

REVISION DU PLU DE CHAMONIX MONT- BLANC

Diagnostic territorial

Février 2026



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
PARTIE 1. SOCIO-DÉMOGRAPHIE	8
Un territoire en perte de vitesse sur le plan démographique	8
Une décroissance due à une conjonction du ralentissement du solde naturel et à un solde migratoire structurellement négatif	9
Une dynamique démographique qui s'accompagne d'un vieillissement marqué de la population.....	10
Une population âgée propriétaire de logements individuels	12
Une population jeune, majoritairement locataire, en logement collectif	12
Des mutations qui s'opèrent dans le profil des ménages, de moins en moins familiaux	13
Des ménages moins familiaux, conduisant à une baisse de la taille des ménages, et à des besoins en logements	14
Un pôle d'emploi majeur pour la vallée soumis à la difficulté de maintenir les actifs sur place.....	15
Une majeure partie des ménages sont éligibles au logement encadré.....	16
Des plafonds d'accès encadrés suffisamment hauts pour couvrir la majeure partie des ménages locataires	16
PARTIE 2. HABITAT	19
Une part de résidences secondaires prédominante	19
Une offre d'hébergement touristique conséquente et valorisée.....	20
Une offre de meublés touristiques en développement	21
Un taux de logements vacants très faible	21
La présence d'un parc relativement ancien et développé sous l'effet de l'essor du tourisme.....	22
Un parc dominé par le logement collectif de petite taille	23
Une offre de logements diversifiée	24

Un équilibre entre propriétaires et locataires, une forte dynamique du parc social	25
Des niveaux de prix parmi les plus élevés de la Haute-Savoie	26
Une demande de logement social très orientée vers les petites surfaces avec une offre qui peine à satisfaire les besoins exprimés	26
Une demande émanant en premier lieu de petits ménages d'actifs	27
Des demandes émanant de situations diverses	28
PARTIE 3. TISSU ÉCONOMIQUE	31
Une augmentation continue du nombre d'emplois	31
Des emplois plus nombreux que les actifs sur la commune	31
Une bonne santé économique qui a essentiellement profité au développement des emplois dans les commerces et services.....	32
La zone d'activité économique de la Vigie.....	37
De nombreux commerces répartis sur plusieurs polarités	38
Une part importante d'actifs qui travaillent sur la commune, mais en diminution ..	43
Une faible place de l'agriculture dans le tissu économique communal	46
PARTIE 4. DYNAMIQUE TOURISTIQUE.....	50
Un tourisme lié aux sites naturels	50
Les principaux sommets.....	50
Les principaux glaciers	51
Les principaux lacs	52
Les cascades	55
Des domaines skiables emblématiques	55
Des circuits de randonnées emblématiques.....	55
Un tourisme patrimonial et culturel	56
Une offre d'hébergements et une fréquentation touristique conséquente	59
PARTIE 5. ÉQUIPEMENTS	63
Des équipements sportifs bien représentés	63
De nombreux équipements culturels et de loisirs	64

Des équipements à destination des scolaires et des enfants	64
De nombreux équipements de santé.....	65
Des équipements pour des publics spécifiques	65
Autres équipements publics.....	65
PARTIE 6. MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS	70
Analyse de la mobilité.....	70
Transports en commun	71
Modes doux	73
PARTIE 7 – MORPHOLOGIES BATIES ET FONCIER	76
Tissu urbain à dominante ancien de centre	76
Le centre-ville de Chamonix.....	76
Les autres centralités : les Praz et Argentière	78
Tissu bâti à dominante d’habitat individuel	79
Le tissu urbain individuel dense.....	79
Le tissu urbain individuel pavillonnaire peu dense	82
Tissu bâti à dominante d’habitat collectif	84
Tissu urbain d’équipements	86
Tissu urbain d’activités.....	88
La morphologie urbaine de Chamonix	89
.....	

PRÉAMBULE

Chamonix Mont-Blanc est une commune de la Haute Vallée de l'Arve, au cœur des Alpes et au pied du massif prestigieux du Mont-Blanc.

Le territoire communal couvre une superficie de 24 546 hectares et se structure autour de la vallée de l'Arve qui coupe le territoire en deux du nord-est au sud-ouest. La vallée se caractérise par une longueur d'une vingtaine de kilomètres, ponctuée de nombreux villages qui ont encore des caractéristiques spécifiques importantes, sa largeur n'excédant pas un kilomètre et demi, voire cinq-cents mètres au droit du défilé de la Poya. Elle est bordée de part et d'autre par deux massifs montagneux :

- Au sud-est, le massif du Mont-Blanc, qui culmine à 4 807 mètres, plus haut sommet d'Europe occidentale, et entretient de nombreux et importants appareils glaciaires,
- Au nord-ouest, le massif des Aiguilles Rouges dont l'altitude des plus hauts sommets ne dépasse pas 3 000 mètres.

Les communes limitrophes sont Vallorcine, Les Houches, Servoz, Passy et Saint-Gervais-les-Bains. Par ailleurs, la moitié des limites communales est constituée par la frontière avec l'Italie au sud et à l'est et avec la Suisse au nord-est.

On accède à Chamonix-Mont-Blanc par la Vallée de l'Arve au sud-ouest depuis Cluses, par le territoire suisse depuis Martigny et la vallée du Rhône en passant par Vallorcine, ou bien encore par l'Italie depuis le Val d'Aoste et Courmayeur par le tunnel du Mont-Blanc. Chamonix-Mont-Blanc est située au cœur d'un réseau routier international, avec un accès direct par autoroute et voie express.

Chamonix-Mont-Blanc est une station internationale d'alpinisme et de sports d'hiver caractérisée par un important attrait touristique. La commune attire les touristes du monde entier, visiteurs ou sportifs passionnés. C'est aussi un territoire emblématique de l'histoire de l'alpinisme mondial. Chamonix-Mont-Blanc est aussi une ville à part entière avec un développement en fond de vallée. De plus, l'espace du Mont-Blanc constitue une véritable interface internationale avec la Suisse et l'Italie.

Chamonix-Mont-Blanc est située dans le **département de la Haute-Savoie**. Ce territoire départemental d'une superficie de plus de 4 380 km² comprend plus de 800 000 habitants (INSEE RP 2018). Le département de la Haute-Savoie sera cité dans la présente analyse à titre de comparaison, permettant d'illustrer une réalité de terrain en ce qui concerne les échanges économiques de la commune de Chamonix-Mont-Blanc avec son environnement.

La commune de Chamonix Mont-Blanc fait partie de la **Communauté de Communes de la**

Vallée de Chamonix-Mont-Blanc (CCVCMB), créée en 2010. Elle est composée de 4 communes (Chamonix-Mont-Blanc, Les Houches, Servoz, Vallorcine), rassemblant 13 069 habitants (INSEE RP 2018). Afin de mettre en perspective l'analyse réalisée sur la commune de Chamonix-Mont-Blanc, ce territoire intercommunal sera cité à titre de comparaison. La CCVCMB est un territoire pertinent et initié par les pouvoirs publics locaux pour la mise en œuvre des politiques territoriales intercommunales. Ce territoire de comparaison permet de situer Chamonix-Mont-Blanc au sein d'un territoire administrico-politique, pratiqué pour les activités du quotidien et représentant un bassin d'emploi.

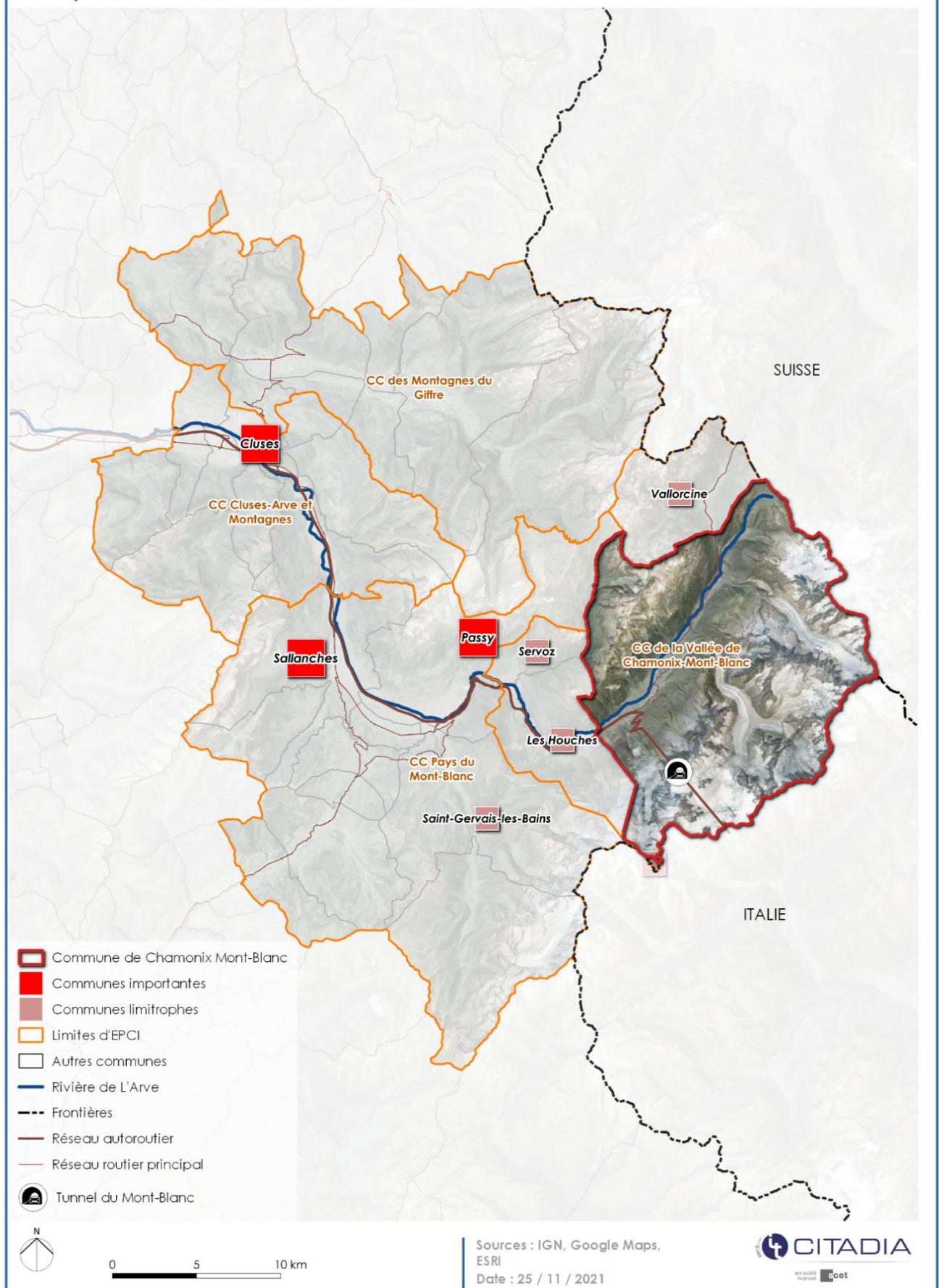
Le territoire fait aussi partie du projet de périmètre du **SCoT Mont-Blanc Arve Giffre** qui a été défini par arrêté préfectorale du 22 décembre 2017. Ce périmètre regroupe 32 communes et représente plus de 114 800 habitants. Ces 4 communautés de communes partagent des enjeux et présentent des complémentarités, leur permettant de se doter d'une vision et d'une stratégie partagées. En effet, le SCoT est un outil créé en 2000 par l'État pour permettre aux territoires de planifier les grandes orientations d'aménagement et de développement sur le temps long -c'est une réflexion portée pour les 20 ans, voire 30 ans à venir-. Actuellement, en l'absence de SCoT sur le territoire, la commune de Chamonix-Mont-Blanc est limitée dans ses possibilités d'urbanisation : des dérogations (accordées ou non par l'État au cas par cas) sont nécessaires pour toute ouverture de nouvelle zone à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU.

Depuis le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2005, les conditions du développement de la commune de Chamonix-Mont-Blanc ont été précisées, redéfinies et amendées à diverses reprises. Ce PLU a été mis en révision par délibération en octobre 2014. En mars 2017, la compétence planification a été transférée à la Communauté de Communes. Ainsi, les communes membres ont sollicité la poursuite des procédures de révisions des PLU en cours, poursuite actée par un conseil communautaire en juin 2017.

Le présent diagnostic territorial se base sur les données Insee disponibles au moment de la formalisation du PADD (données Insee 2018 en particulier). La cohérence d'ensemble des choix reste ainsi lisible entre état des lieux et objectifs chiffrés du PADD.

Préambule

Révision du PLU de Chamonix Mont-Blanc



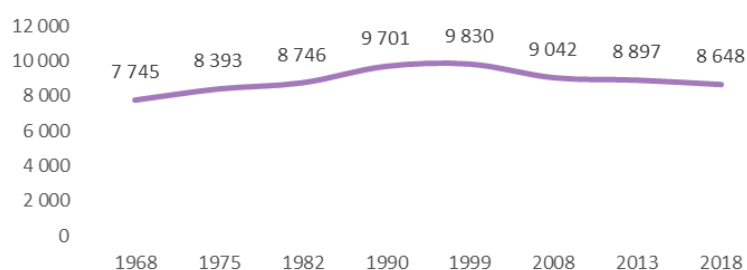
PARTIE 1. SOCIO-DÉMOGRAPHIE

Un territoire en perte de vitesse sur le plan démographique

Chamonix-Mont-Blanc a connu une période de croissance continue de 1968 à 1999. **A partir de 1999, la population du territoire ne cesse de décroître** (perte de 1 182 habitants entre 1999 et 2018).

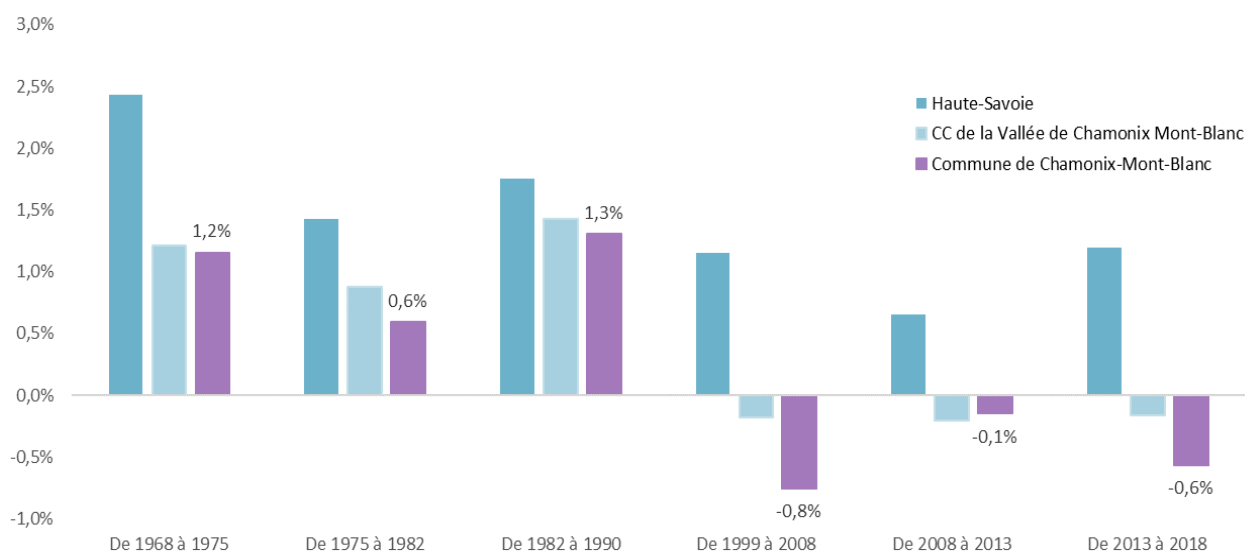
Evolution de la population sur la commune de Chamonix-Mont-Blanc entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Evolution du taux de croissance démographique depuis 1968

Source : INSEE RP 2018

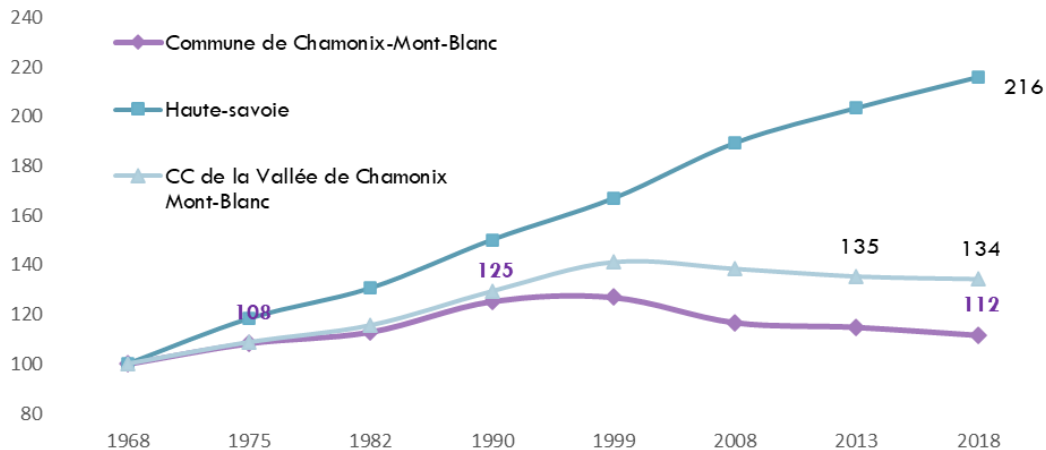


Le territoire connaît une variation annuelle de sa population **de -0,6% entre 2013 et 2018**. Ce phénomène de décroissance démographique est également observable à l'échelle de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc, mais de manière moins marquée (-0,2% par an entre 2013 et 2018).

A l'inverse, le département de Haute-Savoie connaît une forte croissance démographique (+ 1,2% par an entre 2013 et 2018).

Evolution en base 100 de la population municipale entre 1968 et 2018

Source : INSEE RP 2018



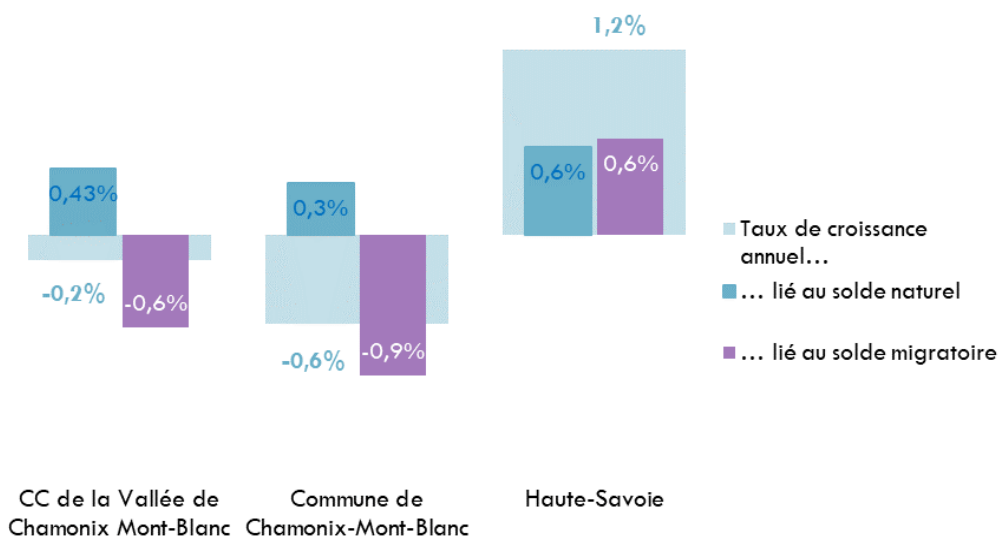
Une décroissance due à une conjonction du ralentissement du solde naturel et à un solde migratoire structurellement négatif

La décroissance démographique de la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc s'explique par un solde migratoire négatif (-0,6% par an), particulièrement prononcé sur la commune de Chamonix-Mont-Blanc (-0,9% par an). L'étude socio-démographique met en avant un **solde naturel négatif** (-0,6% par an entre 2013 et 2018) **lié au vieillissement de la population**.

Le solde naturel est positif, mais reste insuffisant pour compenser le départ des populations.

Moteurs de la croissance démographique entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018

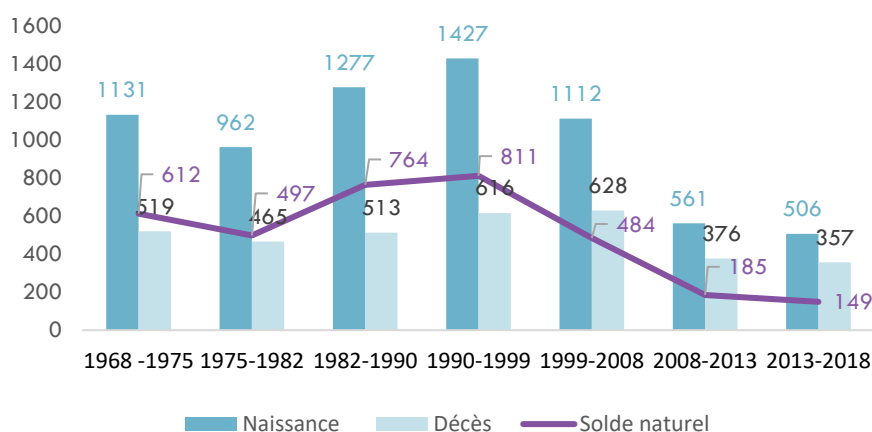


Avec un solde migratoire de + 0,6% par an entre 2013 et 2018, le département de Haute-Savoie est particulièrement attractif. Le solde naturel du département est de 1,2% par en 2013 et 2018. Le solde naturel de la commune de Chamonix-Mont-Blanc en 2018 est égal au solde naturel national (0,3%).

Sur le territoire de Chamonix-Mont-Blanc, le nombre de naissances diminue plus rapidement que le nombre de décès, entraînant une baisse du solde naturel.

