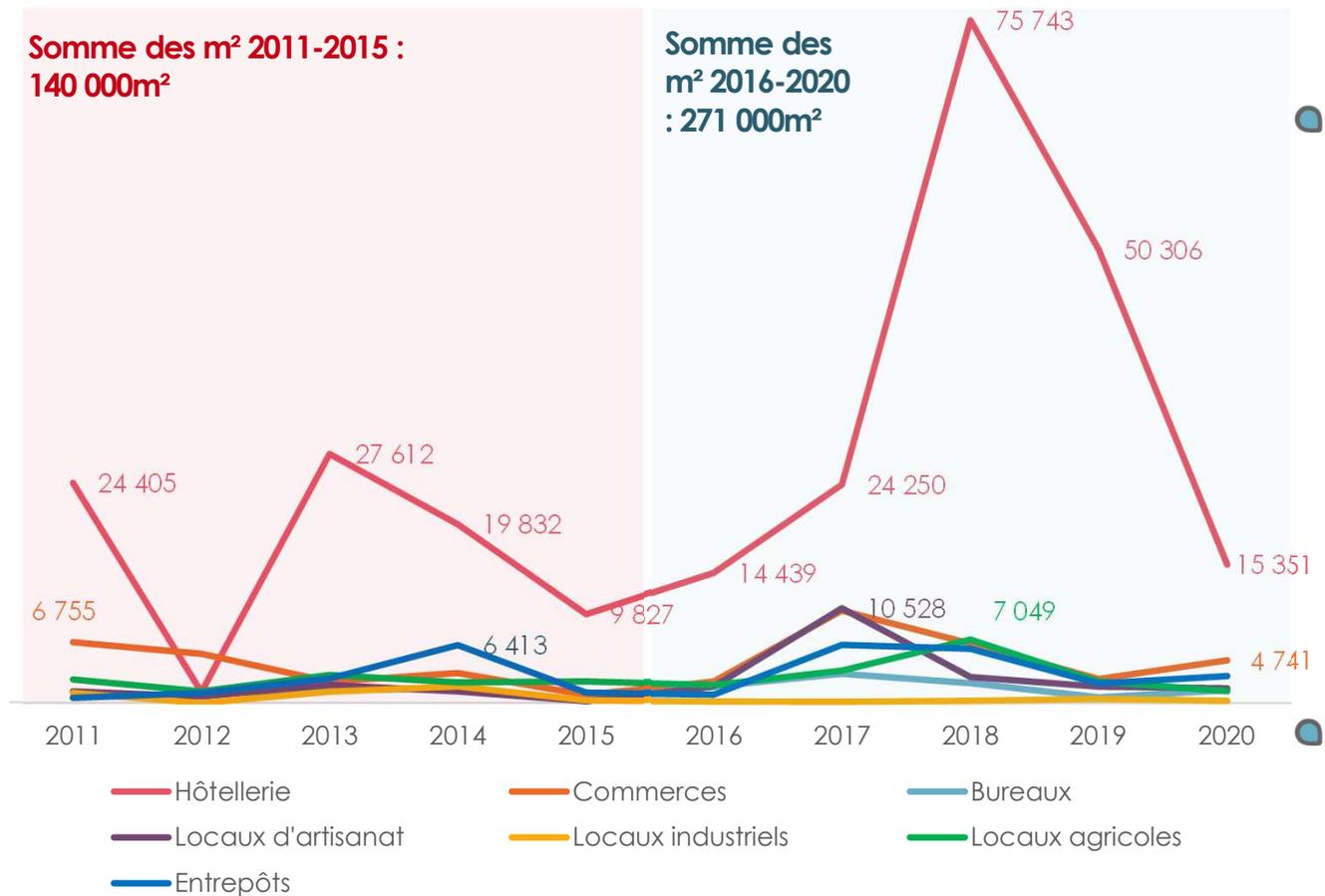
A noter que les projections réalisées entrent en cohérence avec les orientations de la loi Climat et Résilience, et l'objectif de division par deux des consommations foncières tous les 10 ans.



Une dynamique de construction importante mais peu spécifique pour les activités éco. (hors HCR)



Evolution des m² commencés de surfaces économiques sur 10 ans à l'échelle du SCoT - SITADEL 2



- Sur 2011-2020, une production de m² **importante** : **412 000 m²** (yc locaux agricoles) avec un quasi-doublement sur 2016-2020 vs 2011-2015 ;
- Une dynamique qui concerne très majoritairement :
 - Les locaux d'hébergement hôtelier** : 262 974 m² commencés sur la période (**64 %** des surfaces totales) et une croissance ces 5 dernières années ;
 - Locaux commerciaux** : 45 496 m² commencés sur la période (**11%** des surfaces totales) et une croissance ces 5 dernières années ;
 - Locaux agricoles** : 28 140 m² commencés sur la période (7% des surfaces totales).
 - Entrepôts** : 30 559 m² commencés sur la période (7% des surfaces totales).
- Une production polarisée par les fonctions **HCR** (80% sur la période), en croissance. Une faible production **tertiaire** et de locaux **artisansaux** comparativement (-5%).

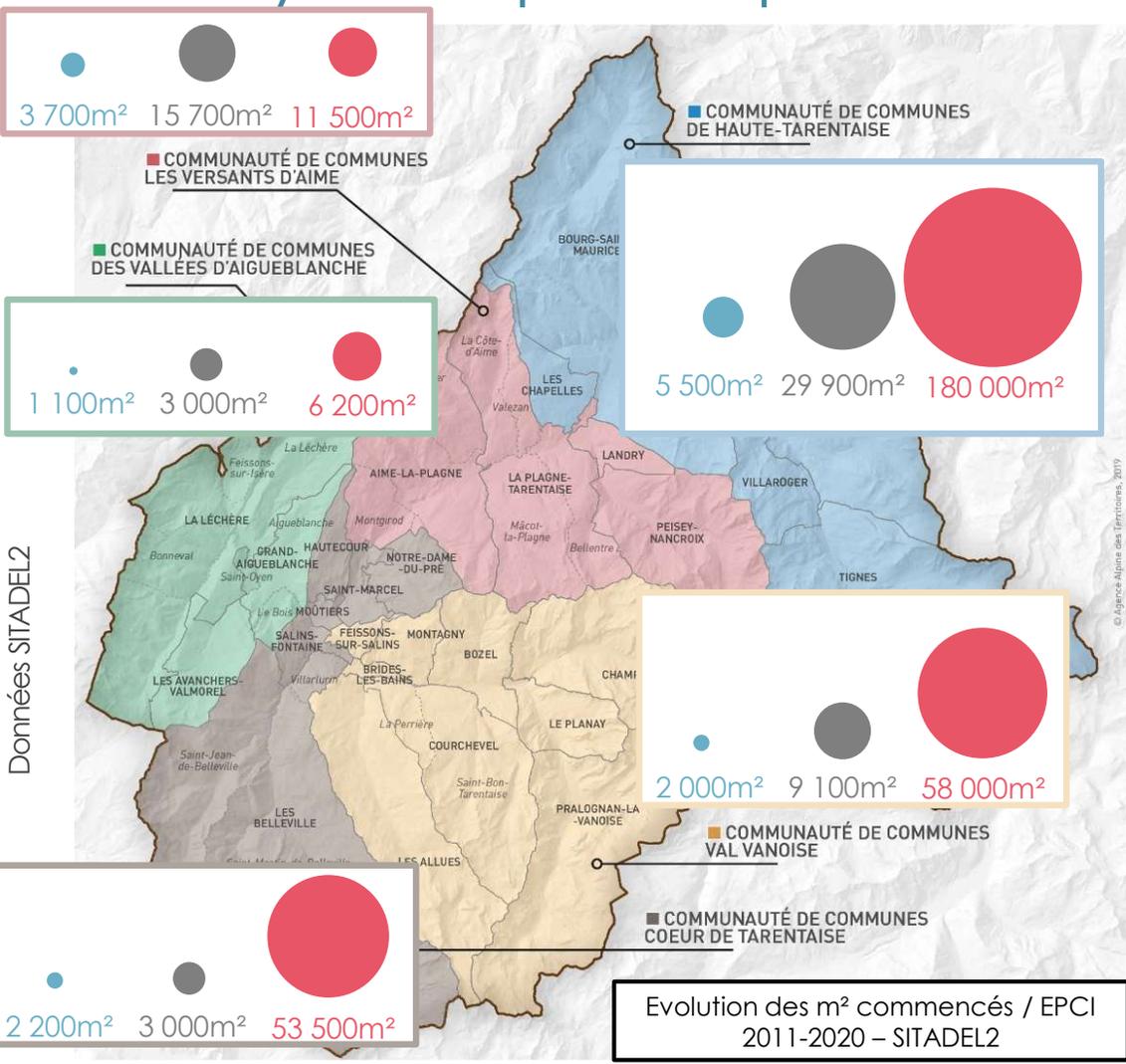
Une production de m² toute orientée vers les **fonctions touristiques** avec un pôle HCR qui continuent de se développer sur le territoire. Un monopole qui induit une **concurrence foncière** intense résultant dans la faible production de m² dédiés aux activités productives et tertiaires. Une sous-production de locaux économiques (hors HCR) qui peut suggérer une obsolescence du parc existant.

Une dynamique de production hétérogène selon les EPCI

Evolution des m² SDP commencés de surfaces économiques sur 10 ans entre 2011 et 2020 à l'échelle du SCoT
- SITADEL 2

	Hébergement hôtelier	Commerce	Bureaux	Locaux d'artisanat	Locaux industriels	Locaux agricoles	Entrepôts	TOTAL surfaces éco.
CC les Versants d'Aime	6 084m ²	5 374m ²	3 646m ²	5 081m ²	2 569m ²	6 921m ²	8 014m ²	37 689m ²
CC des Vallées d'Aigueblanche	5 703m ²	459m ²	1 091m ²	2 171m ²	224m ²	2 507m ²	580m ²	12 735m ²
CC de Haute-Tarentaise	153 302m ²	26 213m ²	5 513m ²	10 855m ²	2 827m ²	11 836m ²	16 216m ²	226 762m ²
CC Val Vanoise	50 025m ²	7 871m ²	1 987m ²	5 576m ²	138m ²	4 175m ²	3 388m ²	73 160m ²
CC Cœur de Tarentaise	47 860m ²	5 579m ²	2 156m ²	544m ²	84m ²	2 701m ²	2 361m ²	61 285m ²

Une dynamique de production hétérogène selon les EPCI



Entre 2011 et 2020, une forte polarisation des surfaces économiques commencées sur :

- La **CCHT** : 227 000m² au total soit 55% des surfaces commencées (tous actifs éco.) ;
- La **CCVV** : 73 160m² au total soit 18% des surfaces commencées (tous actifs éco.) ;
- La **CCCT** : 61 300m² au total soit 15% des surfaces commencées (tous actifs éco.).

Une production de **locaux productifs** concentrée elle aussi sur la CCHT :

- Pour les locaux industriels :
 - La CCHT : 2 800m² (48%) et la CC Versants d'Aime : 2 600m² (44%) ;
- Pour les locaux artisanaux :
 - La CCHT : 11 000m² (45%), la CC Val Vanoise : 5 600m² (23%), la CC Versants d'Aime : 5 100m² (21%)
- Pour les entrepôts :
 - La CCHT : 16 000m² (53%), la CC Versants d'Aime : 8 000m² (26%), la CC Val Vanoise : 3 400m² (11%).

Une **production tertiaire**, relativement faible qui dégage toutefois **deux pôles notables** :

- Bourg Saint-Maurice : 4 000m² commencés soit (29% de tout le SCoT) et Aime : 2 100m² (15% du SCoT).

Une **présence forte de la CCHT** dans la production de surfaces économiques (yc hors HCR): un secteur indéniablement **dynamique** mais probablement confronté à une concurrence foncière forte. Une **polarité économique autour des Versants d'Aime** autour du productif.



Des ateliers entreprises qui confirment une attente sur le sujet des ZAE sur fond de faible mobilisation

Les principaux enseignements des ateliers entreprises (hors points positifs : cadre de travail et opérations récentes appréciées par le tissu éco. : Champagny, ZAE de Séz ; animations type rencontres-emplois).



2 ateliers : BSM et Moutiers
13 participants au total
11 entreprises.



Un besoin de **foncier criant** :

- **Petits** fonciers ;
- Fonciers ~**3 000-4 000m²** ;
- **Grands fonciers** (>1ha) introuvables (Vorger TP, Bonneval, SAMSE)



Une **recherche à la vente préférée y compris pour les petites surfaces** (et des stratégies de **patrimonialisation** affirmées en particulier par les artisans)



Des **prix du foncier** et de **l'immobilier inaccessibles** (en particulier pour les types de projets : artisanat ou TP – grandes surfaces)



Des **dysfonctionnements** dans les ZAE :

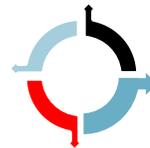
- **Mixité** habitat-activités (conflits usages, prix) ;
- **Règles densité PLU** (difficile de R+) ;
- Voieries, enrobés.



Une problématique **d'attractivité** à adresser (immobilier pour les résidents / actifs et difficultés de recrutement).

Des constats qui imposent :

- Une **observation permanente** des fonciers mobilisables économiques sur toute la Tarentaise : veille, disponibilités, montage d'opérations type opérations-tiroir ... et une gouvernance partagée sur le sujet **portée par les EPCI** (compétences) ;
- Une **sacralisation** des fonciers en ZAE pour les **seules** activités économiques (-habitat, -commerce) et un rapport des ZAE avec le tourisme et l'habitat à adresser ;
- Une **maîtrise publique plus affirmée** notamment pour contrôler les **prix** et l'évolution des ZAE dans le temps ;
- Un travail au long cours de **concertation avec les entreprises** pour les accompagner vers des pratiques permettant d'associer croissance et enjeux du ZAN (100% propriété à revoir, produits partagés...). Une **animation économique** nécessaire pour accompagner le tissu économique.



Pour les partenaires, des besoins endogènes portés par les petites surfaces (1)



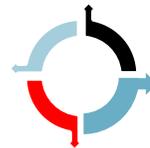
● Une demande exogène quasi-nulle

- **3 à 4 projets** d'implantation maximum adressés sur la Savoie / an (en recul depuis 2 ans) : plutôt sur Chambéry voire Albertville ;
- **Aucun projet d'implantation structurant** concernant la Tarentaise mentionné par les partenaires (notamment AURA Entreprises) y compris pour des projets orientés filière (montagne par ex.) ;
- Notamment **aucune demande d'implantation pour de l'industrie** (grande surface demandée, prix du foncier [(Aix-Annecy ~170€HT/m²)], concurrence de territoires plus accessibles : Chambéry, Montmélián, Albertville ...



● Une demande majoritaire à l'achat... mais des produits à la location aussi recherchés

- Classiquement, des biens recherchés à la **location** pour les plus petites surfaces (hors investisseurs) notamment le temps de grandir / assainir un CA ;
- Pour les entreprises en développement, la recherche à l'**achat** reste la norme (+800m² par ex.) ;
- Toutefois des **pratiques de patrimonialisation** encore majoritaires dans les stratégies des professionnels.



Pour les partenaires, des besoins endogènes portés par les petites surfaces (2)



Un marché endogène porté, en nombre de demandes, par des besoins de petites surfaces d'activités

- Des produits immobiliers avec des **petites cellules 150-200m²** + 10% tertiaire accompagnement qui pourraient trouver leur marché (cf. programme SAS sur les Alpes). Des typologies aussi identifiées sur Aime-la-Plagne (fichier prospect) ;
- Au stade de développement suivant, des **besoins notables sur 800m²-1 000m² d'activités** (notamment pour le BTP) // foncier ~2 500m²-5 000m² (// la Contamine) ;
- Un marché (en volume des demandes adressées) **porté par l'artisanat**, particulièrement développé sur le territoire (notamment BTP, petit transformation agro – type microbrasserie...);
- Une **demande tertiaire peu identifiable** par les partenaires.

Les Belles Cimes – Albertville

5,2ha dont 3,9ha cessibles

Vente de foncier : 70€/HT/m²

Location cellules 100-150m²

Demande importante (entretiens) très

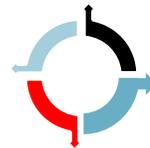


Le Pré-Murier – Chambéry

1,7ha en extension

Propriétaire privé souhaite conduire l'opération d'ensemble en lien avec CGL

Modèle locatif : modules de base de 120m²



Pour les partenaires, des besoins endogènes portés par les petites surfaces (3)



Des polarités fortes concentrant la demande identifiée par les partenaires

- La polarité **Moutiers**, un secteur stratégique **d'entrée de vallée** ;
- La polarité **Bourg-Saint-Maurice** qui reste dynamique malgré sa situation géographique de fonds de vallée notamment pour l'**artisanat** et **petite production** ;
- Dans une moindre mesure le secteur Aime, Bozel et la ZA Verney-Viclaire (Sainte-Foy-Tarentaise) ;
- Sur le reste du territoire, une **demande diffuse** mais moins structurante pour les partenaires.

Une nature de la demande qui peut appeler des mesures spécifiques :

- Produire des **immobiliers d'activités partagés** notamment pour les petites surfaces en neuf ou à la découpe dans des bâtiments existants :
 - En PPP : programme Pré-Murier sur Chambéry Grand-Lac - 4 500m² de sdp développées par un promoteur + aménagements sous l'impulsion de la collectivité) ;
 - Tout privé : bâtiments à la découpe dans le cadre de reconversion ;
 - Tout public.
- Cibler en priorité les **besoins endogènes** du territoire (voire même ne pas tenter de capter des projets extérieurs au regard de la tension foncière) ;
- Associer **recherche de patrimonialisation** et **adaptation aux nouveaux modes de construire** induisant plus de maîtrise publique.

Nos outils pour réaliser la projection théorique des besoins fonciers à 20 ans sur le territoire



Notre méthodologie :

dans un premier temps, croisement de 3 sources de données pour fournir une projection des ha à vocation économique à développer sur le territoire pour répondre aux besoins des entreprises

Méthode 1 :

projection par les tendances de transactions de foncier économique dans les ZAE

Données DVF

Volume théorique 1

Méthode 2 :

projection par les ha consommés glissés sur une période de 20 ans (en intégrant les objectifs ZAN)

Données CEREMA flux artificialisation

Volume théorique 2



Méthode 3 :

projection par les m² commencés ces 10 dernières années glissés sur une période de 20 ans (en intégrant des CES vertueux)

Données SITADEL2

Volume théorique 3

Mise en dialogue :

Mise en perspective des trois hypothèses pour cibler un volume moyen

Stabilisation d'une fourchette de volume foncier nécessaire à développer pour le territoire



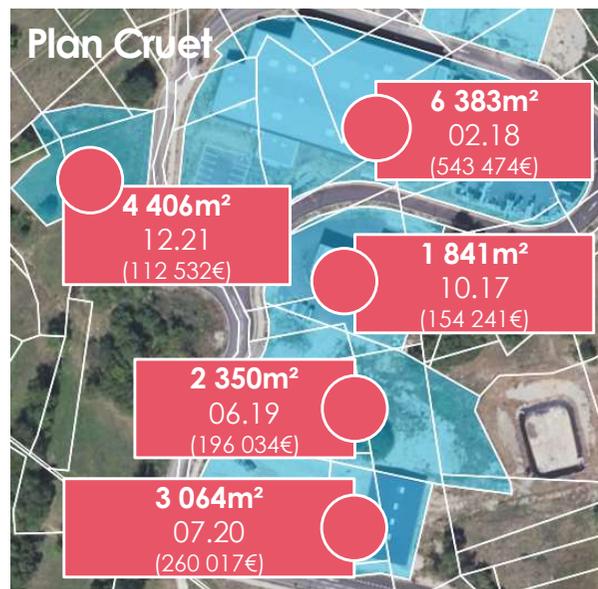
Méthode 1 : au regard des dynamiques de transactions en ZA, un besoin potentiel de **21ha** (100% endogène)



• Avec un référentiel sur 3 ZAE, les taux d'écoulement théoriques se décomposent comme suit :

- **La Contamine** : 2 transactions en 12.21 : 4 406m² + 1 204m² = 5 610m² en 1 mois ;
 - Un délai théorique non-calculable (pas assez de profondeur et commercialisation très rapide).
- **Grand-Cœur le Piat** : 6 transactions entre 12.20 et 09.21 pour un total de 7 970m² transactés ;
 - Un délai théorique de 7 970m² en 9 mois soit **~10 600m² / an** donc **~21,2ha** en 20 ans.
- **L'Abondance** : 6 transactions entre 04.17 et 10.20 pour un total de 7 245m² transactés ;
 - Un délai théorique de 7 245m² en 3,5 ans (42 mois) soit **~2 070m² transactés / an** donc **~4,1ha** en 20 ans.
- **Plan Cruet** : 4 transactions entre 10.17 et 12.21 pour un total de 15 694m² ;
 - Un délai théorique de 15 694m² en ~4,2 ans (soit ~50 mois) soit **~3 800m² transactés / an** donc **~7,6ha** en 20 ans.

• Des délais d'écoulement variables selon les années (COVID) et les ZAE.



