Rapport d'étude
Mission « SCoT en mouvement »

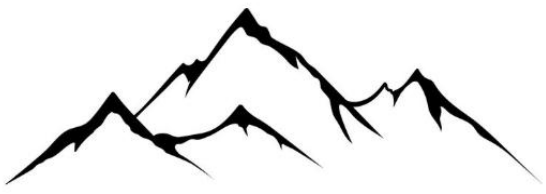


Table des matières

1. Etat des lieux 4
   a. Territoire géographique : SCoT, EPCI et communes 4
   b. Modèle de développement porté par le SCoT approuvé en 2017 6
      i. Trajectoire démographique 6
      ii. Objectifs de densité 6
      iii. Consommation d'espace : UTN, STP, habitat 6
   c. Bilan du SCoT : Les grands constats en lien avec le foncier 8
      i. Les grands constats en lien avec le foncier 8
   d. Cadre légal du ZAN 8
      i. Contexte général 8
      ii. Calcul de la consommation foncière passée et identification du potentiel foncier disponible au sein des enveloppes urbaines 9
   e. Concertation 13
      i. Bureaux SCoT 13
      ii. Collèges du foncier 19
   f. Etudes connexes 21
      i. Etude foncier économique 21
      ii. G2A 22
      iii. BL Evolution 23
2. Analyse et prospective : Nouvelle trajectoire foncière 24
   a. Les dynamiques du territoire 24
      i. Une démographie en berne 24
      ii. Un parc de logements en augmentation… pour des résidences secondaires principalement 25
      iii. De faibles disponibilités en extension et en densification pour les zones d'activités du territoire 26
      iv. Des besoins variés en services et équipements 26
      v. La Tarentaise Vanoise, première destination touristique de montagne en France…et un parc de lits touristiques qui continue de croitre 26

b. Analyse de la consommation foncière passée 27
i. Le calcul de la consommation foncière passée à partir des données du Portail de l'artificialisation des sols 27
ii. Les politiques déjà engagées au sein de l'APTV contribuant à la maitrise de la consommation de l'espace 30
c. Distribution et territorialisation de la consommation future sur 2027-2050 par destination 31
i. Enveloppe habitat 32
ii. Enveloppe économie 39
d. Quid de la garantie communale ? 44
3. Evolutions requises dans le SCoT 45
a. Pistes d'évolutions et justifications 45
b. Procédure requise pour l'évolution modification simplifiée 49
i. Les procédures d'évolution du SCoT 49
ii. Les étapes de mise en œuvre de la modification simplifiée « ZAN » 49
iii. Evaluation environnementale 51
iv. Concertation 51
v. Planning 51
4. Annexes 52
c. Liste des acronymes 52
d. Glossaire des termes techniques 52

Au second semestre 2024, l'APTV a mandaté 3 bureaux d'études (Algoé Consultants, G2A Consulting, BL Evolution) afin de questionner la stratégie foncière et le développement touristique inscrit dans le SCoT actuel et éprouvé par 6 années de mise en œuvre. Les évolutions législatives et réglementaires – la loi Climat et Résilience introduisant l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050 notamment - ainsi que les évolutions démographiques et climatiques obligent en effet à revisiter la stratégie foncière décidée par les élus lors des précédents mandats.

Le cabinet **Algoé Consultants** est chargé de conduire les réflexions pour **redéfinir une stratégie d'aménagement de la Tarentaise Vanoise sobre en foncier à horizon 2050**. Des ateliers-débats ont été organisés avec les élus ainsi qu'avec les acteurs publics et privés exerçant sur le territoire afin d'identifier les postes (habitat, développement économique, tourisme etc.) et les localisations prioritaires pour consommer du foncier. En parallèle, un travail de géomatique a été mené par Algoé – en lien avec le service urbanisme de chaque commune – pour identifier les enveloppes urbaines et le potentiel foncier au sein de celles-ci. Ce travail préparatoire a permis à Algoé de construire plusieurs scénarios de consommation foncière à horizon 2050 avec l'enveloppe allouée à l'APTV pour la période 2021-2050 et qui n'a pas encore été consommée.

En parallèle de cela, le bureau d'études **G2A Consulting** a analysé le **développement des hébergements touristiques marchands et non marchands sur la période de mise en œuvre du SCoT** (2018-2024). Cette analyse a conclu à la pertinence globale des objectifs relatifs au développement de l'hébergement touristique inscrits dans le SCoT en vigueur. Pour autant, des préconisations ont été fait afin de durcir les règles d'encadrement du développement de l'immobilier touristique (critères STP, réhabilitation, logements saisonniers). Le bureau d'études **BL Evolution** a quant à lui **mis à jour l'état initial de l'environnement (EIE), réalisé à l'élaboration du SCoT.**

Toutes les réflexions menées avec les élus et les acteurs du territoire ainsi que les livrables produits – dont ce rapport d'étude en est la conclusion - prépareront la **modification simplifiée du SCoT Tarentaise Vanoise.** Celle-ci aura vocation à intégrer la nouvelle trajectoire foncière dans les délais exigés par la loi Climat & Résilience.

1. Etat des lieux

a. Territoire géographique : SCoT, EPCI et communes

Créé en 2005, le Syndicat de l'Assemblée du Pays Tarentaise Vanoise réunit **5 EPCI** qui ont fait le choix de se regrouper pour porter et développer des projets collectifs à l'échelle de la Tarentaise Vanoise :

- **La communauté de communes des Vallées d'Aigueblanche :** composée de 3 communes dont une station thermale en vallée – La Léchère – et une station de ski de taille moyenne Les Avanchers-Val Morel, l'EPCI est située à l'entrée de la vallée de la Tarentaise. Cette communauté de communes conserve une part de résidences principales dans son parc de logements bien plus importante que les autres EPCI du territoire grâce notamment à un coût du foncier moins onéreux.

- **La communauté de communes Cœur de Tarentaise :** cet EPCI regroupe des communes au relief contrasté, entre fond de vallée urbanisé (Moutiers, Salins-Fontaine) et grandes stations de ski d'altitude (Val Thorens, Les Ménuires, Saint-Martin-de-Belleville). Moutiers est un nœud ferroviaire et routier stratégique en entrée de vallée. Les communes de fond de vallée sont marquées par un parc prédominant de résidences principales bien que vieillissant tandis que prédominent les résidences secondaires et les hébergements touristiques marchands en station.
- **La communauté de communes les Versants d'Aime :** territoire étendu entre vallée et stations, l'EPCI est marquée par un nombre important de lits touristiques marchands et de résidences secondaires, localisées principalement dans le chapelet de stations de ski que recouvre l'EPCI (Aime 2000, Plagne centre ; Montchavin-Les Coches etc.). L'essentiel de l'activité économique des 4 communes membres se concentre dans les filières du tourisme et la construction.
- **La communauté de communes Haute Tarentaise :** située à l'extrémité orientale de la vallée de la Tarentaise – à la frontière italienne – et composée de 8 communes, l'EPCI est caractérisé par une topographie de haute montagne. Sur le plan économique, la Haute Tarentaise repose sur un tourisme de montagne international, structuré autour de stations de ski majeures telles que Tignes, Val d'Isère, Les Arcs ou La Rosière, qui totalisent environ 140 000 lits touristiques. La population permanente, concentrée principalement dans le pôle de la vallée de Bourg-St-Maurice, fait face à une forte saisonnalité de l'activité économique et à des tensions sur le marché du logement, compte-tenu du coût du foncier.
- **La communauté de communes Val Vanoise :** elle regroupe plusieurs communes alpines entre vallée (Bozel, Feissons-sur-Salins, Le Planay et la station thermale de Brides-les-Bains) et massifs alpins (les deux grandes stations de ski de Courchevel et Champagny-en-Vanoise). Tout comme les autres EPCI, dominé par un une économie touristique de montagne, le territoire connait une forte pression foncière avec un parc immobilier largement dominé par les résidences secondaires et les hébergements marchands. L'enjeu là encore est de maintenir une vie à l'année – en augmentant la part de résidences permanentes dans le parc de logements – ainsi qu'en logeant les travailleurs saisonniers.

Ces 5 communautés de communes construisent un **territoire pluriel** entre communes de vallée concentrant les équipements, services et les résidences permanentes, les pôles thermaux, les stations de moyenne et haute altitude et les communes rurales des coteaux. A noter que de nombreuses communes ont fusionné pour former des communes nouvelles depuis l'approbation du SCoT actuel (le SCoT initial comptabilisait 37 communes contre 30 actuellement).

Après une dizaine d'années de travail menée par l'APTV, le **SCoT Tarentaise Vanoise a été approuvé le 14 décembre 2017**. Celui-ci définit les grandes orientations d'aménagement du Pays de Tarentaise Vanoise à horizon 15 ans. Il s'impose aux EPCI membres et indirectement aux communes membres des EPCI. En effet, les communautés de communes ne disposent pas de PLUi. Ainsi, les prescriptions et recommandations du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT doivent donc être traduites dans les PLU communaux, dans un rapport de compatibilité.

b. Projet de territoire et modèle de développement portés par le SCoT approuvé en 2017

i. Trajectoire démographique

Les élus ont décidé dans le SCoT approuvé d'ambitionner une **croissance démographique à +0,45% par an en moyenne à horizon 2032.** Ceci correspondrait à un gain de +235 habitants / an pour passer d'environ 52 000 habitants en 2013 à 56 000 habitants en 2030.

ii. Objectifs de densité

Des objectifs de densité variables selon le rang de la commune dans l'armature urbaine avait été fixés dans le DOO du SCoT approuvé en décembre 2017 :

- **Les pôles de rang 1 et 2** (Moutiers, Bourg-St-Maurice etc.), où la densité dans les villages est historiquement plus importante et où se concentrent les activités, les équipements et les services, devaient respecter un objectif de **25 logements / ha minimum ;**
- **Les grandes stations** (Courchevel, Val Thorens, Tignes etc.) situées en haute altitude dans des environnements protégés et historiquement déjà denses étaient soumises au même objectif de densité de **25 logements / ha minimum ;**
- **Les petites stations ainsi que les stations thermales** devaient respecter un objectif de **20 logements / ha minimum ;**
- Enfin, **les communes rurales,** où le tissu urbain est historiquement plus distendu et la pression foncière plus faible, étaient soumises à un objectif de **17 logements / ha minimum.**

Les communes membres de l'APTV devaient prendre en compte dans leur PLU – notamment dans les OAP sectorielles – ces objectifs de densité minimum qui leur étaient alloués. L'objectif de densité était exigible sur l'ensemble agrégé des opérations urbaines et non sur chaque opération individuelle.

L'ambition recherchée grâce à ces objectifs de densité étaient bien entendu de freiner l'extension urbaine engendrée par la production de logements dans une trajectoire de sobriété foncière.

iii. Consommation d'espace : UTN, STP, habitat

Conformément aux obligations réglementaires du code de l'urbanisme, le SCoT Tarentaise Vanoise introduisait pour la période 2018-2032 des **objectifs de réduction de la consommation d'ENAF par rapport à la consommation observée entre 2001 et 2013**. Ainsi, pour chaque destination, un effort de réduction de la consommation foncière était exigé dans le DOO pour la période 2018-2032 :

- S'agissant de l'enveloppe allouée à la **production de logements** : *« les objectifs chiffrés du SCoT de l'APTV attestent d'une consommation modérée de l'espace en planifiant une consommation de **18 ha / an maximum** pour la mise en œuvre du projet du SCoT,*

contre 27 ha / an les années passées (entre 2001 et 2013) soit une réduction de 33 % » (p.104 du DOO).

- S'agissant de l'enveloppe allouée en extension à la **production d'hébergements touristiques** : *« La production de 45 000 lits neufs à 80 % dans les stations et 20 % dans les vallées, représentant une consommation foncière de 240 ha, à laquelle il convient d'ajouter 47 ha pour les campings et les équipements touristiques, ce qui représente une consommation « touristique » totale de **19,1 ha par an** à comparer aux 31,5 ha par an de la période 2001 / 2013, soit une réduction de 40 % ».*
- S'agissant de l'enveloppe allouée aux **activités économiques**, le DOO du SCoT définissait une enveloppe de *« 28 ha environ »* en extension sur 15 ans, soit **1,9 ha/an environ.**
- S'agissant de l'enveloppe allouée à **l'aménagement d'infrastructures, services et équipements**, le DOO définissait une enveloppe de 10 ha en extension sur 15 ans, soit **0,6 ha/an**.

Au total, pour l'ensemble des destinations, le SCoT ambitionnait une consommation d'ENAF maximum de 39,4 ha / an sur 15 ans.

Une enveloppe de consommation foncière quasiment égale à la **production de logements sur le temps du SCoT (268 ha)** était allouée à la **production de lits touristiques marchands (240 ha).** Pour autant, constatant une croissance exponentielle du nombre de lits touristiques neufs produits en station – avec un taux de remplissage moindre – le DOO introduisait dans ce premier SCoT un outil de régulation du développement de l'immobilier touristique : la **Surface Touristique Pondérée (STP).**

Le mécanisme de **la STP** attribue un coefficient pondérateur à chaque catégorie d'hébergement selon son caractère marchand ou non : les hébergements durablement marchands (hôtels, village-vacances, résidences de tourisme etc.) bénéficient d'un abattement, tandis que les résidences secondaires sont pénalisées par un malus. En intégrant ces pondérations dans les objectifs communaux de développement touristique, la STP favorise la réhabilitation de l'existant, oriente la croissance vers les pôles de vallée mieux connectés, et limite la création de nouvelles constructions en stations d'altitude. Ce dispositif contribue ainsi à une utilisation plus économe et qualitative du foncier en limitant l'étalement urbain, en encourageant la densification maîtrisée, et en préservant les espaces naturels et agricoles.

A noter que certains des projets d'hébergement touristique marchand étaient considérés comme des UTN structurantes, intégrées au DOO, lorsqu'ils dépassaient 12 000 m² de surface de plancher *(cf. art. R122-8 du code de l'urbanisme)*. Le SCoT approuvé en 2017 compte 13 UTN structurantes à des fins de construction ou d'extension d'hébergements touristiques (camping, hôtel etc.) : leur réalisation engendrerait la consommation de 22,8 ha d'ENAF et la production de plus de 14 000 lits touristiques.

Trois projets de golfs étaient également classés en UTN structurantes de par le nombre d'hectares concernés (60,6 ha au total).

c. Bilan du SCoT : Les grands constats en lien avec le foncier

i. Les grands constats en lien avec le foncier

Un bilan à la fin des 6 premières années de mise en œuvre du SCoT a été réalisé par l'APTV en 2023. Voici quelques-uns des grands constats qui en sont ressortis, en lien avec le foncier :

- La consommation foncière observée sur **2018-2021** – soit les quatre premières années de mise en œuvre – est de **18,3 ha / an,** soit au total 73,2 ha. La consommation foncière observée est moindre que l'enveloppe autorisée par an de 39,5 ha / an. La trajectoire foncière du SCoT est donc respectée, même dépassée.
- Si on regarde désormais la distribution de cette consommation foncière par commune, on constate que **les grandes stations** sont **responsables de pratiquement la moitié des ha artificialisés entre 2018 et 2021 (48 ha)**. Et ce afin de produire principalement des hébergements et équipements touristiques.
- Le bilan du SCoT note d'ailleurs qu'à l'échelle de la Tarentaise, **plus de 32 000 lits touristiques ont été produits en 5 ans pour un objectif théorique de 15 000 lits en 5 ans**. L'outil de la Surface Touristique Pondérée (STP) n'aura donc eu que peu d'effet pour freiner la progression de lits touristiques sur le territoire.
- Le DOO du SCoT prévoyait une **enveloppe de 18 ha / an pour produire 350 à 400 logements permanents par an.** Or, par rapport aux 540 logements produits par an, le parc de résidence permanente lui n'a augmenté que de 27 logements par an. Cela traduit deux phénomènes : d'une part le logement neuf est majoritairement destiné à la résidence secondaire et touristique mais aussi le parc existant de logements permanents bascule progressivement en résidence secondaire (revente ou location via des plateformes).
- S'agissant du **foncier économique, 15 des 30 ha identifiés** dans le SCoT en vigueur **ont déjà été consommés.** Dans les 15 ha restants :
    - 5 ha ne pourront être mobilisés « en raison de coûts élevés des opérations ou de risques naturels »
    - 10 ha correspondent « à des emprises petites ou morcelées », hormis le site du Sous-Carrey à Saint-Bon-Tarentaise (3ha).

d. Cadre légal du ZAN

i. Contexte général

La **loi Climat et Résilience** approuvée le 22 août 2021 inscrit l'objectif Zéro Artificialisation Nette en 2050 dans le code de l'urbanisme. Elle vise à enrayer la consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers en introduisant un objectif de diminution progressif du rythme de consommation des ENAF :

- Une **réduction de 50% de la consommation foncière observée sur 2011-2020 pour la décennie 2021-2030 ;**
- Le même effort réitéré pour les décennies 2031-2040 et 2041-2050 ;
- Un **arrêt total de l'artificialisation nette en 2050.**

L'artificialisation nette est le solde du nombre d'hectares nouvellement artificialisés (création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voies ferrés, décharges etc.) auquel on soustrait les surfaces nouvellement désartificialisées, c'est-à-dire les surfaces auparavant bâties ou imperméabilisées qui retrouvent un sol naturel, agricole ou forestier.