Evolution du solde naturel sur le territoire de Chamonix-Mont-Blanc entre 1968 et 2018

source : INSEE RP 2018

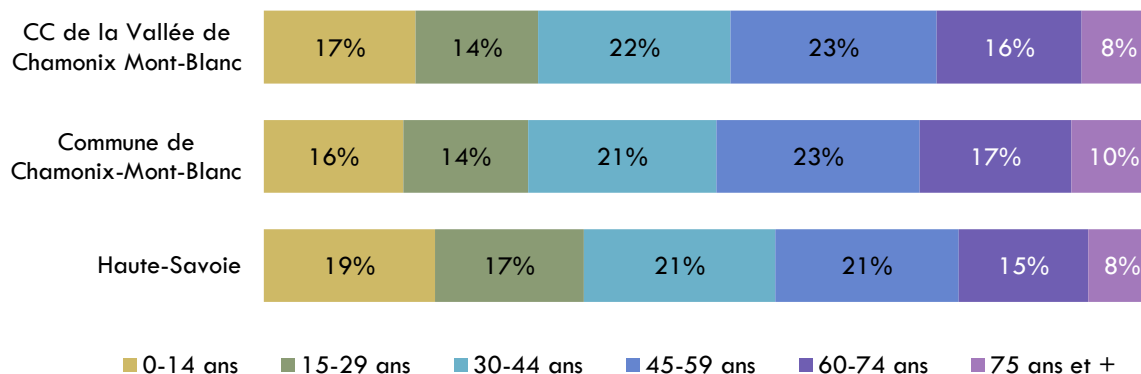


Une dynamique démographique qui s'accompagne d'un vieillissement marqué de la population

27% de la population de la commune de Chamonix-Mont-Blanc a 60 ans ou plus, dont 10% ont 75 ans et plus.

Répartition de la population par classe d'âge

Source : INSEE RP 2018



45% de la population est âgée de 30 à 59 ans, dont 23% de 45 à 59 ans. Cette classe d'âge, pour l'instant la plus représentée sur le territoire, sera à l'avenir celle qui alimentera les 60 ans et plus, conduisant alors au vieillissement de la population.

La population de plus de 60 ans a augmenté de 1,9% par an entre 2013 et 2018, avec une hausse plus rapide des effectifs de plus de 75 ans (2,1% par an). **Ce vieillissement est à prendre en compte afin d'anticiper l'offre de logements dédiée à ce public.**

La population senior augmente alors que dans le même temps la population totale a diminué.

	2013	2018	TCAM*
Pop > 60 ans	2 080	2 291	1,9%
Pop > 75 ans	743	823	2,1%
Ensemble de la population	8 897	8 648	-0,6%

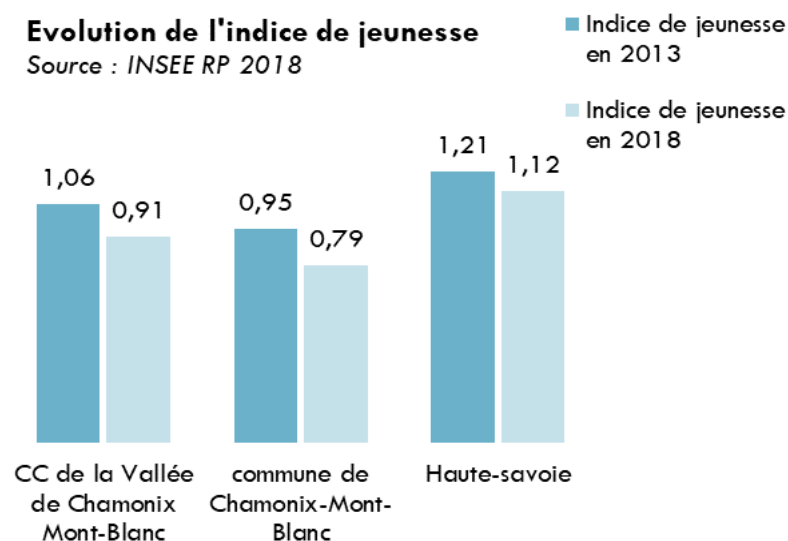
* TCAM = Taux de Croissance Annuel Moyen

Il s'agit du **phénomène de géronto-croissance**.

Cette baisse de la population et du solde naturel sur le territoire s'accompagne d'un phénomène de vieillissement de la population. Cela s'inscrit dans la dynamique départementale.

Sur la commune de Chamonix-Mont-Blanc, **l'indice de jeunesse a diminué, passant de 0,95 en 2013 à 0,79 en 2018**, traduisant une augmentation des plus de 60 ans par rapport aux moins de 20 ans.

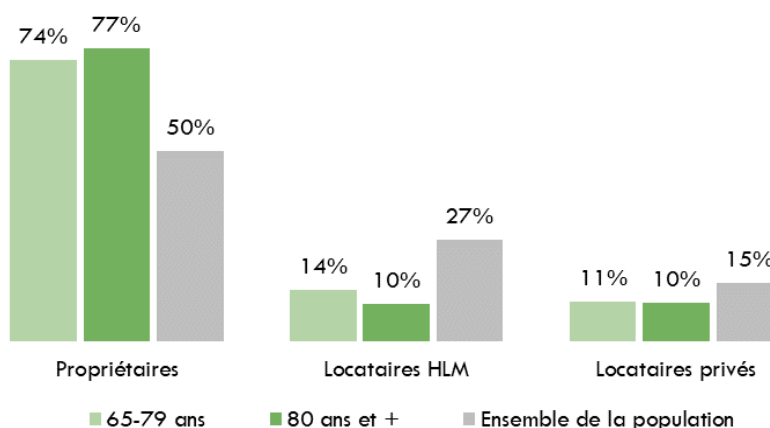
Les autres territoires de comparaison, la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc et le département de Haute-Savoie ont un indice de jeunesse supérieur à celui de la commune de Chamonix-Mont-Blanc.



Une population âgée propriétaire de logements individuels

Sur le territoire, la **population sénior est majoritairement propriétaire** ce qui représente **74% des 65-79 ans et 77% des 80 ans et plus**, un niveau nettement supérieur, en rapport à l'ensemble de la population de la commune.

Statuts d'occupation de la population sénior sur la commune de Chamonix-Mont-Blanc
Source : INSEE RP 2018

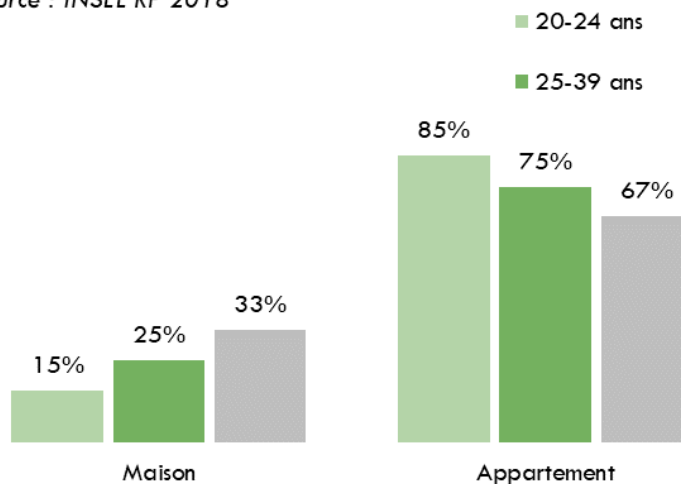


Une population jeune, majoritairement locataire, en logement collectif

La commune de Chamonix-Mont-Blanc compte **2 562 jeunes de moins de 30 ans** en 2018, ce qui représente 30% de la population. Les 15-29 ans représentent quant à eux 14% de la population en 2018.

Les 20-24 ans et les 25-39 ans se retrouvent en grande partie locataires dans le parc privé. Respectivement 67% et 49% sont locataires dans le parc privé, moyenne nettement supérieure à la moyenne communale qui est de 15%.

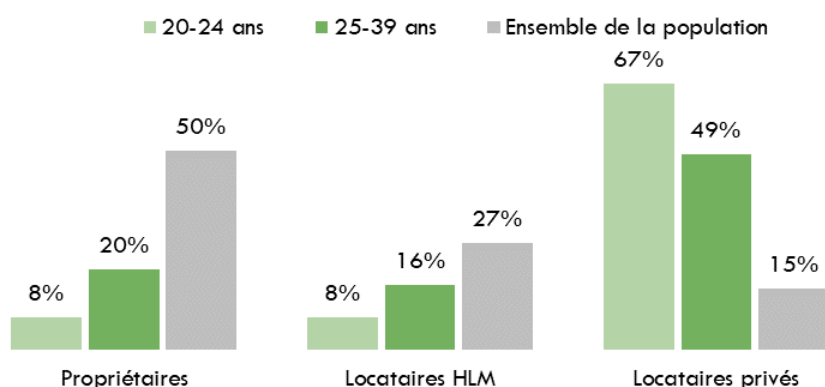
Types de logements occupés par la population jeune
Source : INSEE RP 2018



8% des 20-24 ans et 20% des 25-39 ans sont propriétaires de leur logement, un niveau nettement inférieur à l'ensemble de la population communale. Cette situation met en évidence le fait que le parcours résidentiel des ménages vers l'accession est réalisé plutôt tardivement.

Statuts d'occupation de la population jeune sur la commune de Chamonix-Mont-Blanc

Source : INSEE RP 2018



Des mutations qui s'opèrent dans le profil des ménages, de moins en moins familiaux

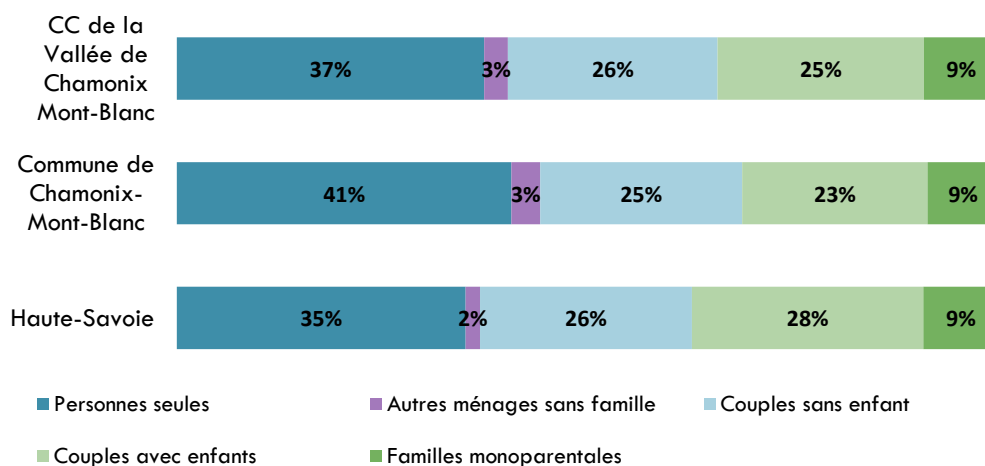
41% des ménages sont composés d'une seule personne, ce qui représente une part légèrement plus importante qu'aux échelles de comparaison. Les familles représentent 56% des ménages.

Les couples avec enfants composent 23% des ménages, ce chiffre atteint les 33% en ajoutant les familles monoparentales.

Les couples sans enfant représentent 49% des familles.

Répartition des ménages selon leur composition familiale

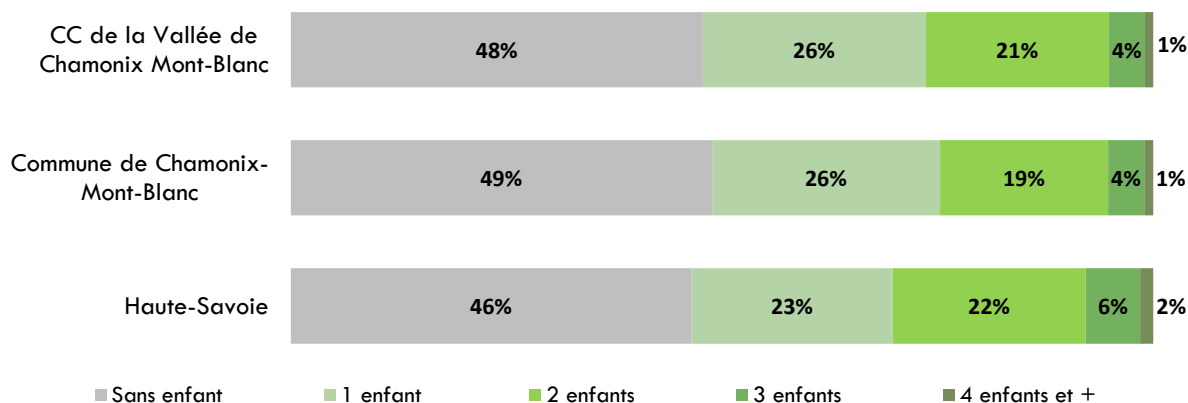
Source : INSEE RP 2018



26% des familles sont composées d'un seul enfant, 19% de deux enfants. Ainsi, les familles avec plusieurs enfants sont légèrement sous représentées sur la commune par rapport à l'intercommunalité ou au département de Haute-Savoie.

Nombre d'enfants au sein des familles

Source : INSEE RP 2018



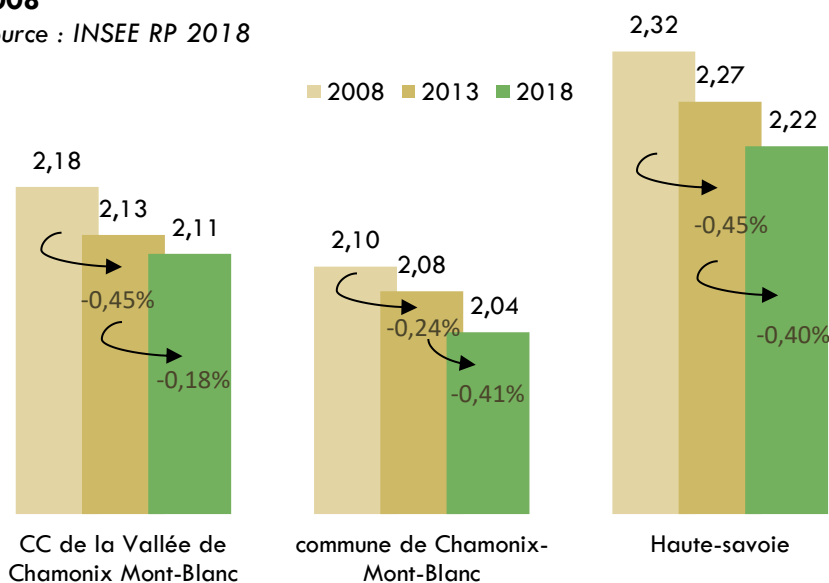
Des ménages moins familiaux, conduisant à une baisse de la taille des ménages, et à des besoins en logements

En 2018, la **taille moyenne des ménages de la commune de Chamonix-Mont-Blanc est de 2,04** personnes, inférieure à celle de la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc (2,11) et du département de Haute-Savoie (2,22).

Entre 2008 et 2013, le rythme de desserrement des ménages de Chamonix-Mont-Blanc est plus faible (-0,24% par an) que celui observé aux échelles de comparaison.

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 2008

Source : INSEE RP 2018



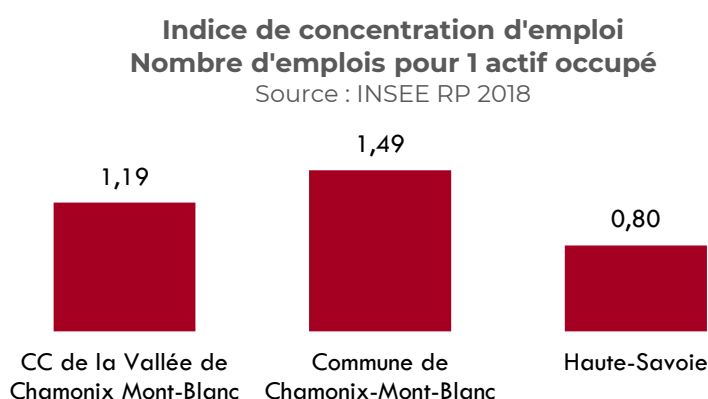
Sur la période récente, le rythme de desserrement s'intensifie uniquement sur la commune de Chamonix-Mont-Blanc (-0,41% par an) et devient supérieur au rythme observé à l'échelle de la communauté de communes (-0,18% par an) et du département (-0,40% par an)

L'évolution de la taille moyenne des ménages traduit le fait que le nombre de foyers nécessaire pour maintenir la population est plus important : le desserrement induit des besoins en logements

Un pôle d'emploi majeur pour la vallée soumis à la difficulté de maintenir les actifs sur place

La commune de Chamonix-Mont-Blanc est caractérisée par une forte représentation des emplois liés aux services et au commerce, et notamment ceux liés à l'activité touristique

L'indice de concentration de l'emploi, qui représente le nombre d'emplois locaux / nombre d'actifs résidants est de **1,49**. Cet indice met en évidence le rôle économique de Chamonix au sein de l'intercommunalité.



D'après le PLH de la vallée de Chamonix-Mont-Blanc, l'intercommunalité est peu dépendante d'autres pôles d'emplois voisins

La commune de Chamonix-Mont-Blanc est caractérisée par un départ important des populations vers d'autres communes et par des emménagements de population extérieure limités du fait du marché du logement peu accessible.

Cette dynamique s'étend à l'ensemble de l'intercommunalité qui a connu d'importants mouvements de population interne.

Une majeure partie des ménages sont éligibles au logement encadré

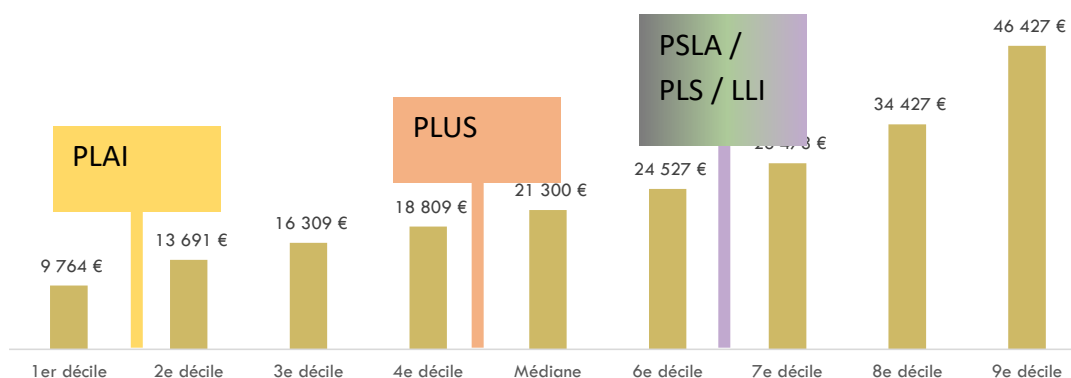
Plafonds de ressources en 2021	Zone 3		Zone B2		
	PLAI	PLUS	PLS	LLI	PSLA / BRS
1 personne	11 531 €	20 966 €	27 256 €	28 152 €	24 695 €
2 personnes	16 800 €	27 998 €	36 397 €	37 594 €	32 931 €
3 personnes	20 203 €	33 670 €	43 771 €	45 210 €	38 091 €
4 personnes	22 479 €	40 648 €	52 842 €	54 579 €	42 208 €

Le revenu médian imposable (revenus déclarés – 10%) par unité de consommation s'établit à 21 300€ par an, soit 1 775€ par mois, le 1^{er} décile (les 10% des ménages les plus précaires) s'établissant à 9764€ par an.

Les 4 premiers déciles sont en-deçà des plafonds du logement social classique. Les logements sociaux PLS, le logement locatif intermédiaire et l'accèsion encadrée (PSLA / BRS) sont accessibles pour les ménages jusqu'au 6^{ème} décile de revenus

Répartition par déciles des revenus imposables des ménages

Source : INSEE Filosi 2018, traitements Merc/at

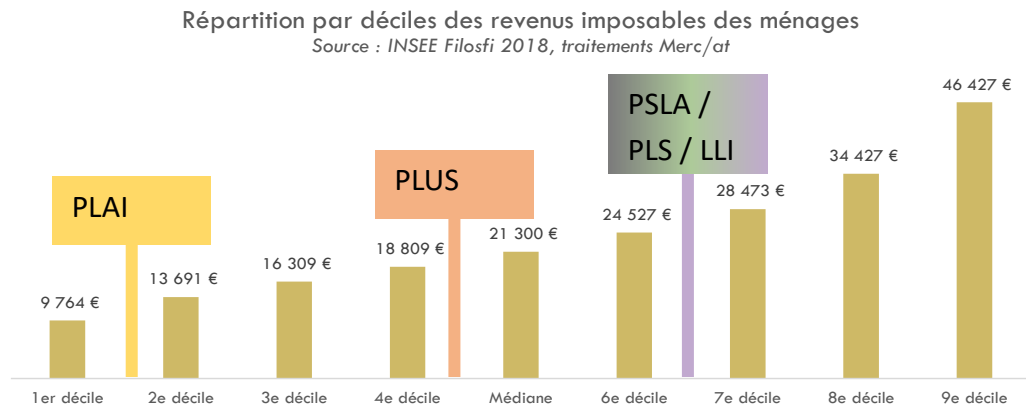


Des plafonds d'accèsion encadrés suffisamment hauts pour couvrir la majeure partie des ménages locataires

Les revenus des ménages locataires sont inférieurs à l'ensemble des ménages, ainsi, les 6 premiers déciles sont éligibles au logement social classique (PLAI / PLUS)

L'accèsion encadrée est accessible jusqu'au 7^{ème} décile de revenus.

Seuls les 10% des locataires les plus aisés ont des niveaux de revenus supérieurs aux plafonds du PLS et du LLI.



Le **revenu disponible** est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activités, indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues auxquels sont déduits les impôts directs et prélèvements sociaux.

Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte". Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent. Toutes les personnes rattachées au même ménage fiscal ont le même revenu disponible par UC (ou niveau de vie).