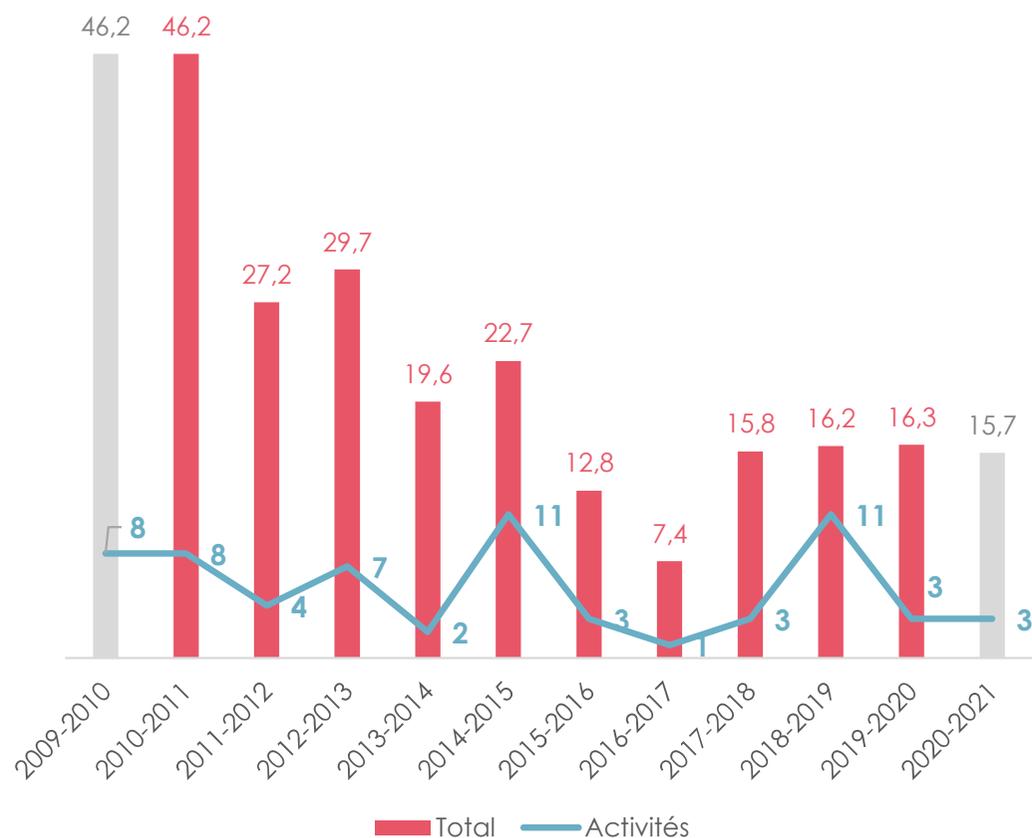
Un référentiel du Grand-Cœur qui semble plus adapté pour calibrer la projection **~21ha** en 20 ans pour les **activités économiques**.



Méthode 2 : en 10 ans, une artificialisation qui a eu tendance à diminuer

Evolution des ha consommés sur les 5 EPCI du SCoT entre 2011 et 2020 en année pleine à l'arrêt des données ONAS (observatoire de l'artificialisation – CEREMA) / Données ONAS

<https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/9810991c73d463191e84e7111a1b639>



- Entre 2011 et 2020, au total, **214ha** d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) ont été artificialisés sur les 5 EPCI dont **~53ha (25%)** pour les activités économiques (économie et commerce) ;
- Entre 2011 et 2020, des dynamiques d'artificialisation qui se sont réduites pour les activités économiques (et au global)
 - **32ha** de 2010 à 2015 pour les activités ;
 - **21ha** de 2016 à 2020 pour les activités.
- Soit de 2010 à 2020, une artificialisation moyenne pour les activités (économie et **commerce**) de **5,3ha / an**.

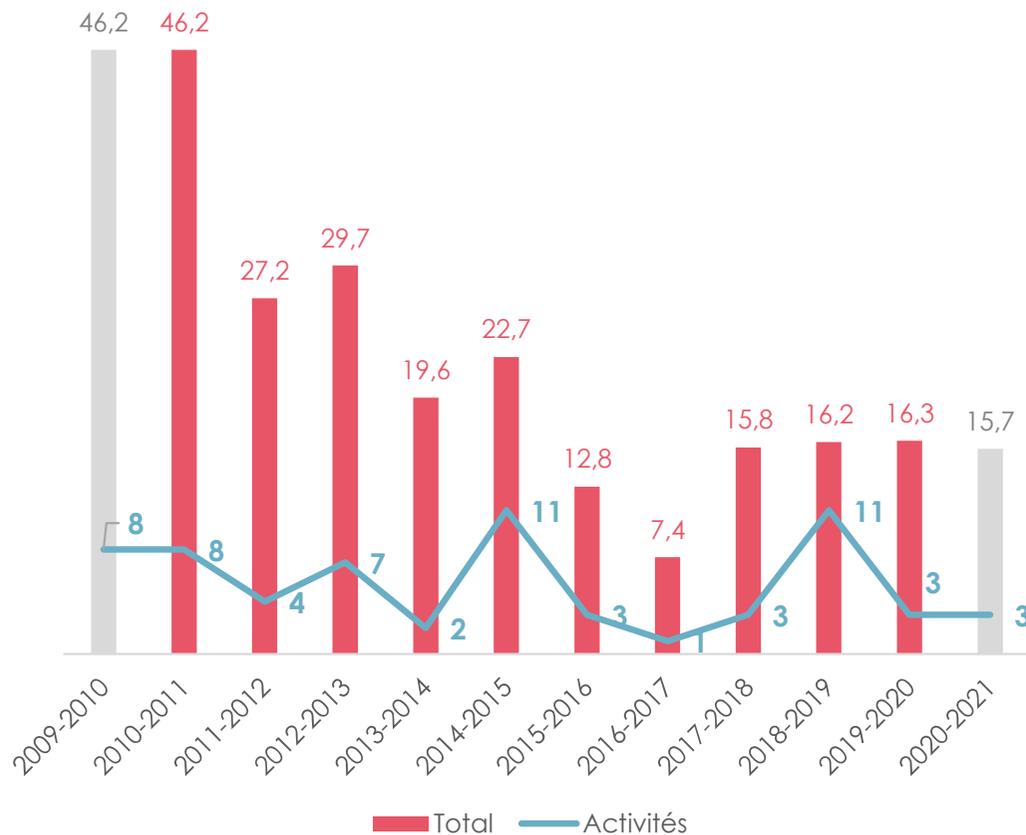
Une tendance à la **réduction de l'artificialisation** positive qui permettra au territoire de rentrer plus aisément dans les exigences ZAN.

Une part de **l'artificialisation** dédiée aux **activités économiques plutôt faible** bien qu'en croissance dans le mix (~25%) d'autant plus que ces dernières comprennent le **commerce**.



Méthode 2 : à horizon 2042, un besoin potentiel pour les activités économiques (yc HCR) d'environ **41ha**

Evolution des ha consommés sur les 5 EPCI du SCoT entre 2010 et 2020 (observatoire de l'artificialisation – CEREMA)



Calcul de l'enveloppe théorique d'artificialisation NAF ouverte avec la ZAN (/2 tous les 10 ans) sur le territoire à 20 ans (2021-2041)

Soit **5,3ha** d'activités consommés par an sur les 10 dernières années soit, sans ZAN, un besoin potentiel à 20 ans de **106ha**

Avec **ZAN**

2021-2031 (réduction de la consommation moyenne / 2 par rapport à 2010-2020)

$$5,3/2 = 2,65 ;$$

$$2,65 \times 10 =$$

~**27ha**

2032-2042 (réduction de la consommation moyenne / 2 par rapport à 2021-2031)

$$2,65/2 = 1,33 ;$$

$$1,33 \times 10 =$$

~**13,5ha**

A horizon 2042, hors compensation, le volume d'espace NAF théoriquement ouverts à l'artificialisation pour les activités éco. est de **27 + 13,5 = ~41ha**

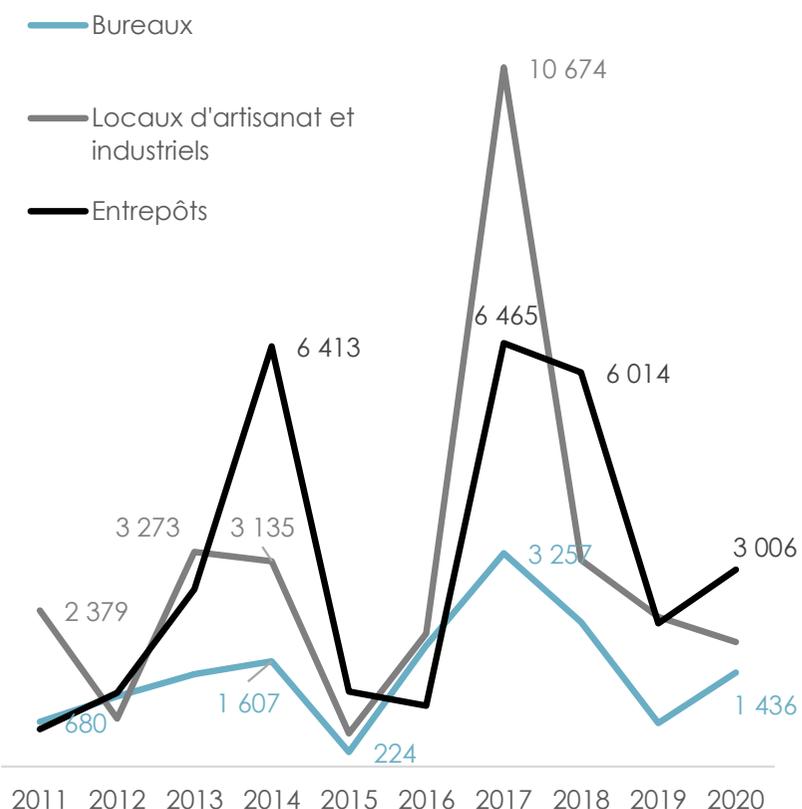
Un équilibre entre espaces dédiés aux **activités économiques** et aux **activités commerciales** à définir dans les futures extensions (enjeu fort au regard de la composition du tissu économique).

Une estimation pour les seuls besoins éco (hors HCR) ne peut être définie par cette méthode



Méthode 3 : à 20 ans, un besoin théorique pour les activités (hors HCR) d'environ **30ha**

Méthode 3 :
projection par les m² commencés glissés sur une période de 20 ans.





30 069m² commencés sur 2010-2019
Soit 3 007m² / an en moyenne

▼

Soit 60 140m² sur 20 ans
Soit un besoin de **12ha** à 20 ans avec une hypothèse de CES vertueux de 0,5 (60 140 / 0,5 / 10 000)

Locaux d'artisanat et industriels



30 600m² commencés sur 2010-2019
Soit 3 056m² / an en moyenne

▼

Soit 61 120m² sur 20 ans
Soit un besoin de **17,5ha** à 20 ans avec une hypothèse de CES vertueux de 0,35 (61 120 / 0,35 / 10 000)

Entrepôts / stockage



14 393m² commencés sur 2010-2019
Soit 1 439m² / an en moyenne

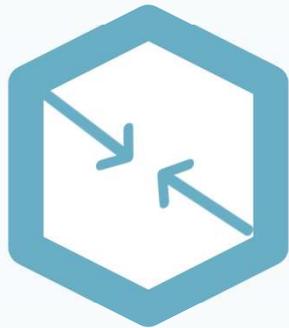
▼

Soit 28 720m² sur 20 ans (vocation à se développer en majorité en centre-bourg au regard de la contrainte foncière et des activités majoritairement liées au tourisme)

Bureaux

Un **besoin foncier** d'environ **30ha** à **20 ans**. Des CES **particulièrement vertueux utilisés** (imposant une certaine densité des projets en ZAE).

Synthèse



UN MARCHÉ PORTÉ PAR DES **BESOINS DE PETITES SURFACES PRODUCTIVES** DANS UN CONTEXTE DE FAIBLE PRODUCTION

- Sur 10 ans, production de surfaces éco. (hors HCR) est **résiduelle** (**artisanat-industrie = -5%** ; **tertiaire = -5%**) ;
- Des besoins confirmés notamment pour des **petites surfaces** (petits fonciers ~1 500m² notamment) ;
- Quelques demandes de **plus grande capacité** (jusqu'à 1ha) sans solution possible sur le territoire ;
- Une demande **endogène, active sur l'artisanat / BTP** et portée plutôt sur **l'achat**.



UNE **DEMANDE** QUI S'EXPRIME SUR LES **POLARITÉS FORTES** DE LA TARENTEISE (// ARMATURE SCOT)

- **2 polarités** marché fortes identifiées : **BSM** et **Moutiers** ;
- Des **polarités secondaires** aussi actives : **Aime** et **Bozel** notamment ;
- Une certaine demande dans le **diffus** à prendre en compte également (maillage).



UN **BESOIN THÉORIQUE** POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (HORS HCR) À 20 ANS D'ENVIRON **30HA**

- **~30ha** à 20 ans selon la méthode de projection la plus fiable ;
- Une projection ne prenant pas en compte les besoins de **renouvellement** du parc (cf. faible production m² 10 ans).



Répondre à la demande dans une situation de carence foncière (**immobilier** partagé...) - accompagnement prospects / sensibilisation au ZAN.

Sécuriser une offre éco. sur les **principales polarités** (et/ou des **reports** de demande sur le territoire si impossible).

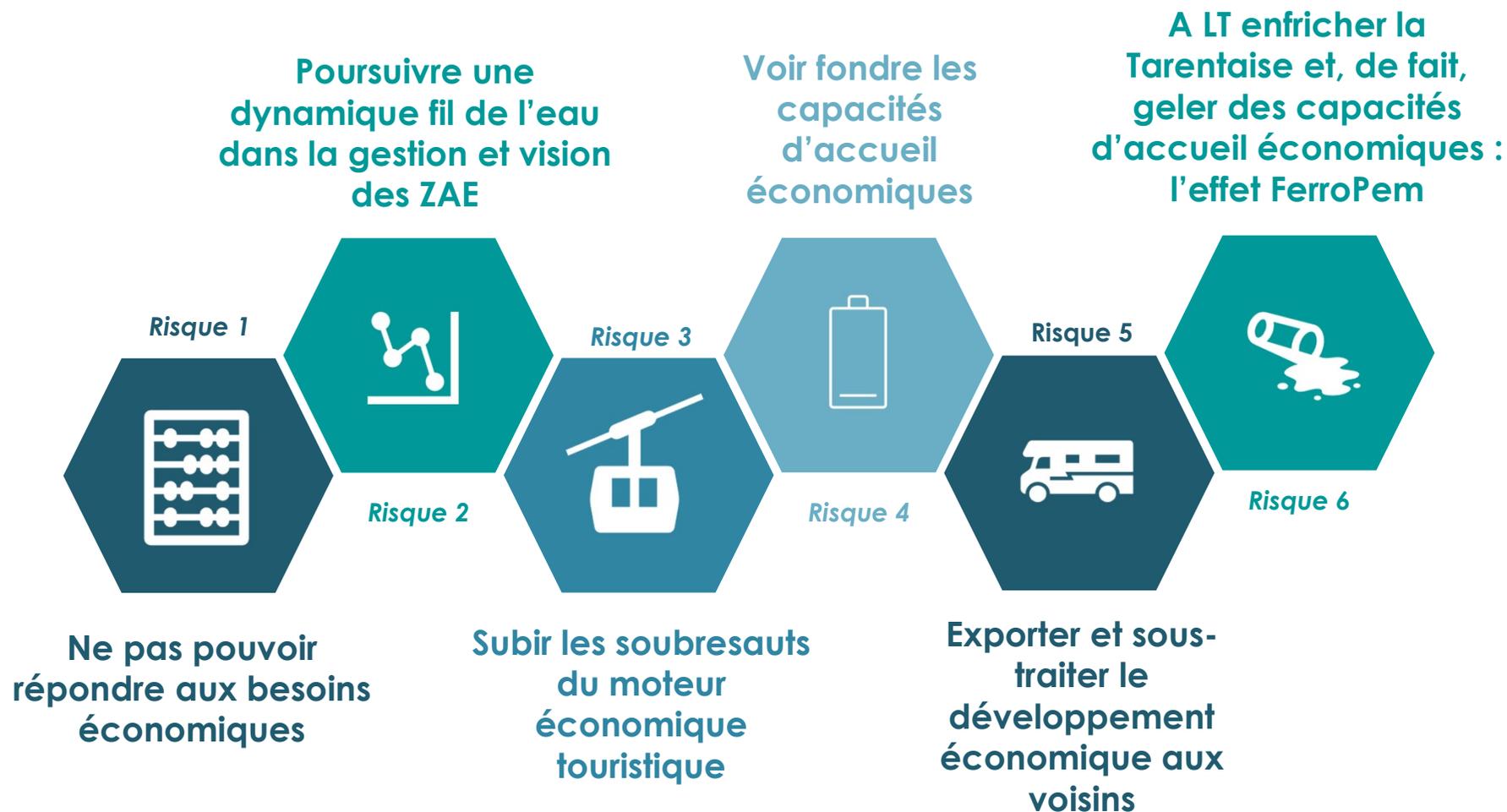
Sanctuariser du foncier notamment pour répondre aux **besoins fonciers capacitaires**.

06

Synthèse, enjeux et
prochaines étapes



Un diagnostic qui permet de dessiner 6 risques



6 opportunités à saisir



07

Formalisation d'une stratégie
de développement
économique



Synthèse de l'atelier sur la stratégie de développement

Méthodologie - Les fondements d'une stratégie de développement économique ont été posés à travers **un atelier de travail associant élus et techniciens de l'ensemble des intercommunalités**. Il a permis, via des temps de réflexion successifs, de définir les entreprises à accueillir sur le territoire (cibles prioritaires) et d'en déduire le positionnement économique souhaité et son impact sur l'offre d'accueil à structurer.

LES ORIENTATIONS PRIORITAIRES ISSUES DE L'ATELIER



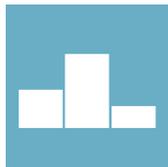
Une priorité pour l'**accueil d'activités artisanales** :

- **Entreprises locales** (immobilier partagé notamment) ;
- **Eco-activités** (écoconstruction / rénovation des bâtiments) ;
- **Boucle locale du BTP.**



Une ambition autour de l'accueil d'entreprises à **forte valeur ajoutée** sur quelques pointes :

- **Montagne** (ou outdoor) ;
- **Relais de développement;**
- Petite industrie **innovante.**



Au-delà des projets, **3 facteurs clés** pour l'implantation des projets : **nombre** d'emplois créés, **qualité** des emplois et **consommation foncière** raisonnée.



En complément, des leviers *soft* à actionner : **animation économique** et **appui aux entreprises.**

Une formalisation possible de la stratégie économique

Une ambition économique

Ancrer un modèle de développement économique durable et équilibre capitalisant sur les atouts historiques du territoire et diversifiant les axes de développement

Objectif #1 : Maintenir les **fondamentaux** de l'éco. touristique

Objectif #2 : Conforter les activités de **proximité** et présentes et les faire progresser

Objectif #3 : Créer plus d'**emploi** pérenne et de qualité

Objectif #4 : Attirer des projets à forte **valeur ajoutée**

Tourisme & nature

Artisanat et BTP

Industrie à VA (TPI notamment) et tertiaire productif

Un dénominateur commun : les **éco-activités** et la **valorisation raisonnée des ressources**

Nouvelles pratiques de la montagne

Ecoconstruction / rénovation énergétique / réemploi

Filières innovantes de l'activité verte en montagne

Un positionnement économique

La Tarentaise, territoire éco-actif de l'**économie des transitions en** montagne

Une offre **foncière**

En **extension** dans les parcs d'activités avec des sites adaptés aux DAS

En **densification** et en **optimisation** partout sur le territoire

Une offre **immobilière**

Immobilier partagé dans les **ZAE**

Immobilier dans le **diffus** (densification notamment)

Une offre **d'accompagnement**

Appui aux **entreprises** pour les mener vers les objectifs de la stratégie

Animation globale du tissu économique en ZAE et ailleurs

Une **gouvernance** à l'échelle de la Tarentaise

Focus sur les orientations économiques et leurs implications en terme d'aménagement

Objectif #1 : Maintenir les **fondamentaux** de l'éco. touristique

Objectif #2 : Conforter les activités de **proximité** et présentes et les faire **progresser**

Objectif #3 : Créer plus d'**emploi** pérenne et de qualité

Objectif #4 : Attirer des projets à forte **valeur ajoutée**



Implications en terme **d'aménagement** et d'**accueil des entreprises** dans un contexte de rareté foncière :

- Prioriser les projets d'implantation qui concentrent la **valeur la plus élevée** (emplois...) ;
- Travailler systématiquement la **densité** des projets ;
- Sanctuariser **quelques fonciers qualitatifs** pour l'accueil des **activités productives** à forte valeur ajoutée ;
- Activer fortement le levier de la **densification** et de la **remobilisation** de l'existant pour les projets les plus petits ;
- Repenser totalement la stratégie d'accueil du territoire et le **fléchage des projets** sur les sites : qu'est-ce qui relève du foncier en ZAE ? De l'immobilier partagé ?

Une proposition de fléchage projets – sites

	Diffus / cœur de ville	ZAE densification	ZAE artificialisation	Mode attribution	Immo.	COS cible	Foncier
Petit artisanat et BTP	✓ Si intégrable	✓ Immobilier partagé	-	Location (immo foncier)	100-250m ²	>0,6	-
TPI / PME artisanale	-	✓ Immobilier partagé	✓ Immo. partagé	Location (BàC)	250-800m ²	>0,5	-
PMI / grande PME artisanale	-	-	✓ Immo. partagé / foncier	Location (BàC)	800-1500m ²	>0,45	1800 à 3 500m ²
Industrie et +	-	-	✓ Foncier à bâtir	Location (BàC)	1500m ² 3000m ²	>0,45	3500 à 6 500m ²
Activité pépite	-	-	✓ Foncier à bâtir	Location / cession	-	>0,45	-
Commerce	✓	-	-	-	-	-	-
Tertiaire classique	✓	-	-	-	-	-	-

08

Cartographie d'accueil des entreprises et armature économique



Identification des potentiels d'accueil

Méthodologie - Les **sites pouvant accueillir de nouvelles capacités d'accueil** ont été identifiés par une analyse croisée entre une analyse règlementaire des extensions et une identification sur site; et ont donné lieu à des aller-retour avec les intercommunalités concernées ainsi que les consulaires (notamment chambre d'agriculture).

Ce premier travail d'identification a été objectivé par **une analyse plus fine des sites**, de leurs caractéristiques (visibilité, accessibilité, secteur de marché, etc.) et leur contraintes (sites naturels ou agricoles classés, risques naturels, topographie, etc.). Dans un contexte de carence foncière, les sites présentant la plus forte opportunité en croisant la dynamique de marché et leurs caractéristiques/contraintes intrinsèques ont été mobilisés au service de l'armature économique.