A noter que sur la décennie 2021-2030, l'objectif est de réduire la consommation d'ENAF entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Cette consommation est mesurée à partir des fichiers fonciers, retraités par le CEREMA, puis analysée au regard de la réalité observée au niveau local par le biais d'observations (PC, orthophotographies, connaissance du terrain). Par la suite, à partir de la décennie 2031-2040, l'objectif ne sera plus de réduire la consommation mais l'artificialisation des sols, entendons par là l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques ainsi que du potentiel agronomique d'un sol, par son occupation ou son usage.

Les objectifs de consommation foncière par décennie sont calculés à l'échelle régionale et territorialisés pour chaque infra-région (via une modification ou révision du SRADDET) avant d'être territorialisés au sein des SCoT puis des PLUi et PLU dans un rapport de compatibilité avec le document de rang supérieur. Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes – avec lequel le SCoT du Pays Tarentaise Vanoise est compatible – n'ayant pas intégré des objectifs de réduction du rythme de consommation foncière à l'échelle régionale, le SCoT doit se mettre en conformité directement avec la loi Climat et Résilience (2021), la loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols (2023) et leurs décrets d'applications.

ii. Calcul de la consommation foncière passée et identification du potentiel foncier disponible au sein des enveloppes urbaines

a. Définition des enveloppes urbaines

La définition de l'enveloppe urbaine pour chaque commune va permettre de définir le potentiel foncier sans consommation foncière au sein de chacune de ces communes :

- En dents creuses (parcelles vides sans aucun bâti) ;
- En division parcellaire (parcelle avec un bâti dont la superficie libre permet une division de la parcelle pour créer de nouveaux logements).

La délimitation du périmètre des enveloppes urbaines de chaque commune a été réalisé par traitement SIG. La méthode est explicitée ci-dessous.

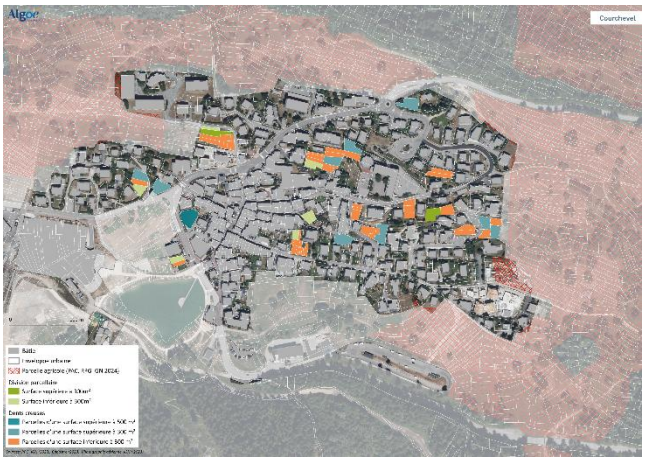
Méthode d'identification de l'enveloppe urbaine :

- Repérage sur QGIS des ensembles bâtis comprenant au moins 5 constructions ;
- Prise en compte uniquement des constructions présentant une surface minimale de 20 m² ;
- Application d'une zone tampon de 20 m autour des bâtiments
- Pour les parcelles débordant de l'enveloppe urbaine :

→ Lorsque plus de 50 % de la surface de la parcelle est située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, la parcelle est intégralement incluse ;

→ Dans le cas contraire, seuls le bâti et la zone tampon de 20 m sont pris en compte dans le périmètre de l'enveloppe urbaine ;

- Réalisation d'un travail de reprise manuelle des enveloppes urbaines afin de corriger les



Voici un exemple d'enveloppe urbaine sur la commune de Courchevel : la zone hors de l'enveloppe urbaine correspond à la zone opaque.

b. Identification du potentiel foncier au sein des enveloppes urbaines

Une fois que les enveloppes urbaines de chaque commune sont dessinées, la sigiste d'Algoé a procédé à l'identification du potentiel foncier brut au sein de l'enveloppe urbaine.

Lorsque l'enveloppe urbaine est dessinée – délimitant le pourtour d'un tissu urbain –des **espaces vides non bâtis apparaissent à l'intérieur de cette enveloppe.** Ce sont ces espaces vides qui nous intéressent : appartenant au tissu urbain, la construction dans ces espaces n'engendre pas de consommation d'ENAF, et n'est donc pas décomptée de l'enveloppe foncière en extension disponible à l'échelle du SCoT Tarentaise Vanoise.

Un premier traitement a été réalisé pour exclure les espaces non bâtis suivants :

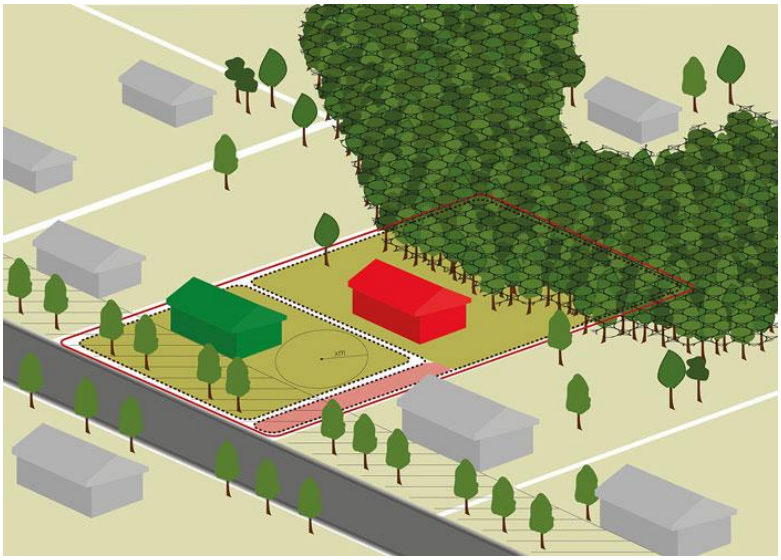
- Les espaces enclavés ou difficiles à mobiliser ;
- Les espaces en réalité bâtis (piscines, équipements sportifs etc.) ;
- Les parcs, jardins publics et autres espaces verts de proximité, relevant de fonctions paysagères, récréatives ou écologiques ;
- Les constructions existantes pas encore mises à jour dans le cadastre.

Les espaces vides restants au sein de l'enveloppe urbaine correspondent soit à des **dents creuses,** soit à des **divisions parcellaires** ou **multi parcellaires**.



Exemple de dent creuse

Source : Wikipédia



La division parcellaire

Source : France Cadastre

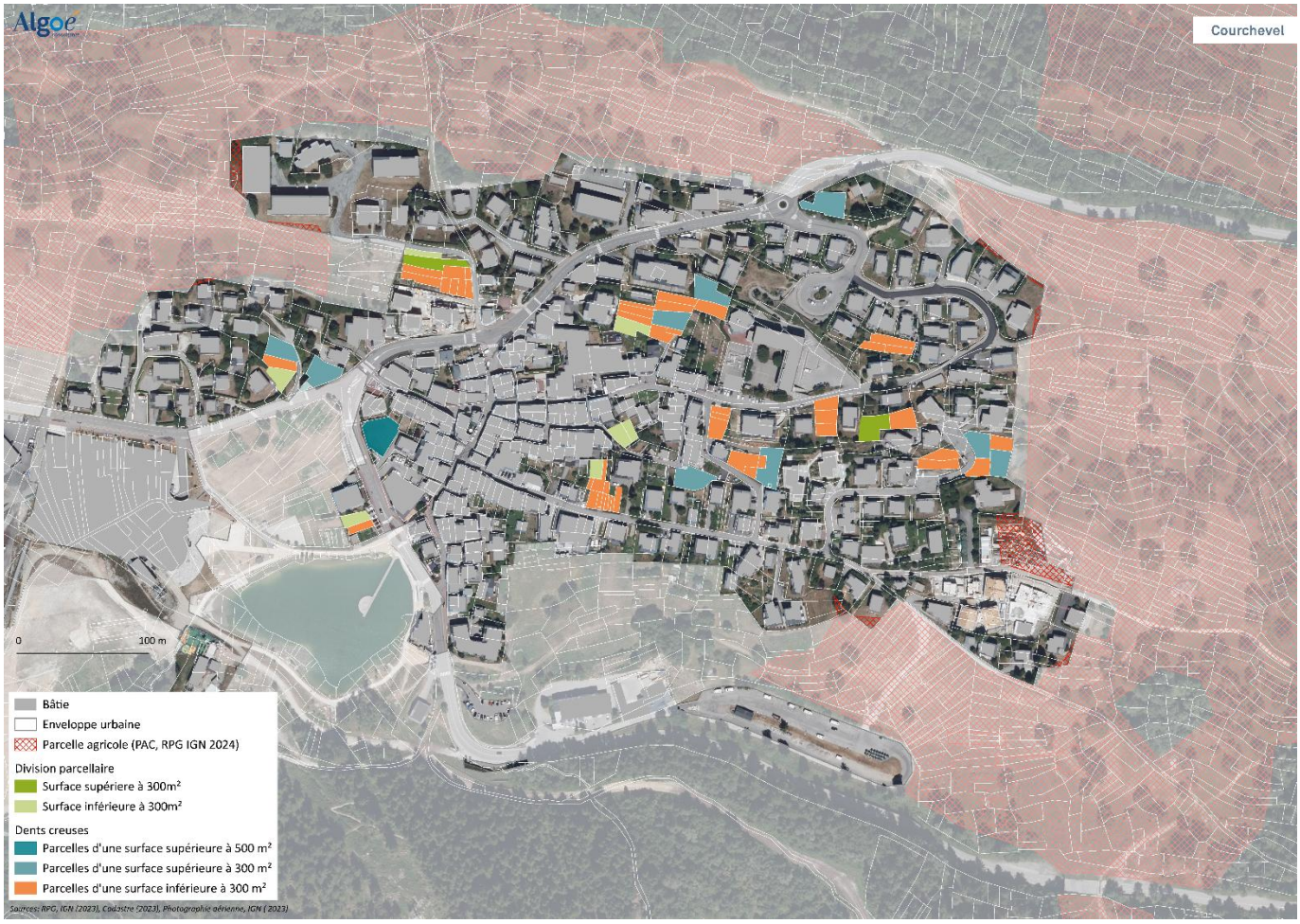
Des paramètres de géo traitement choisis par l'APTV – au regard de ce qui était déjà proposé par le SCoT en vigueur *(cf. prescriptions p.76 DOO)* et validés par la DDT Savoie sont appliqués pour ne conserver que certains espaces vides stratégiques :

- **Pour les dents creuses (sans bâti) :**
  - **Sont retenues, les parcelles non bâties entre 500 et 2500m².** En deca de 500m², il devient difficile et peu intéressant de mobiliser le foncier (dureté foncière), au-delà de 2 500m², la mobilisation d'une parcelle est considérée comme de la consommation foncière.
  - Les **parcelles libres de moins de 500 m²** ont été repérés dans l'analyse, dans l'objectif initial d'aller au-delà du SCoT en vigueur ; elles n'ont toutefois pas été

retenues dans le potentiel foncier final, ce seuil ayant été jugé trop contraignant. Ils constituent néanmoins un gisement à considérer en priorité à l'échelle des PLU lorsque leur mobilisation est possible.

- **Sont retenues, les parcelles contigües de moins de 500m² totalisant plus de 500m² d'espaces libres.**

- **Pour les divisions parcellaires** (parcelle avec un bâti dont la superficie libre permet une division de la parcelle pour créer de nouveaux logements) **:**
  - Sont retenues les **parcelles dont la surface non bâtie occupe plus de 50% de la parcelle et totalise plus de 500 m² ;**
  - **Sont également retenus les espaces libres résultant du cumul de plusieurs espaces libres contiguës de moins de 500 m²**, dès lors que la surface mobilisable **atteint le seuil des 500 m².**



Identification du potentiel foncier brut sur une enveloppe urbaine de Courchevel

Source : Algoé

Une fois que le potentiel foncier est identifié, la sigiste a retiré les parcelles suivantes :

- Les parcelles qui se superposent au registre parcellaire agricole ;
- Les parcelles qui se superposent aux couches des risques (zone rouge) ;

- Les parcelles qui se superposent à une Servitude d'Utilité Publique (SUP).

On obtient alors le **potentiel foncier brut**, soit les zones non bâties au sein de l'enveloppe urbaine qui pourraient être mobilisées pour différents usages comme de la densification ou de la renaturation.

Chaque commune a reçu au premier trimestre 2025 des cartes ou des exports SIG identifiant son potentiel foncier brut au sein de son enveloppe urbaine. Une relecture a été demandée aux services urbanisme communaux afin de retirer les parcelles ou les zones qu'elles jugeraient non mobilisables (risques naturels ; contraintes environnementales etc.). On obtient alors le **potentiel foncier brut, soit 99,4 ha à date de mars 2026.**

e. Concertation

La définition d'une nouvelle trajectoire foncière pour l'aménagement du territoire à horizon 2050 s'est faite en étroite collaboration avec les acteurs du territoire tout le long de la mission :

- Les élus locaux ;
- Les services techniques communaux ;
- La DDT Savoie.

Par ailleurs, les acteurs publics (EPFL Savoie, Office de Tourisme etc.) et privés (architectes, promoteurs immobiliers etc.) ont également été concertés lors des collèges du foncier (juillet 2025).

Certaines sessions ont été des temps de réflexion collective (collèges du foncier, réunion avec les services urbanisme des communes, échanges avec la DDT etc.), d'autres ont été des temps d'arbitrage (Bureau SCoT). Faisons un zoom sur les deux instances qui ont été les plus décisives dans la définition d'une nouvelle trajectoire foncière :

- Les bureaux SCoT
- Les collèges du foncier

i. Bureaux SCoT

Sont invités au bureau SCoT un tandem élu-technicien de chaque commune (souvent le maire ou l'adjoint à l'urbanisme avec le technicien urbanisme), 2 élus désignés par les communautés de communes et leur directeurs généraux, le tandem élu-technicien, au sein des 4 EPCI engagées, en charge de la mise en œuvre du Contrat d'Objectif Territorial correspondant à la démarche « Territoire Engagé en Transition Ecologique » proposé par l'ADEME. Selon les séances, une vingtaine de communes sont représentées régulièrement au sein du Bureau SCoT. C'est l'organe de réflexion et d'arbitrage dans le cadre de la mission « SCoT en mouvement ».