CONSTATS

- Un ralentissement de la croissance démographique dû à un ralentissement du solde naturel et à un solde migratoire négatif.
- Une population au profil relativement peu familial et marquée par un double phénomène de vieillissement et de géronto-croissance.
- Une population vieillissante, résidant au sein de grands logements individuels
- Des jeunes de moins en moins nombreux sur le territoire, qui ont du mal à s'installer ou se maintenir dans le territoire, compte-tenu de la cherté et l'inadaptation de l'offre, ne permettant pas d'assurer leur parcours résidentiel localement.
- Des niveaux de revenus de ménages plus faibles que la moyenne départementale : une grande partie des ménages est éligible au logement encadré.

PREMIERS ENJEUX

- Le maintien de la population active (famille et jeunes avec des projets familiaux) sur le territoire.
- La mise à disposition d'une offre de logements adaptée aux ressources des populations résidentes.
- La prise en compte des besoins liés au vieillissement de la population, en termes d'adaptation des logements pour le maintien à domicile et d'évolution de l'offre vers des logements abordables (techniquement et financière) pour des personnes vieillissantes.
- La réponse aux besoins des jeunes (petites surfaces, prix adaptés...) pour permettre la décohabitation, puis le parcours résidentiel (logements familiaux à prix maîtrisés).

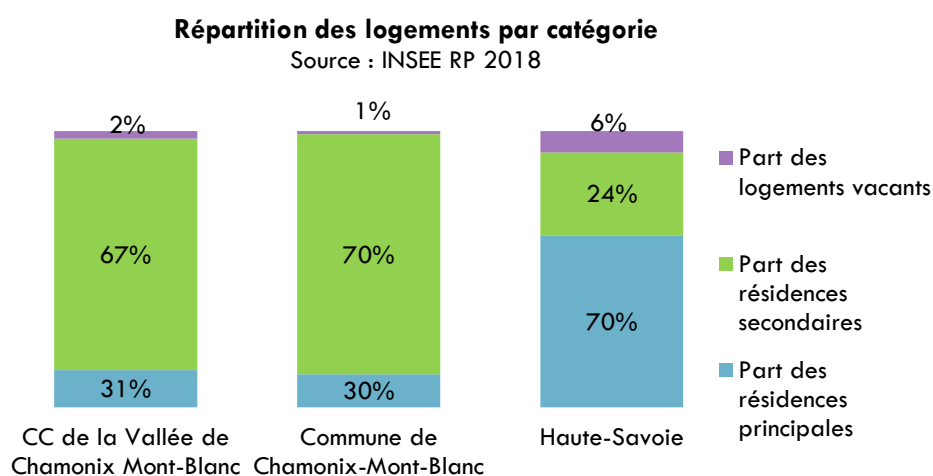
PARTIE 2. HABITAT

Une part de résidences secondaires prédominante

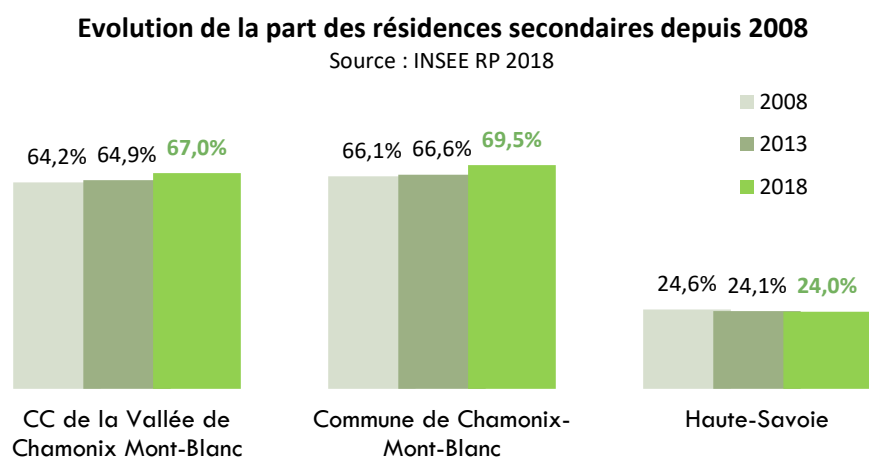
Le territoire compte un parc de logements de 14 153 en 2018.

30% des logements sont des résidences principales, ce taux est similaire à celui observé sur la communauté de communes (31%) mais très nettement inférieur à celui du département où les résidences principales représentent 70% du parc de logements.

La part de résidences secondaires est très importante avec 70% du parc de logements, contre 67% pour la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc et 24% pour le département de la Haute-Savoie.



Sur la commune de Chamonix-Mont-Blanc et à l'échelle de l'intercommunalité, la croissance du parc de logements est principalement assurée par le développement du parc de résidences secondaires.



Le poids des résidences secondaires témoigne de l'importance de la fonction touristique de la commune, et de la vallée de Chamonix en général.

Une offre d'hébergement touristique conséquente et valorisée

La commune est classée en tant que station de tourisme et dispose de 79 sites d'hébergements touristiques professionnels recensés par l'INSEE, offrant 6250 places.

Chamonix-Mont-Blanc dispose de 9843 résidences secondaires et occasionnelles. Leur nombre augmente entre 2013 et 2018, plus rapidement que le parc de logements, ainsi le poids des résidences secondaires augmente et représente 70% du parc de logements.

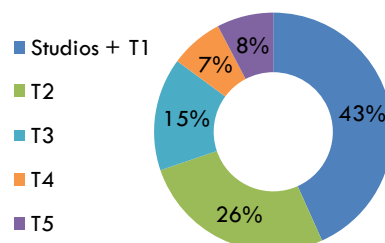
Focus sur le logement Airbnb

Sources : Observatoire Airdna © MERC/AT 2021

Chamonix-Mont-Blanc

CC VDMB

Répartition typologique des logements touristiques gérés par des particuliers



Nombre de site d'hébergement touristique particulier	3 173
dont logement entier	3 065
dont chambre privée	92
dont chambre partagée	16
Poids de l'hébergement touristique particulier au sein de l'intercommunalité	77%

Taux d'occupation moyen

Taux le plus bas	16%	Novembre
Taux le plus haut	79%	Août

Le taux d'occupation est le nombre de jours réservés divisé par le nombre de jours disponibles à la location sur les douze derniers mois. Les propriétés n'ayant pas fait l'objet de réservation sont exclues.

Répartition de l'offre d'hébergement selon le nombre de jours disponibles à la location

< 181 jours	61%
> 181 jours	39%

Revenus mensuels médians générés par un logement mis en location sur Airbnb

Tarif journalier moyen

Le plus bas	492 €	En Novembre	115 €	En Novembre
Le plus haut	2 425 €	En Août	165 €	En Août

Le revenu médian gagné au cours des 12 derniers mois (hors taxes et frais de services)

Tarif moyen par nuit réservée



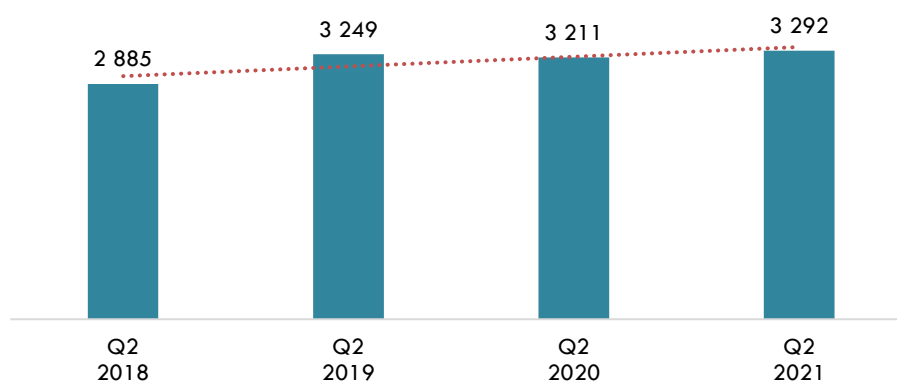
En ce qui concerne l'hébergement touristique mis en location via des plateformes type Airbnb, la commune compte 3173 offres proposées à la location, dont une majeure partie concerne des logements entiers. Cette offre d'hébergement touristique particulier représente 77% de l'offre de l'intercommunalité. En période estivale, le taux d'occupation atteinte 79% des nuitées proposées à la location au mois d'août, pour seulement 16% au mois de novembre. Ces hébergements permettent de générer un revenu mensuel moyen de 2425€ en juin (contre 492€/ mois en moyenne sur le mois de novembre).

Une offre de meublés touristiques en développement

L'offre de logements meublés proposés à la location sur des plateformes type Airbnb progresse sur la période récente, hormis sur l'année 2020 marquée par la crise sanitaire, où le nombre d'annonces actives a connu un léger repli.

Dynamique des locations actives proposées sur des plateformes type Airbnb

Source : observatoire Airdna, traitements Mercat



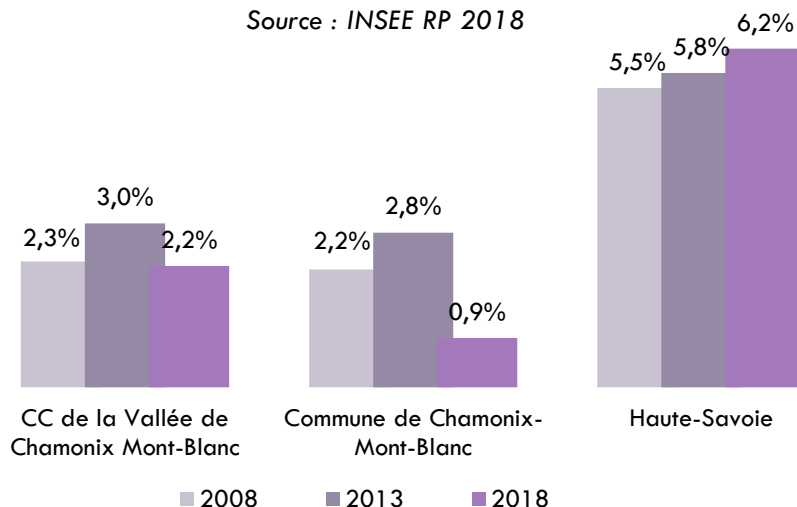
La hausse de cette offre de meublés de tourisme peut se traduire par une transformation de l'usage d'une partie du parc immobilier : les locaux d'habitation classique sont transformés en meublés de tourisme, et ne sont plus comptabilisés par l'INSEE comme des logements.

Un taux de logements vacants très faible

La commune de Chamonix-Mont-Blanc compte **128 logements vacants en 2018, soit 1% de son parc**. Ce volume a nettement diminué entre 2013 et 2018 de 1,9 point, passant de 2,8% à 0,9%

Evolution de la part des logements vacants depuis 2008

Source : INSEE RP 2018



Ce taux est inférieur à celui observable sur la CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc (2,2%) et très nettement inférieur au taux régional de 6,2%.

A titre de comparaison, en France, le taux de vacance est de 8,2% en 2018. Ainsi, la commune de Chamonix-Mont-Blanc, l'intercommunalité et le département sont caractérisés par un faible taux de vacance, particulièrement marqué à l'échelle de la commune.

Le très faible taux de logements vacants met en avant la très forte pression qui s'exerce sur le marché immobilier local avec une très forte mobilisation des logements à titre de résidences secondaires.

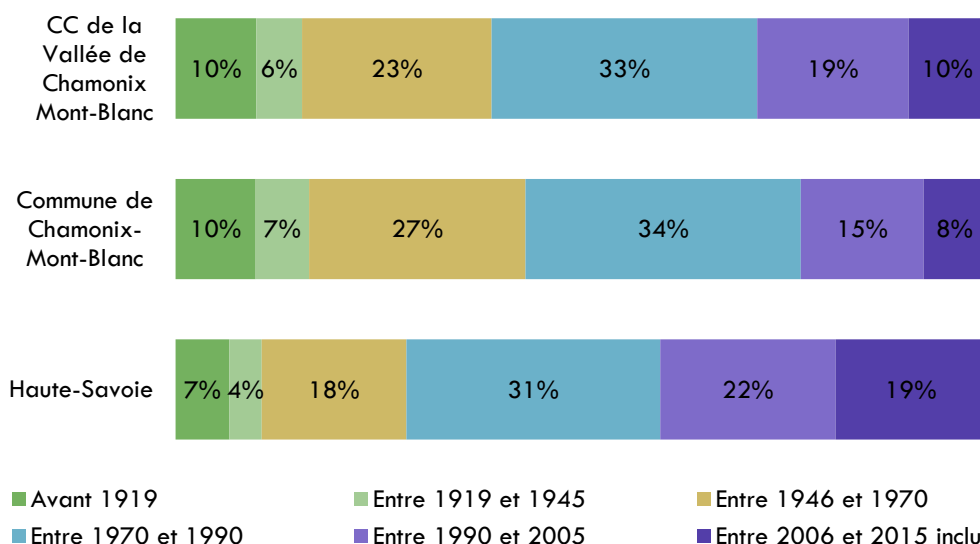
La présence d'un parc relativement ancien et développé sous l'effet de l'essor du tourisme

10% des résidences principales ont été construites avant 1919, 7% entre 1919 et 1945 et 27% entre 1946 et 1970. Ainsi, 44% des résidences principales datent d'avant les premières réglementations thermiques (1974).

Cette situation est similaire à celle observable sur le territoire de l'intercommunalité avec 10% des résidences principales construites avant 1919 et 39% avant 1974. La part des résidences principales construites avant 1974 est inférieure en Haute-Savoie (29% avant 1974).

Ancienneté de construction des résidences principales Parmi les résidences principales construites avant 2016

Source : INSEE RP 2018



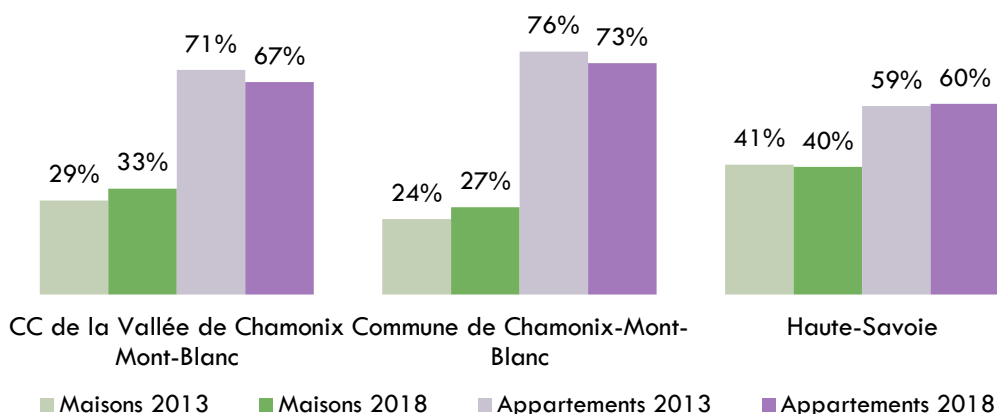
La prise en compte de ce patrimoine immobilier, de ses qualités architecturales et de ses performances notamment thermiques, constituent un enjeu pour ce territoire, qui présente notamment des contraintes climatiques fortes.

Un parc dominé par le logement collectif de petite taille

Le parc de logements est caractérisé par une forte prédominance de l'habitat collectif, qui représente 73% des logements à Chamonix-Mont-Blanc.

Répartition du parc par type de logement

Source : INSEE RP 2018

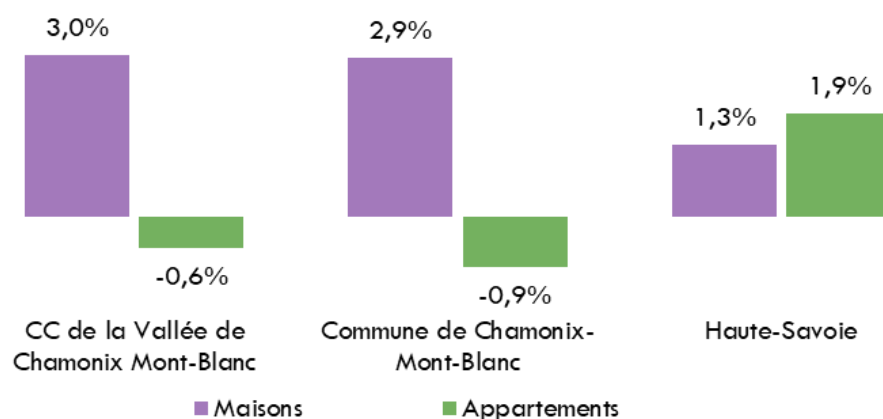


Le parc de logements individuel est minoritaire mais en progression (+2,9% par an entre 2013 et 2018), alors que le taux d'évolution du parc de logements collectifs est négatif (-0,9% par an), notamment sous l'effet de la disparition d'une partie de l'offre de logements, transformée en offre touristique (type Airbnb).

Cette dynamique est également observable à l'échelle de l'intercommunalité où les logements individuels ont un taux d'évolution annuel de 3% entre 2013 et 2018, alors que les logements collectifs ont un taux d'évolution annuel négatif de -0,6%.

Taux d'évolution annuel des logements par type entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP2018



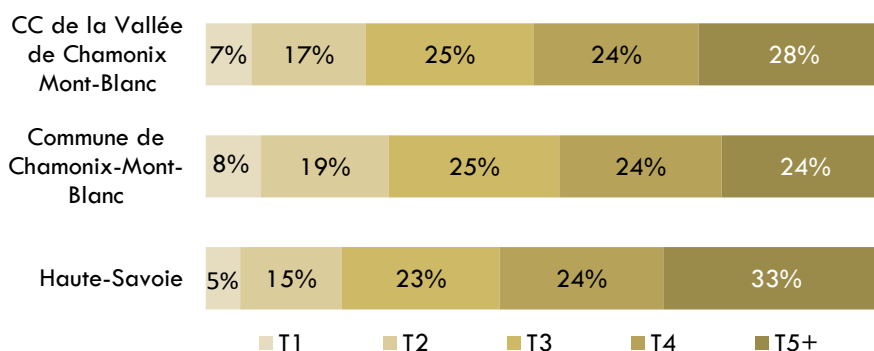
Une offre de logements diversifiée

Directement lié à cette prédominance de logements collectifs, 49% des **résidences principales sont de petites et moyennes tailles** : le parc de type T1 et T2 atteint 27% contre 20% dans le département.

Les grands logements (T4 et T5+) sont un peu moins bien représentés qu'au niveau départemental mais constituent quand même **52 % du parc de logements à Chamonix** contre 57% en Haute-Savoie

Répartition des résidences principales par typologie

Source : INSEE RP 2018

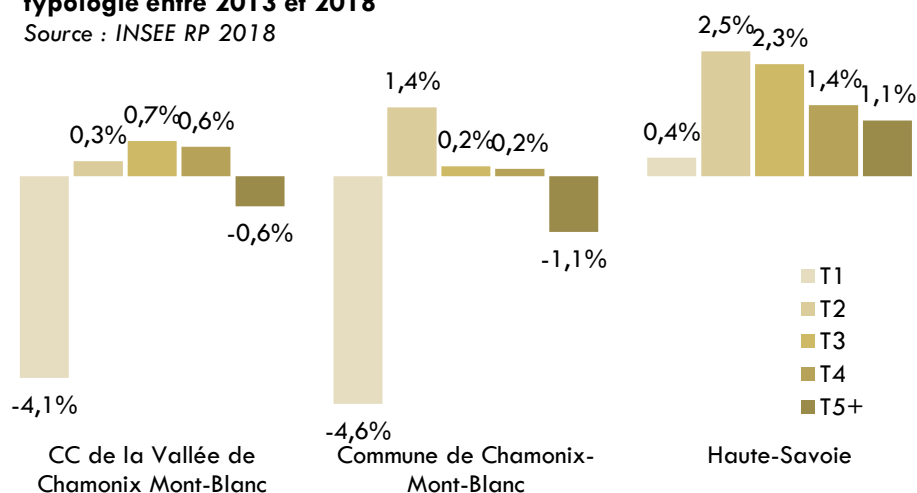


Les typologies de type T2, T3 et T4 ont respectivement augmenté de 1,4% pour les T2, et 0,2% pour les T3 et T4

Les petites typologies (T1) ont très fortement diminué (-4,6% par an entre 2013 et 2018) : ces produits ont été impactés par le développement de l'hébergement touristique type Airbnb. Cette dynamique est également observable pour les grandes typologies de type T5 avec une diminution de -1,1% par an.

Taux d'évolution annuel des résidences principales par typologie entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Un équilibre entre propriétaires et locataires, une forte dynamique du parc social

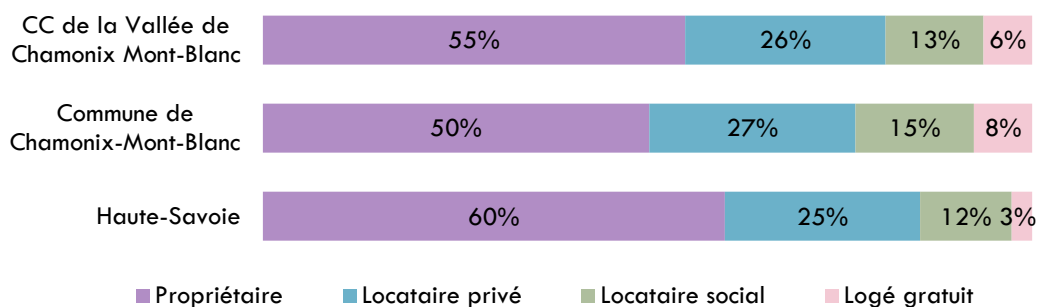
50% des ménages sont propriétaires de leur logement, taux inférieur à la moyenne départementale (60%).

Le volume des résidences principales occupées par un propriétaire-occupant a diminué de -0,2% entre 2013 et 2018 sur la commune de Chamonix-Mont-Blanc

La commune compte 42% de locataires, dont 27% de locataires dans le parc privé et 15% dans le parc social, enfin 8% des ménages sont logés à titre gracieux.