Malgré l'ouverture à de nouveaux potentiels en extension combinée à un travail fin d'identification des potentiels en densification et mutation (croisant analyse SIG et analyse terrain), l'étude aboutie à un **potentiel d'accueil de 24 ha** pour un besoin estimé à 30 ha à échéance 2040. Le travail engagé n'est donc pas figé et a vocation à être alimenté par le territoire suivant les potentiels nouveaux (en extension ou densification) identifiés.

En annexe de ce rapport, un document retrace **l'ensemble des sites soumis** aux intercommunalités et consulaires et procède à une analyse argumentée des critères ayant amenés à mettre de côté ces sites (absence de dynamique de marché problématique d'accessibilité ou de risque, cout d'aménagement, etc.). Les sites proposés par la chambre d'agriculture ont également fait l'objet d'une analyse argumentée pour intégration ou non à l'offre économique.

Il est rappelé que le périmètre de la mission exclu les activités agricoles, commerciales ou touristiques, aussi la recherche de sites n'a volontairement pas considéré ces espaces économiques. Il s'agira à l'échelle du SCOT de remettre en dialogue ces différents espaces pour garantir une certaine cohérence économique et territoriale. A noter sur l'impact sur les espaces naturels et agricoles a été systématiquement sondé sur les sites en extension. Dans le cas de conflit d'usages, des échanges avec les services de l'Etat et arbitrages politiques seront nécessaires.

Vers une hiérarchisation de l'offre d'accueil autour de trois niveaux de zones

Methodologie - Les fondements d'une stratégie de développement économique ont été posés à travers **un atelier de travail associant élus et techniciens de l'ensemble des intercommunalités**. Il a permis, via des temps de réflexion successifs, de définir les entreprises à accueillir sur le territoire (cibles prioritaires) et d'en déduire le positionnement économique souhaité et son impact sur l'offre d'accueil à structurer.



Espaces économiques de proximité :

- Taille **restreinte** <1,5ha ;
- **Demande locale** (artisanat notamment) ;
- **Communes les moins denses** dans une logique de **maillage territorial** ;
- Offre de petite capacité (immobilier en particulier).



Zones d'activités économiques locales :

- Taille **intermédiaire** (<3ha) ;
- Demande **d'entreprises locales** en **développement**
- Positionnement **plutôt généraliste** ;
- **Certaine diversité d'offre** (foncier mais aussi immobiliers).



Pôles économiques de territoire :

- Taille **importante** (>3ha) ;
- Très accessible ;
- **Positionnement marqué** (industrie, certaines filières...);
- **Plusieurs typologies d'offres** : grand foncier, petit foncier, immobilier individuel, partagé, clef en main...



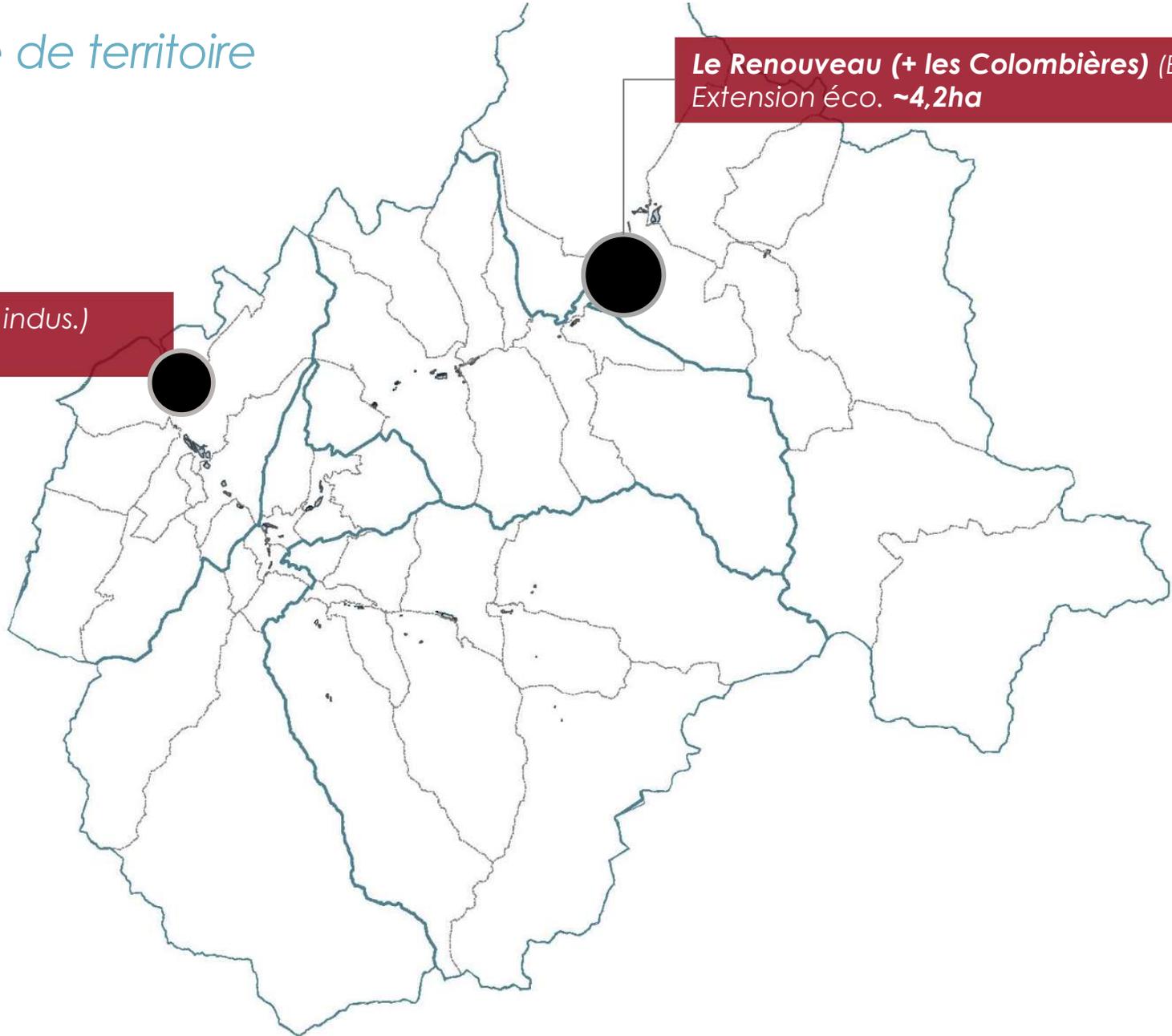
Les sites économiques isolés / dans le diffus : des opportunités pour l'accueil de petits projets locaux dans une logique de densification.

L'organisation de l'offre économique à MT

Pôle économique de territoire

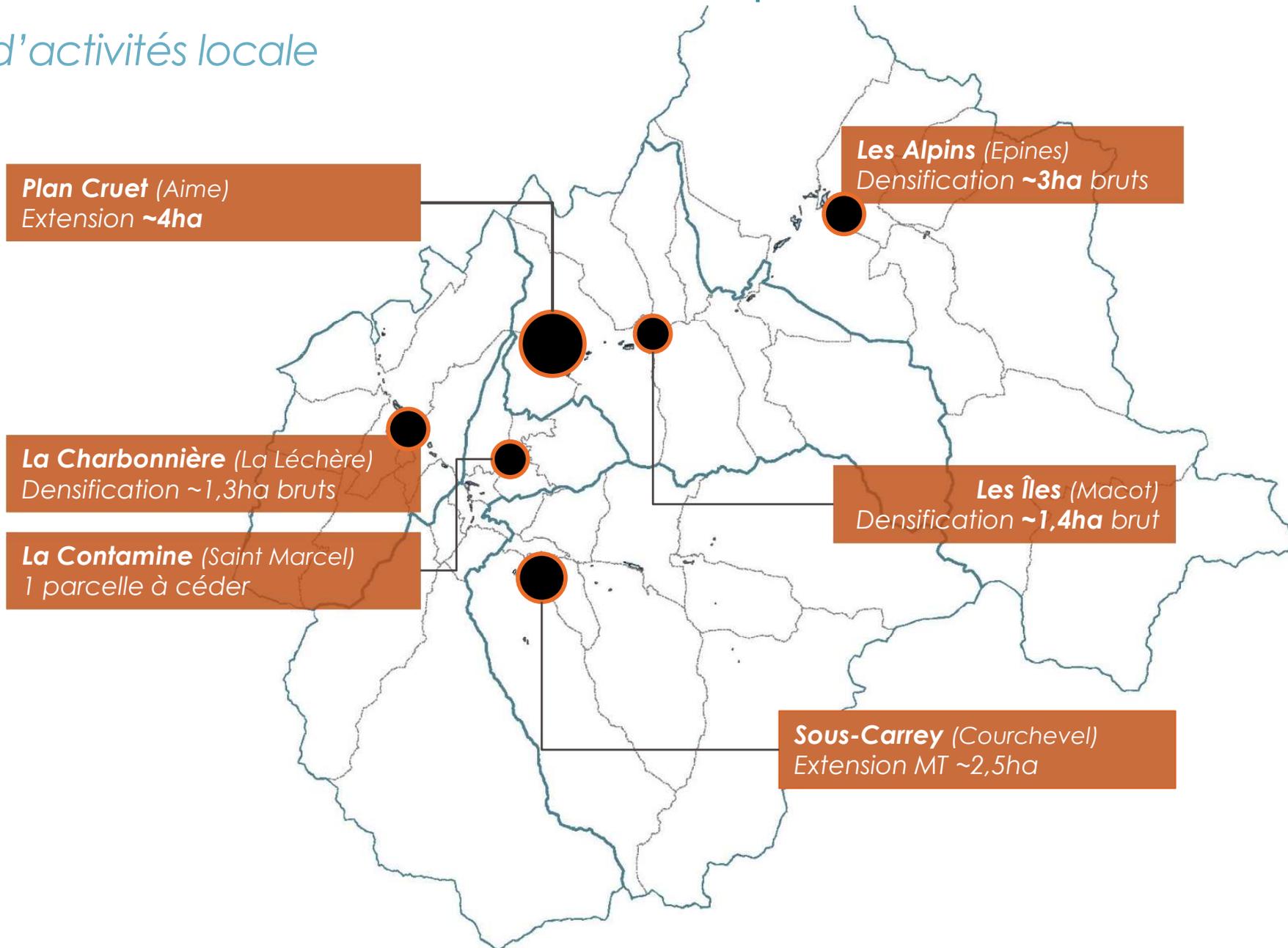
Ugitech (site indus.)
~11ha

Le Renouveau (+ les Colombières) (BSM)
Extension éco. ~4,2ha



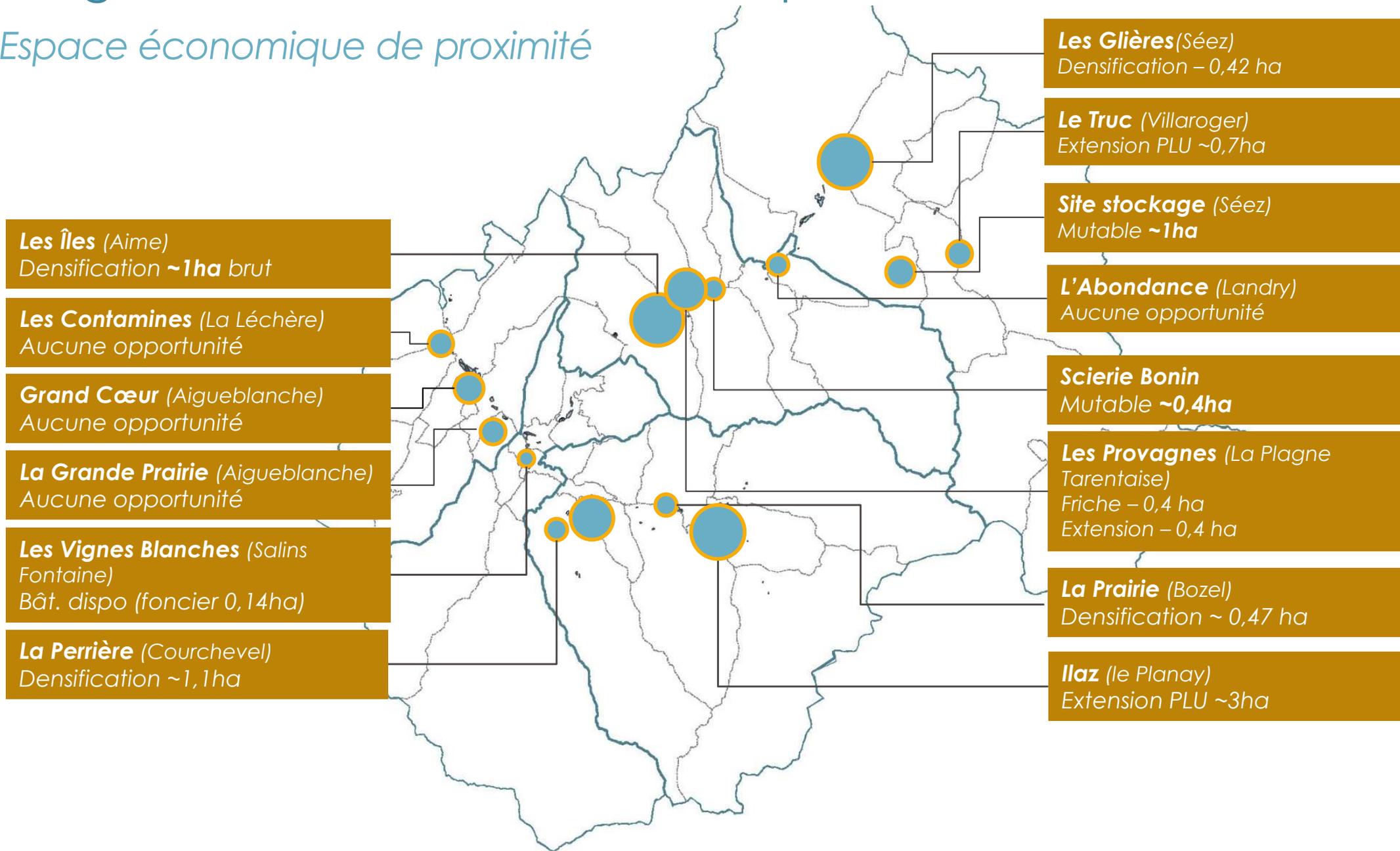
L'organisation de l'offre économique à MT

Zone d'activités locale



L'organisation de l'offre économique à MT

Espace économique de proximité



09

Boites à outils et sites test



Un plan d'actions structuré autour de 4 grandes thématiques | 1- Action foncière

Axe	Thématique	Fiche action
Action foncière	Extension foncière	Extension du Renouveau à BSM (+4,2ha)
		Extension de Plan-Cruet à Aime (+4ha)
		Extension de l' Ilaz au Planay (+3ha)
		Extension de Sous-Carrey à Courchevel (+2,5ha)
		Extension du Truc à Villaroger (+0,7ha)
	Densification	Site pilote des Îles à Aime-la-Plagne – enjeux de densification
	Maîtrise / accompagnement	Redéfinition des zonages dans les PLU
		Accompagnement des propriétaires et acteurs économiques vers un meilleur usage du foncier
		Mise en place d'une stratégie d'acquisition foncière ciblée
		Mise en place d'une stratégie de gestion foncière sur le long-terme

Constats

- Un des plus **grands** sites du territoire pour extension (4,5ha) ;
- Une localisation dans un **pôle urbain majeur** : BSM ;
- Un **site attractif** du point de vue du marché (cf. dynamiques sur les Colombières) ;
- Des **risques PPRI** à prendre en compte.

Objectifs

- Constituer un **pôle économique de territoire** identifiable ;
- **Sacraliser les fonciers** pour des fonctions qui nécessitent spécifiquement du foncier (\neq tertiaire) ;
- Outiller le site avec le **maximum de facteurs attractifs** pour l'installation d'entreprises.

Caractéristiques de l'action

- ➊ Positionner le Renouveau en **pôle économique de territoire** (en continuité avec les Colombières) avec une vocation productive affirmée ;
- ➋ S'appuyer sur le **foncier** pour accueillir une offre **exclusivement productive** (possibilité de tertiaire d'accompagnement en R+) avec une **diversité d'offre** sur site comprenant :
 - Du **foncier à bâtir** pour des PMI et des TPI (-10 salariés) ;
 - Un ou des **collectifs** dédiés aux activités productives.
- ➌ Affirmer un positionnement autour de l'accueil des fonctions économiques **à plus forte valeur ajoutée** :
 - PMI (notamment spécialisées dans les activités liées à la montagne et l'*outdoor*) ;
 - Activités artisanales innovantes (éco-activités notamment).
- ➍ S'adosser sur les contraintes du site pour proposer un **phasage en 2 temps** de la programmation :
 - Temps 1 : 3,6ha à court-terme ;
 - Temps 2 : +0,6ha (cf. *infra*).
- ➎ Envisager des modes d'attribution multiples pour garantir **maîtrise des vocations** tout en restant **attractif vis-à-vis des pratiques** du marché :
 - Baux à construction pour des fonciers à bâtir adaptés à des activités de production / petite industrie (voire BEA cf. *infra*) ;
 - 1 ou 2 lots à cession simple à une entreprise industrielle (\neq promoteur / investisseur) pour être encore plus attractif.
- ➏ Mettre en **marketing** la ZA pour positionner le pôle Renouveau-Colombières comme un site stratégique de la Tarentaise (// cartographie économique AURA) et l'orienter franchement vers l'accueil de projets exogènes ;
- ➐ Envisager une **tarification incitative** pour accueillir les projets les plus désirables.

Portage de l'action



Temporalité de l'action

2024 : études (géomètre, VRD, pré-op, ...)
 2025 : travaux – pré-commercialisation
 2026 : commercialisation

Montage juridique

PA valant division ou lotissement pour quelques lots stratégiques
Maîtrise foncière publique sur les lots fonciers (baux à **construction**)

Orientations programmatiques

- **Fonciers à construire :**
 - 2 fonciers continus à bâtir de 6 000m² chacun (~ 3 000m² bâtis pour chaque foncier) ;
 - 2 fonciers à bâtir de 4 000m² chacun (~2 400m² bâtis) ;
 - 1 foncier à bâtir de 3 000m² (~1 800m²).
 - 1 foncier de 6 000 m² sur l'espace boisé à activer suivant les tendances de marché
- **Collectifs :**
 - 1 programme plain-pied sur 4 000m² de foncier avec des cellules de 150 à 300m² pour ~2 200m² bâtis ;
 - Une halle de stockage partagée de 2 000m² couverte ;
 - A+LT, 1 programme d'activités totem en r+1 (ou plus ?) sur 6 000m² de foncier avec des cellules de 250m² à 500m² fusionnables pour ~4 500m² bâtis.



Principes d'aménagement

- Desserte viaire en **bouclage** connectée à la route d'Hauteville – accompagnement d'un **aménagement piéton et trame végétale** ;
- **Frange arborée** permettant l'insertion des activités – support éventuel d'une trame pour **gérer les eaux pluviales** - en préservant au maximum le boisement existant à l'Est (programme collectif de 6000m² à long terme?) ;
- Mobilisation de diverses **essences locales** (3 à 5) au profit du caractère paysager du site ;
- Penser la **contrainte PPRI** :
 - Fonciers à construire clefs en main sur l'ouest du site (moindre contrainte) ;
 - Collectifs sur les 30% du site à plus forte vulnérabilité (éviter une conversion en fonction stockage).
- Proposer un **programme architectural totem** ;
- **Mutualiser** au maximum le stationnement.



ZA des Colombières

Constats

- Le plus **grand** site en extension du territoire ;
- Un site en **continuité** de la ZA actuelle ;
- Une bonne **commercialité** (cf. écoulement des lots depuis 2017).

Objectifs

- Proposer des **solutions** pour les **activités productives** ;
- Fournir une **offre d'équilibre** au Renouveau pour des projets tout-venants et nécessaires à l'économie territoriale ;
- Conserver une **maîtrise du foncier** dans le temps en généralisant les baux à construction.

Caractéristiques de l'action

- Positionner Plan Cruet comme **zone d'activité économique locale** majeure du territoire ;
- Engager dès que possible les discussions pour la **maîtrise foncière** des parcelles ;
- S'appuyer sur le **foncier** pour accueillir une offre **exclusivement productive** (possibilité de tertiaire d'accompagnement en R+) avec une **diversité d'offre** sur site comprenant :
 - Principalement du **foncier à bâtir** pour des PMI et des TPI (-10 salariés) ;
 - 2 **collectifs** dédiés aux activités productives (des produits qui visent à augmenter le ratio d'emplois à l'hectare). Des produits qui pourront être phasés dans le temps.
- Tout comme pour le Renouveau, s'appuyer sur les contraintes pour penser un phasage en deux temps :
 - Temps 1 : 2,4ha ;
 - Temps 2 : + 0,55ha.
- Affirmer un ciblage autour des **activités artisanales** et de **petite production** ne pouvant s'implanter dans les pôles urbains ou dans le diffus ;
- Assumer un positionnement **généraliste** mais prioriser les projets les plus **créateurs d'emploi** ;
- Généraliser le modèle du **bail à construction** pour les attributions de foncier et ne plus vendre (cf. *infra*).