Le premier Bureau SCoT (décembre 2024) a été l'occasion pour les élus de débattre et décider ensemble des ambitions partagées pour le projet d'aménagement de la Tarentaise Vanoise à horizon 2050. Pour chaque thématique du SCoT, les élus devaient décider en table-ronde parmi l'un de ces trois scénarios d'aménagement :

- **Un scénario « laissez-faire »** qui vise à faire perdurer l'état actuel *(ex : pour le volet commercial, « Laisser se développer l'offre commerciale sur les pôles touristiques et le long des axes routiers, sans revitalisation commerciale des centralités. »)* ;
- **Un scénario ambitionnant des évolutions modérées et progressives** en faveur de la transition écologique et énergétique, de la densification des centres-bourgs, de la diversification des activités économiques etc. *(ex : pour le volet formes urbaines, « Densifier raisonnablement les pôles existants pour assurer une offre de logements accessible et fonctionnelle, en anticipant les besoins des ménages diversifiés »)* ;
- **Un scénario qui ambitionne des changements rapides et drastiques en faveur de la transition écologique et énergétique**, de la densification des centres-bourgs, de la diversification des activités économiques etc. (*ex : pour le volet agriculture, « Privilégier les productions agricoles locales et la résilience des exploitations, et protéger strictement les terres agricoles »)*

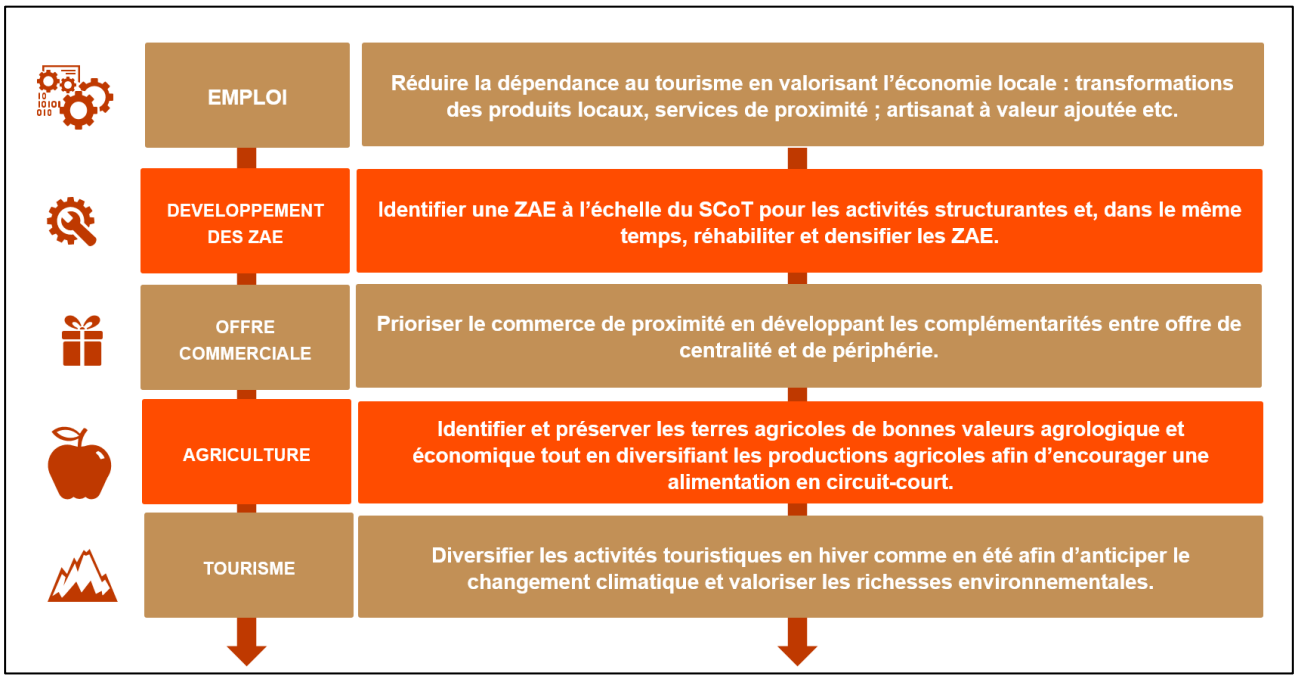
Pour chaque thématique, une ambition partagée en est ressortie. L'ensemble des ambitions des élus constitueront des invariants et le socle sur lequel construire une nouvelle trajectoire foncière et de développement territorial.

3 enjeux phares pour l'aménagement de la Tarentaise Vanoise à l'horizon 2050

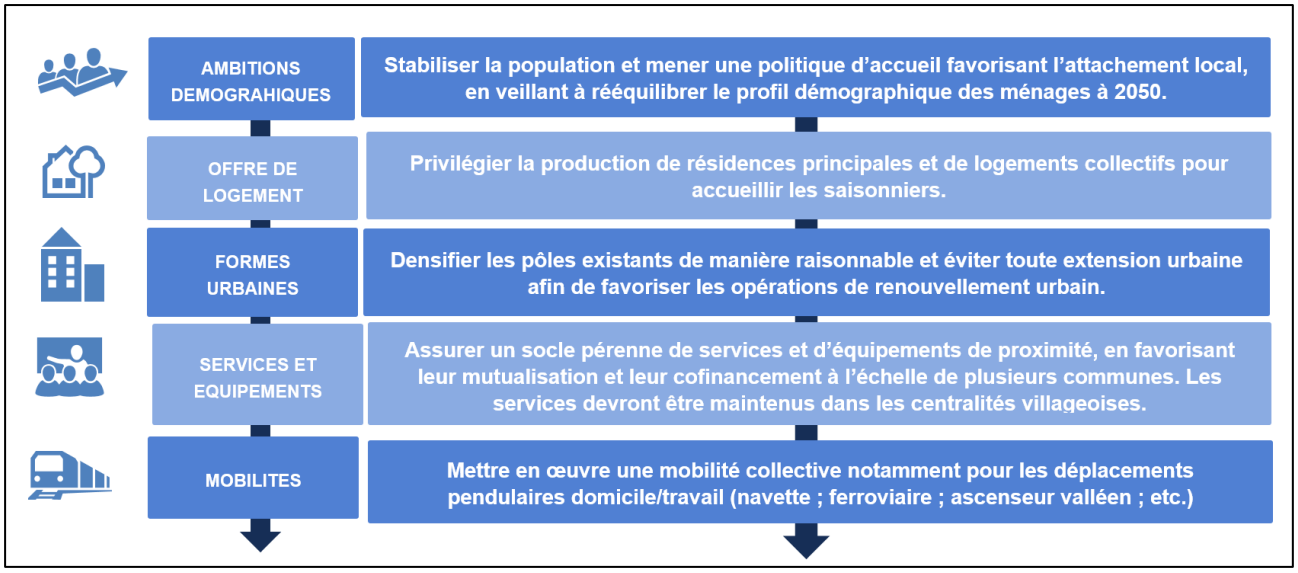
- Être capable de s'adapter au changement climatique dans un temps contraint grâce à l'optimisation des ressources et à une plus grande sobriété
- Construire un territoire plus complémentaire, notamment entre vallée et station
- Construire un territoire enviable et attractif par la qualité de son cadre de vie

Voici les ambitions des élus pour les trois piliers du SCoT modernisé (ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020) :

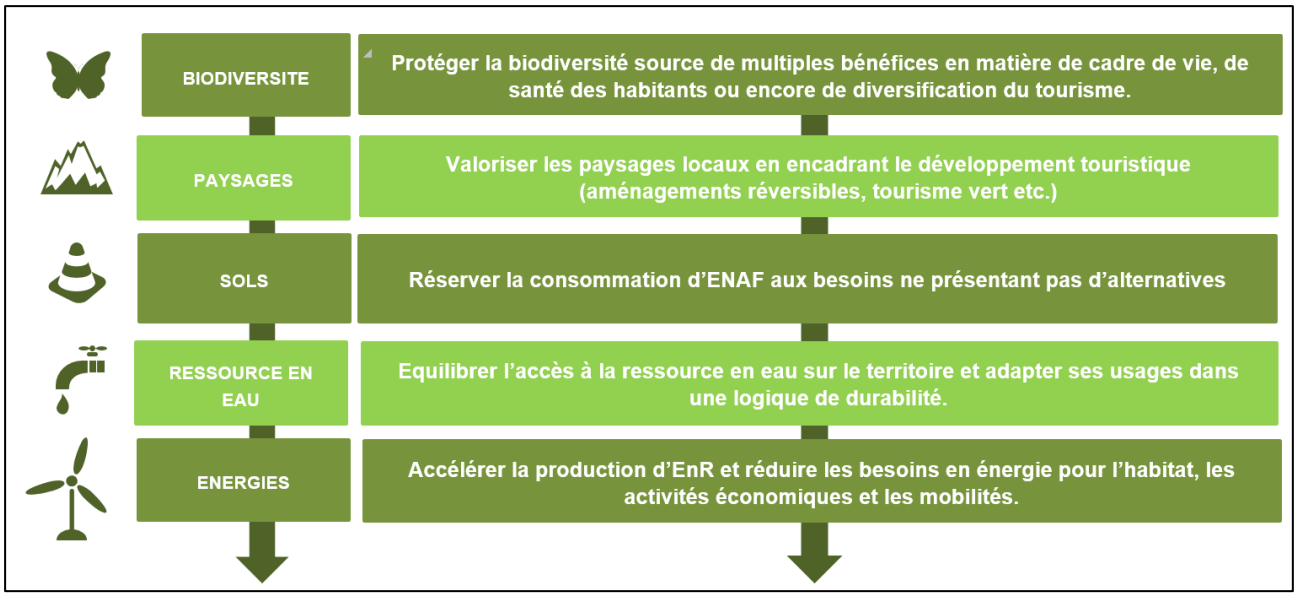
Pilier 1 du SCoT : Développement économique, commerce et agriculture



Pilier 2 : Ambitions démographiques et politique d'accueil



Pilier 3 : Environnement, paysages et ressources naturelles

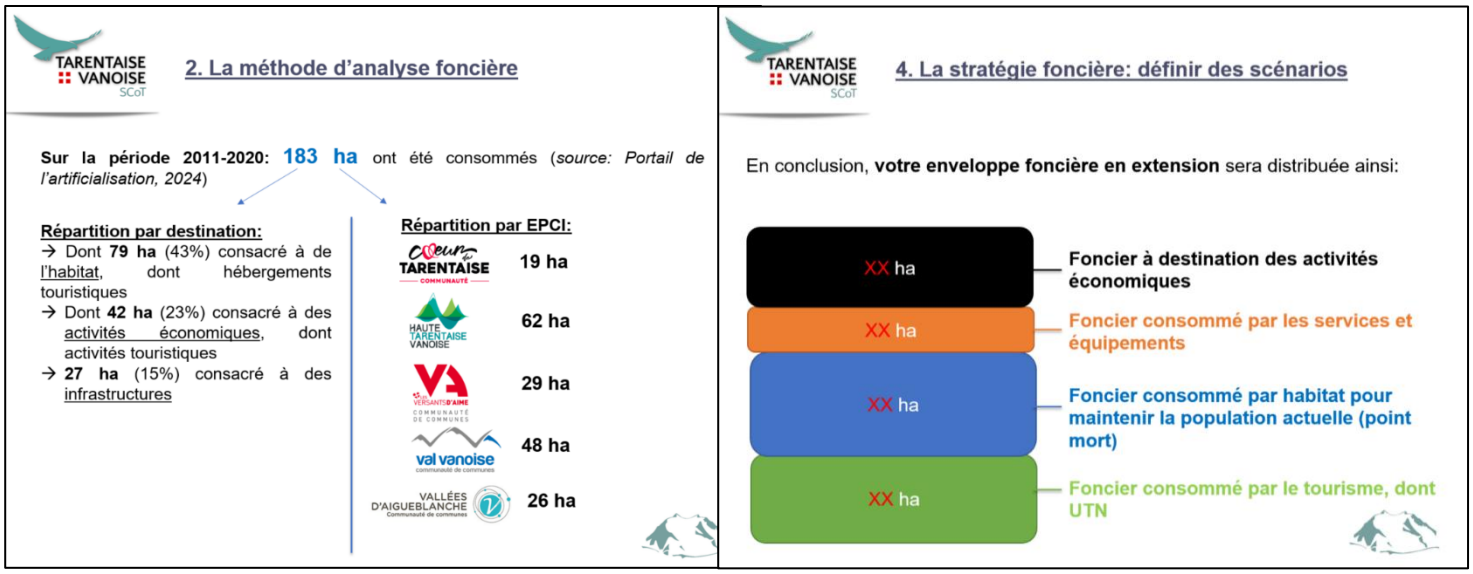


Le **second Bureau SCoT (février 2025)** a permis de définir les ambitions politiques en matière d'utilisation du potentiel foncier – en extension et au sein de l'enveloppe urbaine :

- Pour quelles vocations réserver les capacités foncières du territoire ? (habitat permanent ? développement économique ? tourisme ? etc.)
- Dans quels secteurs géographiques consommer du foncier ?
- Sous quelle forme ?

Il ressort de ce Bureau les ambitions suivantes :

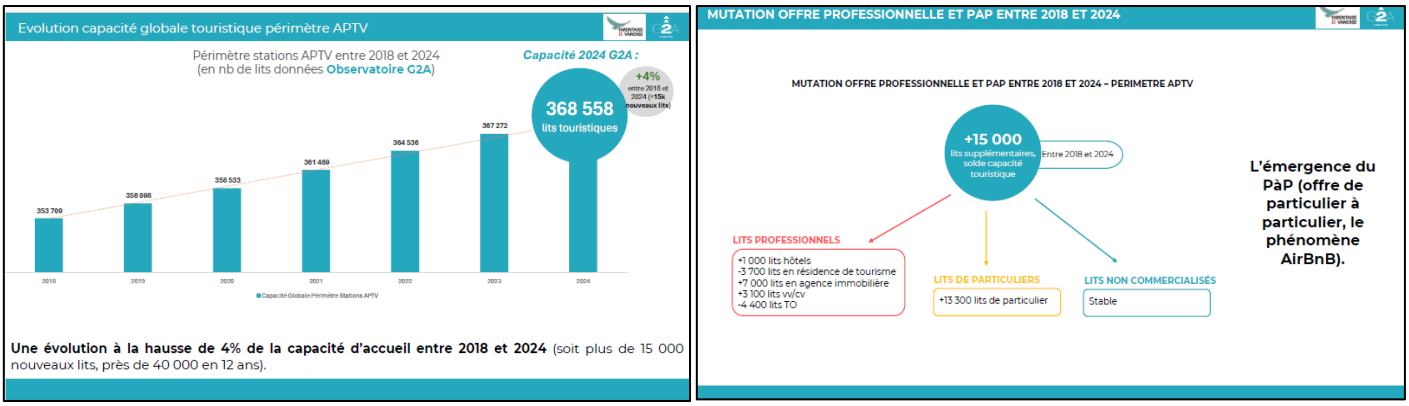
- **Allouer 24 ha au développement économique (hors tourisme) à horizon 2050, dont 12 ha en extension ;**
- **Comptabiliser dans l'enveloppe foncière en extension les UTN** « hébergements et équipements touristiques » inscrites au SCoT de 2017 et encore d'actualités en 2050 **(soit 70,1 ha dont 49,2 ha dédiés aux golf) ;**
- **Autoriser seulement en vallée les extensions foncières qui produisent des résidences permanentes**
- **Autoriser en station les extensions foncières pour toutes les typologies de logement** (résidence principale, logement secondaire, hébergement saisonnier).



Extraits du support PPT projeté lors du bureau SCoT de février 2025

Source : Algoé

Le **troisième Bureau SCoT (mars 2025)** a été l'occasion pour le bureau d'études G2A de présenter son analyse des évolutions du parc d'hébergements touristiques depuis 2010 ainsi que l'évolution des comportements de la clientèle. Les conclusions tirées de cette étude ont amené à renforcer le fonctionnement de la Surface Touristique Pondérée, outil créé par le SCoT de 2017 qui visait à bonifier ou pénaliser la production d'hébergements touristiques selon la typologie.

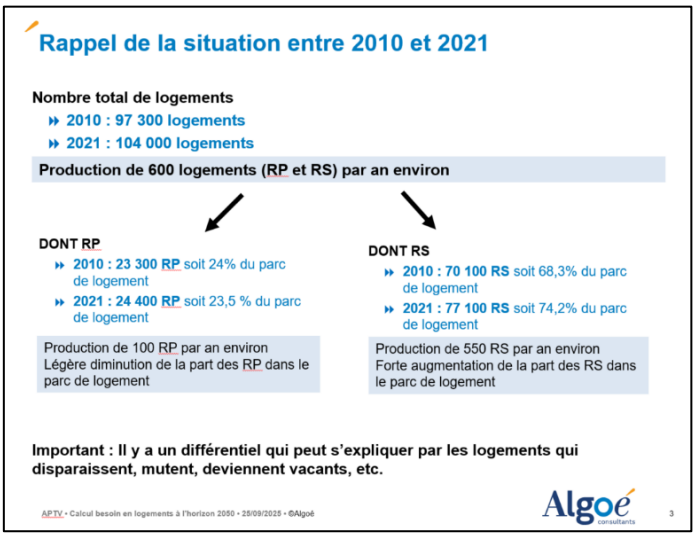


Extraits du support PPT projeté lors du bureau SCoT de mars 2025

Source : G2A

Le **quatrième Bureau SCoT (avril 2025)** a, quant à lui, porté sur la présentation de l'Etat Initial de l'Environnement réalisé par BL Evolution. L'EIE du SCoT actuel a en effet été mis à jour sur les thématiques à enjeux, en lien avec les stratégies foncières et touristiques.

Le cinquième Bureau SCoT (septembre 2025) a été consacré à l'estimation des objectifs de production de logements en Tarentaise sur 2027-2050. Les besoins en logements ont été calculés en tenant compte d'un objectif de maintien démographique (nombre d'habitants en 2021, INSEE), du desserrement des ménages, du renouvellement urbain et des résidences secondaires à compenser. L'estimation des besoins en logements a permis de présenter aux élus l'enveloppe foncière allouée à l'habitat en extension sur la période 2027-2050.