Répartition des résidences principales selon le statut d'occupation

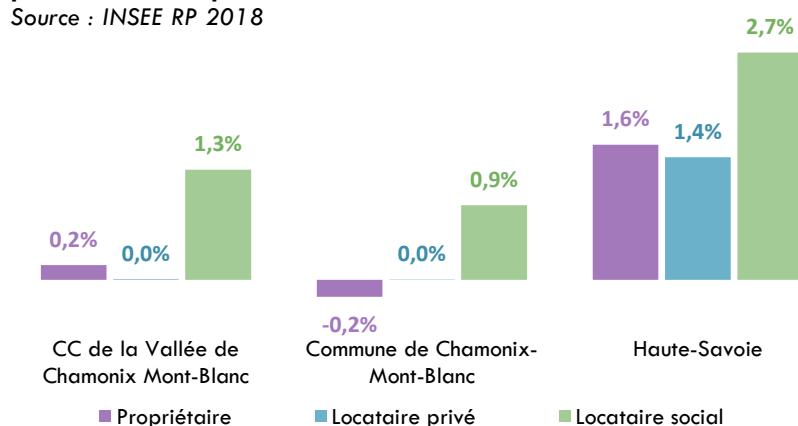
Source : INSEE RP 2018



La part des ménages occupants le parc social est celle qui a le plus augmenté entre 2013 et 2018 (+0,9%). Cette dynamique est également observable sur l'ensemble des territoires de comparaison (+1,3% sur le CC de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc et + 2,7% à l'échelle du département).

Taux d'évolution annuel des résidences principales par statut d'occupation entre 2013 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Des niveaux de prix parmi les plus élevés de la Haute-Savoie

Au 1er septembre 2021, l'estimation MeilleursAgents.com du prix au m² moyen à Chamonix-Mont-Blanc est de 7 764 €, tous types de biens confondus.

Le prix au m² d'un **appartement à Chamonix-Mont-Blanc est de 7 443 €** en moyenne. Le cœur de l'offre se situe entre 4 416 €/m² (1^{er} quartile) et 11 029 €/m² (3^{ème} quartile).

Les produits individuels sont nettement plus valorisés que les logements collectifs, avec un prix médian de 9 208 €/m² et un cœur de marché compris entre 5 464 € et 13 645 €. Cette situation est à mettre en perspective avec l'existence d'une offre de haut-standing (chalets).

Ces niveaux de prix sont nettement supérieurs à la moyenne départementale, où le prix au m² s'élève à 4 274 € pour un appartement et 4 286 € pour une maison.

Du fait de la très grande notoriété de Chamonix-Mont-Blanc, **le marché immobilier est orienté vers les résidences secondaires, captées par des acquéreurs à très haut budget**. Par conséquent, **le marché est très difficilement accessible aux ménages locaux**, et notamment pour les primo-accédants. Les **reports résidentiels vers le bas de la vallée** témoignent de cette trop forte valorisation immobilière pour les locaux.

Une demande de logement social très orientée vers les petites surfaces avec une offre qui peine à satisfaire les besoins exprimés

Sur la commune de Chamonix-Mont-Blanc, 381 demandes de logements sociaux ont été exprimées en 2019. Sur ces 381 demandes, il y a eu 67 attributions, soit 5,7 demandes pour une attribution.

Les demandes sont majoritairement exprimées sur les T1 et T2 avec 52% du total des demandes. Cependant, pour 195 demandes, il y a eu 15 attributions, soit une pression de 13 demandes pour une attribution de logement.

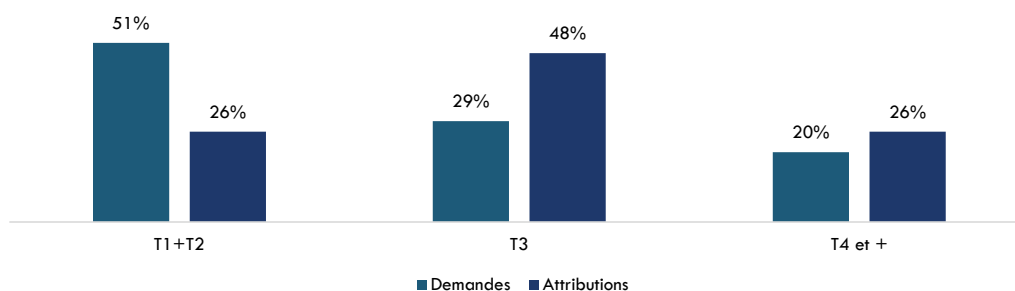
Indice de pression sur le parc social selon la typologie - Chamonix-Mont-Blanc

Source : SNE 2020



Poids des demandes et des attributions par typologie - Chamonix-Mont-Blanc

Source : SNE 2020



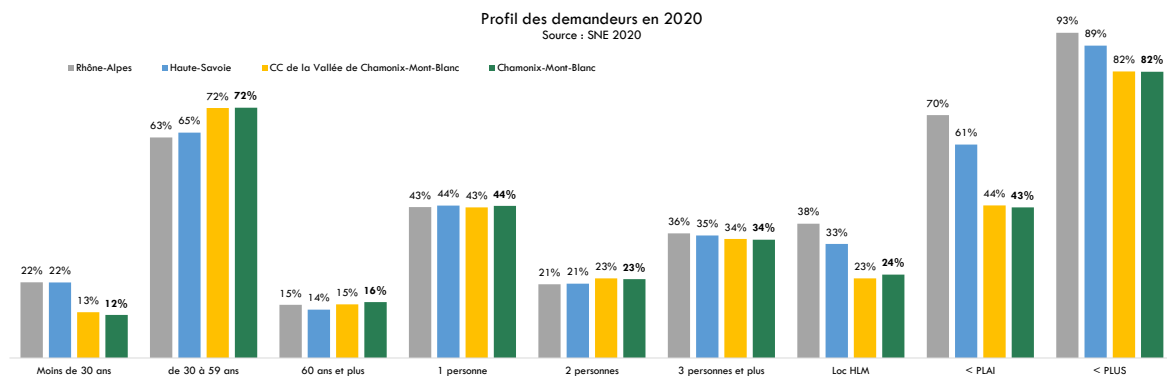
Les T3 représentent 29% de la demande mais près de la moitié des attributions. Cette typologie joue un rôle majeur sur le parc social et, compte-tenu des capacités d'attributions relativement élevées, la pression sur le parc s'en trouve plus faible.

Une demande émanant en premier lieu de petits ménages d'actifs

La majorité des demandeurs (72%) ont entre 30 à 59 ans. Cette moyenne est égale à la moyenne intercommunale.

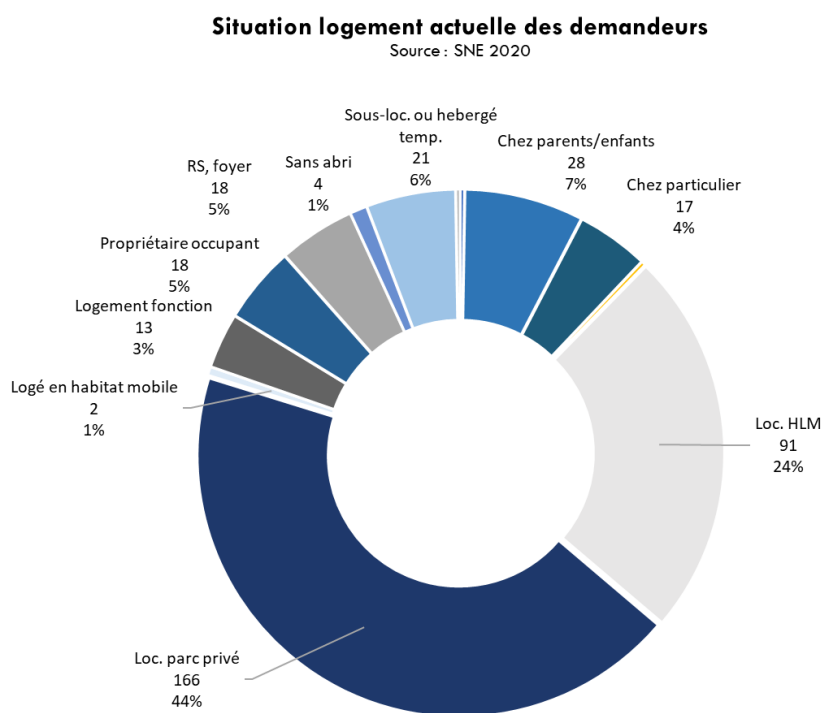
Les demandeurs sont principalement des petits ménages, **43% composés d'une seule personne. Les ménages familiaux de 4 personnes et plus sont peu nombreux** avec un poids de 16% du total de demandes.

43% des demandeurs sont en situation de grande précarité avec des revenus éligibles au PLAI ; un taux comparable à celui de l'intercommunalité et inférieur à celui du département (51%). 6% des demandeurs sont uniquement éligibles au logement social PLS. **Enfin, 12% des demandeurs ont des ressources supérieures au plafond PLS** : ces ménages ne peuvent prétendre à logement social mais expriment pourtant une demande, témoignant potentiellement de leur difficulté à se loger au sein du parc locatif privé.



Des demandes émanant de situations diverses

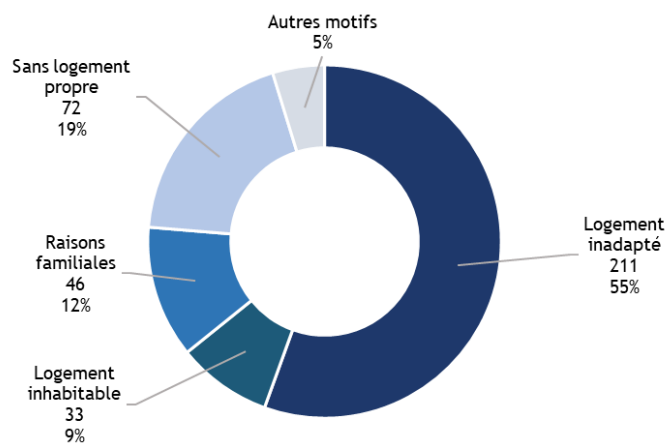
44% des demandeurs sont locataires du parc privé. 24% des demandeurs habitent déjà un logement social, 5% sont émises par des propriétaires occupants. 17% des demandeurs sont hébergés chez un tiers.



55% des demandes sont dues à des situations de logements inadaptés à la condition (financière, familiale ou physique) du ménage, ce qui peut correspondre à des ménages vieillissants ainsi que des jeunes avec des projets d'enfants. Enfin, 9% des demandes sont effectuées à cause d'un logement inhabitable.

Motif de la demande de logement social

Source : SNE 2020



CONSTATS

- Un très faible niveau de vacance et une très forte concurrence de la résidence secondaire qui créent une augmentation des besoins en logements sur la commune.
- Des niveaux de prix élevés, en location comme en accession, destinés à une clientèle aisée (acquéreurs pour soi, investisseurs) pour de la résidence secondaire et de l'hébergement touristique : une forte valorisation immobilière qui limite les capacités de parcours résidentiel des ménages locaux
- Une offre encadrée en location (logement social et intermédiaire), comme en accession (PSLA, BRS) se démarquant nettement des prix du libre et plus accessibles pour les ménages locaux.
- Une forte pression qui s'exerce sur le parc social, avec une demande émanant en priorité de petits ménages entre 30 et 59 ans.
- Une tension sur l'offre qui fragilise la réalisation du parcours résidentiel des ménages des classes moyennes, non-prioritaires dans le logement social et difficilement solvables au sein du parc privé.

PREMIERS ENJEUX

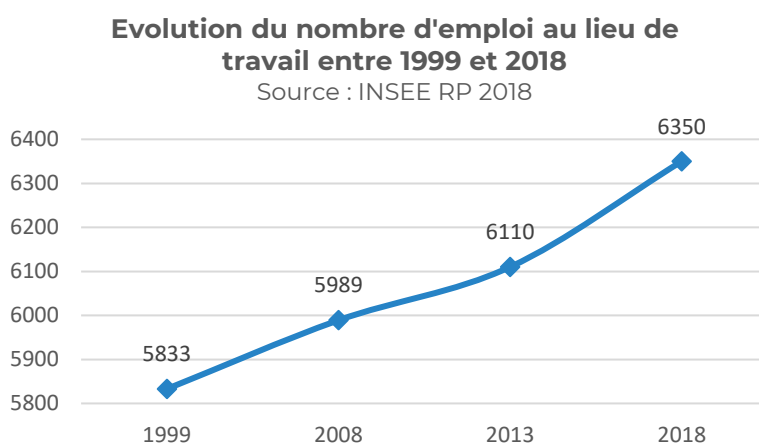
- Le maintien d'une offre de résidences principales, abordable et adaptée aux capacités et besoins des ménages locaux, actifs de la commune et de la vallée.
- La réponse aux besoins des ménages actifs non-prioritaires ou non-éligibles au parc social.
- Le développement d'une offre de logements sociaux pour sécuriser la disponibilité d'une offre locative abordable face aux demandes exprimées.

PARTIE 3. TISSU ÉCONOMIQUE

Une augmentation continue du nombre d'emplois

Malgré une stagnation démographique sur la dernière période, Chamonix-Mont-Blanc connaît une augmentation du nombre d'emplois.

La commune dénombre 6 350 emplois en 2018 contre 6 110 emplois en 2013. Le nombre d'emplois a augmenté significativement depuis 1999 puisqu'on note une évolution de +8,9 % entre 1999 et 2018. A titre de comparaison, il y a 7504 emplois dans la CC de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc en 2018. **Ainsi, les emplois de Chamonix-Mont-Blanc représentent 82% des emplois de l'intercommunalité.**



Des emplois plus nombreux que les actifs sur la commune

Avec 4 492 actifs et 4 247 actifs occupés en 2018, Chamonix-Mont-Blanc a un taux d'activité de 81% et un indice de concentration d'emploi de 145 (INSEE, RP 2018). Cet indice est en augmentation car il était de 134 en 2013. Cet indice est plus élevé que dans les territoires de comparaison. En effet, en 2018 l'indice de concentration d'emploi est de 78 dans le département et de 116 dans la CC de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.

La commune de Chamonix-Mont-Blanc occupe en ce sens une fonction de pôle d'emplois avec une plus grande présence d'emplois que d'actifs dans la commune.

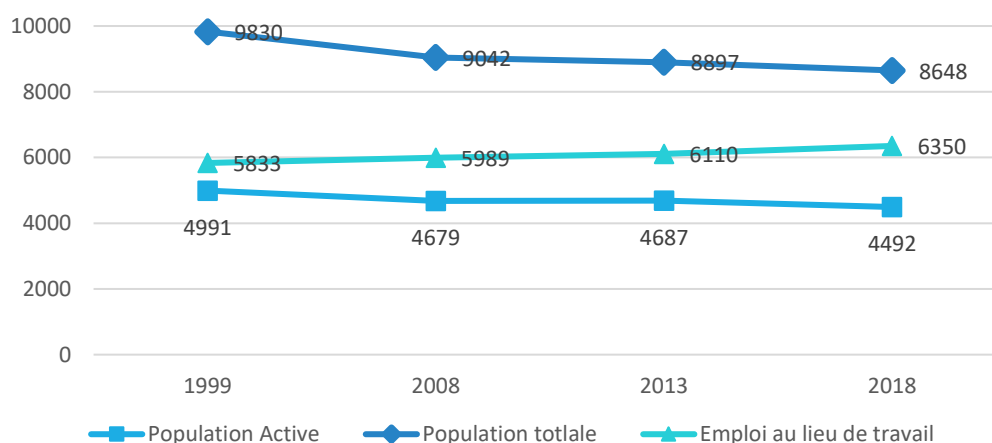
Le nombre d'emplois a d'ailleurs augmenté autant qu'il y a eu de perte d'actifs. Cette tendance s'observe aussi dans une moindre mesure à l'échelle de la CC de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc avec une population active en baisse et un nombre d'emplois en hausse. Notons aussi que les nouveaux actifs travaillant sur le territoire viennent principalement de la CC de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, voire de plus loin, induisant des **impacts en termes de déplacements pendulaires**.

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (personnes en emploi et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

L'indice de concentration d'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace. Si cet indice est supérieur à 100 alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi.

Evolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale entre 1999 et 2018

Source : INSEE RP 2018



Une bonne santé économique qui a essentiellement profité au développement des emplois dans les commerces et services

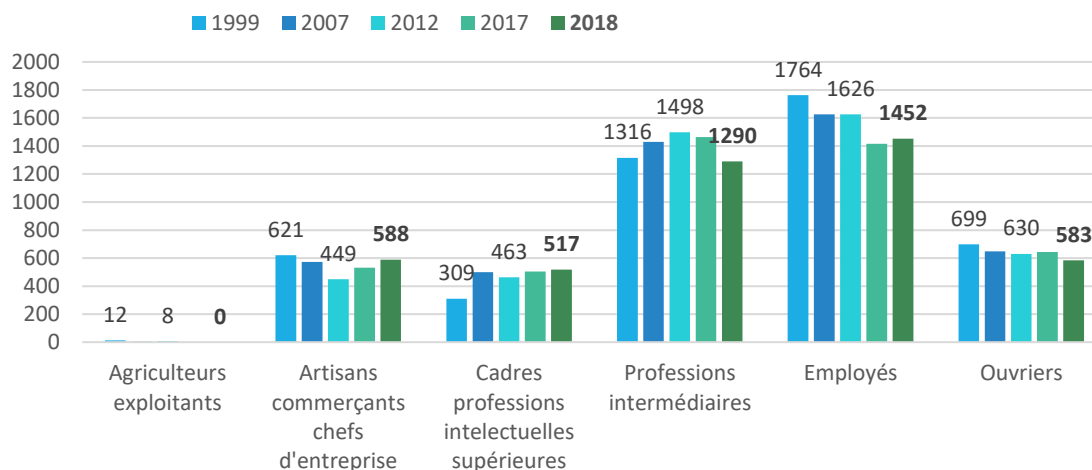
La commune de Chamonix-Mont-Blanc semble se caractériser par une **présence importante de classes « moyennes » avec les professions intermédiaires et les employés** puisque respectivement 29% et 33% des actifs appartiennent à ces catégories (INSEE, 2018). A noter tout de même que le revenu médian est plus faible sur le territoire communal qu'à l'échelle du département, et ce, avec un coût de la vie plus élevé. On note aussi une **diminution entre 2012 et 2018 de ces catégories** puisque le nombre d'actifs des professions intermédiaires est passé de 1498 à 1290, et les employés de 1626 à 1452. Le nombre d'ouvriers diminue également progressivement. **Ces diminutions se sont réalisées au profit des classes à plus haut revenus.**

Dans les territoires de comparaison, les professions intermédiaires et les employés occupent également une place importante. A l'échelle du département, les professions intermédiaires représentent 27% avec une augmentation de +1,3 points entre 2008 et 2013. Les employés représentent 27% des CSP en 2018 avec une part constante entre 2008 et 2018. Dans la CC de

la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, on dénombre 29% de professions intermédiaires et 32% d'employés, part qui diminue de -2 points entre 2008 et 2018.

Evolution de la répartition des actifs par CSP entre 1999 et 2018

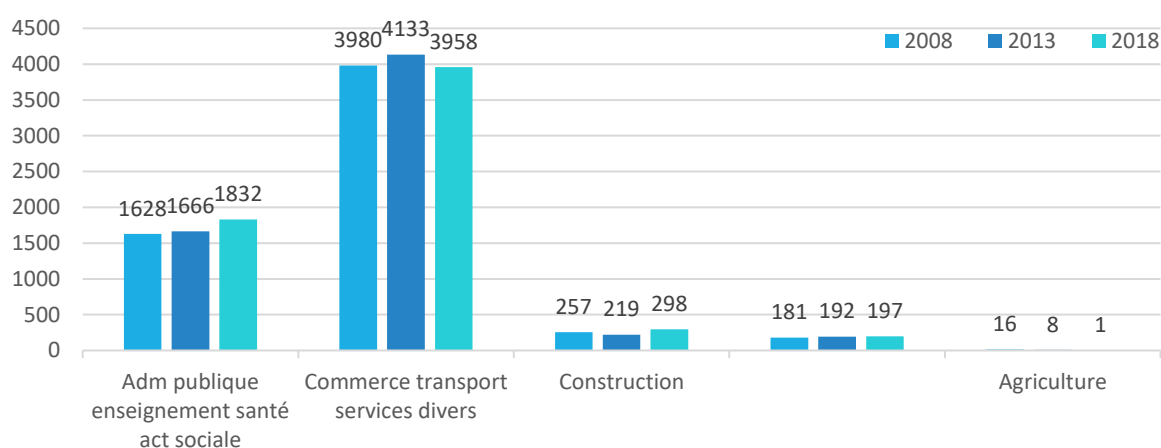
Source : INSEE, RP 2018



Les emplois au lieu de travail démontrent une **représentation importante des emplois de commerces, transport et service divers**. Cette catégorie représente 62% des emplois malgré une légère diminution de ces emplois entre 2013 et 2018, au profit des autres secteurs (administration publique, enseignement, santé et action sociale ainsi que construction). Le poids des emplois de commerces, transports et services divers est lié à l'importance du secteur du tourisme sur le territoire.

Evolution des emplois au lieu de travail par secteur d'activité entre 2008 et 2018

Source : INSEE, RP 2018



La commune compte aussi **un certain nombre d'emplois administratifs spécifiques** liés à la présence de nombreux équipements publics et de grandes écoles, à la situation frontalière de la ville (douanes) ou bien à son statut de centre international de l'alpinisme (métiers liés à la sécurité et au secours en montagne).