Portage de l'action



Temporalité de l'action

2023-2025 : acquisitions foncières (attention : 2 parcelles bâties)
 2024 : études (géomètre, VRD, pré-op, ...)
 2025 : travaux – pré-commercialisation
 2026 : commercialisation (phase I)
 2030 : engagement de la phase II

Montage juridique

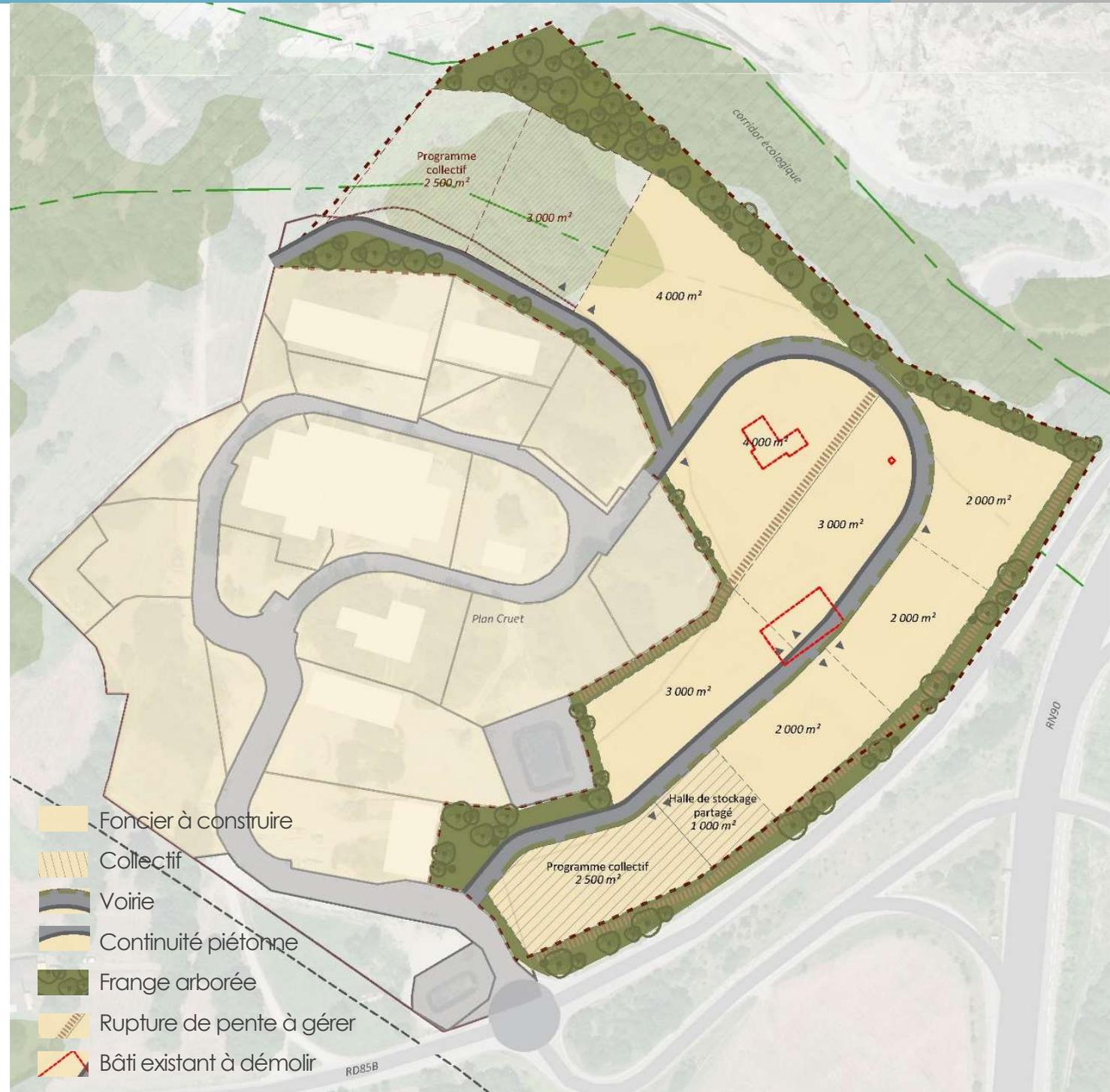
Maîtrise foncière publique sur tous les lots (baux à **construction**)

Orientations programmatiques

- **Fonciers à construire :**
 - 2 fonciers à bâtir de 4 000m² (~2 000m² bâtis) ;
 - 2 fonciers à bâtir de 3 000m² (~ 1 800m² bâtis) ;
 - 3 fonciers à bâtir de 2 000m² (~1 200 bâtis) ;
 - A +LT un foncier de 3 000m² à bâtir (~1 800m² bâtis).
- **Collectifs :**
 - 1 programme d'activités plain-pied sur 2 500m² de foncier avec des cellules de 250 à 500m² ;
 - 1 halle de stockage partagée couverte de 1 000m² ;
 - A +LT 1 programme d'activités plain-pied sur 2 500m² de foncier avec des cellules de 100 à 250m².

Principes d'aménagement

- **Densité** élevée en jouant sur les différents niveaux topographiques ;
- **Desserte viaire** à la structure de voirie existante ;
- **Intégration paysagère** notamment du **corridor écologique**. Une option serait de réserver du foncier pour le long-terme ;
- **Mutualisation** des stationnements.



Constats

- Un **des sites dimensionnants** (3ha) en extension au sein du territoire ;
- Un **site en continuité** de la zone existante ;
- Des **risques PPRI** à prendre en compte.

Objectifs

- Constituer un **pôle économique local en maillage** ;
- **Sacraliser les fonciers** à destination d'activités artisanales en proximité de lieux de vie ;
- **Optimiser l'usage du foncier** à travers des lots fonciers denses et de l'immobilier collectif.

Caractéristiques de l'action

- Positionner l'Ilaz comme un **espace économique de proximité** sur le secteur de la CCVV, relai d'accueil d'entreprises artisanales ;
- S'appuyer sur le **foncier** pour accueillir une offre **artisanale** avec une **diversité d'offre** sur site comprenant :
 - Du **foncier à bâtir** pour des PME artisanales (+10 salariés) ;
 - Un ou des **collectifs** dédiés aux activités artisanales de petite envergure.
- Affirmer un ciblage autour des **activités artisanales** et de **petite production** ne pouvant s'implanter dans les pôles urbains ou dans le diffus ;
- Engager un phasage autour des programmes immobiliers notamment :
 - Temps 1 : lots fonciers et premier programme immobilier ;
 - Temps 2 : deuxième programme à la commercialisation à hauteur de 75% du premier programme.
- Assumer un positionnement **généraliste** mais prioriser les projets les plus **créateurs d'emploi** ;
- Généraliser le modèle du **bail à construction** pour les attributions de foncier et ne plus vendre (*cf. infra*).
- Accompagner les projets d'implantation d'artisans et petite industrie au profit d'une optimisation de l'usage du foncier (CAUE).

Portage de l'action



Le Planay

Temporalité de l'action

2024 : études (géomètre, VRD, pré-op, ...)
2025 : travaux – pré-commercialisation
2026 : commercialisation

Montage juridique

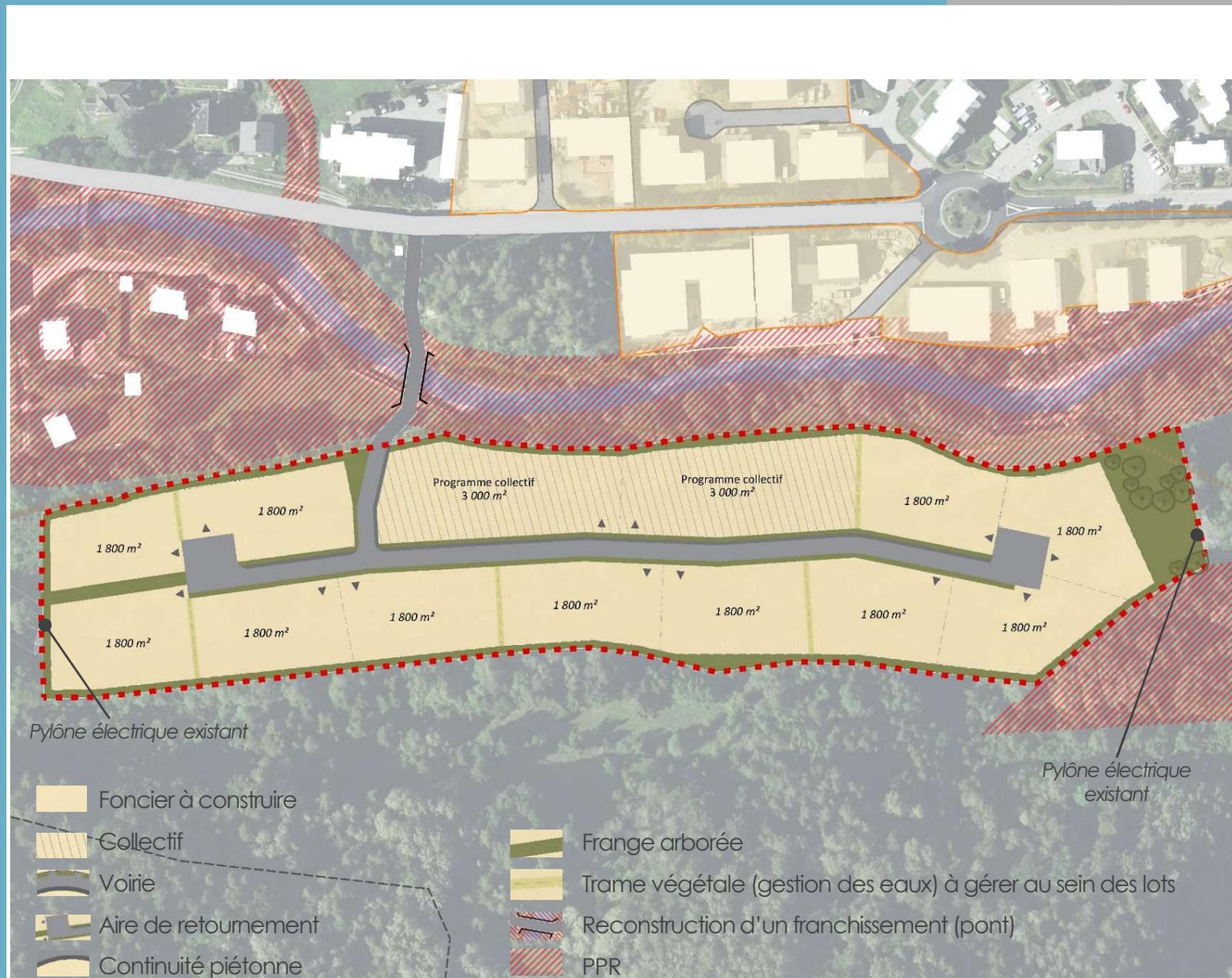
PA valant division ou lotissement pour quelques lots stratégiques
Maîtrise foncière publique sur les lots fonciers (baux à **construction**)

Orientations programmatiques

- **Fonciers à construire :**
 - 11 lots de 1 800m² à bâtir (~800 à 1 000m² bâtis).
- **Collectifs :**
 - A CT : 1 programme collectif de plain-pied avec des cellules de 75m², 125 jusqu'à 300m² avec un objectif de 3 000m² d'emprise foncière pour ~1 800m² bâtis ;
 - A MT / LT (une fois la commercialisation engagée à >75% sur le premier programme) : duplication du programme ci-dessus.

Principes d'aménagement

- Un **accès depuis la D915**, avec reprise du carrefour et de la voie existante et **reconstruction d'un ouvrage (pont) adapté**.
- Une voie de desserte à double sens avec **aires de retournement et aménagement piéton accompagné d'une trame végétale (pouvant permettre la gestion de la topo) ;**
- **Frange végétale** permettant l'insertion des activités – support éventuel d'une trame pour **gérer les eaux pluviales** – notamment au regard des passages d'itinéraire de randonnée.
- Deux pylônes sont à considérer/prendre en compte dans l'aménagement de la zone



Constats

- Un site sur un secteur de marché relativement dynamique ;
- Un site présentant une topographie nécessitant d'importants remblais ;
- Des risques PPRI à prendre en compte.

Objectifs

- Constituer un pôle économique local en maillage ;
- Sacraliser les fonciers à destination d'activités artisanales en proximité de lieux de vie ;
- Optimiser l'usage du foncier à travers des lots fonciers denses et de l'immobilier collectif.

Caractéristiques de l'action

- Positionner Sous-Carrey comme une **zone économique locale** jouant un rôle d'équilibre territorial ;
- S'appuyer sur le **foncier** pour accueillir une offre **artisanale** avec une **diversité d'offre** sur site comprenant :
 - Un **foncier à bâtir** à destination d'une PME industrielle;
 - Du **foncier à bâtir** pour des PME artisanales (+10 salariés);
 - Un ou des **collectifs** dédiés aux activités artisanales/productives de petite envergure.
- Affirmer un ciblage autour des **activités artisanales** et de **petite production** ne pouvant s'implanter dans les pôles urbains ou dans le diffus avec l'opportunité d'implantation d'une **entreprise industrielle de plus forte envergure** ;
- Engager un phasage autour des programmes immobiliers notamment :
 - Temps 1 : lots fonciers et premier programme immobilier ;
 - Temps 2 : deuxième programme à la commercialisation à hauteur de 75% du premier programme.
- Assumer un positionnement **généraliste** mais prioriser les projets les plus **créateurs d'emploi** ;
- Généraliser le modèle du **bail à construction** pour les attributions de foncier et ne plus vendre (cf. infra).
- Accompagner les projets d'implantation d'artisans et petite industrie au profit d'une optimisation de l'usage du foncier (CAUE).

Portage de l'action



Temporalité de l'action

2026 : acquisitions foncières ;
 2028 : études (géomètre, VRD, pré-op, ...)
 2029 : travaux – pré-commercialisation
 2030 : commercialisation

Montage juridique

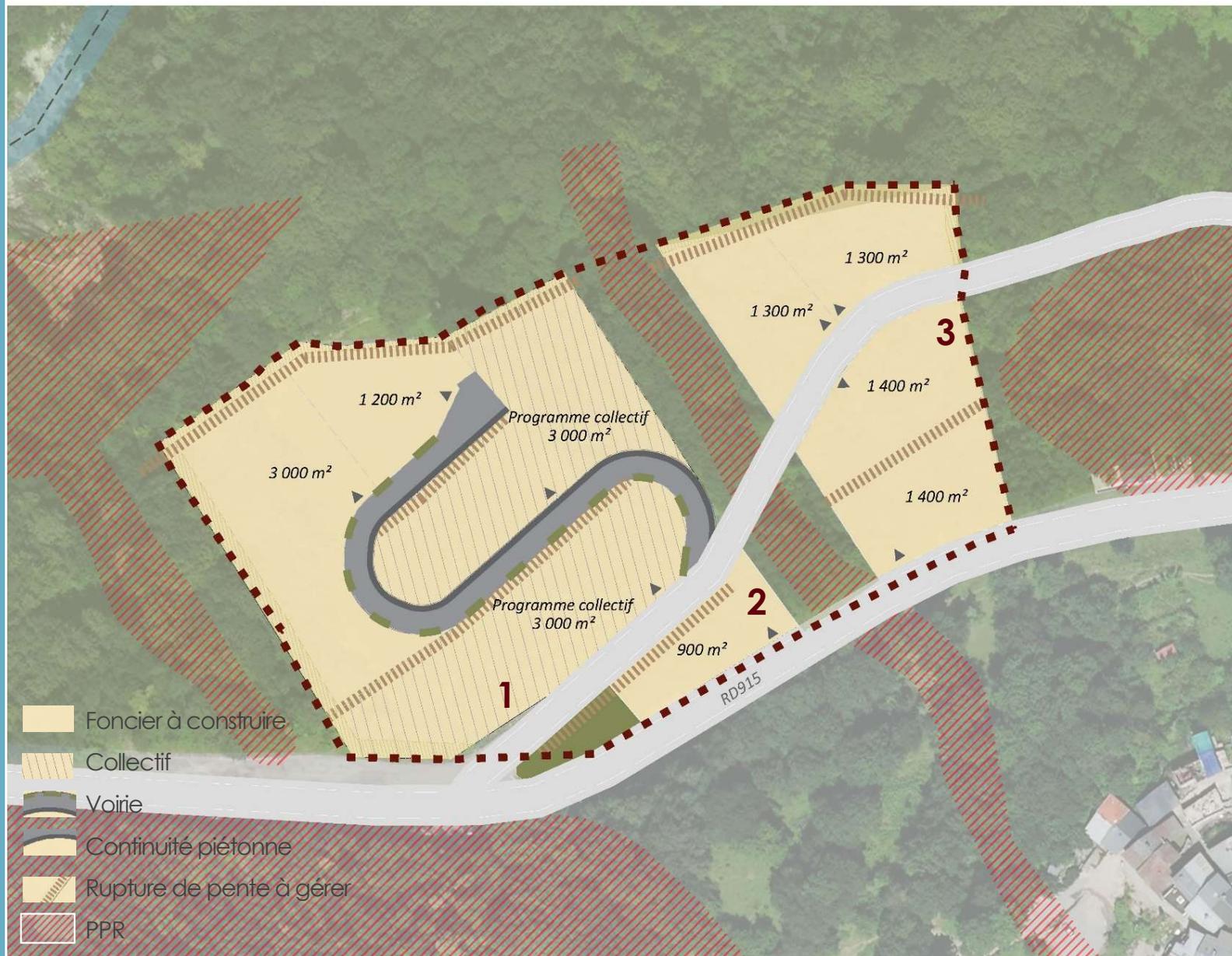
PA valant division ou lotissement pour quelques lots stratégiques
Maîtrise foncière publique sur les lots fonciers (baux à **construction**)

Orientations programmatiques

- **Fonciers à construire :**
 - 1 lot de 3 000m² à bâtir (~ 1 800m² bâtis) ;
 - 5 petits lots entre 1 200 et 1 400m².
- **Collectifs :**
 - A CT : 1 programme collectif de plain-pied avec des cellules de 75m², 125 jusqu'à 300m² avec un objectif de 3 000m² d'emprise foncière pour ~1 800m² bâtis ;
 - A MT / LT (une fois la commercialisation engagée à >75% sur le premier programme) : duplication du programme ci-dessus

Principes d'aménagement

- Aménagement en **3 sous-secteurs, tenant compte des contraintes PPR, topographique** et viaire :
 - 1 – création d'une desserte viaire, depuis la voie de la déchetterie, avec retournement,
 - 2 – 1 lot accessible directement sur la RD915
 - 3 – 3 lots desservis depuis la voie de la déchetterie et 1 lot accessible directement depuis la RD915



Constats

- Un secteur de la vallée présentant peu d'opportunité d'extension;
- Un site en continuité d'une zone existante;
- Des **risques PPRI** à prendre en compte.

Objectifs

- Constituer un **pôle économique local en maillage** ;
- **Equilibrer l'offre foncière** à l'échelle de la vallée sur le secteur Est ;
- **Optimiser l'usage du foncier** à travers des lots fonciers denses et de l'immobilier collectif.

Caractéristiques de l'action

- ❶ Positionner Le Truc comme une **zone économique locale** jouant un rôle d'équilibre territorial sur le secteur Est ;
- ❷ S'appuyer sur le **foncier** pour accueillir une offre **artisanale** avec une **diversité d'offre** sur site comprenant :
 - Du **foncier à bâtir** pour des TPE artisanales (5/10 salariés);
 - Un **collectif** dédié aux activités artisanales/productives de petite envergure.
- ❸ Affirmer un ciblage autour des **activités artisanales** et de **petite production** ne pouvant s'implanter dans les pôles urbains ou dans le diffus;
- ❹ Assumer un positionnement **généraliste** en faveur d'entreprises locales pour offrir des solutions d'implantations aux artisans du territoire ;
- ❺ Généraliser le modèle du **bail à construction** pour les attributions de foncier et ne plus vendre (*cf. infra*).
- ❻ Accompagner les projets d'implantation d'artisans et petite industrie au profit d'une optimisation de l'usage du foncier (CAUE).

Portage de l'action



Temporalité de l'action

2024 : acquisition du foncier RD48 ;
 2024 : poursuite des études (géomètre, VRD, pré-op, ...)
 2025 : travaux – pré-commercialisation
 2026 : commercialisation

Montage juridique

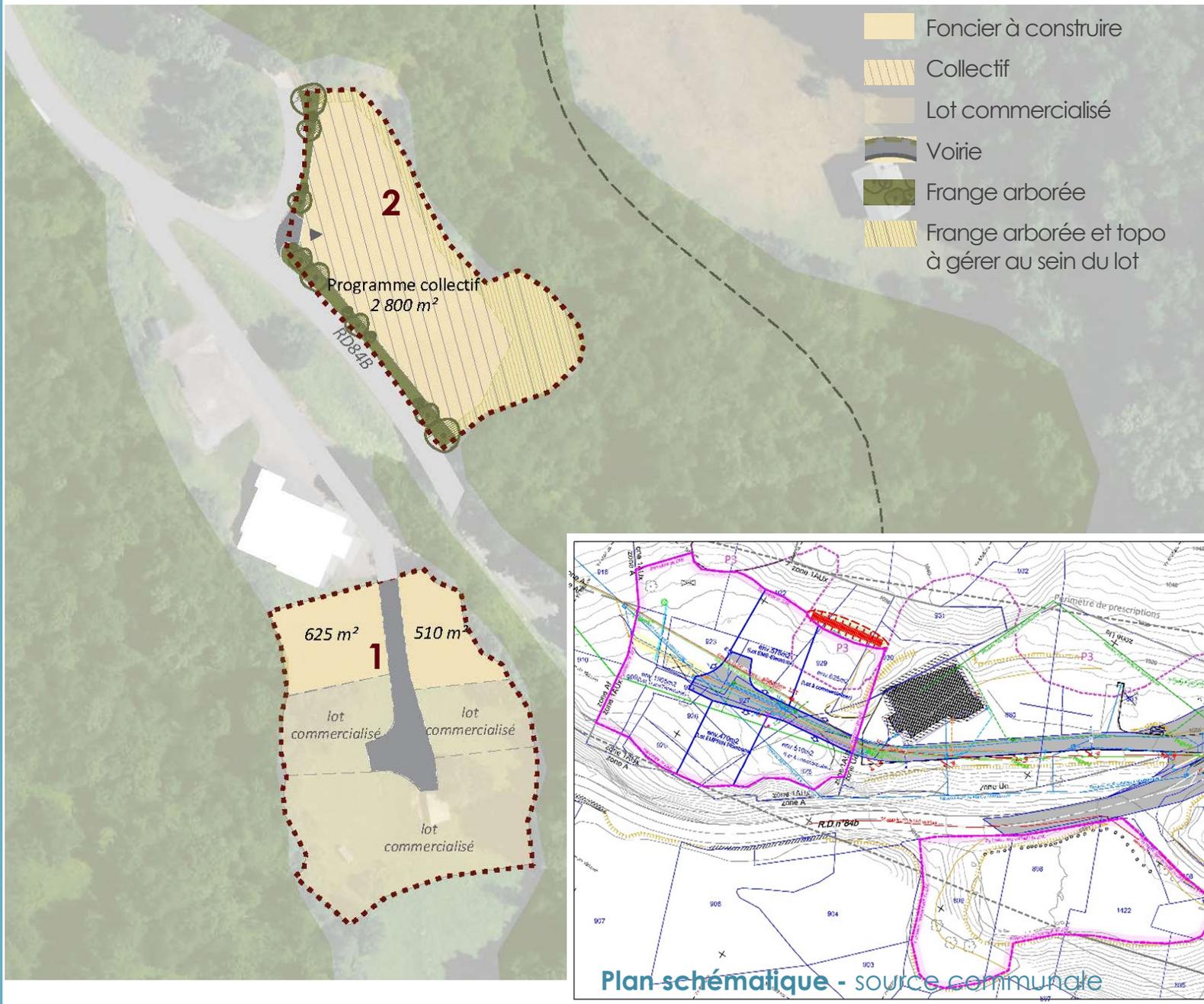
PA valant division ou lotissement pour quelques lots stratégiques
Maîtrise foncière publique sur les lots fonciers (baux à **construction**)

Orientations programmatiques

- **Fonciers à construire :**
 - 2 petits lots à bâtir de 625m² et 510m² qui prennent appui sur les deux seuls fonciers restants. Un niveau de commercialisation avancé qui ne permet par une programmation alternative.
- **Collectif :**
 - A CT : 1 programme collectif de plain-pied avec des cellules de 75m², 125 jusqu'à 300m² avec un objectif de 2 800m² d'emprise foncière pour ~1 600m² bâtis.