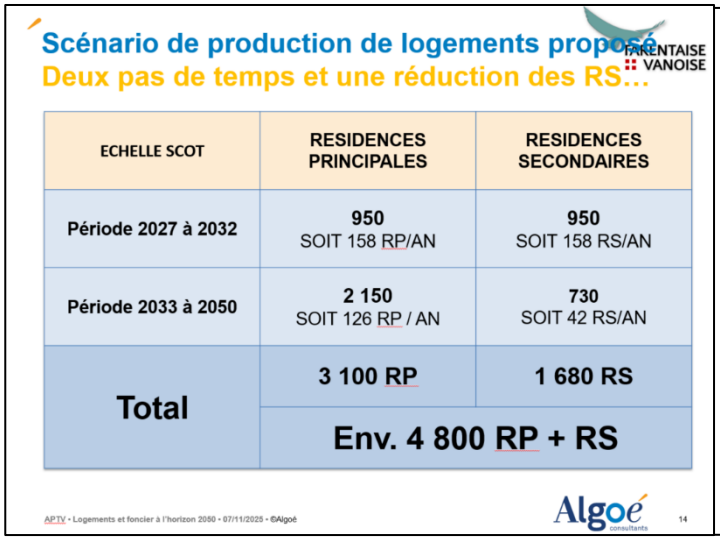


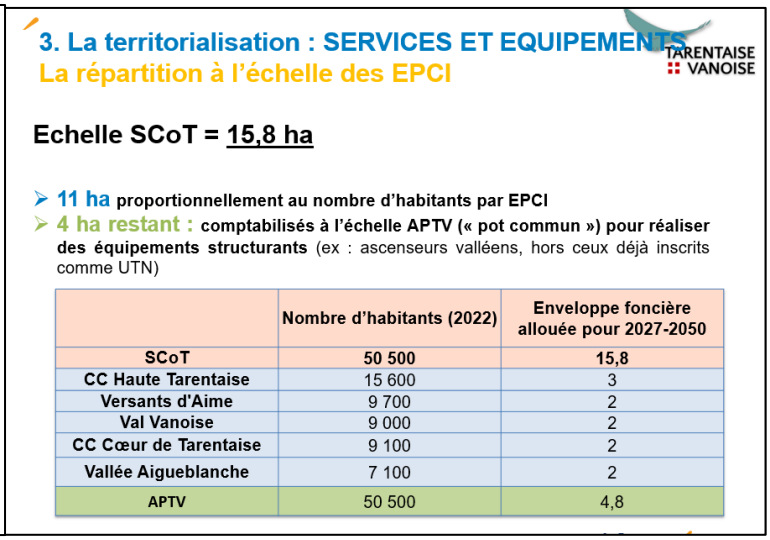


Extraits du support PPT projeté lors du bureau SCoT de septembre 2025
Source : Algoé

Le **sixième Bureau SCoT (novembre 2025)** a permis de :

- Stabiliser avec les élus le nombre de logements à produire sur 2027-2050,
- Distribuer les enveloppes en consommation foncière pour cette période à partir de l'enveloppe totale restant à consommer (soit 87,5 ha),
- Territorialiser ces enveloppes foncières à l'échelle SCoT, EPCI ou communale.





Extraits du support PPT projeté lors du bureau SCoT de novembre 2025
Source : Algoé

ii. Collèges du foncier

Deux ateliers participatifs ont été organisés pour mener une réflexion prospective à court, moyen et long terme. L'objectif de ces ateliers étaient de **recenser les besoins, projets et conditions d'acceptabilité de la densification exprimés par les parties prenantes**, afin de favoriser l'ajustement de la ressource foncière aux besoins des acteurs concernés. Compte tenu des enjeux qu'ils couvrent, il a été décidé de convoquer les collèges sur deux thématiques :

- L'habitat permanent et le logement saisonnier ;
- Les hébergements et les activités touristiques.

Ces collèges ont réuni des élus, des techniciens ainsi que des acteurs publics et privés extérieurs identifiés par l'APTV. Suite à un premier temps de présentation de la mission et des grands constats sur le territoire, les participants ont été invités à débattre en sous-groupe sur des supports pédagogiques proposés pour l'occasion.

a. Collège « Habitat permanent et logements saisonniers »

Ce collège a réuni des élus, des services techniques, des acteurs publics extérieurs (EPF Savoie, DDT Savoie etc.) ainsi que des acteurs privés extérieurs (promoteurs immobiliers notamment).

Voici quelques-unes des grandes ambitions d'aménagement pour la Tarentaise Vanoise à 2050 qui en sont ressorties pour la destination habitat :

- **Réserver au moins 75% de la production nouvelle de logements à la résidence principale ;**
- **Stopper la production de maisons individuelles isolées au profit de petits collectifs ou de maisons mitoyennes ;**

- **Développer l'habitat réversible pour s'adapter aux besoins de logements selon la saisonnalité** (ex : travailleurs saisonniers l'hiver et artisans l'été) ;
- **Favoriser l'application de la SUP de résidence principale pour les communes touristiques ;**
- **Prioriser la production de logements en fond de vallée car mieux desservi et plus équipé ;**
- **Inciter les communes à mobiliser les outils publics de maitrise foncière.**

b. Collège « Hébergements et équipements touristiques »

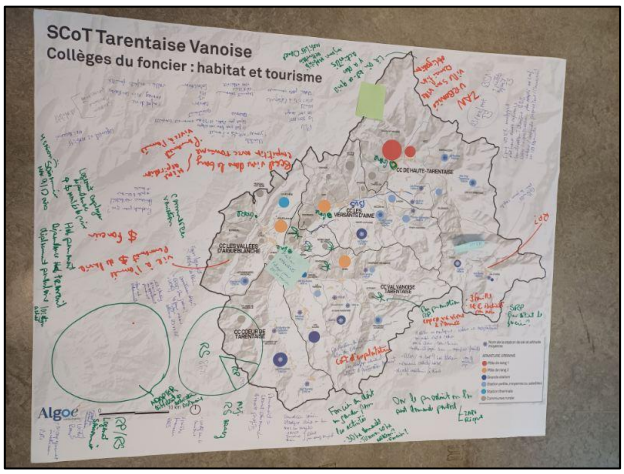
Ce collège a réuni des services techniques, des acteurs publics extérieurs (DDT Savoie, Sainte-Foy Tourisme etc.) ainsi que des acteurs privés extérieurs (promoteurs immobiliers, architectes etc.).

Voici quelques-unes des grandes ambitions d'aménagement pour la Tarentaise Vanoise à 2050 qui en sont ressorties pour les hébergements et les activités touristiques :

- **Stopper la production de lits touristiques marchands en station car le stock est jugé suffisant ;**
- **Mutualiser et optimiser les équipements sportifs et touristiques existants plutôt que d'en créer un nouveau ;**
- **Favoriser les équipements touristiques polyvalents et réversibles**
- **Prioriser la réhabilitation des hébergements touristiques, malgré les contraintes** (saisonnalité, coût élevé etc.)
- **Inciter les communes à mobiliser les outils publics de maitrise foncière.**

Les propositions des participants émises en collèges nous ont permis d'orienter les scénarios de consommation foncière. Par ailleurs, certaines propositions pourront se traduire en orientations qualitatives dans le SCoT lors de la procédure de modification simplifiée.





Collège du foncier « Tourisme » - juillet 2025

Source : APTV

f. Etudes connexes

Les hypothèses de quantification et de territorialisation des enveloppes foncières ont également été élaborées par Algoé en s'appuyant sur

- l'étude sur le foncier économique réalisée en 2022-23 par l'APTV,
- ainsi que les études de G2A et BL Evolution, mandatées également dans le cadre de la mission « SCoT en mouvement », sur le développement touristique ainsi que la mise à jour de l'EIE.

i. Etude foncier économique [1]

Cette étude, menée par l'APTV avec le bureau d'études ESPELIA en 2023 avait pour objectifs de :

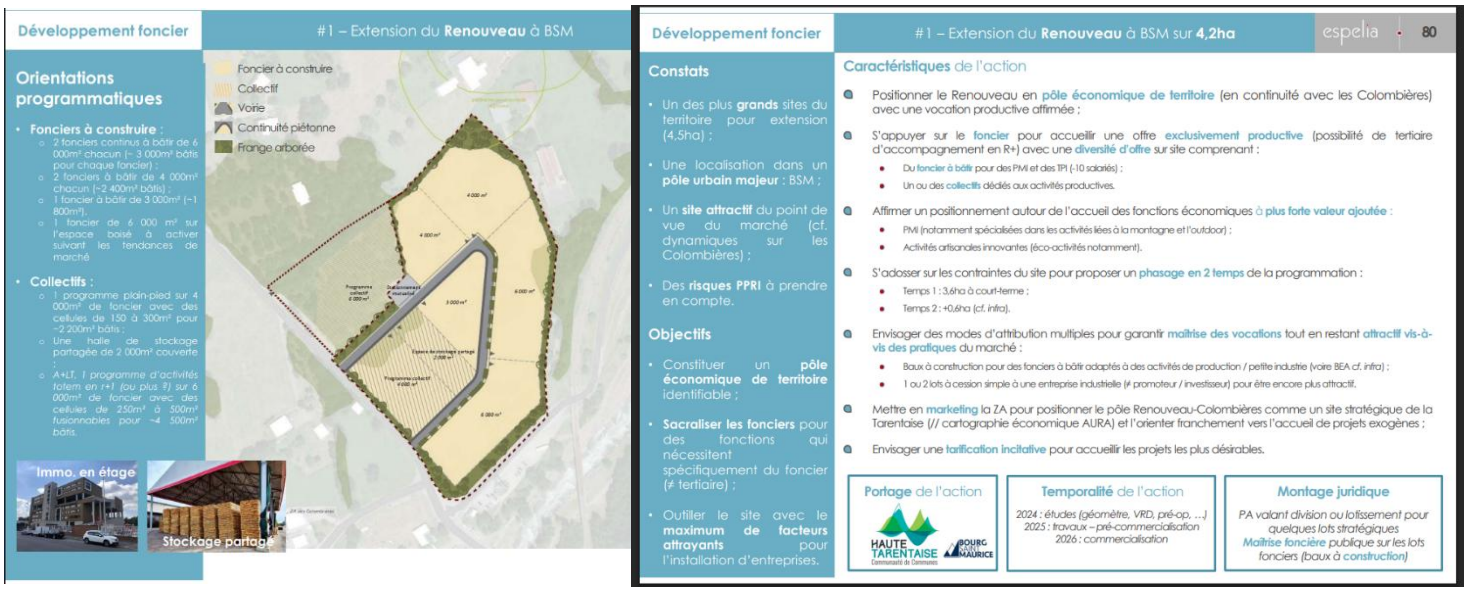
- Connaitre les besoins et l'offre en foncier économique disponible sur le territoire ;
- Accroitre l'offre de foncier économique dans les zones d'activités existantes ou futures (en densification et en extension);
- Doter le projet de SCoT d'une armature économique structurée ainsi que d'une stratégie économique.

L'étude estime à 30 ha – sur la période 2023-2040 – le nombre d'hectares nécessaires pour répondre aux besoins fonciers des acteurs économiques du territoire. Pour autant, l'étude n'a permis d'identifier en potentiel foncier que 24 ha mobilisables à horizon 2040, dont :

- En extension : 14,4 ha
- En renouvellement urbain : 10 ha

Une friche artisanale (bâtiment de la Société Perrière) et une friche industrielle (scierie Bonin) ont par ailleurs été localisées.

[1] ESPELIA et APTV (2023) « Etude diagnostic du foncier économique sur le territoire du SCoT Tarentaise Vanoise : consommation, adéquation offre/besoin, évolution ». Disponible ici : https://www.tarentaise-vanoise.fr/wp-content/uploads/2023/11/F-Etude-foncier-economique-2022-23-%E2%80%93-Rapport.pdf



Exemple de fiche-action contenue dans l'étude pour chaque site économique dont un potentiel foncier en densification ou en extension a été identifié

Source : « Etude diagnostic du foncier économique sur le territoire du SCoT Tarentaise Vanoise : consommation, adéquation offre/besoin, évolution », ESPELIA et APTV

ii. G2A

Le bureau d'études G2A a également été mandaté sur la mission « SCoT en mouvement » avec Algoé. En s'appuyant sur les grandes orientations du SCoT, l'étude de G2A avait pour objectifs sur la période de mise en œuvre du SCoT (2018-2024) de :

- Dresser un état des lieux avec ses évolutions du parc d'hébergements touristiques existants à l'échelle de la Tarentaise ;
- Identifier et qualifier les nouveaux produits touristiques et les nouvelles tendances d'occupation qui émergent ;
- Définir la part de la consommation foncière dédiée à la construction de lits touristiques depuis l'approbation du SCoT ;
- Identifier et qualifier les dynamiques économiques à l'œuvre, et notamment la montée en puissance des plateformes de location

Voici les grands constats qui ressortent de cette étude :

- Le nombre de lits touristiques a augmenté de **plus de 15 000 nouveaux lits entre 2018 et 2024** (soit une hausse de +4% des capacités d'accueil globales)[2] ;

[2] Données issues de l'observatoire G2A, pour la période 2018-2024

- Sur ces 15 000 nouveaux lits, 13 000 sont des lits de particuliers à particuliers et le reste sont des lits touristiques professionnels (hôtels, résidences de tourisme, villages vacances etc.) ;
- **L'offre hôtelière monte en gamme** ces dernières années dans les grandes stations ;
- En moyenne, un lit touristique n'est occupé que **47 nuitées en hiver et 55 nuitées au total :**
    - Pour les lits professionnels : entre 70 et 110 nuitées par an ;
    - Pour les lits particuliers à particuliers : entre 40 et 70 nuitées par an ;
    - Pour les lits non commercialisés : entre 10 et 40 nuitées par an.
- Il y a un **phénomène de surstock souligne l'étude de G2A**. Réduire le nombre de lits touristiques permet d'accroitre la performance du parc. C'est d'ailleurs ce qui s'est passé sur la commune de La Plagne : la commune a perdu 5 000 lits en résidence de tourisme sur 10 ans mais le nombre de nuitées en résidence est désormais de 81 nuitées / lit / an en 2024 contre 75 nuitées / lit / an en 2019.

Face à la montée en gamme des lits touristiques ces dernières années, **G2A préconise de réviser les critères de STP pour distinguer les hôtels de basse et moyenne gamme des hôtels haut de gamme** (5 étoiles et palace) qui consomment plus de surface de plancher pour un lit touristique. Par ailleurs, face à la pénurie d'hébergements saisonniers, G2A préconise **d'exiger un pourcentage de lits touristiques dédiés aux saisonniers lors de la production d'hébergements touristiques marchands**. Le pourcentage à appliquer varie selon la typologie de l'hébergement marchand, la demande en personnel étant plus faible par exemple pour une résidence de tourisme que pour un palace.

En conclusion, les constats de G2A sur les surstocks de lits touristiques en station interrogent directement la part de l'enveloppe foncière qui pourrait être consacrée à la création de nouveaux hébergements touristiques sur le territoire du SCoT Tarentaise Vanoise à l'horizon 2050. **Dans un contexte où l'APTV s'engage résolument dans une stratégie de sobriété foncière, faut-il encore mobiliser du foncier en extension pour développer l'offre touristique ?**

iii. BL Evolution

Le bureau d'études **BL Evolution** a, quant à lui, actualisé l'**état initial de l'environnement (EIE) du SCoT actuel** sur les thématiques à enjeux en lien avec les stratégies foncières et touristiques.

Les principaux constats tirés de l'EIE sont les suivants :

- Une **forte baisse de l'enneigement dans les années à venir** modifiant les pratiques touristiques futures et influençant les débits des cours d'eau ;
- Un **attrait de plus en plus fort pour les zones de montagne augmentant les besoins de construction** et le mitage progressif des paysages ;
- Le développement du **tourisme quatre saisons impliquant des confits d'usages** (pastoralisme, préservation des espaces naturels…) ;

- Une **réduction des quantités d'eau disponibles** (évapotranspiration, baisse des débits, réduction des pluies efficaces…) en lien avec le changement climatique et la baisse de l'enneigement ;
- **Une augmentation des besoins en eau** (abreuvement, irrigation, production de neige etc.) entrainant des **conflits d'usages** entre acteurs du territoire ;
- Un **risque de ruissèlement au niveau des stations et des zones les plus urbanisées** amplifiant les phénomènes torrentiels ;
- **Une mobilité encore très dépendante de la voiture** en raison du contexte physique du territoire et de l'activité touristique forte ;
- **Une production d'énergie reposant en majorité sur l'hydroélectricité,** elle-même dépendante des précipitations et du bilan hydrique du territoire ;
- Un **accroissement des consommations et des émissions de GES** avec l'accroissement des établissements touristiques.

Les menaces actuelles sur l'environnement – engendrées notamment par le changement climatique et l'urbanisation – orientent nos réflexions pour définir une nouvelle trajectoire foncière ainsi qu'une nouvelle stratégie de développement touristique pour l'APTV à horizon 2050.

2. Analyse et prospective : Nouvelle trajectoire foncière

a. Les dynamiques du territoire

La nouvelle trajectoire foncière que nous proposons pour le SCoT à horizon 2050 doit s'apprécier au regard des dynamiques territoriales observées sur le bassin de vie depuis l'approbation du présent SCoT en 2017.

i. Une démographie en berne

Le **SCoT actuel ambitionnait une croissance démographique à +0,45% à horizon 2030,** alors même qu'elle connaissait déjà un ralentissement sur la période 2009-2014 avec un taux de croissance annuel moyen tout juste positif (+0,03% / an).