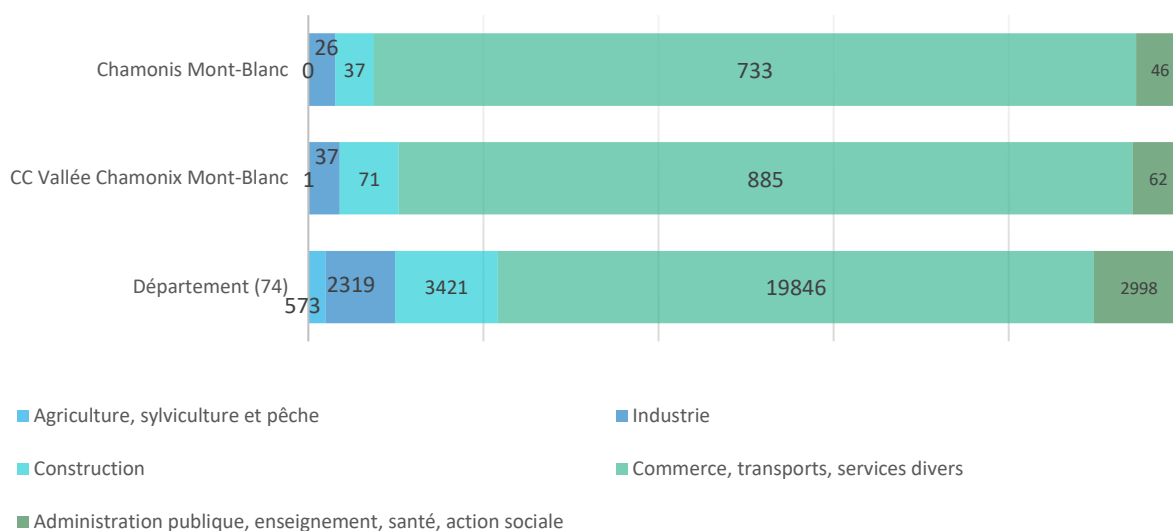
L'activité économique est tournée vers l'activité touristique avec en outre plus de 2 400 saisonniers. Les autres secteurs non directement liés à l'activité touristique peinent néanmoins à se développer : la construction et l'industrie représentent moins de 8% des emplois.

La composition des établissements présents sur la commune montre dans le même sens une forte présence du secteur du commerce, transport et services divers, avec 733 établissements en 2018.

En effet, ceux-ci représentent 80% des établissements au sein de l'intercommunalité. Il s'agit d'établissements directement liés à l'activité touristique (hôtellerie, commerces, remontées mécaniques), auxquels doivent être ajoutés les emplois non-salariés bien souvent liés à l'activité touristique (guides, moniteurs de ski notamment).

Répartition des établissements par type d'activité

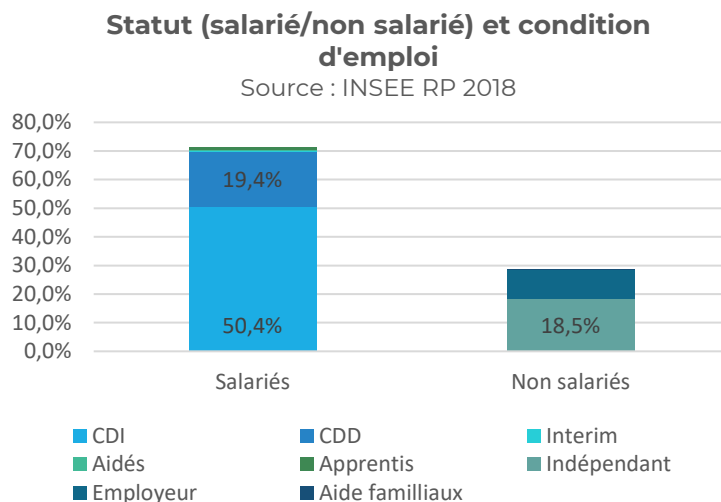
Source : INSEE, Flores, fin 2018



Par ailleurs, le secteur d'activités de l'industrie ne représente que 197 emplois en 2018, mais les établissements industriels de Chamonix-Mont-Blanc représentent 70% des établissements industriels de la CC.

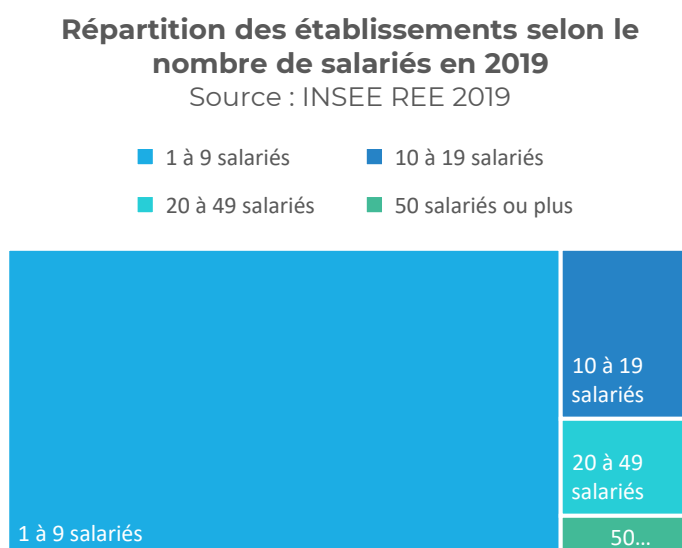
Le secteur de l'industrie correspond aux activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

L'aspect saisonnier de ces activités économiques explique notamment qu'en 2018 près de 20% des emplois occupés par des actifs relevaient de contrats précaires (CDD, intérim ou emplois aidés), alors que ce type de contrats ne représente que 11% des emplois occupés dans le département.



Les entreprises de Chamonix-Mont-Blanc sont majoritairement des PME (petites et moyennes entreprises). En 2019, l'INSEE dénombre 584 établissements de 1 à 9 salariés, soit 70% des établissements actifs employeurs. 10,8% sont des établissements de 0 salarié. Ces données s'expliquent en partie par les caractéristiques des établissements touristiques présents sur le territoire.

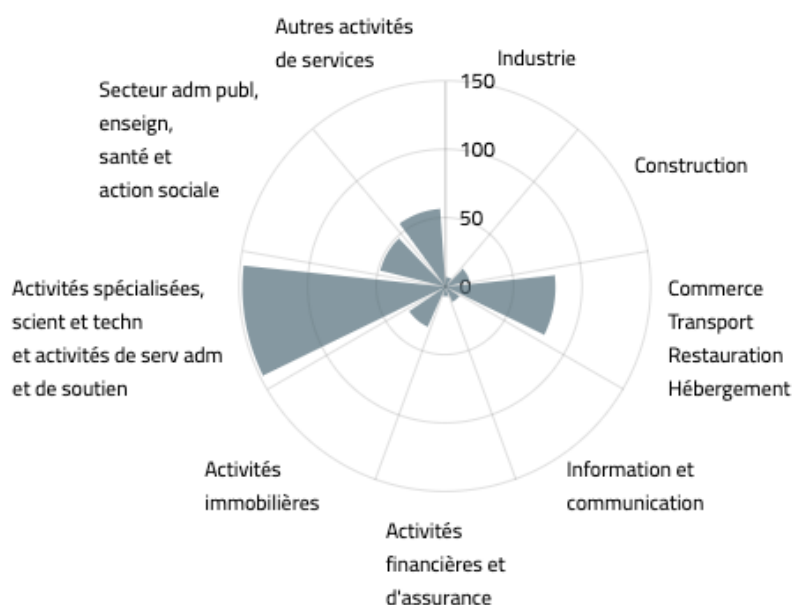
Des proportions moins importantes s'observent à l'échelle de la CC avec 50% d'établissements actifs employeurs de 1 à 9 salariés et 11,9% avec 0 salarié.



Les créations d'établissements s'observent majoritairement dans le domaine activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratives et de soutien : par exemple les experts comptables, les notaires, les architectes, les agences de voyage, les agences d'intérim, etc. (148 créations d'établissement) mais aussi dans le commerce, le transport, la restauration et l'hébergement, en lien avec l'attractivité touristique.

Nombre d'établissements créés en 2019

Source : INSEE 2019



La zone d'activité économique de la Vigie

Cette zone est accessible par la RN205 et le rond-point de La Vigie. Elle s'étend sur une superficie de 12 hectares et comprend plusieurs établissements dont l'entreprise SIMOND (production de matériel d'alpinisme), le Centre Technique Municipal (CTM) et le Centre d'Entretien des Routes Départementales (CERD).

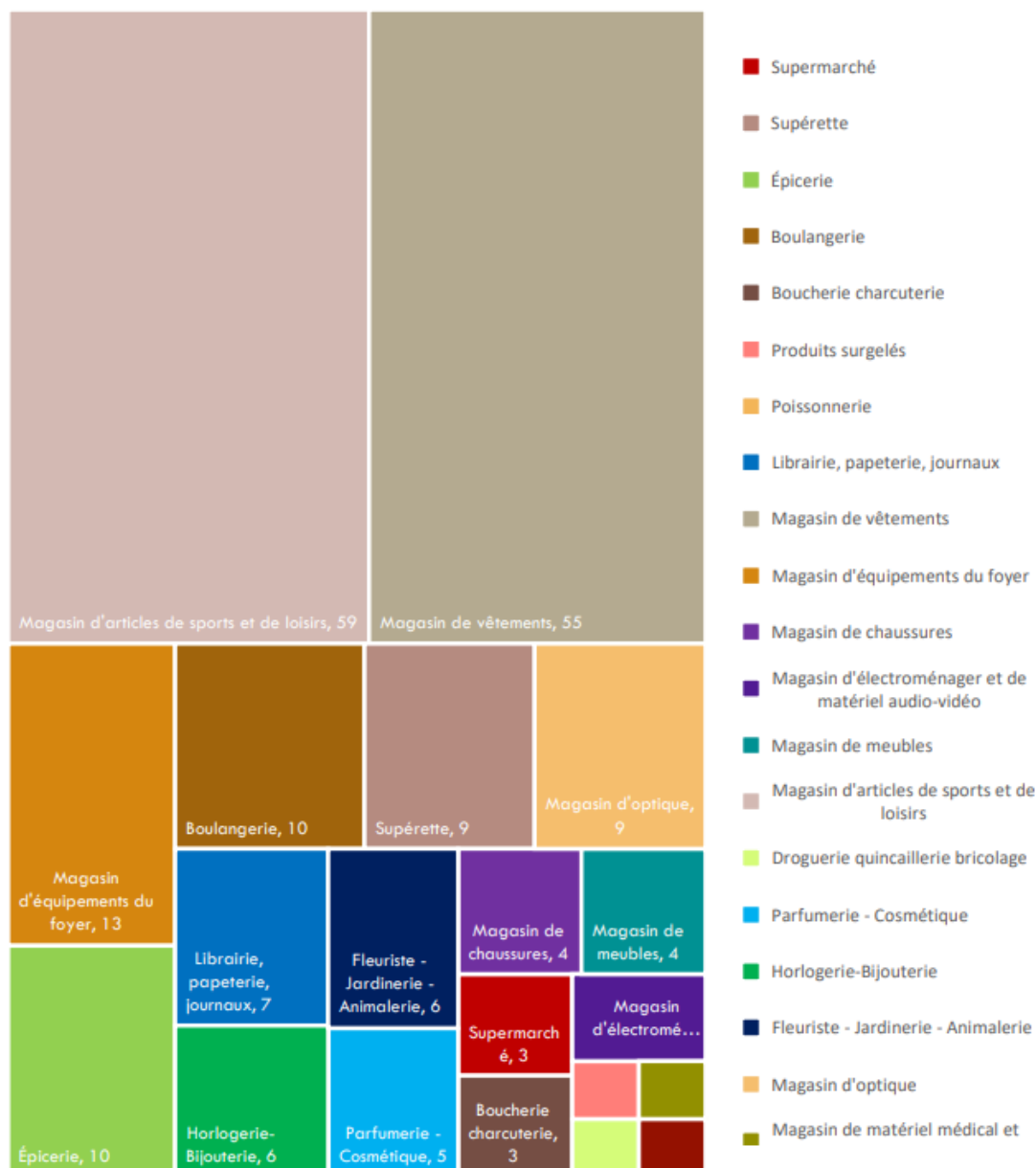
En 2020, la Commune de Chamonix-Mont-Blanc a initié une opération d'aménagement dans le secteur dit de la Vigie, transférée à la Communauté de Communes, en vue d'apporter une réponse aux besoins des artisans locaux et des activités économiques. Ce secteur permet de mettre à disposition 6 000 m² de terrain pour des artisans locaux (3981 m² pour les artisans et 2174 m² pour la Poste).



De nombreux commerces répartis sur plusieurs polarités

La commune de Chamonix-Mont-Blanc comprend un ratio de 24 commerces pour 1000 habitants, contre 18 à l'échelle de la CCVCMB. Avec un total de 210 commerces en 2020, les commerces de la commune représentent 89% du total des commerces de l'intercommunalité (237 commerces dans la CCVCMB). L'analyse démontre aussi un nombre important de commerces d'articles de sports et de loisirs (59 commerces), liés aux activités touristiques de la commune.

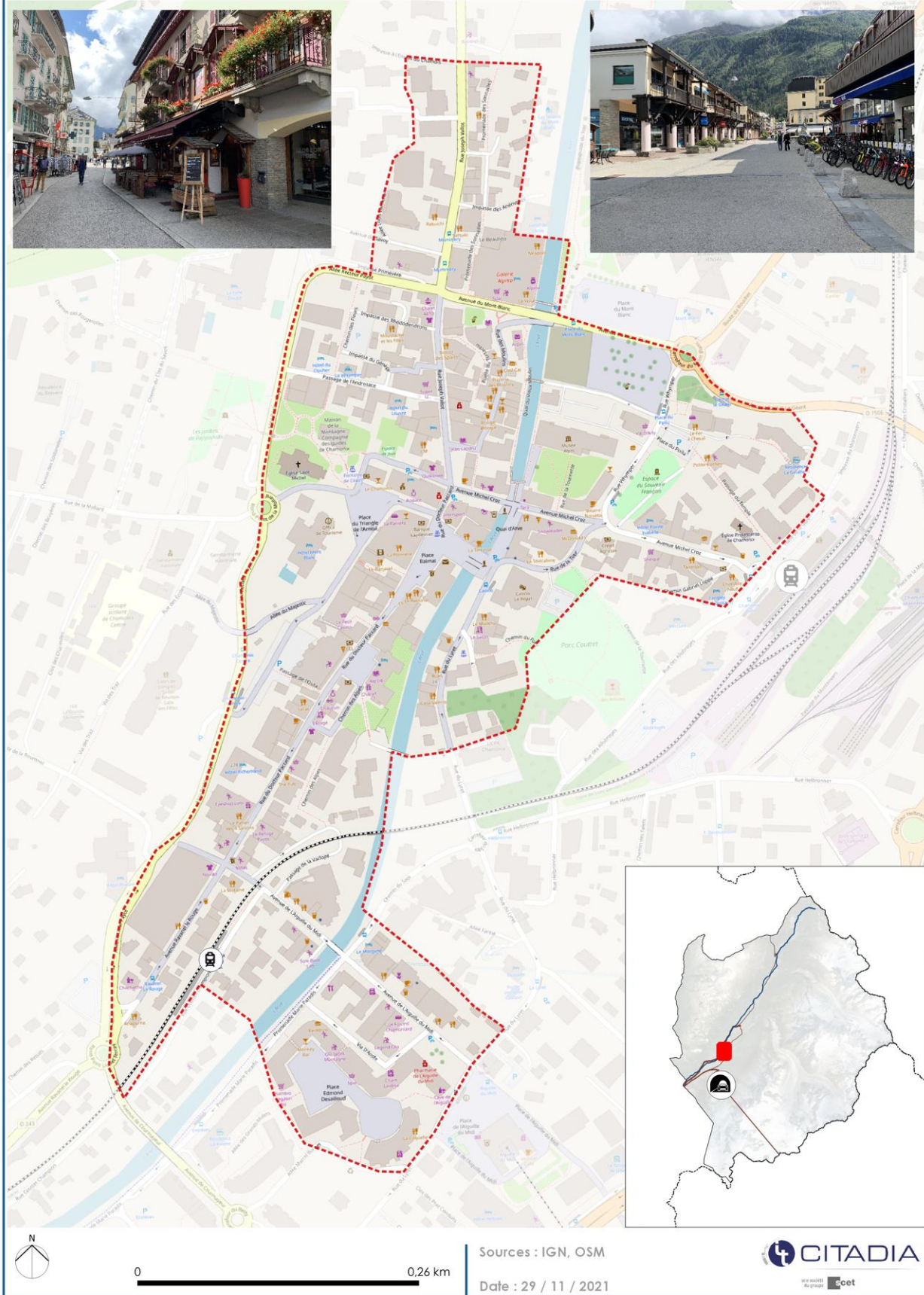
Commerces à Chamonix-Mont-Blanc (INSEE, BPE 2020)



Par ailleurs, le tissu commercial se retrouve sous la forme de **plusieurs polarités dont la plus importante est le centre-ville**. Les hameaux sont également bien fournis en commerces, formant souvent une centralité avec la présence d'une gare : Argentière, les Praz et les Pèlerins.

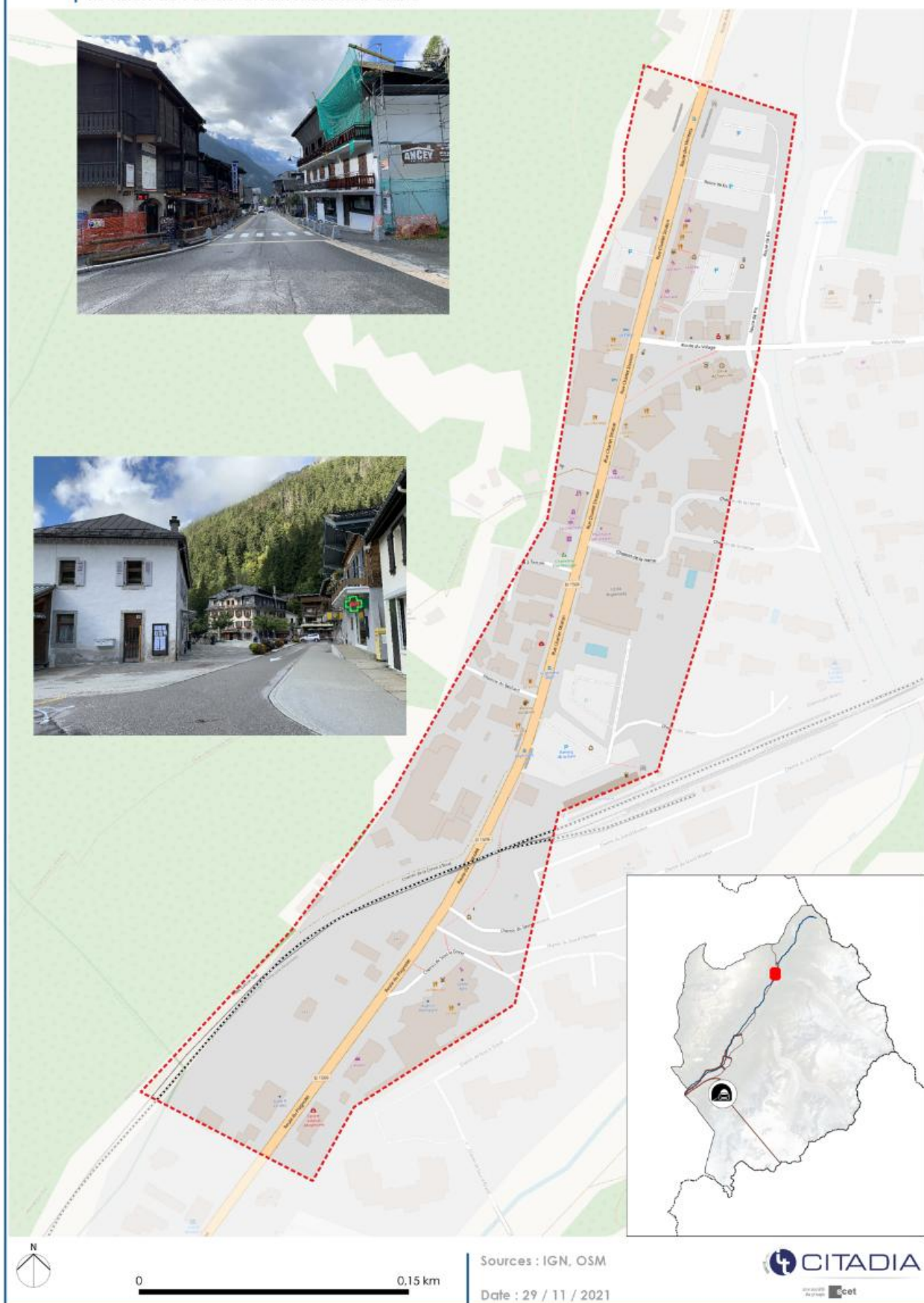
Les principales polarités commerciales et de service : Chamonix