Principes d'aménagement

- Aménagement en **2 sous-secteurs :**
 - 1 – création d'une desserte viaire avec voie de retournement, se raccordant à la RD84B,
 - 2 – 1 lot accessible directement depuis le chemin se raccordant sur à la RD84B. Porter une attention particulière sur l'insertion des activités depuis la RD avec un accompagnement paysager (permettant de gérer également la topo) et sur les conditions de constructibilité issues du PPR (zone bleue-niveau faible)



Constats

- Un site qui présente un potentiel de **densification** (~1ha sur 11ha au total) ;
- Une situation principalement liée à la part notable de **stockages extérieurs** ;
- Des besoins pour des **petites surfaces d'activités** qui restent insatisfaits sur le territoire ;
- Des injonctions du ZAN qui poussent à **mieux utiliser le foncier**.

Objectifs

- Proposer une stratégie possible de **densification sur un site test** ;
- Envisager, sur un site test, de mettre en place des outils pour favoriser la **remobilisation foncière**.

Caractéristiques de l'action

- Revoir les règles **concernant la densité dans le PLU** pour permettre des constructions plus denses (le PLU n'est actuellement pas prescriptif sur les densité minimales ou maximales) ;
- Cibler les **fonciers** marqués par les problématiques de sous-densité ;
- Engager des **discussions avec les propriétaires** pour connaître leurs projets et leurs intentions et les sensibiliser aux enjeux de la meilleure utilisation du foncier ;
- Présenter des **référentiels sur l'optimisation foncière** (par exemple stockage de matériaux en étage cf. infra) ;
- Inciter les **propriétaires à développer plus de m²** sur site notamment en vue de proposer des petits locaux à d'autres acteurs économiques ;
- A l'opportunité, envisager des **acquisitions foncières** par la collectivité pour développer des projets :
 - Offre de stockage mutualisée pour les multiples utilisateurs du site ;
 - Aménagement d'espaces de stationnements partagés ;
 - Offre de petits locaux d'activités collectifs.



Portage de l'action



Temporalité de l'action

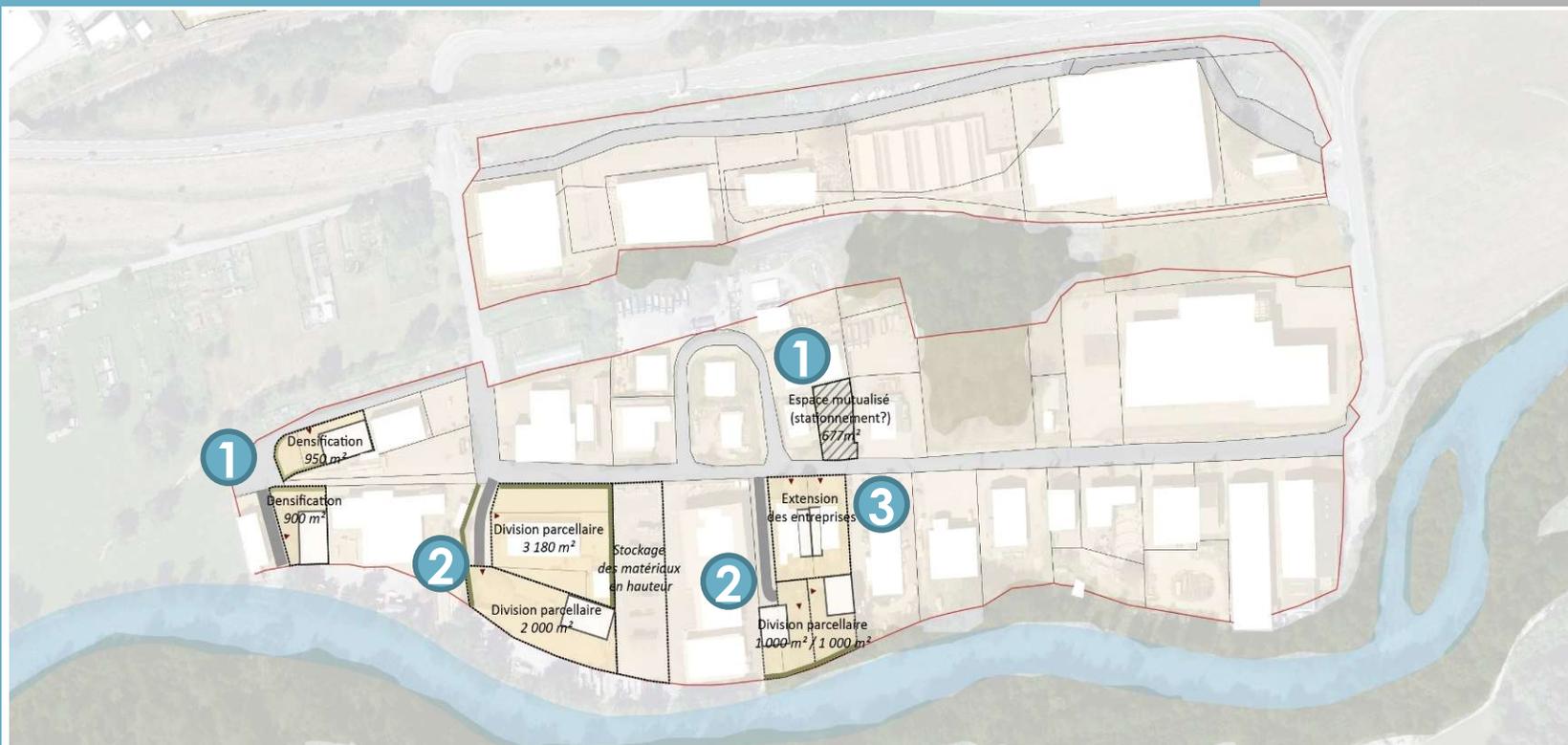
2023-2024 : engagement des discussions avec les propriétaires
2024 : intégration de la TFPNB

Montage juridique

Acquisitions foncières à l'opportunité

Orientations programmatiques

- Pour les fonciers complexes et/ou à faible constructibilité :
 - Espaces privilégiés pour les extensions des entreprises existantes ;
 - Valorisation pour des espaces de stockage partagés (si intégrés et en arrière de parcelle).
- Pour les fonciers plus mutables :
 - Programmation de locaux d'activités collectifs avec des cellules présentant la plus forte divisibilité possible (50m² par exemple).



1 Pistes d'optimisation / densification des petites parcelles

- Permettre l'extension des entreprises accolées ;
- Accueillir des activités nécessitant peu voire pas d'espace de stockage extérieur (petit artisanat...) et mutualiser au maximum les espaces de fonctionnement (stationnement) ou de stockage entre les entreprises ;
- Offrir des espaces partagés (stationnement...).

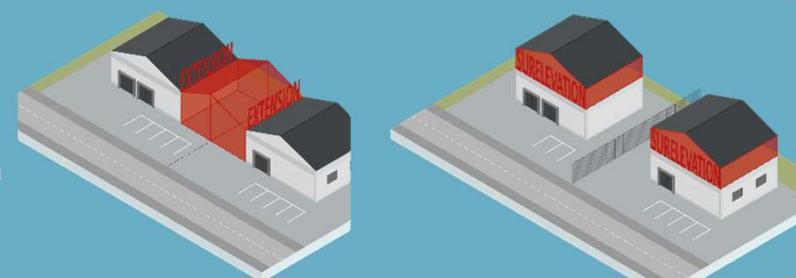
2 Densifier via la réorganisation et l'agencement des lots

- Permettre les divisions parcellaires en prévoyant une mutualisation des accès, des zones de stationnement... et porter une attention particulière sur l'agencement de chaque lot (espace bâti/espace fonctionnel, espace d'agrément, espace de stockage...).



3 Densifier les bâtis existants

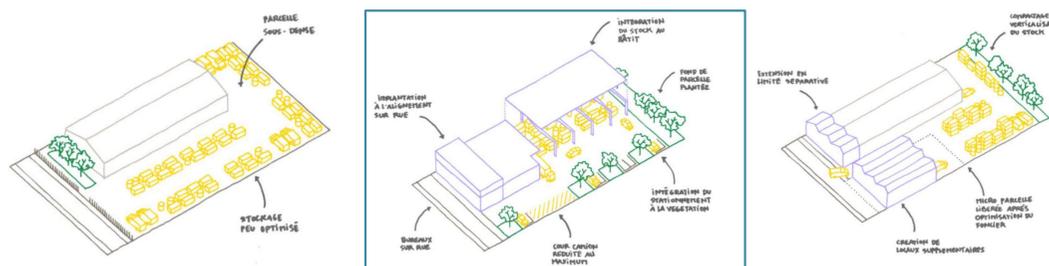
- Permettre les extensions/implantations bâti en limite parcellaire > revoir les retraits dans le règlement du PLU ;
- Rechercher une densification verticale, surélévation des bâtiments (si la structure le permet) et/ou recherche en sous-sol.



Caractéristiques de l'action

- Identifier les **potentielles barrières à la densification** des zones d'activités :
 - **Constructibilité** maximale (sdp) qui pourra être augmentée ;
 - **Hauteurs** des constructions qui pourra être augmentée ;
 - **Limites séparatives** qui pourraient être revues à la baisse ;
 - **Coefficient de pleine-terre** qui pourrait être réduit pour augmenter la constructibilité. Cette option gagnera à être favorisée **en priorité sur les zones d'activités déjà urbanisées** pour limiter le rythme d'artificialisation des terres.
- Définir les **référentiels les plus adaptés aux différents niveaux** de zones d'activités **à l'échelle de la Tarentaise** pour produire une **offre homogène** (cf. infra) ;
- Communiquer largement auprès des utilisateurs et propriétaires sur les évolutions et leurs effets :
 - **Accompagnement indirect à la densification** et à la **mise en location** des surfaces peu valorisées (cf. infra);
 - **Augmentation de la valeur vénale** des terrains (par l'augmentation des sdp).
- Parallèlement :
 - **Contrôler** le plus strictement possible les futurs **PC déposés** pour mettre à distance les risques de dévoiement de la stratégie (rétention foncière, changements d'usage) ;
 - Envisager la production de **locaux d'activités partagés** avec des coûts maîtrisés pour les entreprises qui pourraient pâtir de l'augmentation des coûts du foncier découlant des évolutions des PLU.

Production
agence Syvil



Portage de l'action



+ EPCI
+ communes

Temporalité de l'action

Au fur et à mesure des modifications des
PLU / à l'adoption des PLUi

Montage juridique

Acquisitions foncières à l'opportunité

Caractéristiques de l'action

- **Sensibiliser** largement les entreprises aux enjeux d'utilisation du foncier :
 - Réalisation d'un **kit explicatif : le ZAN et vous** (contours de la loi C&R et objectifs de sobriété, tension foncière sur le territoire, implications pour les projets...);
 - Organisation de **rendez-vous annuels avec les entreprises** du territoire pour assurer un suivi des enjeux et projets;
 - Organisation de réunions au cas par cas avec un **architecte-urbaniste conseil** (CAUE ?) pour **expertiser** les **projets des entreprises** (extensions et optimisations possibles, densification...).
- Envisager la création d'une **prime à la densification** à l'échelle de la Tarentaise :
 - **Subventions** votées par l'ensemble des communes pour cofinancer les projets de densification. Ex :
 - Construction d'un étage supplémentaire et bonification environnementale majeure;
 - Réduction significative des surfaces de stockage et mise en place de procédés innovants
 - **Attribution de la subvention** au moment de la **délivrance** du permis de construire;
 - Un fonds qui pourrait être abondé par les **revenus** tirés de la location et de la **cession** de foncier économique.
- Sur quelques fonciers maîtrisés par la collectivité, envisager la mise en place d'un **AMI densité en ZAE** ou des appels à projet (// AMI AIRE « Aménager, Innover, Redessiner, Entreprendre de Bordeaux Métropole, Appel des 30 – vallée de la Chimie) :
 - Objectif de création de nouveaux référentiels sur le marché;
 - Optimisation idéale des fonciers.



Portage de l'action



Temporalité de l'action

*Au fur et à mesure des modifications des
PLU / à l'adoption des PLUi
Pour l'AMI, en fonction des opportunités
foncières.*

Montage juridique

Acquisitions foncières à l'opportunité

Constats

- Une **tension sur l'offre** foncière et immobilière disponible;
- Des problématiques de **sous-densité** identifiées dans plusieurs zones d'activités du territoire;
- Une connaissance limitée des **enjeux liés à la sobriété** de la part des propriétaires.

Objectifs

- **Permettre** la densification;
- **Inciter** à la densification par l'utilisation d'un outil aisément manipulable par la collectivité.

Caractéristiques de l'action

Constats

- Une **offre foncière** très majoritairement privée ;
- Des potentielles difficultés à faire sortir des **projets désirables** ;
- Un contexte de **renchérissement** des prix du foncier.

Objectifs

- Maîtriser les **fonctions clefs** pour avoir un **effet levier** dans les zones d'activités ;
- Garantir une **maîtrise du foncier** dans le temps.

- Pour les fonciers existants : option #1 – mise en place **d'emplacements réservés**
 - **Sélection des 2 à 3 fonciers à enjeux forts** de mutabilité / densification à l'échelle de la Tarentaise (par exemple une parcelle sur les Îles à Aime-la-Plagne)
 - Mise en place **d'emplacements réservés**. Une définition d'un objet clair est nécessaire pour motiver l'ER :
 - Mise en place d'un **service commun à l'échelle** de la zone d'activités qui répond à un besoin manifeste pour les entreprises. Par exemple la création de solutions de stationnements ou de stockages partagés ;
 - Création d'un **projet commun** (immobilier partagé) en **densification** ayant vocation à représenter un modèle à l'échelle de toute la Tarentaise.
 - **Acquisition foncière** à l'opportunité et portage du projet commun envisagé (en régie ou par l'appui sur des partenaires). Par exemple :
 - La SAS pour les opérations d'aménagement et de construction de bâtiments.
- Pour les fonciers existants : option #2 – **négociation en gré à gré** :
 - Négociation en direct avec les propriétaires. Eventuellement envisager de majorer légèrement le prix d'achat pour sécuriser les acquisitions des sites stratégiques (tout en restant raisonnable vs les estimations des domaines).
- Pour les fonciers en extension : mise en place de **deux types de baux** ;
 - Pour les fonciers classiques : **baux à construction** ;
 - Pour les fonciers à **enjeux majeurs** (1 ou 2 à l'échelle de la Tarentaise) : **baux emphytéotiques administratifs** ;



Temporalité de l'action

Dès la validation de la
stratégie et uniformisation à
l'échelle de la Tarentaise

Montage juridique

Acquisitions foncières à l'opportunité
Mise en place d'ER pour quelques sites
à enjeux

Constats

- Une **offre foncière** très majoritairement privée dans les parcs d'activités aujourd'hui ;
- Une faible **capacité à maîtriser les projets** (accompagnement densification / requalification, gestion des friches...).

Objectifs

- Garantir une **maîtrise du foncier** dans le temps ;
- Cadrer très fortement les **quelques cessions foncières** qui pourraient être envisagées.

Caractéristiques de l'action

- Un modèle qui pourra être généralisé pour les attributions de fonciers aménagés : les **baux à construction** (BàC) :
 - Une option à envisager pour les **fonciers classiques** (ne portant pas d'enjeux programmatiques majeurs) ;
 - Durée **longue** de 18 à 99 ans ;
 - Permet de **conserver le foncier** dans le patrimoine de la collectivité ;
 - Bail assorti d'une **obligation de construction** : sans construction le bail peut être résolu aux torts du preneur.

Ces baux induisent un changement de paradigme dans l'aménagement économique et son modèle économique. Les redevances génèrent des revenus dans le temps, et non plus une recette directe à la cession permettant le financement d'un nouveau projet. Il s'agit d'apprécier la rentabilité d'un projet sur un temps long.

- Pour les fonciers à enjeux programmatiques majeurs (1 ou 2 à l'échelle de la Tarentaise) : **baux emphytéotiques administratifs** :
 - Permet à la collectivité de **contrôler la destination** du site par la définition de l'objet du bail (activité du preneur, information sur le preneur si remise en marché...) ;
 - Le BEA doit être **très clairement motivé** par un motif d'intérêt général relevant de la **compétence du bailleur** (développement économique par exemple pour les EPCI. Ex : si absence d'intervention, risque justifié de disparition du tissu de TPE et PME // CC Genevois) ;
 - **Redevances généralement inférieures** à un bail à construction dans la mesure où l'équilibre est plus précaire
 - Pour les **quelques fonciers stratégiques** pour la réindustrialisation du territoire (cf. le Renouveau) : la cession simple mais encadrée :
 - Généralisation des **cahiers des charges de cessions** pour encadrer les projets ;
 - Inclusion **conditions suspensives des permis** (si aucun PC n'est déposé, la vente est caduque). Cela oblige l'acheteur à commencer les travaux sous 3 ans (renouvelable 2 fois 1 an donc 5 années maximum) ;
 - Inclusion dans l'acte notarial d'une **clause de retour à meilleur fortune** (possibilité de proposer le bien au vendeur dans les 5 ans par exemple et/ou d'encadrer la plus value si le projet pour lequel la vente a été motivée n'est pas réalisé).

Portage de l'action



Temporalité de l'action

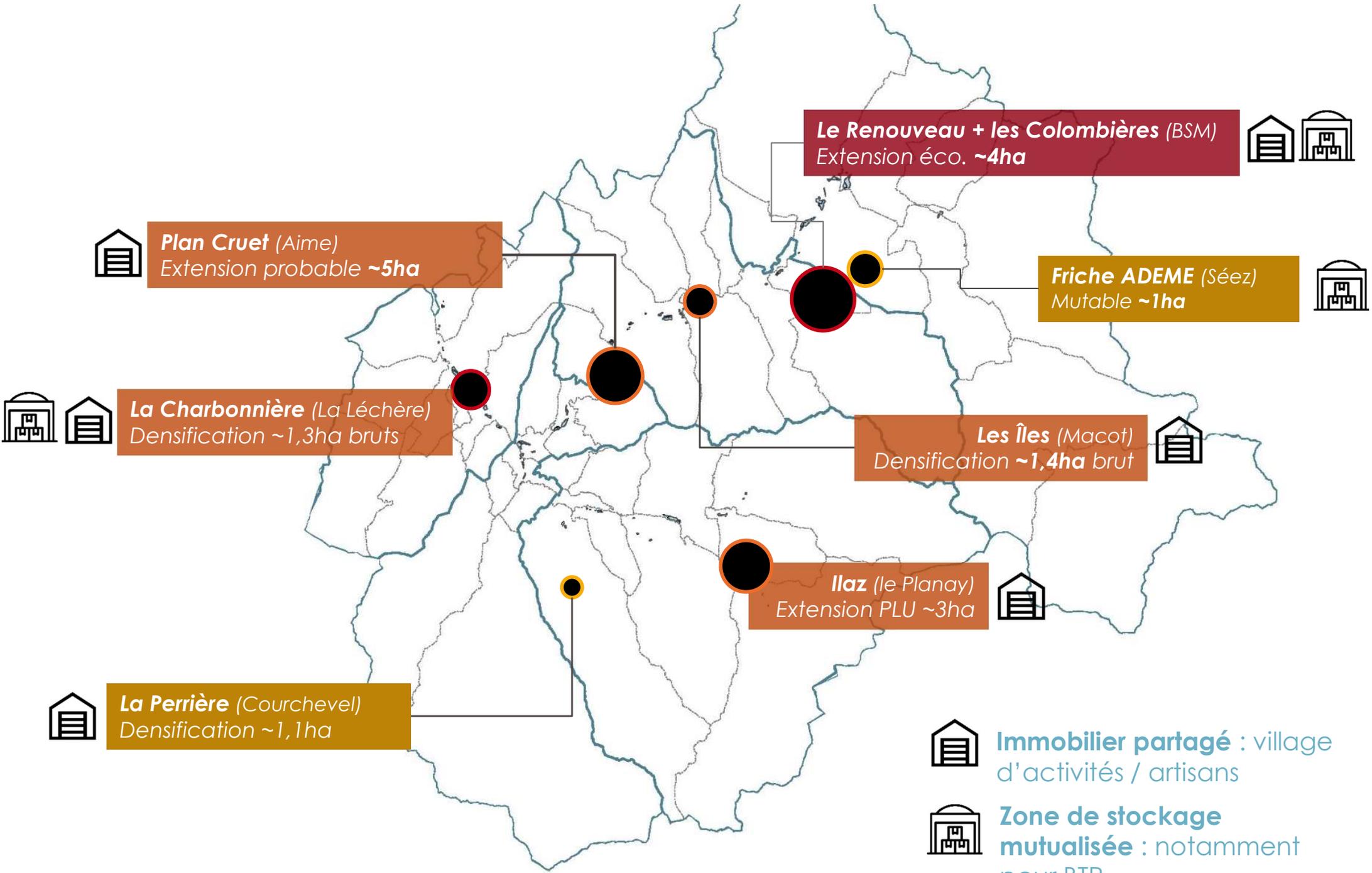
Dès la validation de la
stratégie et uniformisation à
l'échelle de la Tarentaise

Montage juridique

BàC pour la grande majorité des
fonciers ; BEA pour 1 à 2 fonciers ;
quelques cessions pour 1 à 2 fonciers.