L'objectif de croissance démographique inscrit dans le SCoT ne s'est pas réalisé : le bilan du SCoT à 6 ans, publié en 2023, **fait état d'une décroissance démographique sur la période 2014-2020 de -0,38% / an en moyenne.** Le motif : un solde migratoire très défavorable (taux annuel moyen de -0,74% entre 2014 et 2020), révélant la difficulté à retenir les habitants actuels et potentiellement à en attirer de nouveaux.

Au regard de ce bilan contrasté, les élus du SCoT ont retenu – **lors du bureau SCoT de décembre 2024 - une ambition plus réaliste consistant à stabiliser la population à l'horizon 2050**, en cohérence avec les dynamiques démographiques effectivement observées. L'atteinte de cet objectif

de stabilisation démographique sera appréciée au regard des données issues du recensement de l'INSEE de 2021.

ii. Un parc de logements en augmentation… pour des résidences secondaires principalement

Sur la période 2010-2021, 600 logements ont été produits en moyenne par an, mais seulement 100 étaient des résidences principales. Les résidences secondaires accaparent le marché de la production immobilière sur le territoire. Si elles représentaient 68,3% du parc de logements en 2010, leur part a gonflé en 10 ans pour s'élever à 74,2% du parc total de logements en 2021.

Cet accroissement de la part des résidences secondaires dans le parc de logements va à l'encontre de l'ambition du SCoT actuel qui était « d'offrir des logements pour tous » en visant « une production d'environ 350 à 400 logements par an et pour les quinze prochaines années pour les habitants permanents sur l'ensemble de la Tarentaise ».

Plusieurs motifs expliquent que la majorité des logements neufs produits sur le territoire alimente le parc de résidences secondaires plutôt que celui des résidences principales :

- La forte attractivité touristique et immobilière du territoire ;
- La rentabilité supérieure de la résidence secondaire pour les promoteurs et propriétaires ;
- La pression foncière qui oriente mécaniquement le marché immobilier vers des biens haut de gamme ;
- La spécialisation des stations autour de l'hébergement touristique ;
- Le développement des plateformes de location de courte durée qui étend la mise en tourisme de logements jusqu'alors dédiés à l'habitat permanent, y compris dans les secteurs de vallée jusqu'ici plutôt préservés de ce phénomène.

Tenant compte de cela, les élus du SCoT ont souhaité durant le bureau de décembre 2024 inscrire comme ambition pour le territoire à 2050 celle de « privilégier la production de résidences principales et des logements collectifs pour accueillir les saisonniers ». Nous verrons dans la suite de ce rapport comment nous avons procédé pour créer des conditions plus favorables à l'infléchissement de la production de logements en faveur de la résidence principale (prise en compte dans le calcul des besoins en logements des logements partant dans le parc secondaire à compenser ; rédaction d'une prescription dans le DOO imposant à certaines communes d'introduire une servitude de résidence principale etc.).

A noter que le taux de vacance sur le territoire est particulièrement faible (2,6% de logements vacants en 2020, contre 6% en moyenne sur l'ensemble de la Savoie), traduisant une tension forte sur le marché de l'immobilier.

iii. De faibles disponibilités en extension et en densification pour les zones d'activités du territoire

Comme nous l'avons dit précédemment, une étude a été réalisée par ESPELIA en 2023 afin d'identifier le potentiel foncier au sein des sites économiques du territoire en densification et en extension à horizon 2040. Le bureau d'études a repris le potentiel foncier identifié au SCoT en vigueur et encore non consommé (9,7 ha environ), auquel a été adjoint 3 nouveaux sites non identifiés dans le DOO du SCoT actuel.

Au total, Espelia identifie 24 ha nets mobilisables au sein des sites économiques existants du territoire dont 50% en densification et 50% en consommation d'ENAF. Ce potentiel foncier est en décalage du réel besoin des industriels et artisans du territoire (estimé à 30 ha pour 2023-2040), révélant là encore une tension sur le foncier, y compris pour le développement économique.

Alors que les élus ont fait part durant le bureau SCoT de décembre 2024 de leur souhait de « réduire la dépendance au tourisme en valorisant l'économie locale : transformation des produits locaux ; services de proximité ; artisanat à valeur ajoutée », le manque de foncier disponible à court et moyen terme au sein des sites économiques existants pourrait freiner la diversification et le développement économique de la Tarentaise Vanoise.

iv. Des besoins variés en services et équipements

Une enveloppe foncière en extension devra être réservée pour produire des infrastructures de services et d'équipements. Parmi les projets en la matière qui pourraient être réalisés d'ici à 2050 notons :

- Les équipements associés à l'aménagement des trois ascenseurs valléens identifiés comme UTN dans le SCoT (ex : parking, billetterie, arrêt de bus etc.) ;
- Les infrastructures de services et équipements nécessaires pour s'adapter au vieillissement de la population ;
- Le réaménagement ou la création d'axes viaires, principalement pour la création de stationnements pour répondre aux nouveaux besoins de mobilité (ascenseur valléen, covoiturage, dans les villages, etc.)
- Les installations et aménagements nécessaires à la protection des risques ;
- Etc.

v. La Tarentaise Vanoise, première destination touristique de montagne en France…et un parc de lits touristiques qui continue de croitre

Le SCoT en vigueur ambitionne de réduire le rythme de la production de lits touristiques en construction neuve et souhaite contenir l'extension des stations de ski, tout en diversifiant les activités touristiques proposées sur l'ensemble de l'année.

L'étude réalisée par G2A souligne que le rythme de production de lits touristiques a continué à croitre : entre 2018 et 2024, environ 18 000 nouveaux lits ont été produits en 7 ans, soit une hausse d'environ 4,5% du stock de lits (cf. données observatoire Savoie Mont Blanc). Cet accroissement a surtout été porté par la production de la résidence secondaire classée en meublés, notamment pour les stations moyennes et les pôles de vallée ou thermaux, alors même que le DOO ambitionnait de produire en priorité des hébergements touristiques marchands (hôtels et villages vacances notamment). Ainsi, le nombre de meublés classés augmente plus vite sur le nombre de lits totaux (+21 000 lits environ).

Cette croissance quantitative demeure toutefois modérée au regard des cycles précédents. Autrement dit, le territoire n'est plus dans une phase d'expansion massive, mais dans une phase d'ajustement et de transformation.

L'étude de G2A converge vers un constat clair : l'enjeu des prochaines décennies n'est plus l'augmentation brute de la capacité, mais la **qualité, la rénovation et la régulation** des hébergements touristiques.

S'agissant des Unités Touristiques Nouvelles (UTN), 20 UTN avaient été inscrites dans le SCoT en vigueur :

- 14 UTN à des fins de construction ou d'extension d'hébergements touristiques (camping, hôtel etc.) : leur réalisation engendrerait la consommation d'environ 23 ha d'ENAF et la production de plus de 14 000 lits touristiques ;
- 3 UTN à des fins de construction d'équipements sportifs (golfs) pour une consommation totale de 60,6 ha ;
- 3 UTN à des fins d'aménagement de trois ascenseurs valléens, pour une consommation totale de 0.5 ha.

Le bureau SCoT de février 2025, et ceux qui s'en sont suivis également, a été l'occasion d'arbitrer avec les élus sur le maintien ou l'abandon des UTN inscrites dans le SCoT, alors que seulement une avait été livrée depuis 2018 (UTN Altiport à Montvalezan).

b. Analyse de la consommation foncière passée

i. Le calcul de la consommation foncière passée à partir des données du Portail de l'artificialisation des sols

Conformément à l'article 194 de la loi Climat & Résilience, « le rythme » de consommation foncière sur la décennie 2021-2030 « ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observés au cours des dix années précédentes » c'est-à-dire en 2011-2020.

Afin de définir une nouvelle trajectoire foncière pour le SCoT à horizon 2050 qui respecte l'article 194 de ladite loi, l'APTV devait donc mesurer :

- La consommation d'ENAF sur le périmètre du SCoT sur la période de référence 2011-2020 ;
- Le nombre d'hectares d'ENAF déjà consommés sur la première décennie soumise à une trajectoire ZAN (2021-2030).

Pour mesurer le nombre d'hectares consommés en ENAF sur la **décennie 2011-2020,** l'APTV s'est basée sur les données du Portail de l'Artificialisation des sols. Les résultats sont les suivants à date de mai 2025 :

- **179,5 ha ont été consommés entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2021**
- **Répartition par destination :**
    - 79 ha (43%) consacrés à de l'habitat, dont principalement des résidences secondaires à des fins de loisirs ou de tourisme
    - 42 ha (23%) consacrés à des activités économiques, dont activités touristiques
    - 27 ha (15%) consacrés à des infrastructures
- **Répartition par EPCI :**
    - Cœur de Tarentaise : 18,6 ha
    - Haute Tarentaise Vanoise : 57,6 ha
    - Versants d'Aime : 29 ha
    - Val Vanoise : 48,6 ha
    - Vallées d'Aigueblanche : 25,7 ha

Sachant que 179,5 ha ont été consommés durant la dernière décennie, et que pour la décennie 2021-2030, l'objectif est une réduction de moitié du rythme de consommation foncière, alors :

- L'enveloppe de consommation foncière autorisée en extension **pour la décennie 2021-2030 est de 89,8 ha maximum ;**

Pour les deux décennies suivantes, 2031-2040 et 2041-2050, la trajectoire est à définir pour atteindre la zéro artificialisation nette en 2050. **Si le même effort de réduction de moitié par rapport à la décennie précédente est poursuivi** :

- L'enveloppe d'hectares pouvant être artificialisés pour la **décennie 2031-2040 est de 44,9ha ;**
- L'enveloppe d'hectares pouvant être artificialisés pour la **décennie 2041-2050 est de 22,5ha.**

L'enveloppe autorisée en consommation foncière/artificialisation des sols de 2021 à 2050 est donc de **157,2ha.**

La décennie 2021-2030 étant déjà entamée, il devra être retranché des 157,2 ha autorisés les hectares ayant déjà été consommés sur la période 2021-2026. La donnée n'est pour l'instant disponible que **du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2024** : sur cette période de 3 ans, 65,8 **auraient été consommés selon le Portail de l'Artificialisation des sols.** Ce chiffre est surestimé : en effet ils comptabilisent des régularisations foncières (telle que des routes, des campings) alors que les aménagements ou constructions existent depuis longtemps. **Au sein de l'APTV, un travail SIG est actuellement en cours** afin **d'estimer le nombre d'hectares réellement consommés sur cette période.** Ont notamment été retirés :

- Les parcelles ayant fait l'objet de régularisations de permis de construire, et déjà artificialisées avant 2021 ;
- Les équipements ou infrastructures ayant changé de fiscalité et ayant de nouveau été comptabilisés comme consommés ;
- Les erreurs manifestes sur le portail de l'artificialisation des sols.

En date de mars 2026, l'estimation chiffre à 70 ha le nombre d'hectares réellement consommés sur la période allant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2025. Cette estimation sera stabilisée une fois le travail SIG de calcul de la consommation foncière passée terminé (échéance prévue : juin 2026).

Le tableau ci-après présente les hypothèses retenues pour l'instant :

Année	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Nb ha selon Portail national	23,8	17,8	24,2	Mai 26	Mai 27	Projection	
Nb ha selon APTV	**12,75**	**12,82**	**13**	**13**	**13**	Projection	**Environ 70 ha**
			Estimation du nb d'ha consommés				

L'enveloppe autorisée en consommation foncière/artificialisation des sols de 2021 à 2050 et n'ayant pas encore été consommée est donc de **87,2 ha** (sous réserve des données stabilisées par l'APTV de la consommation foncière passée de 2021 à 2025).

L'enveloppe foncière en extension restreinte allouée au SCoT ajoutée à la perspective d'un arrêt de l'artificialisation nette des sols en 2050 nous oblige à repenser le modèle d'aménagement du territoire de la Tarentaise Vanoise. L'APTV devra **optimiser l'utilisation des ressources foncières déjà disponibles à l'intérieur des enveloppes urbaines communales** - en privilégiant la densification et la réhabilitation - afin de compléter l'enveloppe foncière en extension qui lui est

attribuée. La mobilisation du bâti et des parcelles vacantes localisées au sein du tissu urbain n'est, en effet, pas considérée comme de la consommation d'ENAF.

Pour autant, cette logique d'optimisation du foncier urbanisé ne peut être dissociée d'une stratégie de renaturation. Par exemple, les secteurs exposés aux risques, constituent un levier d'adaptation dans un contexte de vulnérabilité croissante du territoire et de nécessaire protection des populations et des activités.

A noter que l'enveloppe allouée en extension aux communes et aux EPCI pour 2027-2050 n'a pas été attribué proportionnellement aux nombres d'hectares consommés par ces collectivités sur la décennie 2011-2020. Les enveloppes en extension ont été attribuées pour chaque destination (habitat, activités économiques etc.) au regard du nombre d'habitants, des projets inscrits dans le SCoT en vigueur (UTN), du rang de la commune de la commune dans l'armature territoriale ou bien encore au regard des disponibilités foncières identifiées dans l'étude « Etude diagnostic du foncier économique sur le territoire du SCoT Tarentaise Vanoise : consommation, adéquation offre/besoin, évolution » (Espelia, 2023). Cette méthode traduit l'application d'un principe de solidarité à l'échelle du SCoT, susceptible de conduire à une répartition plus ou moins favorable selon les communes, indépendamment de leur niveau de consommation foncière passé.

ii. Les politiques déjà engagées au sein de l'APTV contribuant à la maitrise de la consommation de l'espace

D'après les données du portail national de l'artificialisation des sols, **le territoire a consommé en moyenne 18 ha par an entre 2011 et 2020**. **Pour les années 2021 et 2022**, les données retraitées par l'APTV font apparaître une **consommation moyenne ramenée à 13 ha par an.** Ces résultats doivent toutefois être considérés avec prudence, compte tenu du faible recul sur les données collectées à partir de 2021 et du travail SIG complémentaire encore en cours pour ajuster les données à la consommation réelle. Ils témoignent néanmoins d'un **ralentissement progressif de la consommation d'espaces.**

Cette évolution est en partie liée à l'approbation du SCoT en vigueur en 2017, qui inscrit :

- Dans le PADD, un objectif de « mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace » ;
- Dans le DOO :
    - L'interdiction de toute extension importante des domaines skiables (orientation 2.5) ;
    - Des objectifs de densité pour la production de lits touristiques dans les nouvelles opérations *(orientation 2.3)* et des critères d'encadrement du développement touristique qui bonifient le renouvellement de la station sur elle-même *(cf. orientation 2.2, surface touristique pondérée)* ;
    - La définition d'un volume maximal de consommation foncière par commune sur 15 ans pour l'habitat *(orientation 3.1)* et pour la production de logements selon le rang de la commune dans l'armature territoriale *(orientation 3.1)* ;
    - Une méthodologie de priorisation de la densification des enveloppes urbaines existantes *(orientation 3.1)* ;

- La définition d'un objectif de consommation foncière maximum pour chaque destination *(cf. orientation 6.1)*.

Par ailleurs, les PLH de la Haute Tarentaise et du Cœur de Tarentaise participent également à cette trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF. En articulant les objectifs de production de logements avec des exigences de densification, de mobilisation du foncier déjà urbanisé et de requalification du bâti existant, ces documents renforcent la cohérence entre planification intercommunale de l'habitat et sobriété foncière. Ils contribuent ainsi à limiter le recours aux extensions urbaines et à inscrire la politique de l'habitat dans une logique de maîtrise durable de l'artificialisation.

La modification du SCoT en vigueur constituera l'opportunité d'aller plus loin dans cette trajectoire, en approfondissant les ambitions en matière de sobriété foncière et en renforçant les outils prescriptifs, opérationnels et de suivi permettant d'en garantir l'effectivité.

c. Distribution et territorialisation de la consommation future sur 2027-2050 par destination

L'enveloppe restant à consommer en extension sur 2027-2050 est de 87,2 ha au total à l'échelle de l'APTV, soit une moyenne de 3,8 ha/an, qui devront eux même être répartis à l'échelle des 5 EPCI que dénombrent la Tarentaise Vanoise.

Le choix méthodologique a été fait à partir de février 2025 de **proposer une distribution de cette enveloppe par destination : habitat** (comprenant les résidences permanentes et secondaires) ; **activités économiques ; tourisme ; services et équipements.** La distribution est la même que celle du SCoT actuel, afin de ne pas remettre en question le projet de territoire. A noter qu'une méthodologie spécifique à chaque destination a été établie afin de calculer l'enveloppe allouée en extension à chacune d'elle. Nous la détaillons par la suite dans les parties consacrées à chaque enveloppe.