Révision du PLU de Chamonix Mont-Blanc



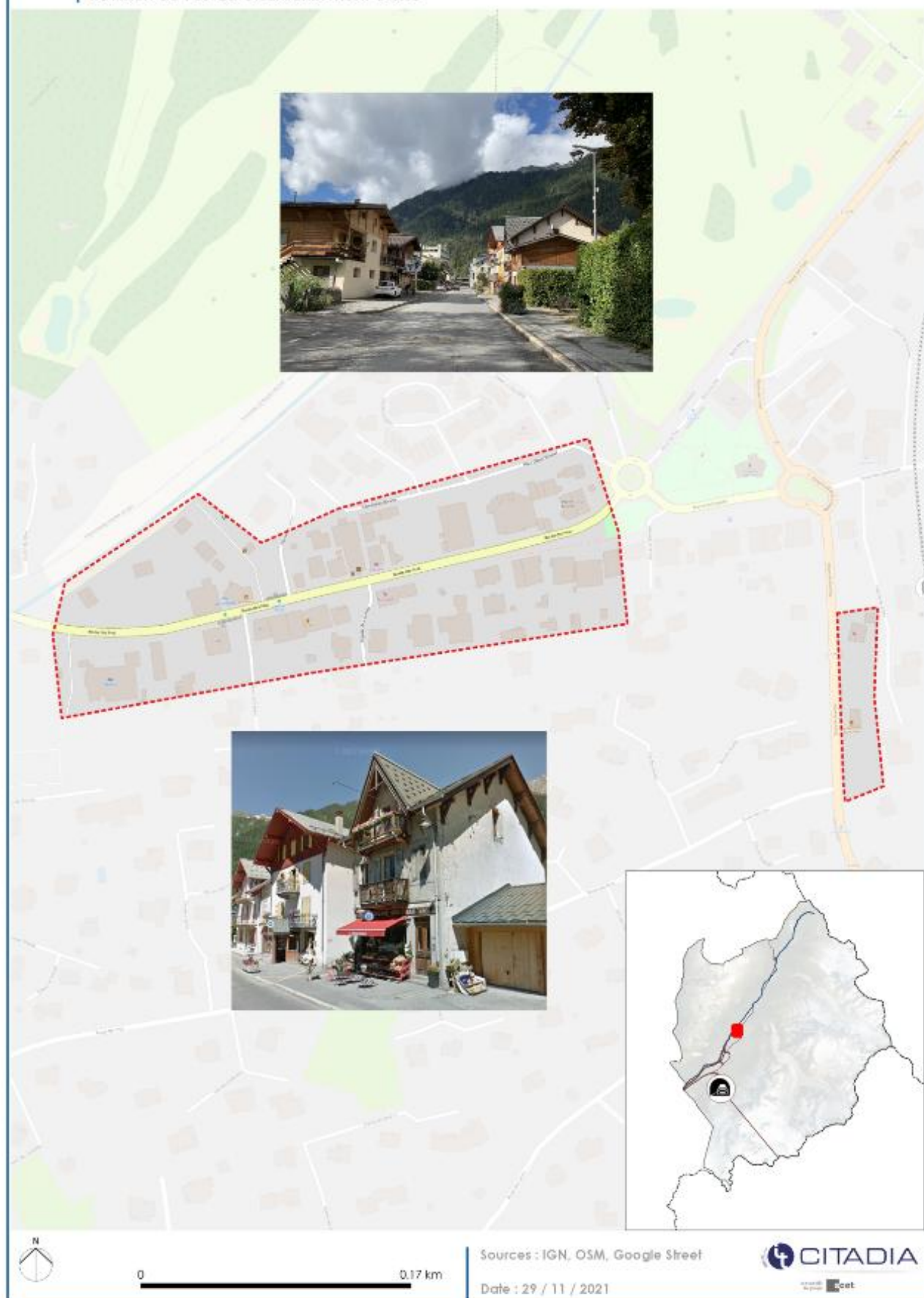
Les principales polarités commerciales et de service : Argentière

Révision du PLU de Chamonix Mont-Blanc



Les principales polarités commerciales et de service : Les Praz

Révision du PLU de Chamonix Mont-Blanc

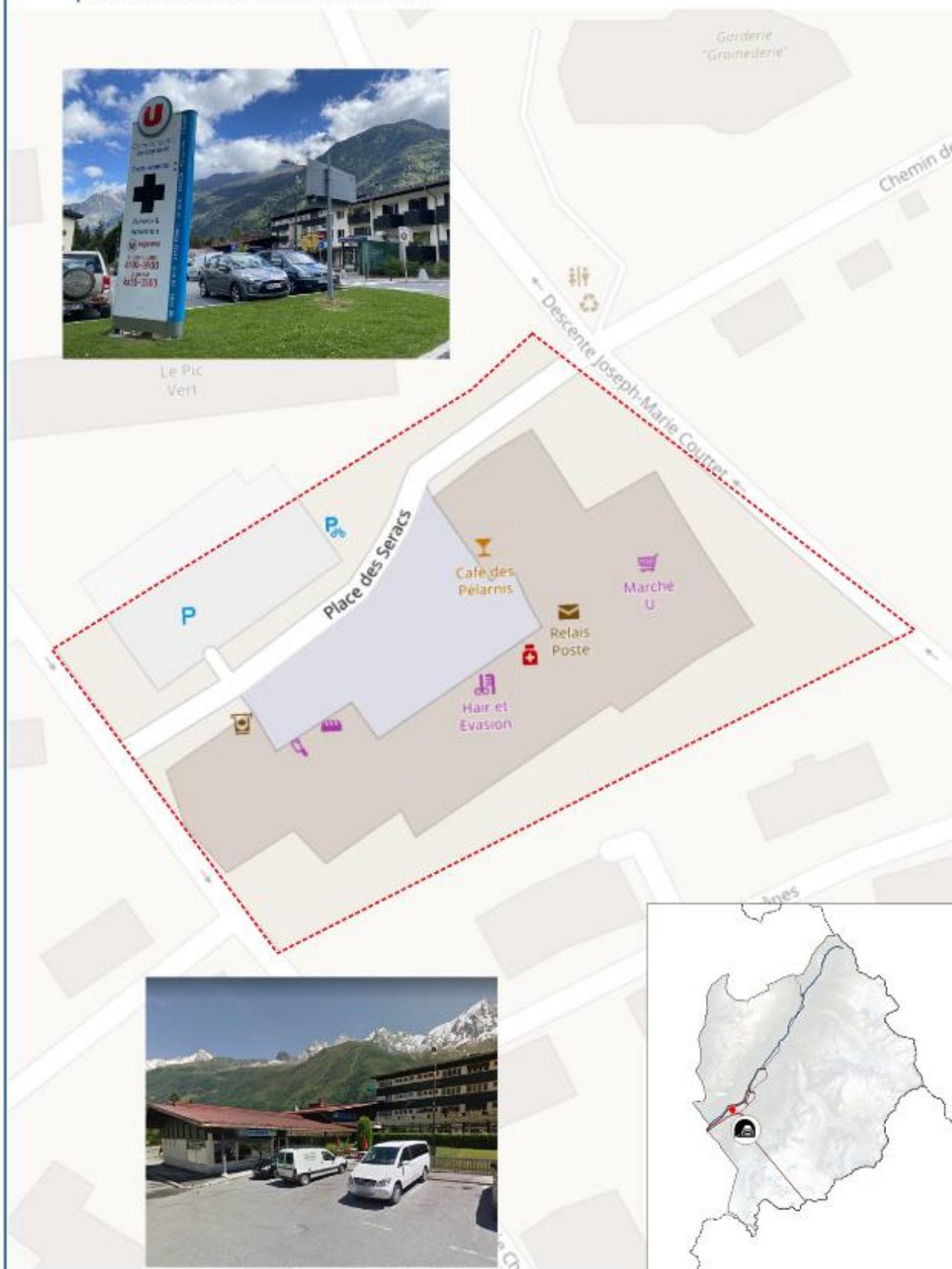


Les principales polarités commerciales et de service : Les Pélerins

Révision du PLU de Chamonix Mont-Blanc



Le Pic Vert



0 0.04 km

Sources : IGN, OSM, Google Street

Date : 29 / 11 / 2021



Une part importante d'actifs qui travaillent sur la commune, mais en diminution

La population active de Chamonix-Mont-Blanc travaille **majoritairement sur la commune**. En effet, **83% des actifs de la commune** y travaillent. Ainsi, seulement 17% des actifs de la commune travaillent dans une autre commune.

Néanmoins, il est à noter une diminution de cette part depuis les années 2000. En effet, en 2008, 85% des actifs de la commune y résidaient aussi. La faible progression des actifs résidents à Chamonix Mont-Blanc, voire la diminution souligne des difficultés rencontrées pour s'installer ou rester sur la commune. En dépit d'un marché de l'emploi particulièrement dynamique, la tension du marché du logement (coût du foncier principalement) a fortement pénalisé l'installation à Chamonix-Mont-Blanc de nouveaux actifs travaillant dans la ville.

Dans les territoires de comparaison, seulement 66% d'actifs travaillent dans leur commune de résidence à l'échelle de la CCVCMB et 30% dans le département.

Il est aussi important de noter que 3% des actifs de Chamonix-Mont-Blanc travaillent à l'étranger, en lien notamment avec la proximité avec la Suisse et l'Italie.

Lieu de travail des actifs de Chamonix-Mont-Blanc

Source : INSEE, RP, 2018

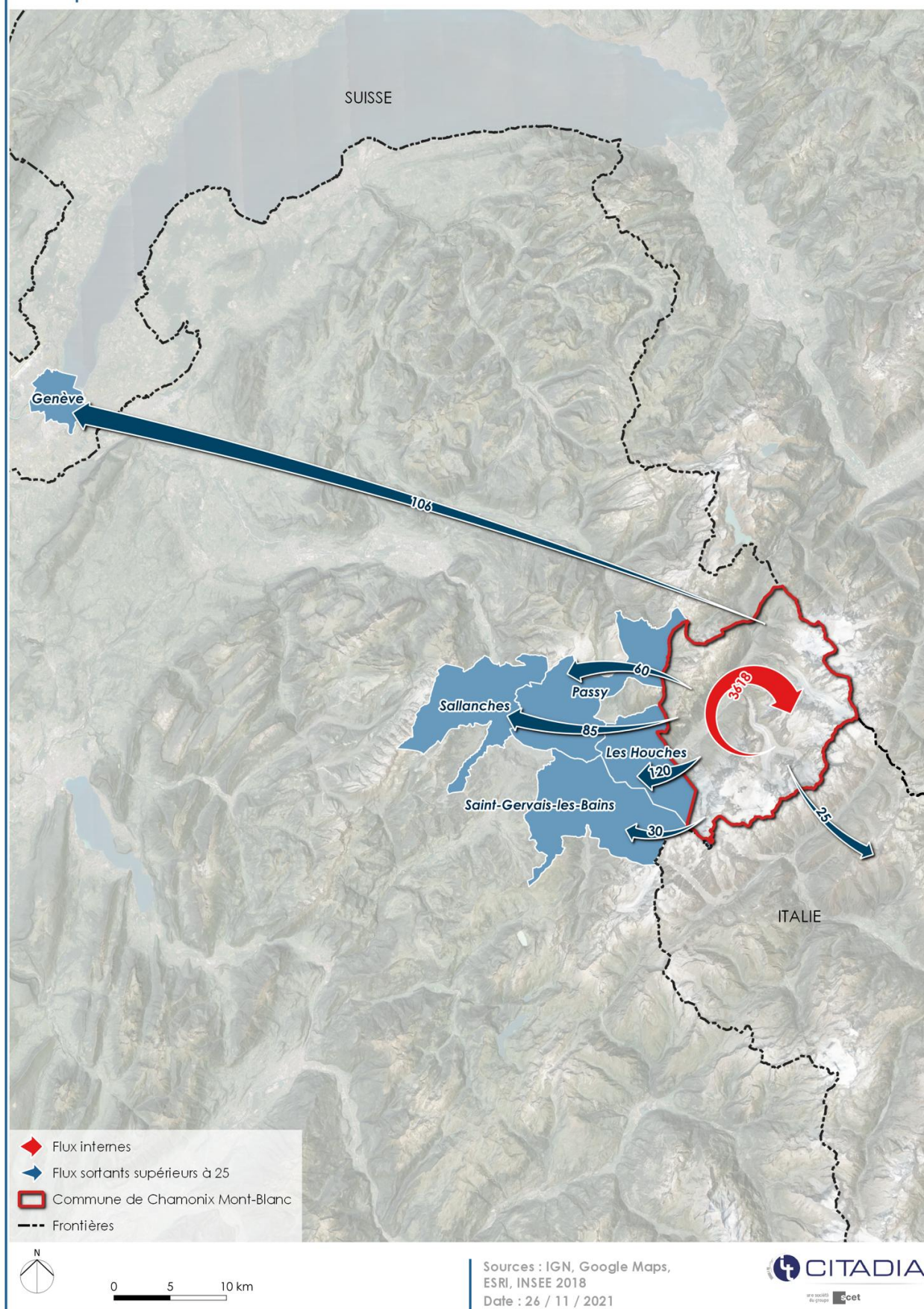


De plus, en observant les flux domicile-travail, on note que de nombreux habitants de Chamonix-Mont-Blanc partent travailler à Genève (106). Les autres flux restent dans les territoires proches et limitrophes : Les Houches, Sallanches et Passy.

Les flux les plus importants concernent les actifs qui viennent travailler sur la commune de Chamonix Mont-Blanc. Ces flux concernent surtout les communes limitrophes et particulièrement les Houches et Passy.

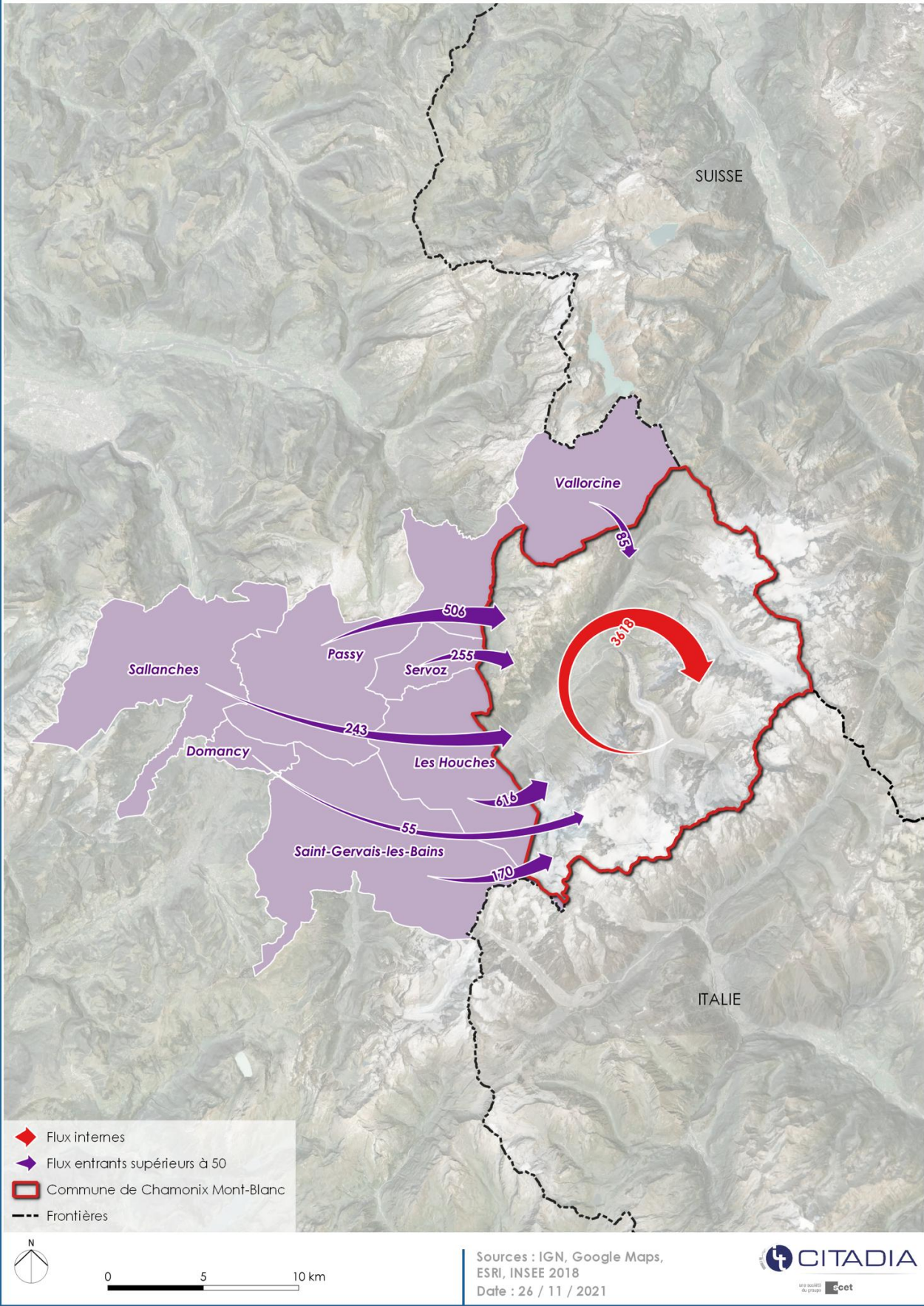
Flux professionnels sortants

Révision du PLU de Chamonix Mont-Blanc



Flux professionnels entrants

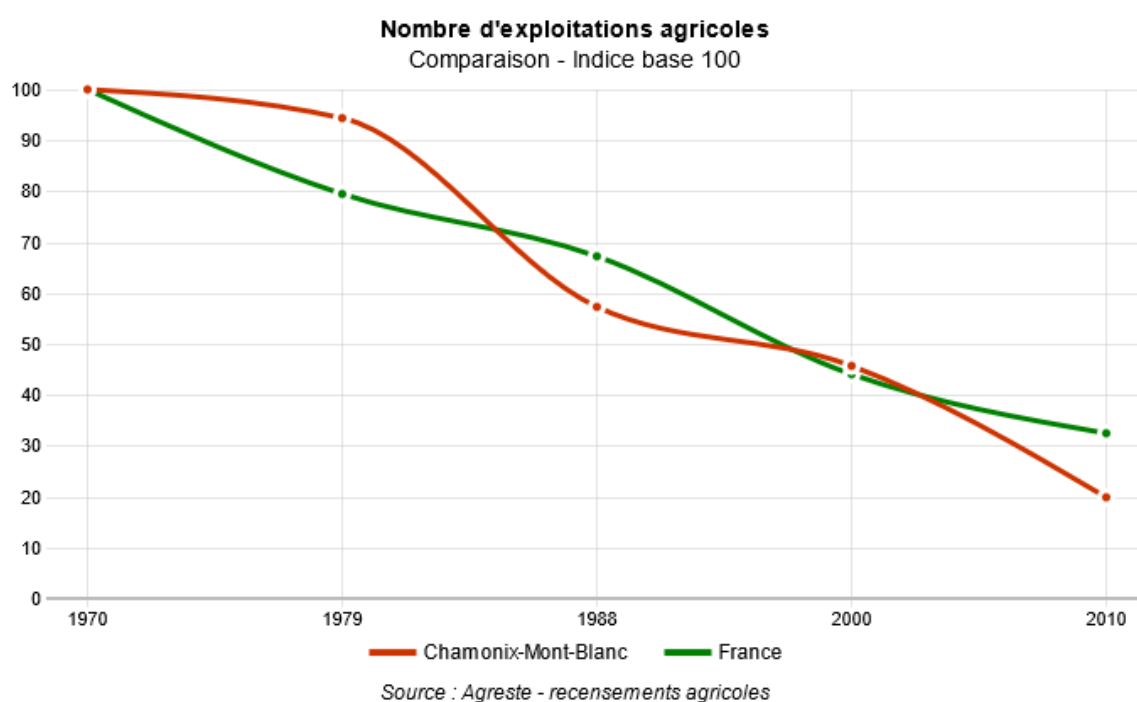
Révision du PLU de Chamonix Mont-Blanc



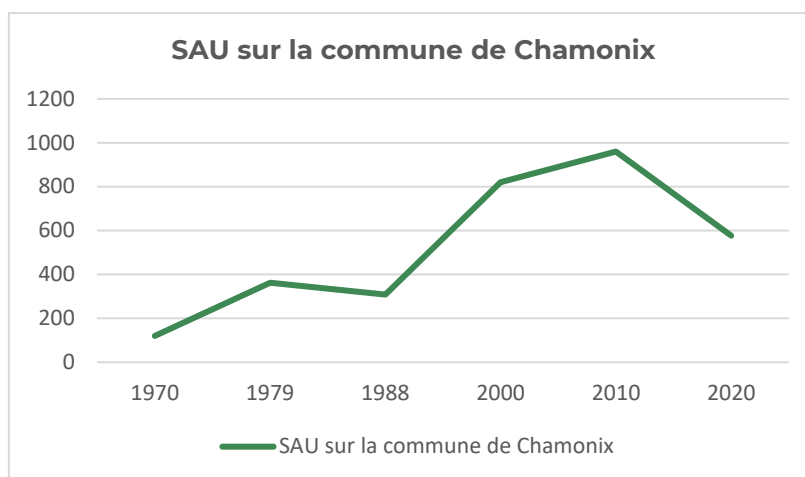
Une faible place de l'agriculture dans le tissu économique communal

En 2018, l'INSEE recense 1 emploi dans le domaine de l'agriculture sur la commune. Ce chiffre se rapporte à 21 à l'échelle de la CCVCMB.

Suivant la tendance nationale, le **nombre d'exploitations agricoles s'est effondré sur le territoire communal depuis 1970**, passant de 35 à 3 en 2020 (données Agreste), la commune en comptant 2 en 2021.



Dans le même temps, la **Surface Agricole Utilisée (SAU) a connu une augmentation significative**, de 120 hectares en 1970 à 577 hectares en 2020, avec un recul entre 2010 et 2020. Ce recul se répercute aussi dans la production brute standard (PBS), ayant reculée de 22% sur la même période.