Un plan d'actions structuré autour de 4 grandes thématiques | **2- Action immobilière**

Axe	Thématique	Fiche action
Action immobilière	Programmation immo.	Identification de sites adaptés pour programmation d' offres mutualisées
		Priorisation des projets immobiliers modèles (densité, mutualisation, usage...)



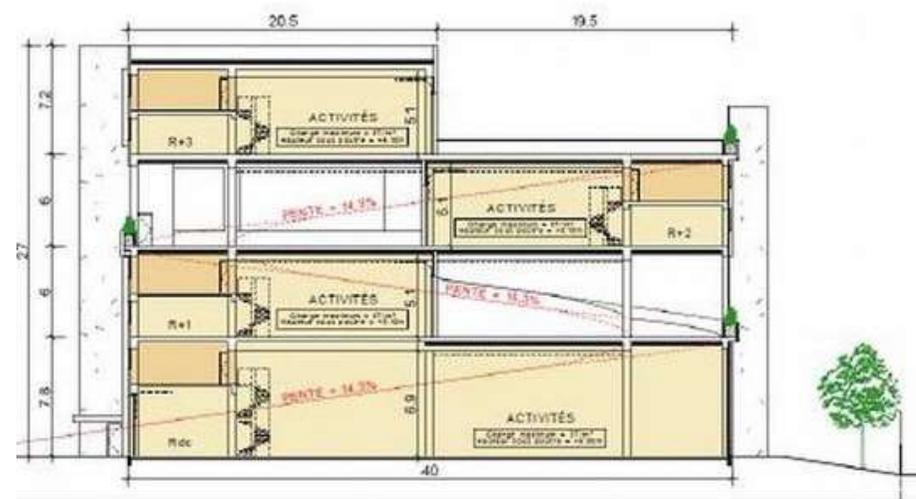
Activités en étage

Caractéristiques de l'action

- Définir des **formats standards** de produits immobiliers de référence en termes de :
 - Programmation et divisibilité ;
 - Densité ;
 - Coûts de sortie ;
 - Modes d'attribution.



- **Colombes (92)** – proche quartier Défense ;
- **8 400m²** dont :
 - 7 270m² d'activités ;
 - 1 132m² de bureaux.
- Divisibilité dès **180m²** ;
- Bâtiment en **r+3 avec rampes d'accès** ceinturant le bâtiment ;



- **Portance :**
 - 40 tonnes pour le RDC ;
 - <3,5 tonnes pour les R+1, R+2, R+3.
- Commercialisé en **BEFA** (bail en état futur d'achèvement) entre 2021 ;
- **150€/m²/HT/HC/an** en moyenne (160€/m²/HT/HC an en RDC ; 100€/m²/HT/HC/an en R+ pour les activités). Valeurs classiques pratiquées sur le marché.

Constats

- Un besoin d'offre d'accueil portant notamment sur des **petites surfaces** ;
- Une **préservation du foncier** et programmation de projets plus denses.

Objectifs

- Permettre l'**implantation** de projets de petites surfaces avec des projets plus optimisés ;
- Faire émerger **des projets qualitatifs** qui pourraient être **dupliqués** à l'avenir sur d'autres sites.

Caractéristiques de l'action

- Définir des **formats standards** de produits immobiliers de référence en termes de :
 - Programmation et divisibilité ;
 - Densité ;
 - Coûts de sortie ;
 - Modes d'attribution.



Exemples de solutions de stockages optimisés

- Une solution de stockage qui peut être envisagée pour **un seul utilisateur** (organisé par un privé sur sa parcelle pour l'optimiser) ... ;
- Ou pour plusieurs entreprises (**offre de services** au sein d'un parc d'activités) ;
- Une **loi ENR** à prendre en compte : 2028 production bâti existant (anticipation projets élévation, dimensionnement réseaux ZAE...).



Constats

- Des **stockages extérieurs** consommateurs visibles sur tout le territoire ;
- Une **préservation du foncier** et programmation de projets plus denses.

Objectifs

- Permettre l'**implantation** de projets ;
- Optimiser l'**utilisation** du foncier ;
- Faire émerger **des projets qualitatifs** qui pourraient être **dupliqués** à l'avenir sur d'autres sites.

Un plan d'actions structuré autour de 3 grandes thématiques | **3- Animation éco**

Axe	Thématique	Fiche action
Animation éco.	Gouvernance	Mise en place d'une gouvernance économique partagée à l'échelle de la Tarentaise
	Accompagnement des entreprises et de leurs projets	Animation quotidienne et ETP
		Tarification pertinente à l'échelle de la Tarentaise
		Mise en place d'un référentiel d'aménagement à l'échelle de la Tarentaise

Constats

- Un **nécessaire pilotage de la stratégie** sur le long terme pour en assurer la bonne mise en œuvre ;
- Une **gouvernance importante** au vue des **contraintes locales et défis impulsés par le ZAN** ;
- Un besoin de portage de la stratégie à l'échelle du bassin de vie **pour tenir un cap attendu sur le long terme (ZAN 2050)**

Objectifs

- Assurer la **bonne mise en œuvre** de la stratégie foncière économique;
- Veiller à la **bonne adéquation entre stratégie d'accueil et transactions**.
- **Anticiper les ajustements** de la stratégie et des projets de développement suivant les tendances locales ;

Déploiement de l'action

- ❶ **Définir une « conférence » en charge du suivi et de la mise en œuvre** de la stratégie d'accueil qui pourra être composée :
 - Présidents des EPCI
 - Président du SCOT
 - Les élus référents à l'aménagement et au développement économique
 - Les DGS des EPCI
 - Le développeur économique mutualisé
 - La référente SCOT à l'APTIV
- ❷ **Réunir la « commission » tous les trois mois pour assurer un suivi de la stratégie foncière ;**
- ❸ **Définir le contour des missions** de cette conférence :
 - Arbitrer sur les projets d'implantation structurants (ex : projet industriel dimensionnant) et leur fléchage sur le territoire
 - Accompagner la mise en œuvre opérationnelle du plan d'action sur les projets majeurs (zones stratégiques, immobilier d'entreprises partagé, foncier de maîtrise publique)
 - Accompagner la structuration d'une stratégie de développement sur l'ensemble des dimensions du développement économique (pas seulement foncier / immobilier)
- ❹ Faire le lien avec les **« Commissions Economiques »** des EPCI pour faire valoir l'état d'avancement de la stratégie foncière et soumettre certains sujets à débat.

Portage de l'action



Temporalité de l'action

Création dès 2023
Rassemblement tous les trois mois
suivant l'actualité et les projets à accompagner

Coût de l'action

Mobilisation de temps
agents et élus

Constats

- Des collectivités **faiblement dotées en ingénierie** autour de la stratégie et l'animation économique ;
- Des **faibles interrelations** entre les entreprises locales et les Collectivités ;
- Une attente exprimée par les entreprises pour **un accompagnement plus de proximité** de la Collectivité ;

Objectifs

- Engager une **stratégie de développement économique commune** à l'échelle du SCOT ;
- Assurer la **bonne mise en œuvre** de la stratégie foncière économique à l'échelle du bassin de vie ;
- **Accompagner les entreprises locales** dans un développement sous contrainte (faible disponibilité foncière)

Caractéristiques de l'action

- ❑ Le recrutement d'un ou deux postes de **réfèrent développement économique** intervenant à l'échelle du bassin de vie de la Tarentaise – Vanoise
 - Une absence de besoin d'un développeur par EPCI et un besoin de coordination de l'action économique à l'échelle du bassin de vie militant pour un poste partagé
 - Un poste mutualisé à l'échelle de l'APTV et co-financé par l'ensemble des intercommunalités
- ❑ Un référent en charge de diverses missions :
 - Engager un travail plus poussé (sur la base des fondements jetés dans le cadre de la présente mission) de **stratégie de développement économique partagée** à l'échelle du bassin de vie
 - Orienter vers le **réseau de partenaires** dans l'appui des entreprises sur des expertises spécifiques (entrepreneuriat, financement, recrutement, formation), notamment les consulaires et l'agence de développement régionale
 - Accompagner la mise en œuvre opérationnelle du **plan d'action de la stratégie foncière** dans toutes ses dimensions (extension, reconversion, densification foncières et immobilier d'entreprises) en s'appuyant quand nécessaire sur les partenaires en présence EPFL de Savoie (maîtrise foncière publique), SAS 73 (projet d'immobilier d'entreprises) ou CAUE (appui/conseil aux projets complexes d'implantation d'entreprises)
 - Mobiliser la **Conférence Economique** à l'échelle de l'APTV dans la mise à jour de la stratégie et l'arbitrage sur les prospects et participer aux **Commissions économiques** des cinq EPCI pour assurer une cohérence d'ensemble des orientations des développements et implantation de prospects.
 - *Suivant les volontés des EPCI, une mobilisation de mandat pour engager une **animation économique à l'échelle de la vallée** à travers une démarche de rencontres des entreprises locales, un travail de mise en relation inter-entreprises, l'organisation d'évènements entreprises (petits-déjeuners, visites d'entreprises, formations / journées d'information)*

Portage de l'action



Temporalité de l'action

À court terme – 2023 / 2024 afin d'assurer la bonne mise en œuvre de la stratégie foncière

Coût de l'action

Recrutement d'un profil de développeur économique : 60 000€ (salaire chargé)

Caractéristiques de l'action

- Partager un **référentiel commun** sur la qualité urbaine à viser en fonction des niveaux de ZAE.

	Espace éco. de proximité	Zone d'activité locale	Pôle éco. de territoire
Implantation des constructions	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation au plus près du terrain naturel ; - Réduction du retrait par rapport à la voirie ; - Mitoyenneté des constructions en limite séparative ; - Regroupement des bâtiments d'une parcelle dans un périmètre rapproché. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nécessaire construction à l'alignement de la voie et en limite séparative. 	
Densité bâties	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de limitation des hauteurs maximales ; - Appui à l'implantation d'immobilier collectif. 	<ul style="list-style-type: none"> - CES minimal de 0,5 ; - Appui à la superposition des fonctions. 	
Qualité archi.	<ul style="list-style-type: none"> - Volumétrie simple et cohérente entre chaque construction ; - Interdiction des matériaux bruts et enseignes intégrées dans le volume bâti. 	<ul style="list-style-type: none"> - Traitement soigné des façades en visibilité des axes de circulation ; - Intégration de PV quelque soit la surface. 	
Traitement des limites	<ul style="list-style-type: none"> - Haie non monospécifique de minimum 1m de large ; - Absence de blocage des espèces (clôture sur muret interdite, ouverture de 15 à 20cm par rapport au sol) ; - Une seule entrée autorisée par parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence de clôture et plantation d'une haie avec une strate arbustive de arborée de minimum 1,5m de large (6 espèces minimum). 	

Constats

- Une qualité urbaine hétérogène dans les **zones d'activités** du territoire ;
- Une ambition et une stratégie économique construire à l'échelle de la Tarentaise qui impose un **traitement des sites plus uniforme**.

Objectifs

- Partager une **ambition** sur les projets pour optimiser la consommation foncière et aménager de manière encore plus qualitative les espaces économiques.
- Nourrir les **réflexions** sur les évolutions des documents réglementaires.

Caractéristiques de l'action

	Espace éco. de proximité	Zone d'activité locale	Pôle éco.de territoire
Gestion des aires de stockage	- Positionnement de manière discrète de préférence masquée par le bâti.	- Concentration des espaces de stockage et optimisation du fonctionnement.	- Interdiction des stockages en vrac et construction d'abris étagés ou casiers.
Aménagement du stationnement	- Gestion par revêtement perméable.	- Mutualisation des zones de stationnement et gestion de la voirie et stationnement par revêtement perméable.	- Incitation au stationnement sur l'emprise de la construction (souterrain / élévation) ; - Support perméable en profondeur et fractionnement par arbres plantés.
Gestion des eaux	- Gestion à la parcelle par techniques alternatives.	- Plantation des ouvrages de stockage et/ou infiltration à ciel ouvert.	- Intégration de la gestion des eaux au bâti (toitures végétalisées par ex.) ; - Plantation des ouvrages (5 espèces et 2 strates).
Revêtement des sols	- Limitation de l'imperméabilisation ; - Matériaux et revêtements drainants.	- Imperméabilisation uniquement pour les voies circulées ; - Approvisionnement local (carrières par ex.).	
Signalétique	- Signalétique d'entrée de zone (pour les plus grandes).	- Plan en entrée de zone.	- Jalonnement des adresses des entreprises via l'installation de panneaux.

Constats

- Une qualité urbaine hétérogène dans les **zones d'activités** du territoire ;
- Une ambition et une stratégie économique construire à l'échelle de la Tarentaise qui impose un **traitement des sites plus uniforme**.

Objectifs

- Partager une **ambition** sur les projets pour optimiser la consommation foncière et aménager de manière encore plus qualitative les espaces économiques.
- Nourrir les **réflexions** sur les évolutions des documents réglementaires.

10

Suite de l'étude



Les suites de l'étude

Une observation économique qui se poursuit avec **l'inventaire des zones d'activités économiques** :

- Une identification affinée de la situation foncière, des propriétaires et de leurs stratégies dans les zones d'activités du territoire ;
- Une mise à jour assurée tous les 3 ans par les collectivités (plus régulier que ce qui est demandé par la loi Climat et Résilience).

Une potentielle **modification du SCoT** :

- Pour mettre en conformité le document cadre avec les nouvelles prescriptions ;
- Pour affirmer les réorientations de long-terme définies.

Une cartographie de l'offre économique qui a vocation à évoluer suivant les potentiels de développement identifiés (6 ha non fléchés), ainsi que les projets de restructuration et densification. Des orientations qui ont vocation à évoluer suivant les besoins exprimés par les entreprises locales, notamment.



CONTACT :

Clément BAILLET

Consultant en développement économique

clement.baillet@espelia.fr

Camille MOUSSY

Directrice adjointe du pôle Aménagement,
Développement économique et Numérique

camille.moussy@espelia.fr

Clémentine TERRIER

urbaniste

c.terrier@arter-agence.fr

Etat des lieux du foncier économique en Savoie (AURA Entreprises)

Etat des lieux du foncier à vocation économique disponible en 2022

* Données susceptibles d'être modifiées compte tenu des règles d'urbanisme

Initié en 2020 par l'Agence, le travail de recensement du foncier économique avec les EPCI, a été poursuivi. Il permet d'avoir une cartographie précise des disponibilités immédiates mais également à plus ou moins long terme.

 **22 zones d'activités**
296 ha

13 ha disponibles immédiatement
(dont 7,5 ha sur les Sources)
54 ha disponibles à 5 ans
(hors projets de requalification)

 **10 zones d'activités**
(8 CCVG et 2 CCLA)

12 ha disponibles immédiatement (petites parcelles diffuses) dont 3 ha sur la CCVG et 8 ha appartenant à des privés

 **5 zones d'activités**
182 ha

21 ha disponibles immédiatement (Alp'Arc principalement : 16 ha)
49 ha disponibles à 5 ans (dont Plan Cumin : 20 ha et Alp'Arc : 27 ha)



5 zones d'activités
27 ha 

11 ha disponibles immédiatement
Grandes surfaces (Terre Neuve) + parcelles diffuses (les Belles Cimes)
53 ha disponibles à 5 ans (Terre Neuve : 50 ha)

18 zones d'activités
29 ha 

15 ha disponibles immédiatement
7 ha disponibles à 5 ans

12 zones d'activités
171 ha 

24 ha disponibles immédiatement
(principalement les Oeillettes : 8 ha et François Horteur : 5 ha)
7 ha disponibles à 5 ans (Les Remblais et les Oeillettes)

Annexe#1 – entretiens élus et territoires

Structure	Personne mobilisée(s)	Fonction(s)
CC Cœur de Tarentaise ; Moutiers ; AURA	M. Fabrice PANNEKOUCKE	Président CCCT ; Maire de Moutiers ; Président tourisme AURA
APTV	M. Patrick MARTIN	Vice-Président au SCoT Maire de Val d'Isère
CC Haute-Tarentaise ; Sééz ; Bourg-Saint-Maurice	M. Thierry SELLAMI Mme. Mathilde BEELE M. Antoine CURBILLON M. Sylvain KOCH-MATHIAN	DST CCHT Urbaniste Sééz DGS de BSM DST de BSM
CC Vallée d'Aigueblanche ; La Léchère	M. André POINTET Mme. Claudine GROS	Maire de Grand-Aigueblanche ; Président de la CC Vallée d'Aigueblanche 4 ^e adjointe – La Léchère ; VP commission urbanisme
CC Cœur de Tarentaise	Mme Stéphanie AIME	DST
CC Val Vanoise ; Bozel	M. Cyril COLOM Mme. Aurélie MEIGNAN	DGS CCVV DGS Bozel
CC Versants d'Aime ; Aime-la-Plagne ; La Plagne-Tarentaise ; Landry	M. Mickaël GAUTIER M. Nicolas RACT M. Jean SYLVAIN- COSTERA M. Mohamed RAFIK M. Thierry MARCHAND-MAILLET	DGS CC Versants d'Aime Chargé de projet / développement 1 ^e VP CCI Savoie Directeur urbanisme, la Plagne-Tarentaise Maire de Landry

Annexe#2 – entretiens partenaires économiques

Structure	Personne mobilisée(s)	Fonction(s)
AURA Entreprises	Mme Laurence BULY	Chargée de mission foncier et immobilier d'entreprise
CMA AURA	M. Didier SCARFOGLIERO Mme. Barbara CHABALLIER	Directeur territorial (Motte Servolex et Albertville) Chargée de dév. éco. et territoire
EPF Savoie	M. Franck GAUDIN	Responsable du pôle développement
Société d'Aménagement de Savoie	M. Franck LOMBARD	Président

Annexe#3 – Synthèse des disponibilités et potentiels identifiés

Nom ZAE ou sites à potentiel	Commune	EPCI	Surface totale (ha)	Disponibilité à CT	Disponibilité à MT	Potentiel à LT	Potentiel mutable	Potentiel densification
La Contamine	Saint-Marcel	CC Cœur de Tarentaise	2,13	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00
Les Vignes Blanches	Salins-Fontaine	CC Cœur de Tarentaise	1,83	0,13	0,00	0,00	0,15	0,33
La Charbonnière	La Léchère	CC Vallées d'Aigueblanche	8,76	0,17	0,00	0,00	0,00	1,34
Petit-Cœur / Ferropem	La Léchère	CC Vallées d'Aigueblanche	16,71	0,00	0,00	0,00	11,48	1,86
Grand-Cœur la Piat	Aigueblanche	CC Vallées d'Aigueblanche	3,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gare	La Léchère	CC Vallées d'Aigueblanche	0,7	0,00	0,70	0,00	0,00	0,00
Les Moulins	Valmorel	CC Vallées d'Aigueblanche	0,4	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00
Plan Cruet	Aime	CC Versants d'Aime	4,94	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00
Les Îles	Aime	CC Versants d'Aime	11	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Les Îles	Macot	CC Versants d'Aime	4,57	0,00	0,00	0,00	0,00	1,38
L'Abondance	Landry	CC Versants d'Aime	3,8	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00
Zone des Tuffes	Aime-la-Plagne	CC Versants d'Aime	0,2	0,00	0,00	0,61	0,20	0,00
Les Granges	La Plagne-Tarentaise	CC Versants d'Aime	0,49	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00
Les Provagnes	La Plagne-Tarentaise	CC Versants d'Aime	7,88	0,00	0,00	0,40	0,40	0,01
Les Alpains	Bourg Saint-Maurice	CC Haute Tarentaise	13,93	0,24	0,00	0,00	0,26	2,98
Les Colombières	Bourg Saint-Maurice	CC Haute Tarentaise	17,59	0,82	0,00	0,00	0,37	2,50
Les Glières	Séez	CC Haute Tarentaise	12,44	0,40	0,00	0,00	0,00	0,42
Le Renouveau	Bourg Saint-Maurice	CC Haute Tarentaise	6,89	0,00	0,00	5,30	0,00	0,00
Le Truc	Villaroger	CC Haute Tarentaise	0,73	0,00	0,73	0,00	0,00	0,00
Station Chedal	Bourg Saint-Maurice	CC Haute Tarentaise	0,2	0,00	0,00	0,00	0,20	0,00
Espace de collecte et stockage de déchets non dangereux	Séez	CC Haute Tarentaise	2,9	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
La Périère	Courchevel	CC Val Vanoise	3,26	0,00	1,88	0,00	0,00	0,00
Sous-Carrey	Courchevel	CC Val Vanoise	0,29	0,00	0,00	2,50	0,00	0,00
La Prairie	Bozel	CC Val Vanoise	10,11	0,30	0,00	0,00	0,00	0,48
Total brut			134,81	2,35	3,31	14,26	14,06	12,3
Total pondéré (hypothèse -2/3 mutable et densifiable)			134,8	2,35	3,31	14,26	4,64	4,06

Légende :

- Disponibilité à court terme : foncier prêt à accueillir un projet, avec une disponibilité immédiate (bâti et non bâti)
- Disponibilité à moyen terme : foncier zoné économique (TAU) dans les documents réglementaires et fonciers publics avec une mobilisation validée pour du développement économique
- Disponibilité à long terme : site à potentiel (extension, création de zone) – Les secteurs non-inscrits initialement au SCoT ont été mis en évidence (identifiés en rouge)
- Potentiel de densification : parcelle identifiée comme sous-densifiée et pouvant être potentiellement optimisée (~30% effectivement mutable : formes et taille de la parcelle, dureté, projets, utilisation)
- Potentiel mutable : site présentant un potentiel à prendre en compte (friche, renouvellement, départ d'entreprises, etc.)