Afin de permettre aux PLU d'intégrer progressivement les objectifs de production de logements dans leur enveloppe dédiée à l'habitat, et d'accentuer graduellement l'effort de sobriété foncière, **l'enveloppe habitat est répartie en deux séquences sur la période 2027-2050.** La première séquence (2027-2032) prévoit un niveau de production de logements plus élevé, impliquant une consommation foncière en extension plus importante. La seconde séquence (2033-2050) se caractérise par un rythme de production plus modéré, entraînant une réduction corrélative de la consommation foncière. **Ce découpage temporel s'applique exclusivement à l'enveloppe habitat.**

Une fois l'enveloppe globale de 87,2 ha distribuée par destination, **celle-ci est ensuite territorialisée.** Là encore, la méthodologie diffère selon les enveloppes pour des raisons que nous expliquerons dans les parties consacrées ci-après. L'enveloppe « habitat » est territorialisée à l'échelle des 30 communes actuelles du SCoT, tout comme l'enveloppe « tourisme », tandis que les enveloppes « activités économiques » et « services et équipements » sont partiellement territorialisées à l'échelle EPCI et partiellement à l'échelle du SCoT. **La spatialisation à l'échelle EPCI ou périmètre du SCoT induira de mettre en place une gouvernance spécifique lors de la**

mise en œuvre du SCoT modifié, afin d'arbitrer sur la distribution de ces enveloppes entre communes.

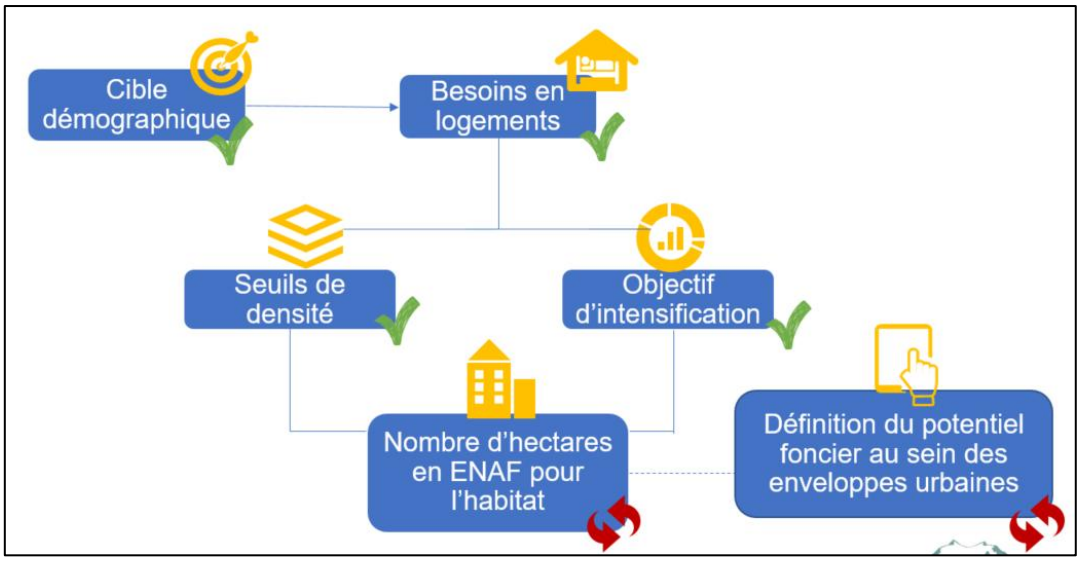
i. Enveloppe habitat

Pour établir le nombre d'hectares alloués à l'enveloppe « habitat », comprenant les résidences permanentes et les résidences secondaires, nous avons tout d'abord dû **estimer le nombre de logements à produire sur la période 2027-2050.** Les élus ayant fixé lors du bureau SCoT de décembre 2024 un objectif de maintien démographique sur cette période (évaluable à partir du recensement INSEE de 2021), il s'agissait donc de **calculer le point mort,** soit le nombre de logements à produire afin de compenser :

- le desserrement des ménages,
- la sortie du parc de certains logements pour obsolescence,
- ainsi que la compensation des logements nouvellement produits destinés à être des résidences secondaires.

Contrairement au DOO du SCoT actuel qui fixait un objectif global de logements à produire, nous avons souhaité **distinguer la production en résidences principales et en résidences secondaires.** En effet, les élus ambitionnent depuis le premier Bureau SCoT de « privilégier la production de résidences principales et de logements collectifs pour accueillir les saisonniers » et le bilan du SCoT en 2023 faisait apparaitre une consommation foncière de l'habitat à destination quasi-uniquement des résidences secondaires.

Une fois le **nombre de logements obtenus**, le **nombre d'hectares alloués en extension à la production de ces logements** doit être calculés. Afin de s'inscrire dans une trajectoire de réduction progressive de la consommation d'ENAF, une partie de ces logements seront produits au sein du **potentiel foncier des enveloppes urbaines** que nous avons identifié plus tôt. Pour ce faire nous imposons un **taux d'intensification par commune.** Par ailleurs, afin d'accroitre les densités au sein des enveloppes urbaines et à l'extérieur de celles-ci sur des opérations en extension, les **seuils de densité** selon le rang de la commune proposés dans le DOO du SCoT en vigueur ont été relevés. Le schéma ci-dessous - présenté lors de la réunion PPA de janvier 2026 – récapitule la méthode de travail employée.



Slide projetée lors de la réunion PPA de janvier 2026

Source : Algoé - APTV

a. Distribution : le calcul des besoins en logements et le nombre d'hectares alloués en extension à ces besoins

Les hypothèses

Calcul du point mort (2027-2050)

- La méthode de calcul a été la suivante :
- Le scénario prospectif a été établi à partir des indicateurs suivants pris sur les millésimes 2010 et 2021 (source INSEE) : nombre de logements, nombre de résidences principales, nombre de résidences secondaires, nombre de logements vacants.
- Les variables ayant permis d'estimer le nombre de logements à produire au total :
    - **Le taux de croissance annuel moyen** : les élus ont fixé un objectif de **maintien démographique**. La référence est donc le nombre d'habitants en 2021 (source : INSEE).
    - **Le taux de desserrement des ménages** : estimé à **-0,2 personnes / ménage** en moyenne entre 2027 et 2050 (une hypothèse confirmée par la DDT Savoie).
    - **Le taux d'obsolescence du parc :** estimé à **0,15% du parc total / an** (une hypothèse confirmée par la DDT Savoie).
    - **Le nombre de logements produits partant dans le parc des résidences secondaires à compenser.**
- Bien que l'estimation du nombre de logements à produire ait été faite en 2025, celle-ci a été calculée sur la période 2027-2050. En effet, le temps de procéder à la modification du SCoT – qui sera l'occasion d'amender l'objectif de production de logements dans le DOO – le SCoT amendé ne sera mis en œuvre qu'en 2027.
- L'estimation du nombre de logements à produire ne tient pas compte des logements saisonniers. Ces derniers sont calculés dans l'enveloppe « tourisme ».

Les résultats

Le **nombre de résidences principales à produire sur 2027-2050** : estimé à **3 100 logements** (soit 135 RP / an) en tenant compte du desserrement des ménages et du renouvellement du parc pour obsolescence.

La production de résidences principales ne sera pas homogène dans le temps mais **accentué sur les premières années de mise en œuvre du SCoT (2027-2032) et diminué par la suite (2033-2050).** Ce phasage en deux temps répond à un double objectif. D'une part, il s'inscrit dans la trajectoire ZAN, qui prévoit une diminution progressive des surfaces autorisées à la consommation d'ENAF. D'autre part, il vise à laisser aux PLU communaux le temps nécessaire pour décliner les orientations du SCoT, adapter leur stratégie et mobiliser les outils permettant de réorienter la production vers la densification et la maîtrise de la destination en résidence principale.

	PAR AN ENTRE 2027 ET 2032	PAR AN ENTRE 2033 ET 2050	SCoT actuel
SCoT	**158**	**126**	**375**
CC Haute Tarentaise	50 *PLH : 78*	40	115
Versants d'Aime	29	22	75
Val Vanoise	29	22	75
CC Cœur de Tarentaise	30 *PLH : 64*	25	60
Vallée Aigueblanche	20	17	50

.Voir les notes 3 et 4 pour les PLH

Détail de la production de résidences principales fixée pour 2027-2050

Source : Algoé Consultants

Le **nombre de résidences secondaires à produire sur 2027-2050** : estimé à **1 680 logements** (soit 73 RS / an). L'objectif était – rappelons-le - de réduire considérablement le rythme de production des RS au bénéfice des RP, et donc d'inverser la tendance observée sur 2017-2023.

Tout comme pour la production des RP, la production des RS se fera sur deux pas de temps :

- De 2027 à 2032 : production d'autant de RS que de RP (soit 158 / an)
- De 2033 à 2050 : production d'une RS pour trois RP (soit 42 / an).

[3] Le PLH 2024-2030 de la CC Cœur de Tarentaise définit à hauteur de 64 logements/an le besoin en logements pour un scénario de croissance démographique à +0,59% ainsi que pour compenser le basculement de l'offre permanente vers le secondaire.

[4] Le PLH 2026-2031 de la CC Haute Tarentaise définit à hauteur de 78 logements/an le besoin en logements pour maintenir la population existante et compenser le basculement de l'offre permanente vers la résidence secondaire.

Nombre total de logements à produire sur 2027-20250 : environ **4 800 logements** (soit **209 logements / an**).

ECHELLE SCOT	RESIDENCES PRINCIPALES	RESIDENCES SECONDAIRES
Période 2027 à 2032	**950** SOIT 158 RP/AN	**950** SOIT 158 RS/AN
Période 2033 à 2050	**2 150** SOIT 126 RP / AN	**730** SOIT 42 RS/AN
Total	**3 100 RP**	**1 680 RS**
	Env. 4 800 RP + RS	

Détail de la production de logements fixée pour 2027-2050

Source : Algoé Consultants

Si l'on applique les densités actuelles du SCoT, ce sont près de 200 ha de foncier en densification et en extension qui devraient être mobilisés au total pour produire les logements nécessaires sur la période 2027-2050. Toutefois, à l'échelle du SCoT, le territoire l'APTV ne dispose d'un droit à consommer que de 87,5 ha sur la période 2027-2050. Conserver les densités actuelles n'est pas réaliste au regard des potentiels repérés dans les enveloppes urbaines. Comment répondre aux besoins de logement sans surconsommer du foncier naturel en extension ? Pour ce faire, plusieurs outils sont proposés :

- **Accroitre les densités moyenne à atteindre (logements / ha) lors de toute nouvelle opération immobilière**

Selon les seuils actuels de densité fixés par le SCoT (entre 17 et 25 logements / ha), **il faudrait mobiliser 200 ha pour produire les 4 800 logements** fixés comme objectif à horizon 2050. Bien qu'une partie des logements sera produite sur du foncier déjà consommé au sein des enveloppes urbaines, les seuils de densité restent trop bas, et en deça de ce qui est pratiqué sur certains SCoT voisins. L'augmentation des densités permettrait mécaniquement de réduire le besoin de foncier en ENAF pour y produire des logements.

Les nouvelles densités proposées sont :

Arbitrage : Augmenter les densités moyennes (logements / ha)

ARMATURE URBAINE	DENSITÉ MOYENNE *(logements/ha) à atteindre au minimum*	
Pôles de rang 1	25	50
Pôles de rang 2	25	50
Grandes stations	25	50
Petites stations	20	35
Stations thermales	20	35
Communes rurales	17	20



L'augmentation des densités permet d'abaisser à 109 ha le nombre d'hectares à mobiliser pour produire les logements nécessaires sur la période 2027-2050.

Par ailleurs, afin de s'assurer que les nouvelles densités instaurées par la modification du SCoT soient respectées, il est proposé de **rédiger de nouvelles prescriptions dans le DOO** afin de recommander aux PLU :

- D'inscrire dans leurs OAP sectorielles ces densités moyennes minimales ;
- De recommander la rédaction d'une OAP thématique densité et formes urbaines.

- **Fixer un objectif d'intensification urbaine par commune**

Il est proposé également de fixer un objectif d'intensification urbaine par commune : pour chacune d'elle, un pourcentage de logements devra être réalisé au sein des enveloppes urbaines dessinées. Pour fixer ce pourcentage d'intensification urbaine de chaque commune, trois critères ont été pris en compte :

→ Le rang de la commune dans l'armature territoriale ;

→ Le taux de vacance dans le parc de logements existants ;

→ Le potentiel foncier identifié au sein des enveloppes urbaines : si une commune dispose d'un taux de vacance supérieur à 7% mais de très peu de potentiel foncier identifié, alors son taux d'intensification urbaine peut être abaissé selon les besoins définis.

Méthode: comment est calculée l'intensification urbaine pour chaque commune?

- **Hyp 1:** intensification urbaine entre 50% minimum et 80% maximum
- **Hyp 2:** variation selon le rang dans **l'armature territoriale**

Rang dans l'armature territoriale	Pôle de rang 1	Pôle de rang 2	Grandes stations	Petites ou moyennes stations	Stations thermales	Communes rurales
% d'intensification	70%	70%	70%	60%	60%	50%

- **Hyp 3:** application d'un bonus/malus selon le taux de vacance

Taux de vacance	< 7 % (bonus)	7-10% (malus)	≥ 11% (malus)
% d'intensification	-5%	+10%	+15%

L'instauration d'un taux d'intensification par commune permet **de définir le besoin de foncier en extension pour produire 1 584 logements sur 38 ha**. En moyenne, les communes devront produire 62% de leurs logements au sein des enveloppes urbaines déjà constituées.

% de production au sein de l'enveloppe urbaine (= intensification)	Nombre de logements à produire au sein des enveloppes urbaines	Nombre de logements à produire au sein des ENAF	Nombre d'ha en ENAF à mobiliser
62%	3 131	1 584	**38 ha**

Si le SCoT en vigueur imposait un seuil de densité moyen à respecter par commune, il ne proposait en revanche aucun taux d'intensification urbaine. L'introduction de cet outil dans le cadre de la modification simplifiée du SCoT permet ainsi de mieux encadrer la production de logements au sein du tissu urbain existant et, par conséquent, de limiter les besoins de foncier en extension.

- **Inscrire des nouvelles prescriptions dans le DOO afin d'encourager la production de résidences principales, et notamment de résidences principales abordables**

→ Pour maitriser la destination d'un logement en résidence principale lors de sa construction : la servitude résidence principale

Lors du bureau SCoT de décembre 2024, les élus ont partagé cette ambition pour la Tarentaise Vanoise à horizon 2050 : **« Privilégier la production de résidences principales et de logements collectifs pour accueillir les saisonniers ».** C'était déjà l'ambition du SCoT en vigueur qui inscrivait dans son PADD cette orientation : « 3.2 Développer une offre de logements diversifiée à destination des résidents permanents ». Cette ambition n'a malheureusement pas été tenue car **la production de logements s'est principalement faite à destination des résidences secondaires sur les premières années d'application du SCoT** (2017-2023).

Afin de s'assurer que les objectifs de production de logements en résidence principale soient respectés, il est proposé de mobiliser **la servitude de résidence principale.** Cette servitude, qui

peut être inscrite dans le règlement d'un PLU(i), interdit aux nouveaux logements construits dans le secteur encadré d'être utilisés ou revendus comme résidence secondaire. En effet, la servitude doit être inscrite à l'acte foncier.

Le SCoT pourrait encourager – via l'introduction d'une prescription dans le DOO – les PLU(i) à mobiliser l'outil de la servitude de résidence principale pour tout nouveau logement situé en extension urbaine ou tènement foncier à partir de 1500m² dans la tâche urbaine *(cf. art. L151-14-1 du code de l'urbanisme*).

→ Pour encourager la production de résidences principales abordables

Le bilan du SCoT à 6 ans note une forte augmentation du prix médian de vente des appartements depuis 2019, en particulier sur la CC Val Vanoise et la CC Haute Tarentaise. Il en est de même pour le prix des maisons, chalets et granges à la vente sur le territoire du SCoT Tarentaise Vanoise. Le DOO du SCoT en vigueur définit déjà des objectifs de mixité sociale en imposant des objectifs de production de logements locatifs sociaux par EPCI. Pour encourager la production de résidences principales abordables, il est proposé lors de la modification simplifiée du SCoT de :

- Exiger l'inscription d'une part minimale de logements sociaux à respecter dans les OAP sectorielles à dominante habitat.
- Inciter les communes et les opérateurs à mobiliser le dispositif du Bail Réel Solidaire (BRS)

b. Territorialisation

Enveloppe « habitat » = 38 ha

Le calcul du besoin en logements ayant été fait à l'échelle communale, la territorialisation se fera elle aussi tout naturellement à l'échelle des 30 communes actuelles du SCoT.