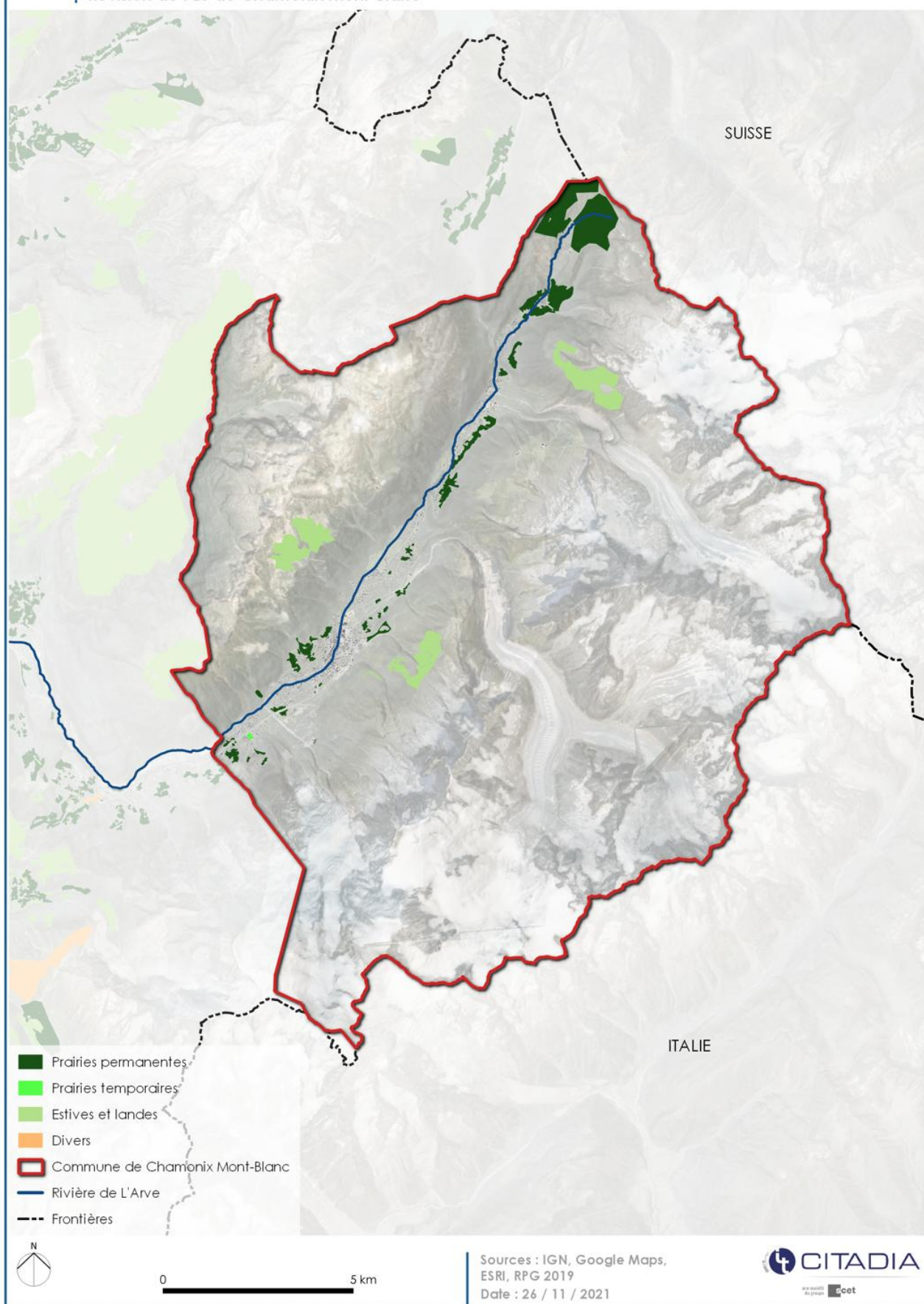
La SAU est constituée dans son entièreté de prairies. Il n'est donc pas surprenant que la spécialisation communale soit l'élevage d'équidés, avec 234 unités de gros bétail recensés.

A noter que la commune est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégées (AOP) « Abondance », « Reblochon ou Reblochon de Savoie » et « Chevrotin ». Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Emmental de Savoie », « Tomme de Savoie », « Raclette de Savoie », « Gruyère » et « Pommes et Poires de Savoie », ainsi qu'à celle de l'Indication Géographique (IG) de boisson spiritueuse « Génépi des Alpes ».

Les surfaces utilisées pour l'agriculture concernent des espaces résiduels de fond de vallée ainsi que quelques secteurs de taille plus importante plus en altitude, l'activité pastorale s'efforçant de conserver les espaces nécessaires à son maintien sur la zone intermédiaire d'alpages entre forêt et rochers et glaces.

Identification des parcelles agricoles

Révision du PLU de Chamonix Mont-Blanc



CONSTATS

- Un rôle de pôle économique confirmé par une dynamique de développement positive.
- Un nombre d'emplois en augmentation continue.
- Une population active importante mais moins nombreuses que les emplois.
- Une très forte part des actifs résidant à Chamonix-Mont-Blanc, qui y travaillent (83%).
- Des classes « moyennes » majoritaires (65% d'employés et de professions intermédiaires).
- Une activité économique tournée vers le tourisme.
- Une forte dépendance de la saisonnalité et donc des emplois souvent « précaires ».
- Des difficultés de développement de l'emploi dans les secteurs non directement liés à l'activité touristique.
- Une zone d'activités en développement.
- Plusieurs polarités commerciales et de service dans la commune.
- L'agriculture en perte d'importance dans le tissu économique communal.

PREMIERS ENJEUX

- Favoriser le maintien d'une population active sur le territoire afin d'assurer la pérennité des équipements et des services à la population.
- Permettre à toutes les populations de pouvoir rester, s'installer/travailler à Chamonix-Mont-Blanc.
- Évaluer les opportunités permettant le développement d'une économie plus stable tout au long de l'année et plus diversifiée.
- Favoriser et maintenir le tissu diversifié, assurer le développement économique des rues commerciales et de services de l'hypercentre en y affectant des règles d'urbanisme adaptées.
- Maintenir la mixité de fonctions tout en évaluant la nécessité, selon les secteurs, d'encadrer le développement des activités économiques (afin de favoriser une bonne intégration à la structure urbaine principale).
- Pérenniser, voire structurer, de nouveaux secteurs à vocation principale d'activités économiques lorsqu'elles sont incompatibles avec la fonction habitat/hébergement.

PARTIE 4. DYNAMIQUE TOURISTIQUE

Chamonix-Mont-Blanc regroupe un nombre très important d'activités de sport et nature (ski, alpinisme, randonnées, escalade, parapente, VTT, golf, accrobranche, canyoning, rafting) dans un décor majestueux avec de grands sites touristiques. Chamonix-Mont-Blanc se place aussi comme une destination touristique de renommée internationale grâce à un patrimoine qui lui est propre.

Un tourisme lié aux sites naturels

Les principaux sommets

La situation de Chamonix au pied du massif du Mont Blanc et des Aiguilles Rouges offre d'immenses possibilités d'activités sportives et de découverte des paysages.

- L'Aiguille du Midi

L'aiguille du Midi se situe dans le massif du Mont-Blanc. Culminant à 3 842 mètres, elle est la plus haute des aiguilles de Chamonix. L'Aiguille du Midi est, depuis plus de 60 ans, un incontournable de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc.

Le téléphérique de l'Aiguille du Midi est, en effet, le premier site touristique de la région avec un flux touristique très important. Par sa célébrité et l'important flux de touristes qu'il génère, il est un véritable atout pour la région. Depuis le centre de Chamonix-Mont-Blanc, le téléphérique de l'Aiguille du Midi permet d'atteindre le sommet en 20 minutes.

Des terrasses aménagées qui offrent une vue à 360° sur toutes les Alpes françaises, suisses et italiennes, y sont aménagées. Grâce à un ascenseur, il est possible d'accéder à la terrasse sommitale à 3 842 m pour découvrir une vue imprenable sur le massif du Mont Blanc. Le site de l'Aiguille du Midi est le départ de très nombreuses courses en montagne, dont bien entendu l'ascension du Mont-Blanc par les trois monts. En 2017, le téléphérique de l'Aiguille du Midi a connu une fréquentation de 1 005 373 passagers (enregistrées à la montée et à la descente).





Site de l'aiguille du midi - Source : <https://www.chamonix.com/>

Les principaux glaciers

■ La Mer de Glace

En 1741, deux Anglais : William Windham et Richard Pocock, partent à l'aventure dans la vallée. Ils découvrent le glacier des Bois. Fascinés par cette étendue de glace, ils lui donnent son nom actuel : la "Mer de Glace". Issue des glaciers de Leschaux et du Géant, la Mer de Glace est le plus grand glacier de France et le deuxième plus grand glacier des Alpes (7 km de long, 40 km² de superficie, 200 m d'épaisseur, altitude 1913 m). Le train du Montanvers, par le chemin de fer à crémaillère emmène les visiteurs au pied de la Mer de Glace. Sur place, il est possible de visiter la grotte de glace, le Glaciorium, ou de partir en randonnées. La Mer de Glace et le train du Montanvers ont comptabilisé 770 015 passages enregistrés à la montée et à la descente en 2017.



Site de la Mer de Glace et train du Montanvers - Source : <https://www.chamonix.com/>

■ Le glacier d'Argentière

Le glacier d'Argentière est un glacier du massif du Mont-Blanc. Il s'épanche en direction du village d'Argentière, d'où son nom. Il y a 100 ans à peu près, le glacier arrivait jusqu'au temple d'Argentière (1 250 mètres). Depuis quelques années, la langue terminale du glacier, qui

s'étend encore jusque vers 1 600 mètres, s'est séparée du reste du glacier vers l'altitude de 1 900 mètres.

- Le glacier des Bossons

Le glacier des Bossons descend en ligne directe du sommet du Mont-Blanc par une cascade de glace en paliers jusqu'à l'altitude de 1180 mètres, la plus basse des alpes pour la langue terminale d'un glacier. Le dénivelé est de 3670 mètres : un glacier descendant d'un seul tenant du haut du sommet jusqu'à sa base. A partir du chalet du glacier des Bossons, accessible à pied depuis le village des Bossons (50 mn) ou par le télésiège des Bossons (15 mn) de nombreux points de vue permettent d'admirer la couleur et la pureté de la glace, les moraines latérales, les séracs et parfois les chutes de séracs. Une exposition de 11 panneaux explicatifs jalonne un sentier forestier permettant de comprendre la vie du glacier, ses avancées dans la vallée, ses retraits.

- Le glacier du Tour

Le glacier du Tour est un glacier situé dans le massif du Mont-Blanc qui surplombe le hameau du Tour au fond de la vallée de Chamonix.

Les principaux lacs

- Lac Blanc



Lac Blanc - Source : <https://www.chamonix.com/>

Le lac Blanc est un lac d'altitude du massif des Aiguilles Rouges. Situé à une altitude de 2352 mètres, il s'étend sur 2 hectares et est divisé en deux parties, l'une d'entre elles pouvant parfois être couverte de neige, même en été.

Célèbre dans le monde entier grâce aux reflets du massif du Mont-Blanc dans son eau limpide, le lac Blanc est accessible par différents itinéraires depuis la vallée de Chamonix-Mont-Blanc, et notamment après 2h de marche à partir de la télécabine de la Flégère.

■ Lacs des Chéserys

Les lacs des Chéserys sont situés à l'intérieur de la réserve naturelle des Aiguilles Rouges, sous le lac Blanc. Au total, ces cinq lacs sont nichés à des altitudes comprises entre 2100 et 2300 mètres.

Moins célèbres que leur illustre voisin le lac Blanc, les lacs des Chéserys offrent une vue imprenable sur le massif du Mont-Blanc.



Lacs des Chéserys - Source : <https://www.chamonix.com/>

■ Lacs Noirs



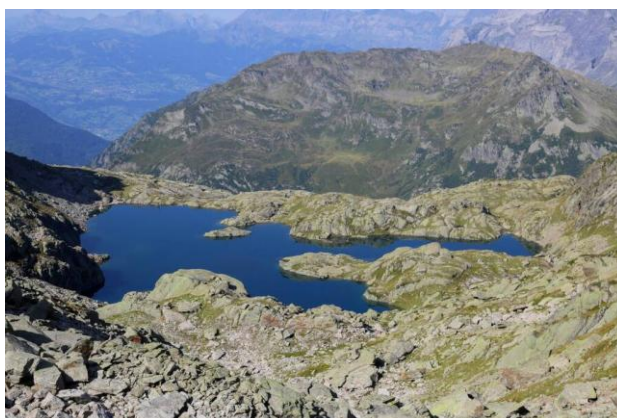
Lacs Noirs - Source : <https://www.chamonix.com/>

Situés à 2550 mètres d'altitude, les lacs Noirs sont les plus hauts des lacs des Aiguilles Rouges. Ils sont tous deux d'origine glaciaire et régulièrement en proie aux glaces malgré des températures élevées à l'arrivée de l'été. En fin d'été les lacs Noirs donnent naissance sur leur surface à de petits icebergs neigeux qui dérivent un temps puis fondent, ces deux lacs ne dégèlent que très tardivement.

■ Lac Cornu

Le Lac Cornu est un lac d'altitude, d'une superficie de 5,44 hectares, situé à une altitude de 2 276 mètres. Il est le voisin direct des Lacs Noirs.

Ce lac est enneigé ou glacé près de 9 mois de l'année. C'est un lieu calme et paisible où il est possible d'apercevoir la plupart du temps, des bouquetins accrochés aux parois entourant ce lac de montagne.



Lac Cornu - Source : <https://www.chamonix.com/>

■ Lac du Brévent



Lac du Brévent - Source : <https://www.chamonix.com/>

Le Lac du Brévent est situé au pied du sommet du Brévent, d'où son nom.

D'origine glaciaire, il se trouve à 2 125 mètres d'altitude. Ce lac de montagne de plus de 2 hectares offre un beau panorama sur le massif du Mont-Blanc, mais également sur la chaîne des Fiz.

Il est accessible via le téléphérique du Brévent.

■ Lac Bleu



Lac Bleu - Source : <https://www.chamonix.com/>

Situé à 2299 mètres d'altitude, le Lac Bleu offre une vue ouverte et panoramique sur la vallée de Chamonix-Mont-Blanc. Petite retenue d'eau, le lac Bleu est situé sur le Plan de l'Aiguille, replat situé vers entre 2 200 et 2 300 mètres d'altitude, en contrebas des Aiguilles du Midi. Le lac Bleu est accessible depuis le téléphérique du Plan de l'Aiguille.

■ Lacs des Gaillands

Situé en fond de vallée à la sortie du hameau des Pècles, le lac des Gaillands est un lac artificiel. Creusé lors de la construction de la ligne ferroviaire Saint-Gervais-Vallorcine, pour extraire du remblai, il a ensuite mis en eau grâce à un ruisseau issu du lac à l'Anglais voisin.

Ce lac, très fréquenté par les promeneurs, se situe au sein d'une zone de sport et de détente qui comprend également le lac à l'Anglais et le rocher d'escalade des Gaillands. Il est ouvert à la pêche.



Lacs des Gaillands - Source : <https://www.chamonix.com/>

Les cascades

■ Cascade du Dard

Située à 1233 mètres d'altitude, de vingt mètres de hauteur, la cascade du Dard offre un spectacle somptueux. Vue sur la chaîne des Aiguilles Rouges, le glacier des Bossons et le Mont-Blanc.

Des domaines skiables emblématiques

Le domaine skiable de Chamonix-Mont-Blanc s'étend sur 3 principaux versants :

- Le Brévent / Flégère orienté plein sud, face à la chaîne du Mont-Blanc,
- Les Grands Montets versant Nord, dominant le village d'Argentière,
- Le domaine de Balme, au sommet de la vallée, à la limite de la frontière Suisse.

Les 4 principaux domaines skiables sur la commune sont :

- Les Grands Montets (1235 m - 3300 m)
- Brévent / Flégère (1030 m - 2525 m)
- Domaine de Balme (1453 m - 2270 m)
- Les Planards (1062 m - 1252 m).

Des circuits de randonnées emblématiques

La vallée de Chamonix-Mont-Blanc est propice aux activités de randonnées, afin de découvrir un territoire entre moyenne et haute montagne, au cœur des sommets et glaciers des Alpes. Que ce soit à pied, en raquettes ou en ski de randonnée, chaque saison offre une très grande diversité de circuits.

La commune de Chamonix-Mont-Blanc est traversée par plusieurs itinéraires de grandes randonnées dont le GR5 et le GR Tour du Mont-Blanc (GR TMB), qui compte parmi les sentiers de grande randonnée français les plus connus. Concernant ce dernier, il s'agit d'une boucle de 215 kilomètres contournant le massif du Mont-Blanc en traversant 3 pays.



Itinéraire du GR Tour du Mont-Blanc

Un tourisme patrimonial et culturel

Aujourd'hui, Chamonix-Mont-Blanc est reconnue comme un centre international de sports d'hiver et de montagne et attire chaque année des millions de visiteurs venus admirer ses paysages et pratiquer diverses activités sportives sur glace et en montagne. Néanmoins, la ville offre également une grande richesse culturelle grâce à son histoire, son architecture alpine typique et sa gastronomie locale variée.

Chamonix-Mont-Blanc possède un cœur de ville animé et un riche patrimoine bâti. La dynamique touristique de Chamonix-Mont-Blanc s'explique notamment par son centre piétonnier, ses nombreuses boutiques de luxe, ses tables étoilées, son spa thermal, un casino, son club de jazz et des événements musicaux réguliers tout au long de l'année...



Fresque – Chamonix centre

Dans le centre-ville, une fresque présente les 20 pionniers de l'alpinisme, ou encore deux statues situées place de Saussure sont dédiées aux premiers exploits des pionniers.

Les hôtels de luxe se sont développés dès le XIX^{ème} siècle, la Compagnie des Guides a été créée et la station n'a fait qu'accroître sa réputation. A ce titre, on retrouve La Maison de la Montagne. La commune a aussi organisé le premier concours de sports d'hiver, ainsi que les premiers Jeux Olympiques d'hiver en 1924.

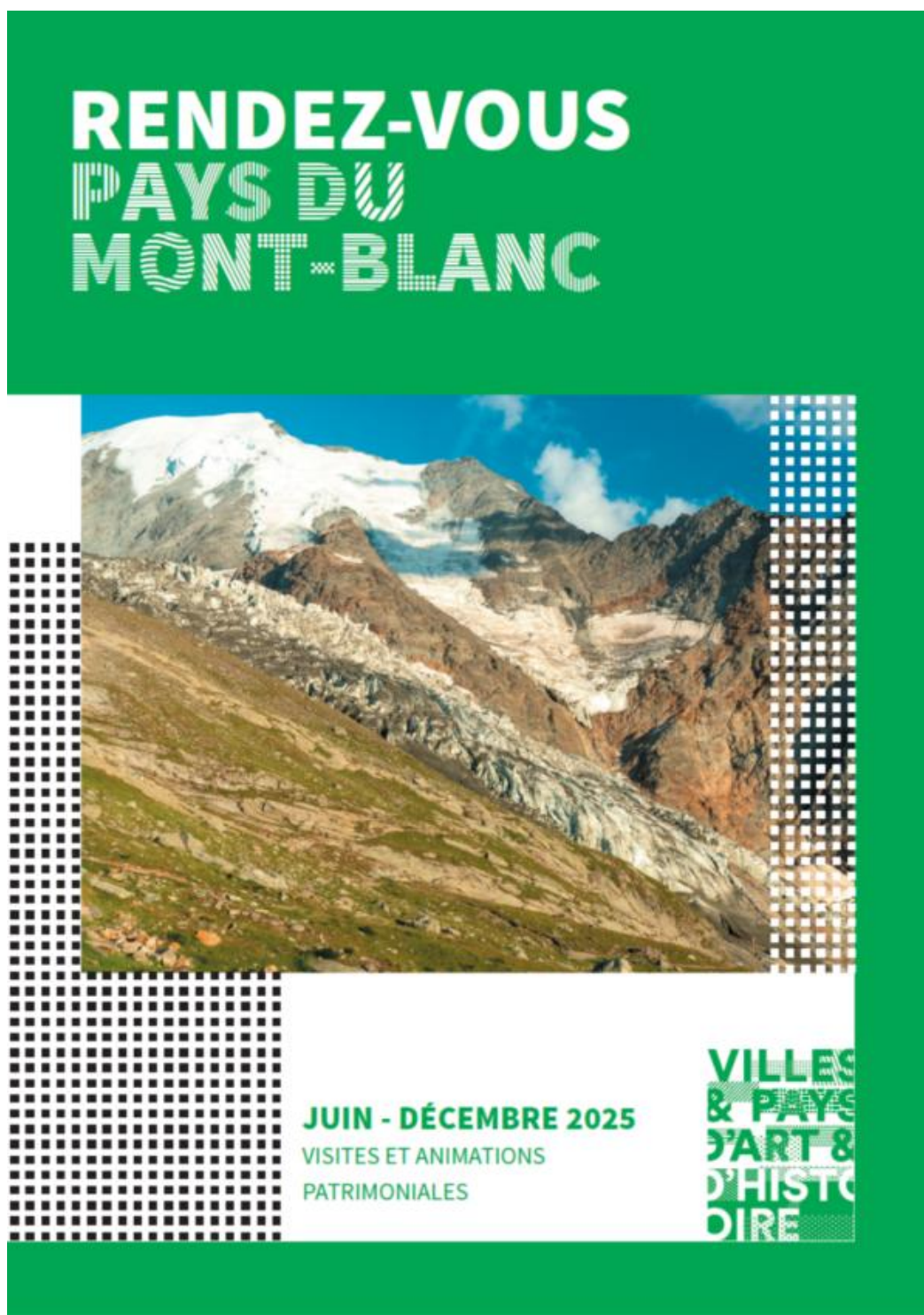
De nombreux sites culturels et musées permettent d'asseoir son attractivité touristique tel que le Musée Alpin, le musée des Cristaux, la Maison de la mémoire et du Patrimoine Janny Couttet, l'espace mémoire Marcel Wibault, etc. Le Musée des Cristaux et le Musée Alpin sont des sites phares de la commune et dénombrait en 2017, 22 239 entrées et 15 560 entrées respectivement (source : Schéma d'hébergement touristique, 2019).



Statues Place de Saussure – Chamonix centre

C'est pourquoi, la Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc et la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc ont décidé de mener ensemble une vaste réflexion sur la politique culturelle et patrimoniale du territoire, ce qui a permis au territoire d'obtenir le label « Pays d'Art et d'Histoire » en septembre 2023.

Le label « Ville ou Pays d'art et d'histoire » est attribué par le Ministre de la Culture, après avis du Conseil national des Villes et Pays d'art et d'histoire, aux communes ou groupements de communes qui s'engagent dans une politique de sensibilisation des habitants, des visiteurs et du jeune public à la qualité du patrimoine, de l'architecture et du cadre de vie.



Edition juin – décembre 2025 du carnet de rendez-vous des événements organisés dans le cadre du label « Pays d'art et d'histoire »

Une offre d'hébergements et une fréquentation touristique conséquente

Capitale de l'alpinisme à la suite de l'ascension du Mont-Blanc en 1786, **Chamonix-Mont-Blanc est aujourd'hui une ville de renommée internationale**. La construction du Tunnel du Mont-Blanc a renforcé sa notoriété et a permis à la ville de devenir un grand carrefour touristique européen

Le tourisme hivernal est fortement lié à la présence de 4 grands domaines skiables dans la vallée de Chamonix (Les Grands Montets, Brévent/Flégère, Domaine de Balme et les Houches), offrant plus de 400 kilomètres de pistes skiables, 124 remontées mécaniques. 1,7 million de journées skieurs ont été vendues en 2025.