Annexe#4 – Secteurs de friches identifiés

Intercommunalité	Friches identifiées	Carto friches
CC Cœur de Tarentaise	Centre de loisirs Regain, Hautecour (tourisme) – Vacant 13 ha de foncier (surface bâtie de 462 m ²) Propriété publique (CAF 73 serait vendeur)	Friche Montgalgan , Moutiers, 34 ha
CC des Vallées d'Aigueblanche	Ferme Bellecombe, Grand Aigueblanche (Agricole) – Friche Centre-bourg, 1000 m ² de foncier (200m ² bâti) Ancienne ferme agricole occupée partiellement (zone N) Emplacement réservé au PLU pour création future d'un parking aérien.	
	Ancien hôtel, La Léchère (Touristique) – Friche En bordure de la ZAE Petit Cœur / Ferropem 647 m ² de foncier Propriété privée	
	Ancien centre de vacances (ex SNCF), La Léchère (touristique) – Friche 11 ha de foncier et 511m ² de bât Propriété privée – Site récemment acquis par un habitant de la vallée	
	Ancien hôtel restaurant le Crétet (Doucy), La Léchère (touristique) – Friche 12,8 ah de foncier (620 m ² de bâti) Propriété privée – Site excentré	

Annexe#4 – Secteurs de friches identifiés

Intercommunalité	Friches identifiées	Carto friches
CC des Versants d'Aime	Bâtiment Société Perrière, Aime la Plagne (artisanale) – Friche Excentré, entrepôt en cours de dégradation Surface foncière de 440 m ² - Propriété privée	Cure de Peisey-Nancroix, Peisey-Nancroix (Friche) 1300 m ² Propriété communale
	Scierie Bonin, la Plagne Tarentaise (industrielle) – Friche ZA les Provagnes Occupé partiellement (Chenu Charpente) 0,8ha de foncier (surface bâtie de 1520 m ²) Observatoire des friches qui mentionne un projet d'aménagement sur la partie sud du site	
	Centre de vacances du diocèse, la plagne tarentaise (touristique) – Friche Peu accessible (hameau isolé) 1 ha de foncier, 300 m ² bâti	
CC Haute Tarentaise	Station Chedal, Bourg Saint Maurice (commerciale) – Friche Localisation en entrée de ville 0,2 ha de foncier Propriété privée	Seez 29 ha Propriété communale – secteur agricole Activité : collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères
CC Val Vanoise		Ecole du Plan, Montagny (proximité avec maisons) 1000m ² Propriété communale

Annexe#5 – Qualification des potentiels en artificialisation / non artificialisation pour les futurs sites aménagés

POTENTIELS EN HA	ARTIFICIALISANT (A) EN HA					NON ARTIFICIALISANT (NA) EN HA					SOMME
	CCVA	CCCT	CCVV	CoVA	CCHT	CCVA	CCCT	CCVV	CoVA	CCHT	
Court Terme	0,2			0,2			0,3	0,3		1,5	2,4
Moyen Terme			3		0,7	0,7					4,4
Long Terme			2,5	4	2,1					2,1	10,7
Densification (1/3 du potentiel)						4,4					4,4
Mutable (1/3 du potentiel)						1,8					1,8
SOMME	12,7					11,1					23,7

NB : ces chiffres comprennent des sites inscrits au SCOT et nouvellement identifiés

Annexe#5 – état de l'artificialisation et non artificialisation des sites inscrits au SCoT

	Site	Surface prévue au SCoT et consommée (ha)		Surface restante disponible au SCoT non consommée (ha)					
		A	NA	A	NA				
CCVA	Grand Cœur – La Piat (Grand Aigueblanche)	1,5							
	Gare (La Léchère)				0,7				
	Les Moulins (Valmorel)			0,4		ABANDONNEE			
CCCT	Site des routes Campagnes des sœurs (Moûtiers)*			1,7		ABANDONNEE			
	La Rageat (Villarlurin)		1						
	Contamine (St Marcel)		1,67		0,13				(utilisé depuis au moins 2006 comme zone de stockage)
COVA	Plan Cruet (Aime)	4,5							
	Gare (Landry)	1,64		0,16					
	Les Granges (Bellentre)			0,3					
	Villette-Excoffier (Aime)		1,1						
CCHT	Les Alpins (BSM)		2,3	1					
	La Balme (Tignes)*				0,3	CONSOMMEE POUR AUTRE CHOSE			
	La Roche / Le Truc (Villaroger)			1					
CCVV	Epenay (Champagny)	0,6							
	L'Ecovet (Les Allues)*			2,4		ABANDONNEE			
	Le Freney (St Bon)*			1		ABANDONNEE			
	Le Carrey / Sous-Carrey (St Bon)			2,5					
	Ilaz (Le Planay)*			3		ABANDONNEE			
	La Perrière (Courchevel)			1,8					
	TOTAL	8,24	6,07	15,26	1,13				
			14,31		16,39		30,7		
			surface réellement mobilisable au SCoT		7,99				

Annexe#6 – Sites de développement soumis aux intercommunalités

Objectif de la note

Lors de la réunion en Bureau SCoT le 7 novembre 2022, les élus ont partagé les constats suivants du diagnostic :

- **Une tension foncière importante pour l'accueil d'activités économiques :**
 - ~2,5ha de disponibilités à court-terme (foncier aménagé) dans les ZAE ;
 - ~3,3ha de disponibilités à moyen-terme (extensions inscrites aux PLU) ;
 - 14a de potentiels long-termes (fonciers envisagés pour projets économiques par les territoires sans traduction à date dans les documents d'urbanisme).

- **Une tension foncière importante pour l'accueil d'activités économiques :**
 - ~14ha bruts de foncier mutable ;
 - ~12ha bruts de foncier densifiable.

Ces deux dernières catégories représentent toutefois un potentiel de mutation réel limité du fait des complexités foncières, des stratégies des propriétaires et/ou occupants. Cette dernière est décuplée sur quelques sites à enjeux en particulier Ferropem avec une mutation faisant face à une conjonction de difficultés.

- **Des besoins économiques projetés à 20 ans pour les activités économiques estimés à 30ha par le cabinet ESPELIA.**

Dès lors, afin de sécuriser les implantations d'entreprise sur la Tarentaise, l'APTV a demandé une vision complémentaire sur des sites à potentiel pour extension voire création de ZAE si aucune autre option n'était possible.

Le territoire se place bien évidemment dans la logique ERC (Eviter, Réduire, Compenser) et plus largement dans des objectifs de sobriété foncière. Cependant, la mutabilité limitée du foncier existant et le manque de solutions en immobilier d'entreprises imposent une réflexion sur des leviers fonciers en artificialisation.

Cette note présente quelques sites qui pourraient faire l'objet d'interrogation par les territoires pour un éventuel zonage et aménagement en ZAE afin de sécuriser la réponse aux besoins en foncier économique.

Annexe#6 – Sites de développement soumis aux intercommunalités

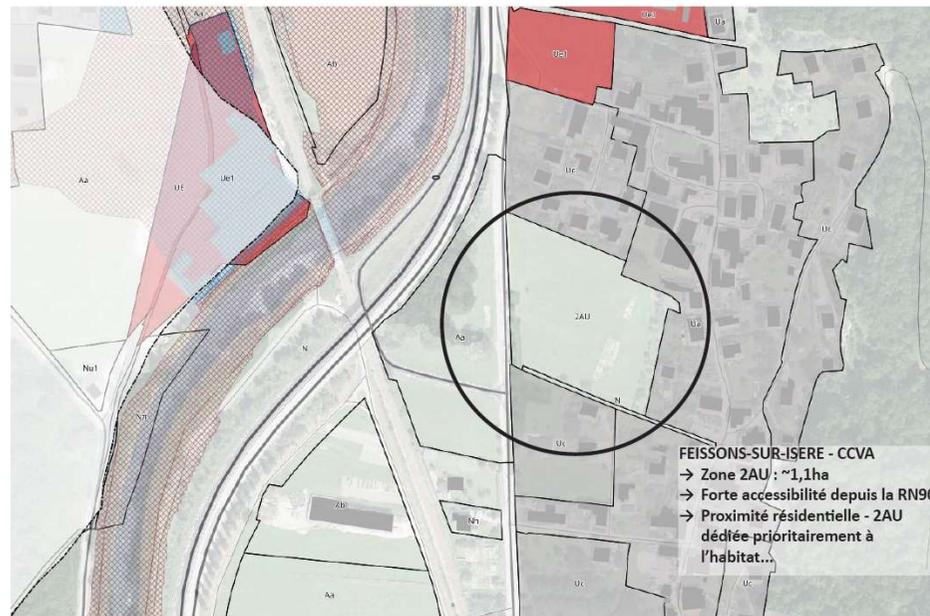
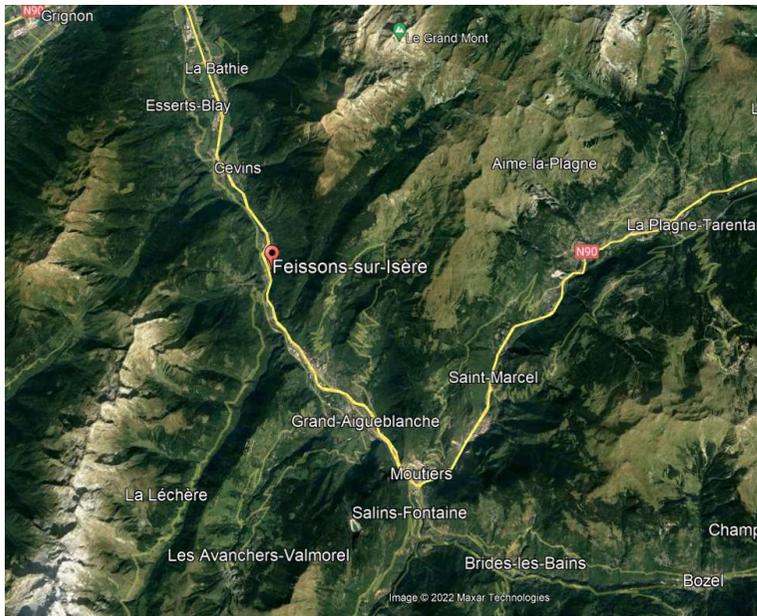
Méthodologie

Pour réaliser cette sélection, ARTER et ESPELIA ont procédé à un croisement de plusieurs données pour identifier les sites

- Cartographie des **risques** afin d'exclure les sites les plus contraints dans leur constructibilité ;
- Cartographie des **infrastructures** afin de valoriser les sites les plus accessibles ;
- Priorisation des zones identifiées dans les **documents d'urbanisme** en 2AU ;
- Recherche renforcée sur les **secteurs de marché principaux** (polarité de Moûtiers et de Bourg-Saint-Maurice notamment) ;
- Priorisation des sites d'une certaine **taille** pour maximiser l'action d'aménagement ;
- **Maillage territorial** afin de respecter, si possible, une répartition équilibrée des activités économiques sur le territoire.

Ce travail a permis de mettre en avant les sites suivants.

Site#1 – Zone 2AU à Feissons-sur-Isère (CCVA)



Un périmètre d'environ 1,1ha classé en 2AU sur la Feissons-sur-Isère, en entrée de SCoT. Notons que ce dernier est cependant fléché prioritairement pour de l'habitat au PLU.

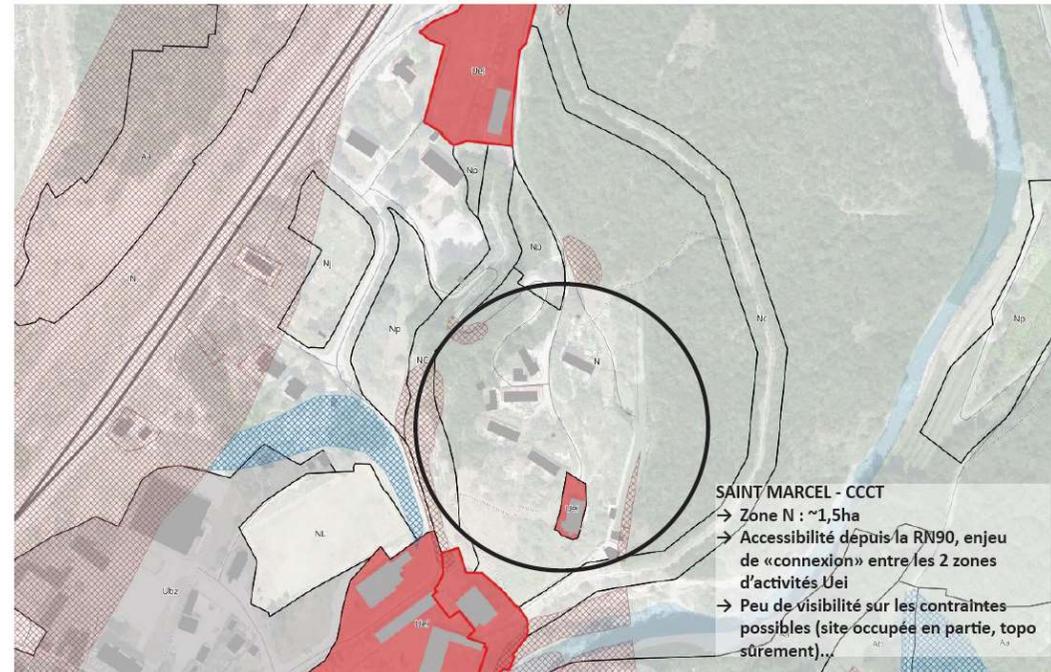
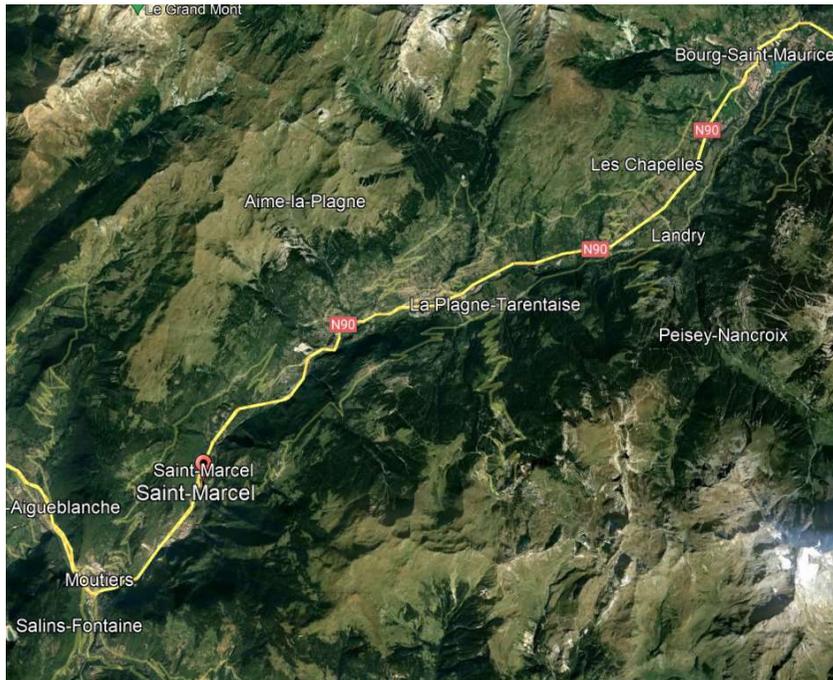
Atouts

- Un secteur dépourvu de **risques** ;
- Une assez bonne **accessibilité** ;
- Une assez bonne **visibilité** depuis les axes routiers ;
- Un site qui permettrait un **maillage** sur l'entrée du territoire du SCoT ;
- Une forme qui permettrait la création d'une **petite ZAE artisanale**.

Faiblesses

- Un fléchage prioritaire pour **l'habitat** au PLU ;
- Une proximité avec **l'habitat** pouvant générer des conflits d'usage ;
- Une création **ex-nihilo** ;
- Une **surface limitée** ;
- Un secteur de **marché peu identifié**.

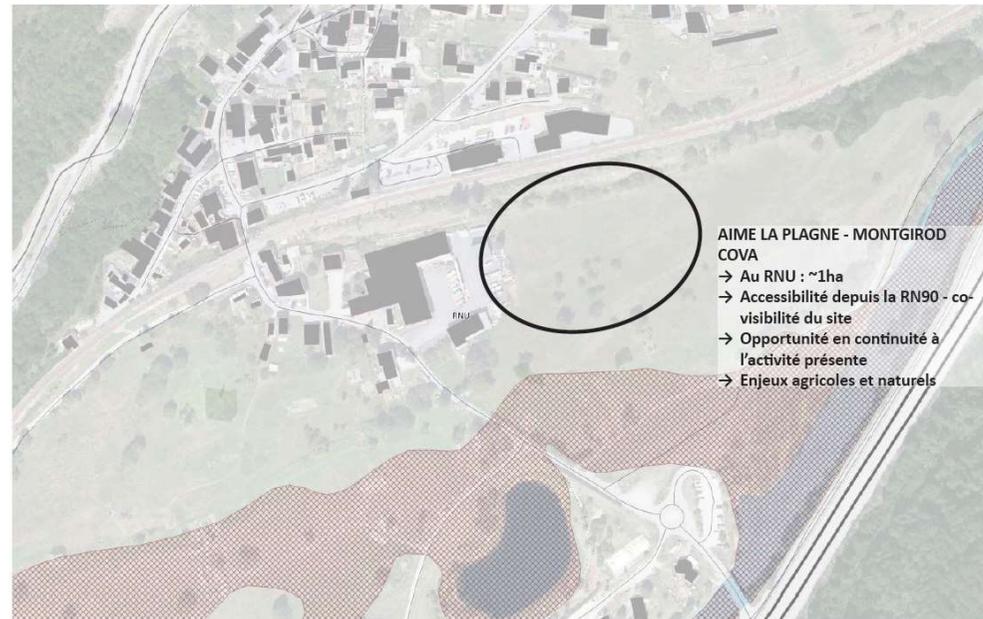
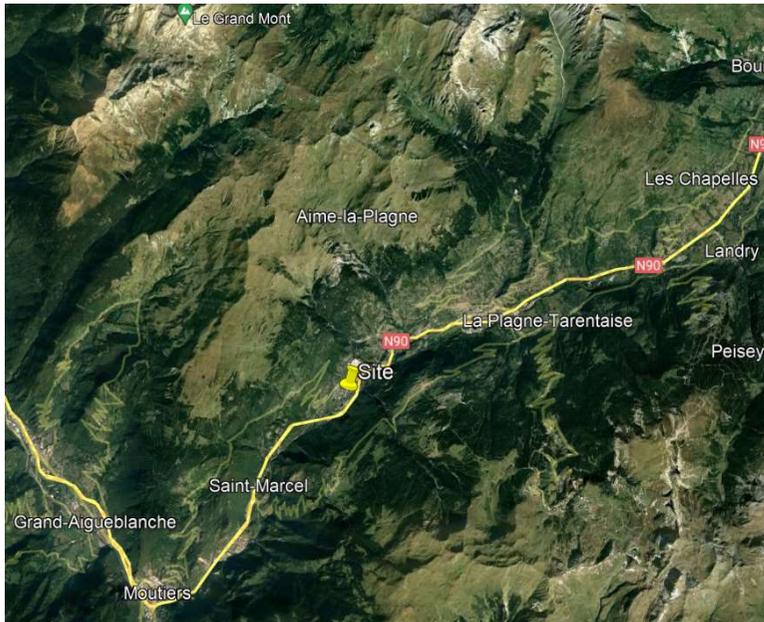
Site#2 – Site à Saint-Marcel (CCCT)



Un site d'environ 1,5 ha inscrit en N sur Saint-Marcel.

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Une situation entre deux zones d'activités (Uei) existantes qui permettrait de penser un aménagement global ; • Une extension et pas une création ; • Un relatif éloignement des poches d'habitat ; • Une bonne accessibilité depuis la RN90. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des incertitudes sur l'occupation actuelle du site ; • De possibles contraintes topographiques ; • Un secteur concerné à ses marges par des risques ; • Un secteur de marché peu identifié ; • Une taille relativement limitée ; • Une relative proximité avec la ZA de Plan Cruet qui pourrait recevoir une extension (une éventuelle complémentarité à travailler).