Ainsi, le SCoT indique pour chaque commune :

- Le nombre total de logements à produire sur 2027-2050 ;
- Le taux d'intensification urbaine (ou pourcentage de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine)
- Le nombre de logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine
- Le taux de production de logements sur du foncier nu en consommation d'ENAF (en %)
- Le nombre de logements à produire sur du foncier nu en consommation d'ENAF
- Le nombre d'hectares à mobiliser sur du foncier nu en consommation d'ENAF.

L'enveloppe maximale de consommation foncière est fixée à l'échelle de l'EPCI. Les communes peuvent donc transférer ou mutualiser, au sein de cet EPCI, tout ou partie de l'enveloppe d'ENAF qui leur est attribuée pour la production de logements, au profit d'autres communes membres ou de l'EPCI.

Comme indiqué précédemment, dans un contexte où la compétence urbanisme et d'élaboration des documents d'urbanisme s'exerce encore à la seule échelle communale (PLU), une spatialisation à l'échelle de l'EPCI ou de l'APTV impliquera, lors de la mise en œuvre du SCoT modifié, la mise en place d'une gouvernance spécifique afin d'arbitrer la répartition de ces enveloppes entre communes.

	Enveloppe foncière allouée pour 2027-2050 (en ha)
SCoT	**38 ha**
Haute Tarentaise	11,1 ha
Versants d'Aime	7,5 ha
Val Vanoise	8,9 ha
Cœur de Tarentaise	6,2 ha
Vallée Aigueblanche	3,9 ha

Territorialisation de l'enveloppe foncière allouée à la destination « Habitat » en extension

Source : Algoé

i. Enveloppe économie

a. Distribution

S'agissant de l'enveloppe « activités économiques » qui concernent les zones d'activités économiques du territoire accueillant des activités ne pouvant s'insérer dans le tissu urbain mixte (artisanat, industrie etc.), nous l'avons construite à partir de l'étude Analyse du foncier économique de l'APTV, réalisée par le bureau d'études ESPELIA en 2023.

Comme évoqué plutôt, cette étude avait notamment pour objectif de connaitre la demande et l'offre en foncier économique sur le territoire. 14,4 ha avaient été identifiés en extension à l'horizon 2040 sur trois des cinq EPCI que comptent l'APTV : CC Haute-Tarentaise (4,9 ha) ; CC Versants d'Aime (4 ha) ; CC Val Vanoise (5.5 ha).

Cette étude, conduite à l'horizon 2040, a servi de support pour estimer les surfaces à réserver à la destination « activités économiques » sur la période 2027-2050. Les besoins en foncier en extension sur 2023-2040, soit 14,4 ha, ont ainsi servi de base pour calculer le besoin foncier en extension pour la période 2027-2050, selon la méthode suivante :

- Les besoins en foncier en extension pour la période 2023-2040 représentent 14,4 ha ou 0,8 ha par an. (Il est à noter qu'aucune consommation foncière n'a été observée entre 2023 et 2026 sur les surfaces identifiées dans l'étude) ;
- En extrapolant les besoins pour la période entre 2040 et 2050, le besoin serait de 7,2 hectares en extension ;
- On applique ensuite un taux de réduction de 50% (trajectoire vers le zéro artificialisation net) sur le besoin en foncier en extension pour la période 2040 et 2050 (7,2 ha / 2) pour

totaliser, 3,6 ha (total de 18 ha sur 2027-2050), correspondant aux extensions nécessaires au-delà des projets déjà identifiés, pour accompagner le développement économique futur. Ces **3,6 ha** ont été mutualisés **à l'échelle de l'APTV** afin de constituer une réserve foncière stratégique. Cette enveloppe vise à permettre l'émergence de projets économiques futurs non encore identifiés, notamment des extensions **de zones d'activités à rayonnement régional ou à enjeu SCoT**, nécessitant une capacité d'anticipation et de flexibilité dans la mise en œuvre.

- Auxquels a été ajouté 1 ha à chacun des EPCI pour lesquels aucun potentiel foncier n'avait été identifié dans l'étude (2 ha au total) ; Etant donné que l'étude Analyse du foncier économique de l'APTV n'identifie aucun potentiel foncier en extension pour deux EPCI (CCCT et CC Vallée d'Aigueblanche), nous allouons également 2 ha supplémentaires à ces EPCI (respectivement 1 ha par EPCI). Cela, afin de garantir une capacité minimale de réponse aux besoins économiques dans les secteurs où aucun projet n'est actuellement recensé mais où des opportunités pourraient émerger.

Au total, cette démarche aboutit à une enveloppe foncière globale en consommation de 20 ha allouée au SCoT pour la destination « activités économiques » sur 2027-2050.

b. Territorialisation

Enveloppe « activités économiques » = 20 ha

L'enveloppe est répartie entre une territorialisation à l'échelle des EPCI, pour **16,4 ha**, et une territorialisation à l'échelle de l'APTV, pour **3,6 ha**. Comme pour les autres destinations, la mise en œuvre du SCoT devra s'appuyer sur une gouvernance spécifique afin d'arbitrer la spatialisation de cette enveloppe aux échelles infra-SCoT et infra-EPCI.

	Enveloppe foncière allouée pour 2027-2050 (en ha)
SCoT	**20**
Haute Tarentaise	4.9
Versants d'Aime	4
Val Vanoise	5.5
Cœur de Tarentaise	1
Vallée Aigueblanche	1
APTV	3.6

Territorialisation de l'enveloppe foncière allouée à la destination « activités économiques » en extension

Source : APTV

ii. Enveloppe tourisme

a. Distribution

Lors du Bureau SCoT de février 2025 – premier temps d'échange consacré à la quantification des hectares autorisés en consommation d'ENAF par destination – il a été proposé aux élus de limiter l'enveloppe « tourisme » (hébergements, équipements touristiques et logements saisonniers) aux seuls hectares effectivement consommés en extension par les UTN inscrites au SCoT en vigueur, non encore réalisées mais toujours d'actualité.

Cette orientation soulevait plusieurs interrogations : pourquoi ne pas prévoir, comme pour les destinations « activités économiques » et « services et équipements », une enveloppe complémentaire à l'échelle de l'APTV pour des projets touristiques non encore identifiés ? Pourquoi restreindre l'enveloppe à des projets inscrits il y a près de dix ans, alors même que les élus ont exprimé, lors du Bureau SCoT de décembre 2024, l'ambition de diversifier les activités touristiques, été comme hiver, afin d'anticiper le changement climatique et de valoriser les richesses environnementales ?

La réponse repose sur deux éléments principaux. D'une part, les UTN structurantes étaient inscrites au DOO du SCoT en vigueur : il était donc difficile de ne pas les intégrer, d'autant que certaines présentent un niveau d'avancement significatif (permis de construire déposés, études engagées, etc.). D'autre part, ces projets étant précisément localisés, leur prise en compte permet un suivi opérationnel et objectivable de la consommation de l'enveloppe « tourisme ». Cette proposition a fait consensus auprès des élus lors des différents Bureaux SCoT.

Une fois acté le principe de ne comptabiliser dans l'enveloppe « tourisme » que les seules UTN structurantes inscrites au SCoT en vigueur, la question de l'évaluation précise des surfaces réellement consommées s'est posée.

La démarche a été conduite en deux étapes :

- Un premier travail d'arbitrage politique, lors du Bureau SCoT de février 2025, a permis d'identifier les UTN non réalisées à maintenir dans le SCoT modifié.
- Un second travail technique d'analyse ortho photographique a ensuite été réalisé afin d'estimer les surfaces effectivement consommées en extension, le DOO du SCoT ne mentionnant que les surfaces mobilisées prévisionnelles.

Alors que le SCoT en vigueur recensait 20 UTN représentant environ 100 ha mobilisés – dont 68 en consommation d'ENAF - ce travail de réexamen a conduit à :

- Supprimer l'UTN réalisée sur les premières années de mise en œuvre du SCoT et avant 2021 (UTN Altiport, Montvalezan) ;
- Supprimer les UTN pour lesquels le projet a été abandonné (UTN Secteur du Ro à Bozel ; UTN Aire de camping-car du Val Claret à Tignes ; UTN Réaménagement de la plaine de la Daille à Val d'Isère ; UTN camping Sangot à La Plagne Tarentaise ; UTN du Belvédère à Séez) ;

- Réviser à la baisse l'emprise en consommation foncière de certaines UTN (Golfs de Valmorel, Courchevel et Belleville ; ZAC Sainte-Foy-en-Tarentaise ou entrée de Val Thorens).

Ces différentes évolutions ont conduit à abaisser à 38 ha – sur les 68 ha initiaux – le nombre d'hectares réellement consommés par les UTN aujourd'hui si elles étaient réalisées.

Il convient toutefois de souligner le poids significatif des trois projets de golf, qui concentrent à eux seuls près de 29 ha de consommation foncière sur les 38 ha totaux dédiés aux UTN. Leur prise en compte a suscité de nombreux échanges et débats, tant lors des réunions techniques que lors des différents Bureaux SCoT, compte tenu de leur emprise foncière importante et des enjeux qu'ils soulèvent au regard des objectifs de sobriété foncière. L'enveloppe de 29 ha qui leur est attribuée reste encore à l'heure actuelle une estimation qui devra encore être arbitrée.

Typologie d'UTN	Nombre d'UTN concernées	Consommation foncière engendrée en extension
Hébergement touristique	10	8.9 ha
Golf	3	Estimation de 29 ha environ
Mobilités	3	0 ha
	Total	**38 ha**

Comptabilisation du nombre d'hectares consommés par l'ensemble des UTN inscrites au SCoT en vigueur et maintenues en 2026
Source : Algoé

b. Territorialisation

Enveloppe « Tourisme » = 38 ha

Comme mentionné précédemment, les UTN étant déjà spatialisées puisque identifiées sur le périmètre précis d'une commune, la territorialisation se fera donc à l'échelle des 30 communes de l'APTV, tout comme l'enveloppe « habitat ».

iii. Enveloppe services & équipements

a. Distribution

Bien qu'aucun projet précis n'ait été fléché pour cette destination, il est réservé 10% de l'enveloppe restant à consommer en extension par l'APTV sur la période 2027-2050 à destination des services et équipements, soit 8,7 ha. Cette enveloppe permettra de réaliser en extension :

- Des infrastructures de services ou d'équipements permettant de répondre aux besoins des habitants et des usagers (ex : résidences séniores ; infrastructures ou équipements liés aux risques ou énergie)
- Des aménagements de stationnement ou voirie ;
- Etc.

b. Territorialisation

Enveloppe « Services & équipements » = 8,7 ha

La territorialisation de cette enveloppe repose sur une double logique.

Une première part, soit **5,5 ha**, est territorialisée **à l'échelle des EPCI**. Sa répartition a été effectuée de manière objective, **au prorata du nombre d'habitants** dans chaque intercommunalité (recensement INSEE 2022). Cette méthode vise à garantir une équité territoriale et à assurer à l'ensemble des habitants un niveau minimal d'accès aux services et équipements, en cohérence avec les dynamiques démographiques.

Une seconde part, soit **3,5 ha**, est conservée **à l'échelle de l'APTV.** Cette enveloppe interterritoriale a vocation à permettre la réalisation d'**équipements structurants** dont le rayonnement dépasse l'échelle intercommunale (par exemple : ascenseurs valléens autres que ceux déjà inscrits en UTN, centrales photovoltaïques au sol, ou autres projets d'intérêt supra-EPCI). Elle constitue une réserve stratégique destinée à accompagner des projets non encore précisément localisés mais susceptibles de répondre à des enjeux d'aménagement à l'échelle du SCoT.

Cette combinaison d'une répartition démographique objectivée et d'une réserve stratégique à l'échelle APTV permet de concilier équité territoriale et capacité d'initiative pour des projets structurants.

	Nombre d'habitants (2022)	Enveloppe foncière allouée pour 2027-2050
SCoT	50 500	9 ha
Haute Tarentaise	15 600	1,5 ha
Versants d'Aime	9 700	1 ha
Val Vanoise	9 000	1 ha
Cœur de Tarentaise	9 100	1 ha
Vallée Aigueblanche	7 100	1 ha
APTV	**50 500**	**3,5 ha**

Territorialisation de l'enveloppe foncière allouée à la destination « Services et équipements » en extension

Source : Algoé

d. Quid de la garantie communale ?

La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols introduit le droit à une « garantie communale » d'un hectare pour toute commune couverte par un PLU ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026. C'est le cas pour l'ensemble des 30 communes de la Tarentaise. Ce 1 ha peut être utilisé pour l'ensemble des destinations. Cependant, cette garantie n'est pas automatique : elle reste soumise aux dispositions du code de l'urbanisme – notamment l'article L.151-5 – qui impose une étude préalable de densification avant toute ouverture à l'urbanisation d'ENAF. Par ailleurs, l'hectare de consommation peut être mutualisé au niveau intercommunal, sous réserve d'accords locaux.

L'APTV compte plusieurs communes nouvelles créées suite à la fusion de plusieurs communes déléguées : Aime-La Plagne (anciennement Montgirod, Aime, Granier) ; La Plagne Tarentaise (anciennement La Côte d'Aime ; Valezan, Mâcot-La Plagne ; Bellentre) ; La Léchère (anciennement La Léchère, Feissons-sur-Isère, Bonneval) ; Grand Aigueblanche (anciennement Aigueblanche ; Saint-Oyen ; Le Bois) ; Courchevel (anciennement La Perrière ; Saint-Bon-Tarentaise) ; Les Belleville (Villalurin ; Saint-Jean-de-Belleville ; Saint-Martin-de-Belleville). Notons que pour ces communes nouvelles créées après le 1er janvier 2011, une majoration de la surface minimale garantie est prévue : +0,5 ha par commune déléguée, dans la limite d'un plafond de 2 ha par commune nouvelle, afin de traduire la réalité territoriale des fusions communales et garantir une véritable capacité de consommation d'ENAF.

Afin de vérifier le respect de cette garantie – 0,5 ha pour chaque commune déléguée et 1 ha pour chaque commune – une analyse a été conduite à partir du cumul des hectares attribués à chaque commune, toutes destinations confondues. Lorsque le total alloué se révélait inférieur au seuil garanti, un travail d'ajustement a été engagé afin de réaffecter des surfaces issues de l'enveloppe « habitat » en extension aux communes concernées, de manière à atteindre le minimum requis. Ce rééquilibrage n'a pu être opéré que via l'enveloppe « habitat ». Les enveloppes « activités économiques » et « tourisme » étaient en effet déjà territorialisées, les surfaces ayant été affectées sur la base de projets identifiés. Quant à l'enveloppe « services et équipements », elle n'a pas pu être mobilisée dans la mesure où sa territorialisation est définie exclusivement à l'échelle des EPCI.

3. Evolutions requises dans le SCoT

a. Pistes d'évolutions et justifications

Voici les évolutions du PAS et du DOO identifiées, de façon préalable, à l'issue de cette étude « SCoT en mouvement ». Ces évolutions devront encore être arbitrées politiquement par les élus du SCoT de la nouvelle mandature. Ces premières propositions pourront être prises en compte, ajustées ou retirées dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du SCoT en fonction des arbitrages à venir.

Thématique	Contenu du PADD concerné	Motif de l'évolution	Evolution proposée
Habitat	« Axe 3 : Un territoire attractif pour les résidents permanents »	Ambition d'un maintien démographique à horizon 2050 (base de calcul : recensement INSEE 2021 de la population)	Inscrire un objectif de maintien démographique sur la période 2027-2050.
Développement économique	« Carte 8 : Optimiser le foncier pour favoriser le développement économique »	Evolution de l'armature territoriale des zones d'activités économiques lors de l'étude « Diagnostic du foncier économique sur le territoire du SCoT Tarentaise Vanoise »	Mettre à jour la carte au regard de la nouvelle armature proposée dans l'étude
Thématique	**Contenu du DOO concerné**	**Motif de l'évolution**	**Evolution proposée**
Consommation foncière / Tourisme	« 2.3 Favoriser un développement de qualité et une gestion économe de l'espace »	Hormis les UTN inscrites au SCoT et maintenues, le SCoT modifié n'autorise plus la production de lits touristiques en extension.	« Hors UTN inscrites et maintenues par le présent SCoT, aucune ouverture à l'urbanisation à vocation d'hébergement touristique ne peut être prévue sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les PLU(i) privilégient, pour la production de lits touristiques, la réhabilitation, la

	« 2.6 Maitriser l'évolution ou la création des hébergements et des équipements touristiques en discontinuité de l'urbanisation existante »	Concernant les stations satellites et les communes rurales la question reste posée.	transformation du bâti existant et l'intensification des espaces déjà urbanisés. » Une réflexion devra être engagée sur les communes rurales ou stations satellites qui pourraient encore avoir certains projets qui se justifieraient (réinvestissement d'une friche, confortement d'un hébergement existant)
Thématique	**Contenu du DOO concerné**	**Motif de l'évolution**	**Evolution proposée**
Tourisme	« 2.14 Prévoir des UTN de massif ou structurantes »	Suppression de plusieurs UTN en bureau SCoT (abandonnées depuis l'approbation du document) et réduction de l'emprise de certaines	Mise à jour des UTN inscrites : ○ Suppression des UTN suivantes : aire de camping-car de Val Claret (Tignes) ; secteur du Ro (Bozel), réaménagement de la plaine de la daille (Val d'Isère), UTN du Belvédère (Séez), UTN Camping Sangot (La Plagne Tarentaise) ○ UTN golf : maximum 10ha par projet en consommation d'ENAF
Tourisme	« 2.14 Prévoir des UTN de massif ou structurantes »	Travail d'analyse orthographique pour identifier le foncier consommé en ENAF par chaque UTN.	Ajouter pour chaque UTN au nombre d'hectares mobilisés par le projet le nombre d'hectares consommés en ENAF.
Consommation foncière	« 3.1.1 Limiter la consommation foncière et polariser le développement sur l'armature territoriale »	Définition d'un taux d'intensification urbaine par commune et identification du potentiel foncier net au sein des enveloppes urbaines de chaque commune dans le cadre de la mission « SCoT en mouvement »	○ « Donner la priorité dans toutes les communes à la densification du tissu urbain, dans le respect des taux d'intensification urbaine imposé à chaque commune. » ○ Insérer le tableau des taux d'intensification par commune ○ Rappeler la méthode d'identification du potentiel foncier (bâti vacant, dents creuses, divisions parcellaires etc.) ○ Mise à jour de la carte 24 « Dimensionnement maximum des zones constructibles pour l'habitat permanent par pôles »

Thématique	Contenu du DOO concerné	Motif de l'évolution	Evolution proposée
Habitat	Carte 24 : « Dimensionnement maximum des zones constructibles pour l'habitat permanent par pôles »	Définition d'une nouvelle enveloppe foncière en extension allouée pour chaque commune pour produire de l'habitat permanent sur la période 2027-20250	Mettre à jour la carte au regard des enveloppes allouées par commune pour l'habitat permanent sur la période 2027-2050
Habitat	« 3.1.2. Organiser la densification du tissu urbain existant et à développer »	Rehaussement des densités moyennes minimales pour l'ensemble des rangs de l'armature urbaine	Mettre à jour le tableau 4 « Densités moyennes minimales des opérations urbaines structurées par pôle pour l'habitat permanent » et ajouter cette prescription : « Les PLU(i)inscrivent dans leurs OAP un objectif de densité moyenne (logement/ha) équivalent ou supérieur à celui proposé par le DOO pour le rang de la commune dans l'armature territoriale. »
Habitat	« 3.2.1. Offrir des logements pour chaque EPCI »	Dans le cadre de la mission « SCoT en mouvement », calcul des besoins en logements (RP+RS) pour la période 2027-2050 à produire par commune pour assurer le maintien démographique de la population	○ Inscrire le nombre de RP et RS annuels neufs projetés par commune sur les 2 pas de temps ○ Inscrire la prescription suivante : « Le SCoT impose aux PLU des communes supports de station et des communes avec plus de 50% de RS d'introduire une servitude de résidence principale. Celle-ci s'appliquerait sur : → Tout projet de production de logement en extension urbaine ; → La production de logement au sein du tissu urbain sur des parcelles de plus de 1 500m². »

Thématique	Contenu du DOO concerné	Motif de l'évolution	Evolution proposée
Développement économique	« 3.5.1. Optimiser le foncier pour le développement économique et viser le maintien de l'activité industrielle »	Etude d'ESPELIA « Analyse du foncier économique de l'APTV » (2023) identifiant 24 ha de potentiel foncier en extension et en densification au sein des ZAE du territoire à horizon 2040, dont 14,4 ha en extension et projeter les besoins à l'horizon 2050, soit 20 ha	Modifier la prescription suivante : « Au-delà des réhabilitations, le SCoT prévoit les extensions ou parcs nouveaux identifiés dans la cartographie du SCoT « équilibre développement/ protection ». Ces sites représentent au total près de 22ha, répartis selon le tableau ci-après. » En précisant les enveloppes suivantes par EPCI en extension (qui représente un total de 20 ha alloué à l'enveloppe « activités économiques ») : - CC. Haute-Tarentaise : 4.9 ha - CC Versants d'Aime : 4 ha - CC. Val Vanoise : 5.5 ha - CC Cœur de Tarentaise : 1 ha - CC Vallée d'Aigueblanche : 1 ha - APTV : 3.6 ha Adjoindre également le potentiel foncier en densification à l'échelle des EPCI identifié par l'étude d'ESPELIA.
Consommation foncière	« 6.1. Limiter la consommation foncière »	<u>Evolution des enveloppes de consommation d'ENAF par destination :</u> - Calcul des besoins en logements (RP et RS) pour la période 2027-2050 et besoins fonciers en extension associés - Enveloppe « activités économiques » : 20 ha en extension - Enveloppe « services & équipements » : 9 ha	Mettre à jour les enveloppes de consommation en ENAF par destination ainsi que le nombre de logements à produire pour la période 2027-2050.

b. Procédure requise pour l'évolution modification simplifiée

i. Les procédures d'évolution du SCoT

L'évolution du SCoT peut relever principalement de deux types de procédures, décrites par les articles L.143-29 et L.143-32 du code de l'urbanisme :

- **La procédure de révision :**

→ Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) doit être révisé lorsque les changements envisagés portent sur les orientations du projet d'aménagement stratégique (ex-PADD), sur les dispositions du DOO relatives à la sobriété foncière et à la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains, ou encore sur les dispositions du DOO concernant la politique de l'habitat lorsqu'une modification réduit l'objectif global de production de logements.

- **La procédure de modification simplifiée dite « ZAN » [5]:**

→ La modification simplifiée « ZAN » permet d'ajuster un SCoT sans engager une révision complète, La procédure de modification simplifiée « ZAN » a pour seul et unique objet la prise en compte de la trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF.

La modification simplifiée « ZAN » constitue d'ailleurs la seule voie permettant à l'APTV de respecter le calendrier légal, fixé au 22 février 2027.

ii. Les étapes de mise en œuvre de la modification simplifiée « ZAN »

Le tableau suivant résume les principales étapes à suivre pour la mise en œuvre de la modification simplifiée.

Etape	Caractéristique
Engagement de la procédure de modification simplifiée	→ Procédure à l'initiative du Président dans le cas d'un Syndicat mixte comme c'est le cas pour l'Assemblée du Pays Tarentaise Vanoise (code de l'urbanisme L143-33). → Par arrêté du président engageant la modification simplifiée. → L'arrêté contient notamment l'objet de la modification.
Déterminer si Evaluation environnementale ou étude au cas par cas	L'évaluation environnementale (EE) dépend de l'ampleur des impacts du ZAN sur le SCoT. → Si la modification entraîne des impacts significatifs (ex. : réduction massive des zones ouvertes à l'urbanisation, reconfiguration majeure des enveloppes), l'évaluation environnementale est obligatoire.

[5] Art. 194-IV, 5°de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite climat et résilience :
*« Par dérogation aux articles L. 143-29 à L. 143-36 et aux articles L. 153-31 à L. 153-44 du code de l'urbanisme, les évolutions du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme prévues au présent 5° **peuvent** être effectuées selon les procédures de **modification simplifiée** prévues aux articles L. 143-37 à L. 143-39 du code de l'urbanisme et aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code ».*

Etape	Caractéristique
	→ Sinon, il est possible d'être dispensé, via examen au cas par cas. Cette demande de dispense doit être formulée auprès de l'autorité environnementale (MRAe). La demande d'examen au cas par cas doit être faite avant l'arrêté si le périmètre de la modification n'est pas définitif. **Dans le cas présent, l'évaluation environnementale a été choisie.**
Définition des modalités de concertation	→ Modalités de concertation : mise à disposition du dossier (papier et site internet), registre, organisation d'une réunion publique, modalités de réception des contributions.
Concertation	Réalisation et mise en œuvre des modalités de concertation.
Bilan de concertation	Approbation du bilan de concertation par délibération du Comité syndical A l'issue de la concertation et avant notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées, un bilan de concertation, soumis à délibération, sera présenté aux membres du comité syndical.
Notification du dossier de modification aux personnes publiques associées	Une notification du dossier aux personnes publiques associées et à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). → Délai des PPA pour émettre leur avis : 1 mois → Avis simple
Définition des modalités de mise à disposition du public	→ Durée minimale : 1 mois → Documents à fournir : projet de modification, exposé des motifs, avis des PPA → Modalités à définir par délibération
Mise à disposition du public	→ Durée minimale : 1 mois • Elle comprend : → Annonce dans un journal local, → Publication sur le site internet du syndicat, → Mise à disposition du dossier complet (arrêté + projet + EE le cas échéant), → Mise à disposition d'un registre et/ou d'une adresse mail dédiée. À l'issue : élaboration du bilan de la mise à disposition, joint au dossier soumis à l'approbation.
Approbation de la modification simplifiée « ZAN »	→ Le Comité Syndical approuve la modification simplifiée et la rend exécutoire
Publication et notification	La modification devient exécutoire après réalisation des mesures de publicité et notamment sur le site du Geoportail. Le document approuvé est notifié aux PPA ainsi qu'aux services de l'État.

iii. Evaluation environnementale

La procédure de modification simplifiée n'est pas soumise à une évaluation environnementale obligatoire mais rentre dans le champ d'application de l'évaluation environnementale au cas par cas de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE). Toutefois, conformément aux articles R. 104-8 et R. 104-33 du code de l'urbanisme, l'APTV peut décider de soumettre directement la modification simplifiée du SCoT à évaluation environnementale. Dans le cadre de cette procédure, il convient de formaliser cette décision par une délibération qui doit être motivée.

iv. Concertation

Si la réalisation d'une évaluation environnementale est décidée, la procédure de modification simplifiée du SCoT se doit d'être accompagnée par l'organisation d'une concertation avec le public.

A l'issue de la concertation et avant notification du dossier de modification simplifiée aux personnes publiques associées, un bilan de concertation, soumis à délibération, sera présenté aux membres du comité syndical.

v. Planning

La mise en œuvre de la modification simplifiée a débuté en décembre 2025 suite à la délibération d'intention du comité syndical de réaliser cette évolution du SCoT. L'arrêté engageant la procédure de modification simplifiée visant à intégrer les objectifs de réduction du rythme de la consommation et de l'artificialisation des sols issus de la loi climat et résilience est daté du 16 janvier 2026.

4. Annexes

c. Liste des acronymes

- **APTV** : Assemblée du Pays de la Tarentaise Vanoise
- **DOO** : Document d'Orientations et d'Objectifs
- **EE** : Evaluation Environnementale
- **EIE** : Etat Initial de l'Environnement
- **ENAF** : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- **EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- **MRAe** : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
- **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- **PAS** : Projet d'Aménagement Stratégique
- **PLH** : Plan Local de l'Habitat
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **PLUi** : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
- **SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **SIG** : Système d'Information Géographique
- **SUP** : Servitude d'Utilité Publique
- **STP** : Surface Touristique Pondérée
- **UTN** : Unité Touristique Nouvelle
- **ZAN** : Zéro Artificialisation Nette

d. Glossaire des termes techniques

- **Artificialisation :** L'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage (cf. article 194 de la *Loi Climat et Résilience* introduisant l'objectif ZAN). Sont considérés comme artificialisés :
  - → L'habitat et les espaces verts associés ;
  - → Les zones industrielles et commerciales ;
  - → Les équipements sportifs ou de loisirs (dont les golfs) ;
  - → Les réseaux de transport ;
  - → Les parkings ou encore les mines ;
  - → Les décharges et chantiers.

- **Consommation foncière :** la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
  Attention : l'occupation d'une emprise foncière* située au sein de l'enveloppe urbaine et inférieure à 2 500m² n'est pas considérée comme de la consommation foncière mais comme de la densification, sous réserve que ce foncier n'ait pas d'usage agricole effectif (notamment déclarée à la PAC). Cette taille d'emprise foncière de 2500m² est choisie par analogie à la notion d'artificialisation.

- **Densification :** L'augmentation du nombre d'habitants par km². La densification au sein de l'enveloppe urbaine est aujourd'hui encouragée afin de freiner la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Plusieurs solutions d'aménagement existent pour densifier au sein de l'enveloppe urbaine :
  - → Bâtir sur des parcelles existantes déjà construites : en fond de jardin, en hauteur, en extension ;
  - → Bâtir dans les interstices du bâti existant (= les dents creuses) ;
  - → Réhabiliter des bâtiments existants ou des friches afin d'y produire de nouveaux logements ou équipements (= recyclage urbain).

- **Dent creuse :** Au sein de l'enveloppe urbaine d'une ville ou d'un village, la dent creuse est un espace non construit entourée de parcelles bâties. Il s'agira de parcelle(s) pouvant résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions de la démolition d'un édifice, ou encore d'un terrain vague. Mais il peut s'agir également de terrains mutables tels que des friches diverses, d'activités en abandon qui pourraient être reconvertis pour d'autres usages.

- **Division parcellaire :** Elle a pour objectif de séparer une parcelle foncière en plusieurs terrains, appelés « lots ». Elle se fait à l'initiative du propriétaire du terrain. Par exemple, en divisant un terrain, deux nouvelles parcelles sont créées : la parcelle ancienne qui contient le logement du propriétaire et la nouvelle parcelle, constructible, si le PLU(i) le permet. La division parcellaire est l'un des outils pour densifier au sein de l'enveloppe urbaine.

- **ENAF** : les **espaces naturels, agricoles et forestiers** sont les espaces non urbanisés que la trajectoire de sobriété foncière cherche à préserver. Dans le SCoT de l'APTV, la consommation d'ENAF correspond aux extensions urbaines réalisées sur ces espaces, par opposition à la mobilisation du foncier déjà urbanisé.

- **Enveloppe urbaine :** cette enveloppe est définie en appliquant les paramètres de géo traitements suivants :
  - → Comprend les ensembles bâtis et contigus de 5 bâtiments et plus ;
  - → Comprend une marge de recul de 20m autour des bâtiments ;
  - → Intègre les constructions de 20m² et plus situées en bordure de l'enveloppe urbaine.

  Attention : l'enveloppe urbaine ne correspond pas forcément aux limites des parcelles cadastrales ni aux zones U des PLU communaux. L'enveloppe urbaine a été dessinée pour

chaque commune de l'APTV afin d'identifier l'enveloppe bâtie et imperméabilisée au sein de laquelle la production de bâti et l'artificialisation des sols ne sera pas décomptée de l'enveloppe « Consommation foncière en extension sur des ENAF » allouée à l'APTV à horizon 2050. Il s'agit du potentiel foncier brut.

- **Potentiel foncier brut :** les zones ou parcelles qui pourraient être mobilisées pour différents usages, comme la densification ou la renaturation. Ces zones sont identifiées par le SCoT en fonction de plusieurs critères, tels qu'une surface minimale, l'absence de contraintes environnementales, leur éloignement des cours d'eau, etc.
  Les critères de sélection varient selon les enjeux spécifiques à chaque territoire et les documents réglementaires en vigueur.
  Comme l'indique le DOO du SCoT approuvé de 2018, ce potentiel foncier est dit « brut » car n'en sont pas déduits les parcelles non mutables (pour cause de situation physique, pente, taille, accès etc.)

- **Potentiel foncier net :** Il s'agit du résultat de l'analyse du potentiel foncier brut, affinée en tenant compte des contraintes et des atouts propres à chaque zone. Ces contraintes sont déterminées en fonction des enjeux du territoire, qu'il s'agisse de risques naturels, de réglementations environnementales (ZNIEFF 1, Natura 2000, etc.) ou de complexités foncières, comme avoir plusieurs propriétaires, parcelles en indivision, parcelles bâties, etc. Le potentiel foncier net correspond donc aux zones identifiées comme les moins exposées à ces contraintes après analyse. Il est identifié par les communes en s'appuyant sur le potentiel foncier brut ciblé par le SCoT.

- **Renaturation :** consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

- **STP** : la **Surface Touristique Pondérée** est un outil propre au SCoT de l'APTV qui permet de mesurer et d'encadrer le développement touristique en appliquant une pondération différente selon le type d'hébergement.

- **Tâche urbaine :** calculée en agglomérant des bâtiments proches, la tache urbaine peut être constituée d'un seul ensemble bâti ou, plus fréquemment de plusieurs espaces discontinus (ce qui la distingue de l'enveloppe urbaine).

- **UTN :** une Unité Touristique Nouvelle est une opération de développement touristique en zone de montagne, encadrée par le code de l'urbanisme.

- **ZAN** : le **Zéro Artificialisation Nette** est l'objectif national consistant à réduire fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, puis à tendre vers une absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.