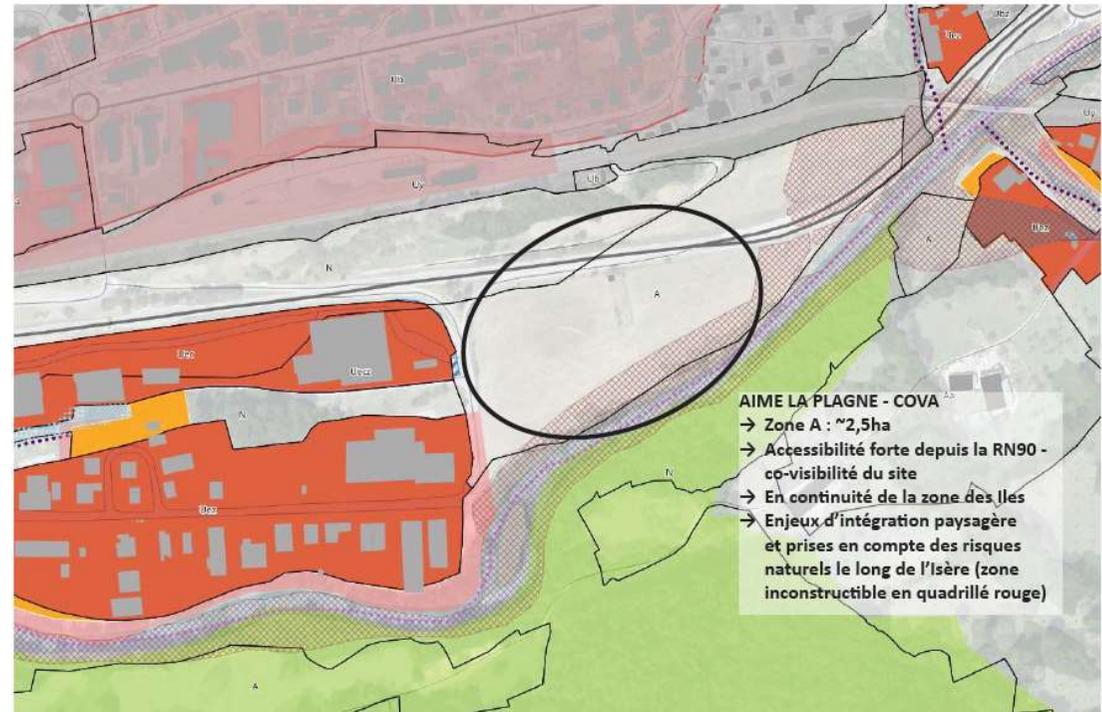
Site#3 – Site à Aime-la-Plagne / Montgirod (COVA)



Un site d'environ 1ha inscrit au RNU sur Aime-la-Plagne.

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Une extension en continuité de site ; • Une bonne visibilité depuis la RN90 ; • Peu d'enjeux topographiques a priori ; • Peu de risques à prendre en compte a priori ; • Un éloignement du tissu résidentiel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un cadre paysager à prendre en compte (relation au grand paysage, proximité de l'Isère, terres agricoles) et une artificialisation à bien pondérer ; • Une ZAE existante sur Aime qui pourrait éventuellement recevoir une extension (une complémentarité à travailler) ; • Une proximité à la base de loisirs et de potentiels conflits d'usage ; • Un site de taille restreinte.

Site#4 – Site à Aime-la-Plagne (COVA)



Un site d'environ 2,5ha sur Aime-la-Plagne en continuité de la ZA des îles.

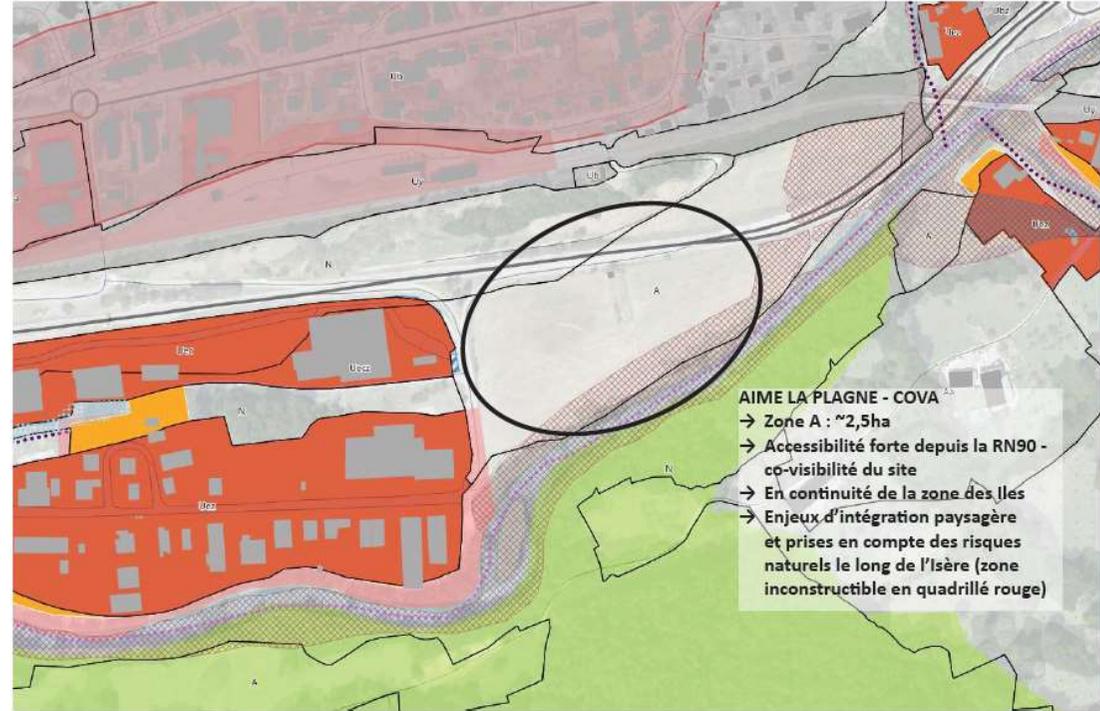
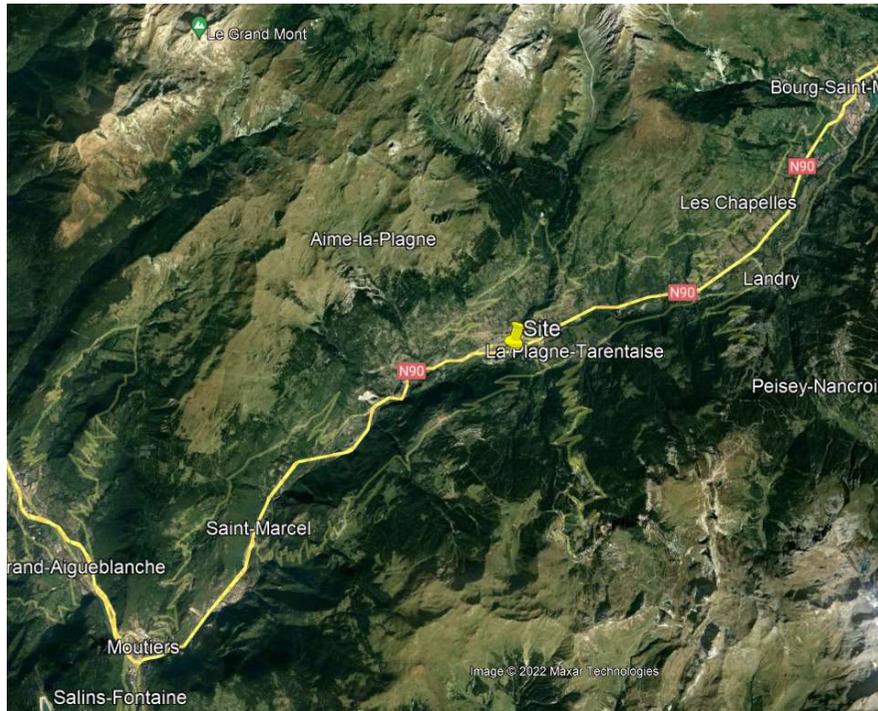
Atouts

- Une extension en continuité d'une **ZAE existante** ;
- Un secteur de **marché actif** ;
- Une bonne **accessibilité** depuis la RN90
- Une bonne **visibilité** depuis la RN90.

Faiblesses

- Un secteur soumis à des **risques** naturels (Isère) pouvant contraindre la **constructibilité** (inconstructibilité totale en rouge) ;
- Une ZAE existante sur Aime qui pourrait éventuellement recevoir une extension (une **complémentarité** à travailler).

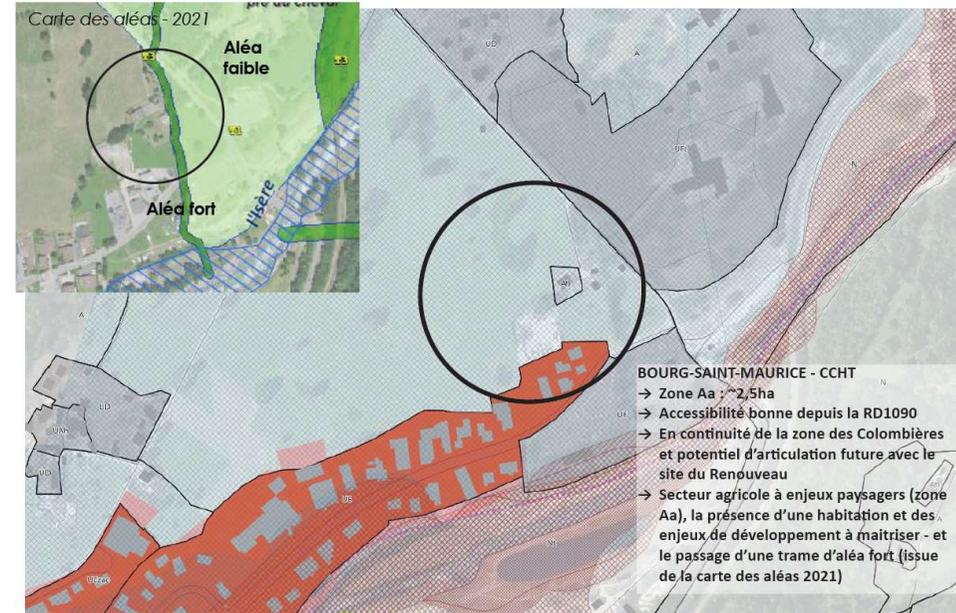
Site#4 – Site à Aime-la-Plagne (COVA)



Un site d'environ 2,5ha sur Aime-la-Plagne en continuité de la ZA des Îles.

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Une extension en continuité d'une ZAE existante ; • Un secteur de marché actif ; • Une bonne accessibilité depuis la RN90 • Une bonne visibilité depuis la RN90. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un secteur soumis à des risques naturels (Isère) pouvant contraindre la constructibilité (inconstructibilité totale en rouge) ; • Une ZAE existante sur Aime qui pourrait éventuellement recevoir une extension (une complémentarité à travailler).

Site#5 – Site à Bourg-Saint-Maurice (CCHT)



Atouts

- Une **double-continuité** entre les Colombières et le Renouveau qui permet de penser une **opération d'ensemble**
- Une bonne **accessibilité** depuis la RD1090 ;
- Un site d'une **taille notable**.

Faiblesses

- Une trame d'aléa fort (carte de 2021) qui pourrait **contraindre la constructibilité** ;
- Un secteur **agricole** avec des **enjeux paysagers** et une respiration qui semblait souhaitée par la collectivité ;
- Une **présence d'habitat** à proximité (dont une dans le périmètre pressenti) à prendre en compte.

Un site d'environ 2,5ha en zone A entre la ZA des Colombières et le site du Renouveau

Parmi ces 5 sites, deux retiennent tout particulièrement notre attention :

- Le **site de Bourg Saint-Maurice** bien que marqué par des contraintes importantes ;
- Le site en continuité de la **ZA des Îles à Aime-la-Plagne**.

Annexe#7 – Analyse du potentiel des sites soumis par la Chambre d’agriculture

La Perrière



Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un secteur relativement accessible et visible depuis la RD915 • Secteur 1 en continuité de site dans une logique d'extension et densification du site existant ▶ Site ajouté aux sites d'accueil 	<ul style="list-style-type: none"> • Absence de zone Ue dans ce secteur au SCoT, secteur laissé en 2AU au PLU mais non compatible • Secteur 2 localisé en secteur agricole protégé au SCOT et en continuité du tissu résidentiel questionnant sur les conflits d'usages possibles • Secteur 2 peu opportun en termes d'attractivité économique par la faible visibilité, accessibilité et taille de tènement ▶ Site non intégré au potentiel de développement

Annexe#7– Analyse du potentiel des sites soumis par la Chambre d’agriculture

Saint Marcel



Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un site relativement bien localisé sur la vallée et desservi présentant un attrait en matière d'accueil d'entreprises 	<ul style="list-style-type: none"> • Des contraintes liées au SCOT au titre du caractère paysager, du corridor écologique et de l'agriculture (bien que proposé par la chambre d'agriculture) • Un risque lié aux éboulements venant limiter la capacité constructive du site • Un passage de ligne électrique à haute tension • Un site inconstructible en raison du PPRN ▶ Site non intégré au potentiel de développement

Annexe#7– Analyse du potentiel des sites soumis par la Chambre d’agriculture

Aime La Plagne – Plan Cruet



Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un site relativement bien localisé sur la vallée et desservi (N90) présentant un attrait en matière d'accueil d'entreprises • Une possibilité d'extension long terme sur l'Ouest du site – en considérant le phasage déjà engagé sur l'extension Ouest portant sur 4 ha 	<ul style="list-style-type: none"> • Une localisation préférentielle de la Mairie sur l'Est du site entre la zone existante Plan Cruet et la carrière • Une habitation présente sur le périmètre • Un passage de corridor écologique en limite Nord-Ouest ▶ Site non intégré au potentiel de développement dans le cadre de l'étude mais pouvant être considéré à moyen / long terme

CT0

Diapositive 126

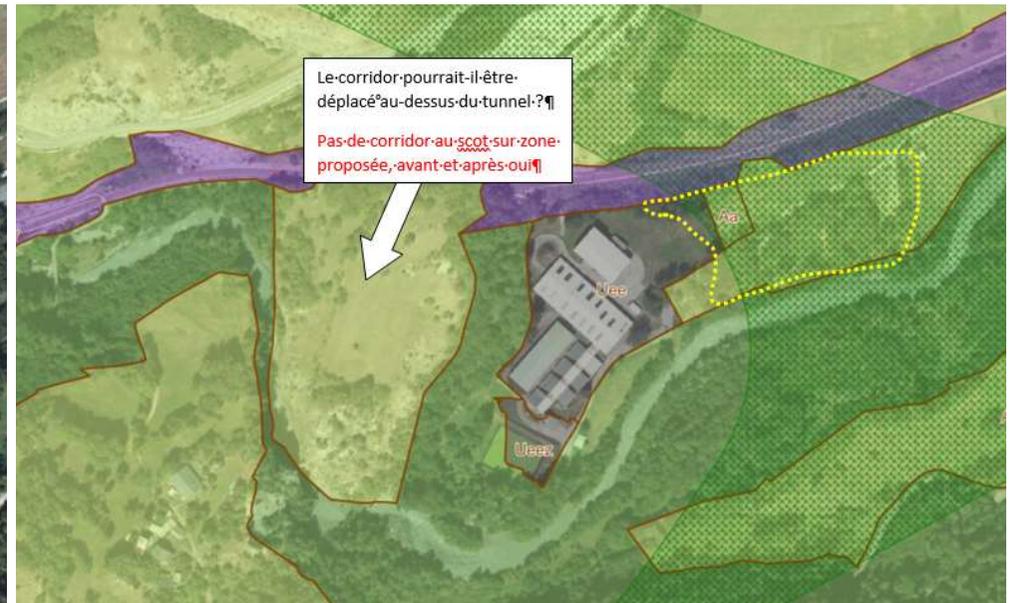
CTO

Une habitation présente sur le périmètre et
un passage de corridor écologique en limite Nord-Ouest

Clémentine TERRIER; 2023-07-20T15:30:37.261

Annexe#7– Analyse du potentiel des sites soumis par la Chambre d’agriculture

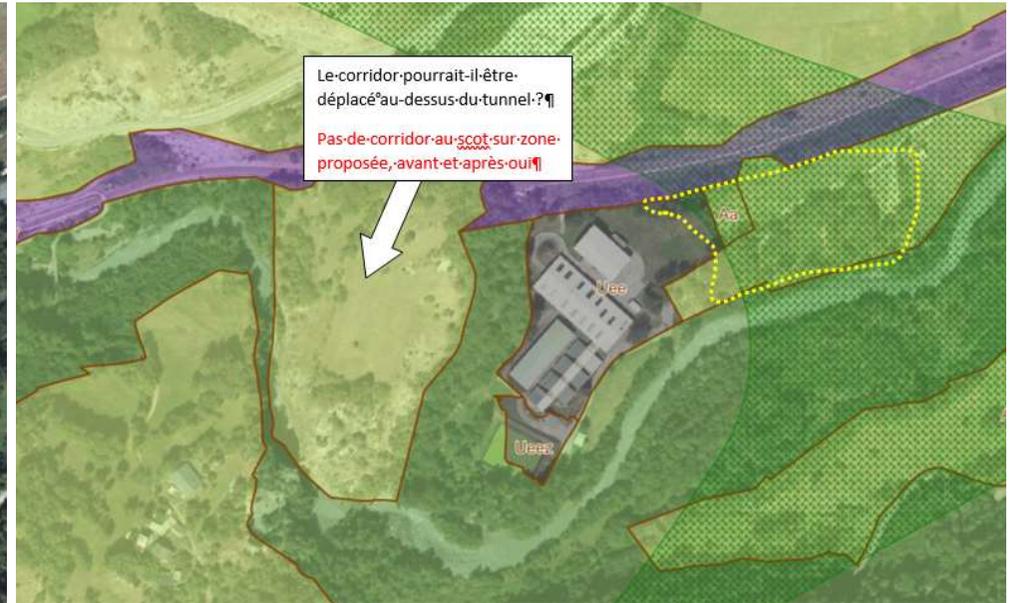
Aime La Plagne – Usine de traitement des eaux



Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un site en continuité d'un équipement existant, évitant un développement totalement ex-nihilo 	<ul style="list-style-type: none"> • Des enjeux liés à l'eau (EBF, forêts alluvionnaires) au SCOT • Un site relativement confidentiel du point de vue de l'attractivité économique et présentant une desserte complexe ▶ Site non intégré au potentiel de développement

Annexe#7– Analyse du potentiel des sites soumis par la Chambre d’agriculture

Aime La Plagne – Usine de traitement des eaux



Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un site en continuité d'un équipement existant, évitant un développement totalement ex-nihilo 	<ul style="list-style-type: none"> • Des enjeux liés à l'eau (EBF, forêts alluvionnaires) au SCOT • Un site relativement confidentiel du point de vue de l'attractivité économique (faible visibilité) et présentant une desserte complexe ▶ Site non intégré au potentiel de développement

Annexe#7– Analyse du potentiel des sites soumis par la Chambre d’agriculture

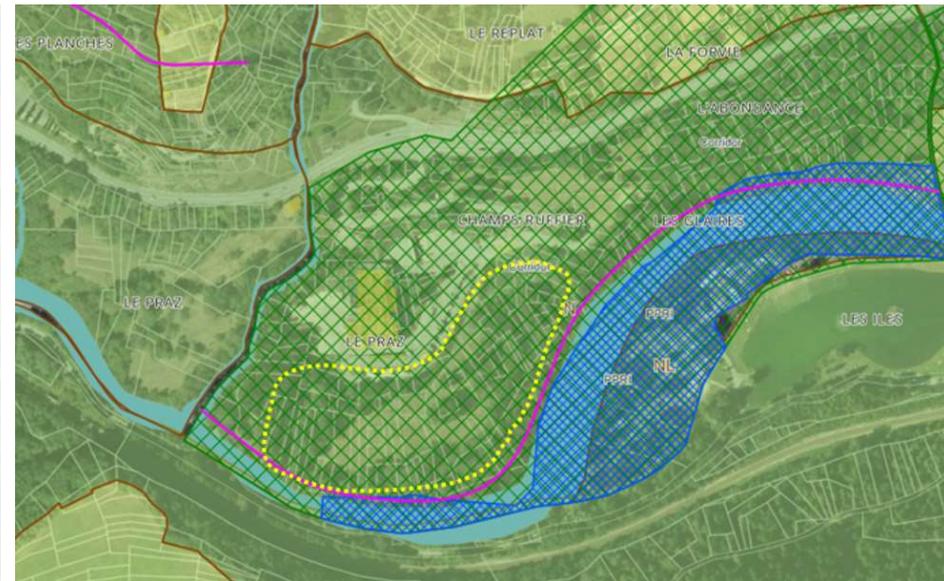
La Plagne Tarentaise - Macot



Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un site en continuité du site des îles évitant un développement ex-nihilo • Une extension limitée de 6 500 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Un accès complexe depuis la route, marqué par une topographie importante • Une proximité à la rivière induisant un risque PPRN • Un secteur situé au sein d'un corridor écologique au SCOT • Une extension limitée de 6 500 m² ne permettant pas une opération de viabilisation à l'équilibre ▶ Site non intégré au potentiel de développement

Annexe#7– Analyse du potentiel des sites soumis par la Chambre d’agriculture

La Plagne Tarentaise (Valezan – déchetterie du Praz)



Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Un site en continuité du site des îles évitant un développement ex-nihilo 	<ul style="list-style-type: none"> • Un site situé sur un corridor écologique au SCOT • Une proximité à la rivière induisant un risque PPRN • Une localisation relativement confidentielle et relativement isolée de l'urbain • Une topographie peu propice à l'accueil d'activités économiques ou induisant un cout d'aménagement conséquent ▶ Site non intégré au potentiel de développement

Annexe#7– Analyse du potentiel des sites soumis par la Chambre d’agriculture

La Plagne Tarentaise (Bellecentre)



Atouts	Faiblesses
	<ul style="list-style-type: none"> • Un site situé sur un secteur agricole stratégique et sur une trame bleue au SCOT • Une proximité à la rivière induisant un risque PPRN • Une localisation relativement confidentielle et relativement isolée de l'urbain • Un tènement de taille relativement contrainte peu favorable à un équilibre d'opération ▶ Site non intégré au potentiel de développement

Annexe#8 – Sites de développement (zonés aux PLU) abandonnés

Les raisons de l'abandon de ces sites zonés aux PLU :

- **Site des routes / Moûtiers** : une accessibilité et faisabilité financière non réaliste
- **La Balme** : un site utilisé pour la station des EU
- **Ecovet** : une pré-étude opérationnelle réalisée. Un coût de sortie de sortie ne permettant pas un équilibre d'opération, constat qu'il est dommageable d'urbaniser ce secteur (agricole, paysages, biodiv) dans un regard équilibre et développement
- **Freney** : une situation finalement non pertinente pour un usage économique