La commune de Chamonix-Mont-Blanc est également concernée par **un tourisme estival très important**, qui pèse généralement pour près de la moitié des nuitées touristiques annuelles.

En 2025, les lits non commercialisés représentent 55% des lits et 44% des nuitées ce qui démontre l'importance des résidences secondaires sur le territoire. Les lits de particuliers à particuliers représentent 20% des lits et plus de 25% des nuitées. Les lits professionnels représentent 25% des lits (et plus de 31% des nuitées), où les hôtels représentent 13% des nuitées et les villages vacances et camping 9% des nuitées.

Le taux de remplissage des lits professionnels est des lits de particuliers à particuliers est de 29% et 26% respectivement. Il est de 13% pour les lits non commercialisés.

Les lits professionnels sont les hôtels, résidences de tourisme, villages vacances, campings, agences immobilières, centrale de réservation.

Les lits de particulier à particulier sont les gîtes et refuges, les offres C2C et les listes de loueurs.

Selon l'observatoire de l'activité touristique, lors de la saison estivale 2025, **les lits professionnels de la vallée ont accueilli de manière équilibrée les clientèles françaises et internationales**. A l'été 2025, près de 694 000 nuitées ont été réalisées par des visiteurs étrangers, soit une progression de 26% par rapport à l'année précédente. La clientèle étrangère a pesé pour plus de 50% des nuitées des établissements professionnels. Les Etats-Unis et le Royaume-Uni ont renforcé leur présence sur la destination. Ainsi, les Britanniques restent la première clientèle internationale, avec plus de 119 000 nuitées. Leur fréquentation progresse de 5%, pour atteindre près de 9% de part de marché. Les visiteurs américains renforcent également leur présence, totalisant 100 800 nuitées et affichant une croissance de +14%.

Parmi les plus de 82 000 lits touristiques de la Vallée de Chamonix, 24% appartiennent au secteur professionnel. Si ce dernier est prédominé par une offre hôtelière importante, le segment locatif représente également une part notable, pesant pour 27% des professionnels.

L'expansion des plateformes en ligne connaît un ralentissement. Depuis 2018, l'essor des plateformes en ligne a été observé sur le marché touristique français et cette dynamique a été particulièrement visible dans la vallée. Entre 2018 et 2024, le secteur de particulier a gagné plus de 500 lits. En cet été 2025, la croissance a été freinée et la catégorie a même perdu 200 lits vis-à-vis de l'été 2024.

Un lit est dit « **froid** » lorsqu'il est occupé moins de 4 semaines par an, et qualifié de « **chaud** » s'il est occupé au moins 12 semaines par an. Les lits occupés entre 1 et 3 mois par an sont qualifiés de « **tièdes** ».

Source : rapport d'information de la commission du développement durable du Sénat en février 2014.

L'observatoire de l'activité touristique de la Vallée de Chamonix dénombre en 2025 :

- 81 000 lits touristiques comptabilisés dans la Vallée : 20 000 lits chauds (25%), 16 000 lits tièdes (20%) et 45 000 lits froids (55%).
- Plus de 8,6M de nuitées dans la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, dont 4,5M en été (juin à septembre) et 4,1M en hiver (décembre à avril). La saison estivale représente donc 52,3% des nuitées et la saison hivernale 47,7%.

La part des touristes étrangers est de 50,4% l'été (UK, USA, D) et 56,9% l'hiver (UK, USA, CH) (données G2A).

Par ailleurs, la vallée enregistre plus de 5,3M d'excursionnistes (visiteurs à la journée), dont 58% l'été et 42% l'hiver.

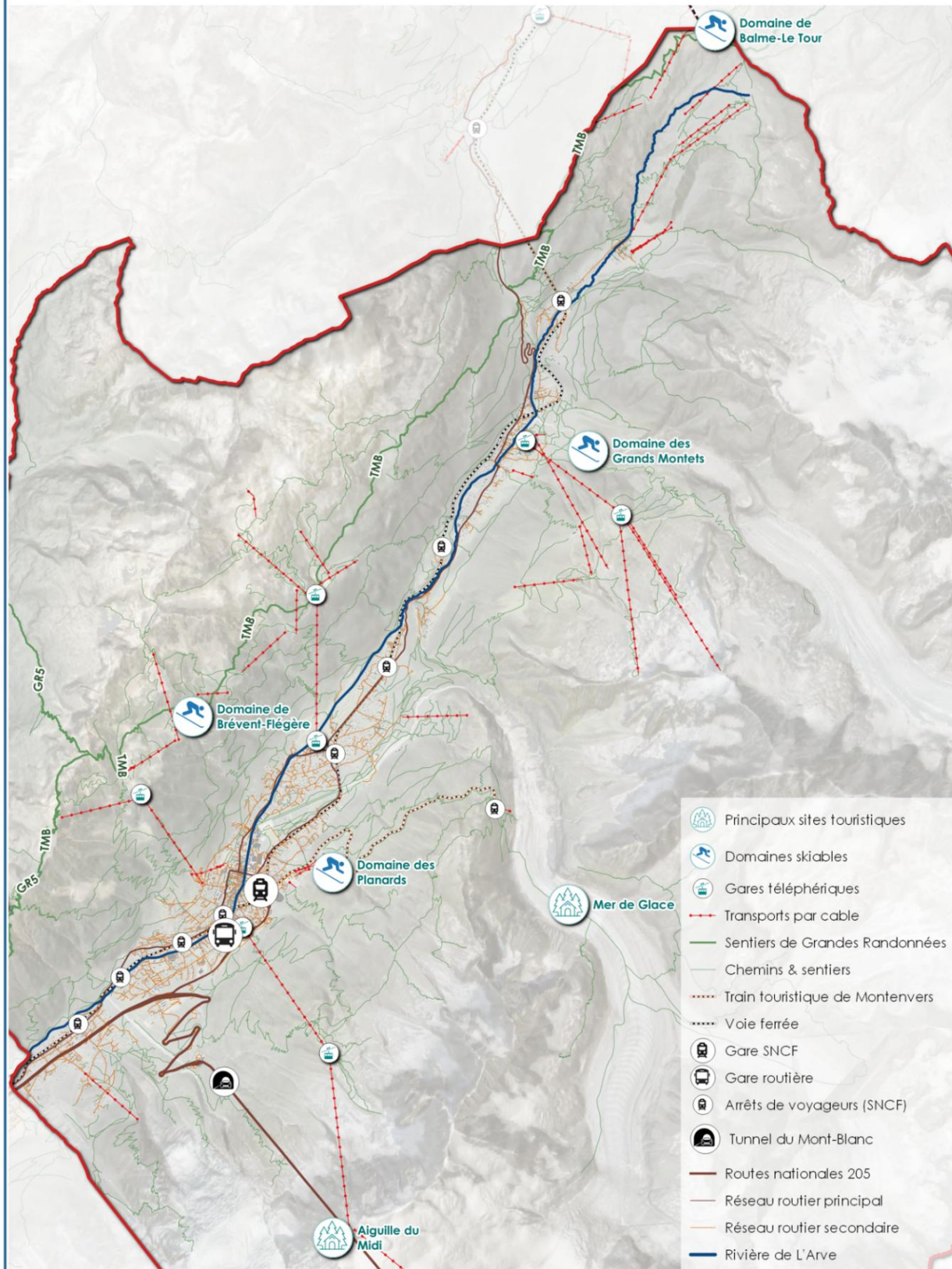
Le nombre très important de lits non marchands montre la présence très forte des résidences secondaires.

Les lits marchands sur la commune représentent :

- 51 hôtels pour une capacité de 2 100 chambres dont 3 hôtels 1 étoile, 9 hôtels 2 étoiles, 18 hôtels 3 étoiles, 13 hôtels 4 étoiles, 3 hôtels 5 étoiles et 5 non classés,
- 11 campings comptant 927 emplacements dont 2 campings 1 étoile, 5 campings 2 étoiles et 4 campings 3 étoiles,
- 8 résidences de tourisme comptant 1 773 places,
- 6 villages vacances comptant 815 places,
- 3 auberges de jeunesse comptant 635 places.

Dynamique touristique de Chamonix-Mont-Blanc

Révision du PLU de Chamonix Mont-Blanc



0 4 km

Sources : IGN, Google Maps,
ESRI
Date : 02 / 12 / 2021

CITADIA
une société du groupe **ecet**

CONSTATS	PREMIERS ENJEUX
▪ Des sites touristiques emblématiques de renommée mondiale, liés aux sites naturels présents sur le territoire. ▪ Des activités de sports et nature très développées avec de grands domaines skiables et de nombreux itinéraires de randonnée. ▪ Un tourisme patrimonial et culturel également important. ▪ Une fréquentation touristique très importante, bien répartie tout l'année et une destination 4 saisons. ▪ Un nombre conséquent d'hébergements touristiques.	▪ Améliorer l'accueil touristique par des aménagements cohérents. ▪ Permettre la poursuite des projets touristiques en cours. ▪ Maintenir les hôtels, encore très importants sur la commune. ▪ Favoriser une démarche de développement durable et d'éco-tourisme.

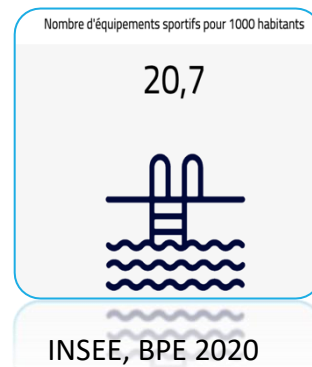
PARTIE 5. ÉQUIPEMENTS

Des équipements sportifs bien représentés

Le nombre d'équipements sportifs pour 1000 habitants est très élevés (20,7), ce qui correspond à la présence forte des activités sportives et de nature et à l'activité skiable, mais aussi à l'histoire communale des premiers guides de montagne. En comparaison, il y a 18 équipements sportifs pour 1000 habitants à l'échelle de la CCVCMB. Une grande partie des équipements sportifs présents sur la commune relève de la compétence de l'intercommunalité.

En effet, Chamonix dénombre : 1 bassin de natation, 1 boulodrome, 16 courts de tennis, plusieurs domaines skiables, 1 terrain de golf, 1 parcours de santé, 1 patinoire, 3 salles multisports. Dans la partie nord du centre-ville, on peut d'ailleurs retrouver une plaine d'équipements avec une grande partie des équipements sportifs.

Le Club des Sports se compose de 24 sections sportives, encadrées par 250 dirigeants et 25 entraîneurs.



Pôle d'équipements au nord du centre-ville



Golf de Chamonix

De nombreux équipements culturels et de loisirs

Chamonix-Mont-Blanc est aussi bien dotée en équipements culturels et de loisirs en disposant de :

- 1 bibliothèque - médiathèque à Chamonix, 1 bibliothèque aux Pèlerins et 1 bibliothèque à Argentière
- Plusieurs musées (ainsi développé précédemment) : Musée Alpin, Musée des Cristaux, Espace mémoire Marcel Wibault, Maison de mémoire et du patrimoine Janny Couttet et le projet de Glaciorium sur le site du Montenvers.
- Une MJC qui propose l'accueil de loisirs
- Une école de musique et de danse (formation musicale, instrumentale, éveil artistique, modern'jazz, street danse... rassemblés au sein d'une même école intercommunale)
- Une salle de spectacles d'une capacité de 500 places sur la place du Mont Blanc (Espace EMC2)



Source Citadia

Une grande partie des équipements culturels présents sur la commune relève de la compétence de l'intercommunalité.

L'offre de loisirs est enrichie avec certains services et commerces comme le cinéma qui regroupe 3 salles, et le spa QC Terme qui propose 3 000 m² dédiés au bien-être, été comme hiver, avec pour objectif d'accueillir environ 700 personnes par jour.



Cinéma Chamonix / Citadia

Des équipements à destination des scolaires et des enfants

Concernant la petite enfance, la commune est équipée de 3 multi accueil : Les petites cordées à Chamonix, La Grainederie aux Pèlerins, Les P'tits Damous à Argentière, avec une capacité totale de 140 places. La commune compte également un accueil familial avec 2 assistantes maternelles (6 places) et une micro-crèche.

S'agissant de l'enseignement du 1^{er} degré, on dénombre sur la commune 4 écoles publiques et 1 école privée. Enfin, il y a 1 collège et lycée public et 1 collège privé.

La commune dispose également d'une cuisine centrale. La commune de Chamonix organise la restauration matin, midi et soir, pour le scolaire et l'accueil périscolaire, mais également pour les personnes âgées à domicile.

De nombreux équipements de santé

La commune est équipée d'une maison médicale et d'un hôpital (avec service urgences) situé route des Pèlerins. On compte également de nombreux services de santé : médecins généralistes, chirurgiens-dentistes, sage-femmes, infirmiers, masseur-kinésithérapeute, orthophonistes, podologues, diététiciens, psychologues, laboratoire d'analyse médicale et plusieurs pharmacies.

Des équipements pour des publics spécifiques

La commune bénéficie sur son territoire de plusieurs équipements pour des publics spécifiques :

- L'EHPAD Jean Franco (accueil 57 personnes et 4 lits de jour)
- La salle de convivialité Marie Paradis (capacité de 48 personnes)
- Plusieurs services d'aides à domicile
- Le CCAS avec 1 foyer d'hébergement d'urgence d'une capacité de 4 lits
- L'Établissement Public Départemental Autonome

La commune compte également des associations caritatives comme Le secours populaire, Le secours catholique, la Croix-Blanche...

Autres équipements publics

Enfin, la commune dispose de plusieurs autres équipements publics :

- 1 centre de secours
- 1 gendarmerie et une base hélicoptère
- Le Peloton de Gendarmerie de Haute Montagne (PGHM)
- Des services de douane
- Météo France.

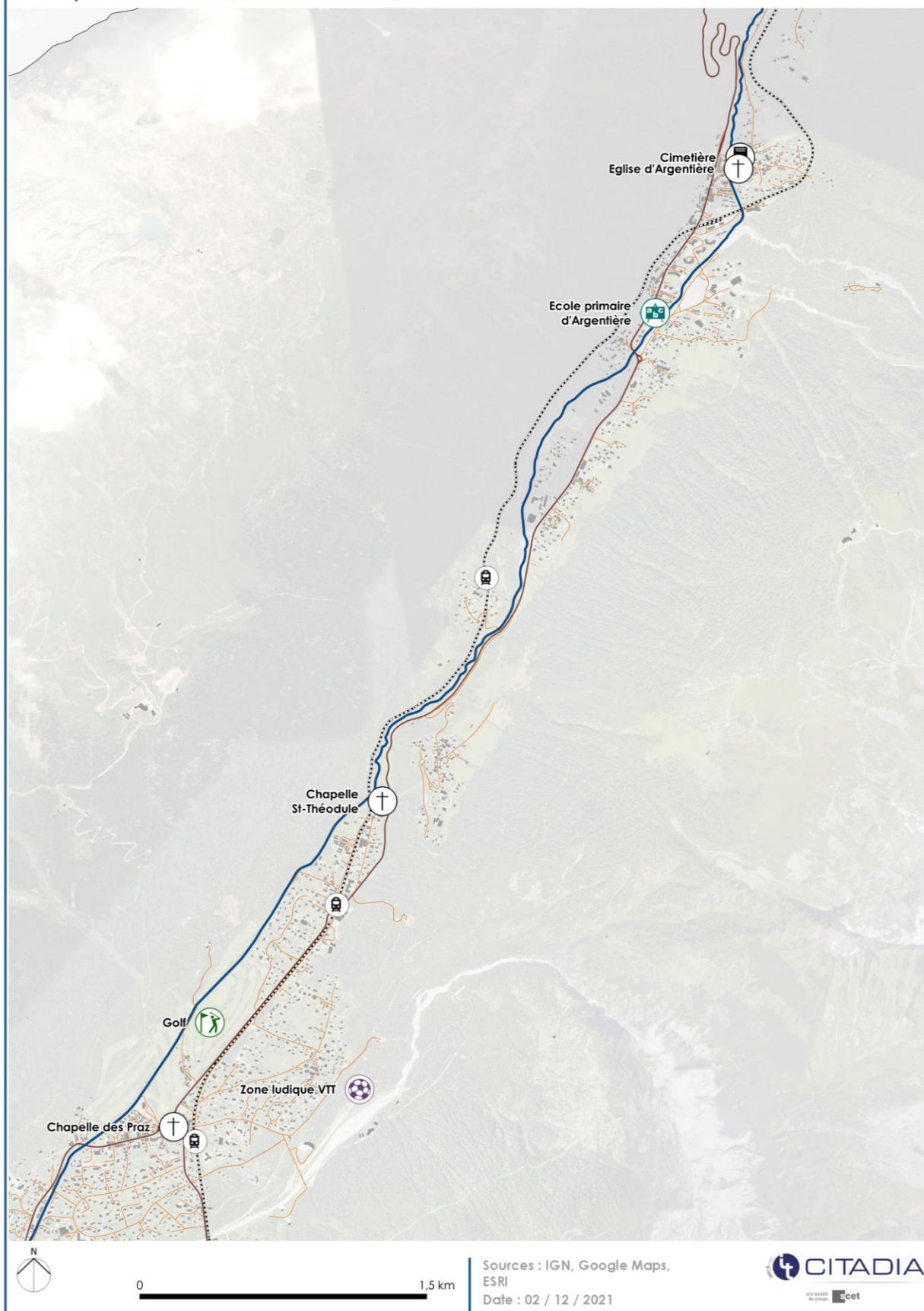
La commune compte également plusieurs grandes écoles :

- École Militaire de Haute Montagne (EMHM)
- École Nationale des Sports de Montagne (ENSM)
- École Nationale de Ski et d'Alpinisme (ENSA)
- Centre National d'Instruction de Ski et d'Alpinisme de la Gendarmerie (CNISAG)

A noter également la présence du parc public Couttet dans le centre-ville.

Les différents équipements de Chamonix-Mont-Blanc - Secteur Nord

Révision du PLU de Chamonix Mont-Blanc



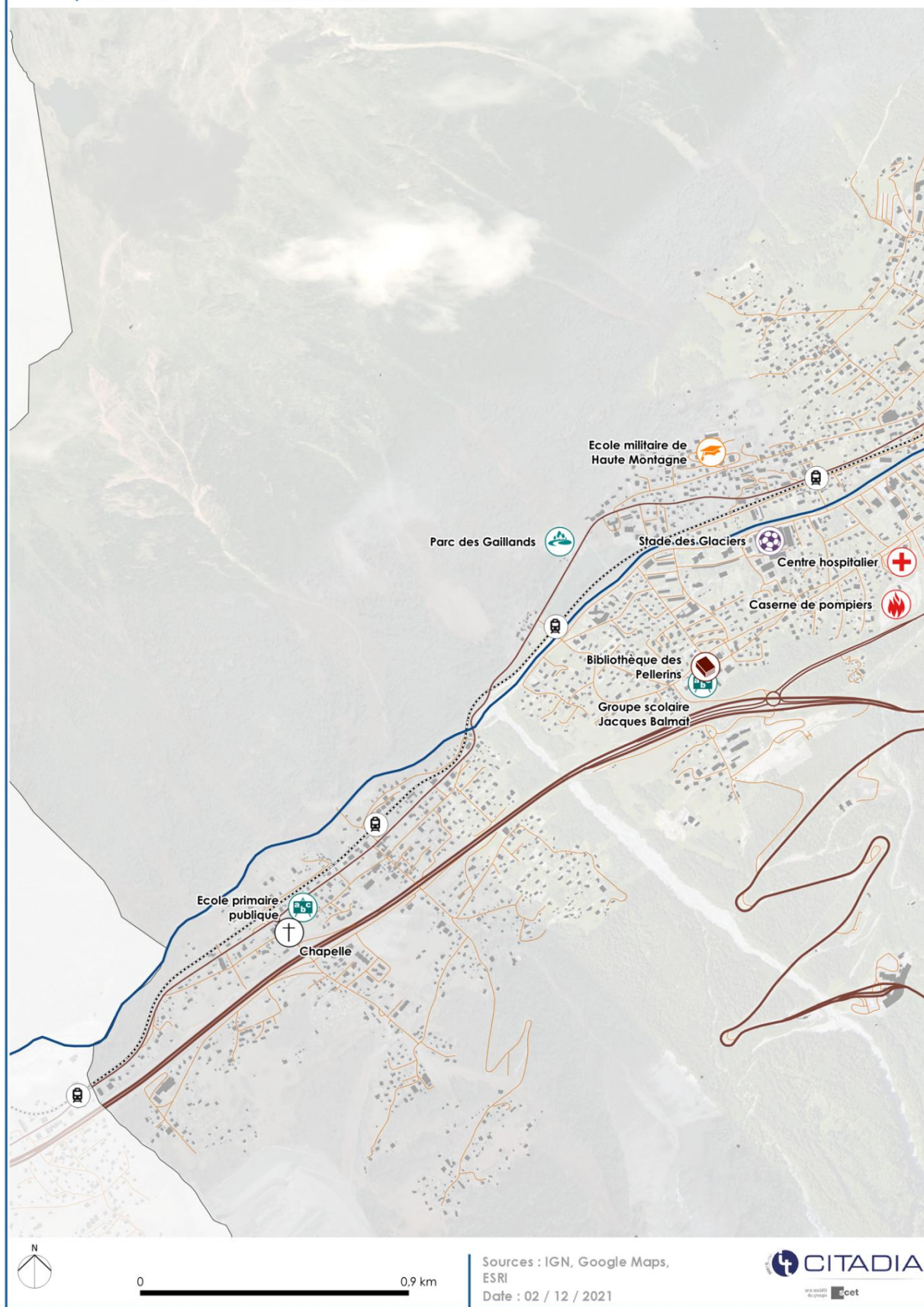
Les différents équipements de Chamonix-Mont-Blanc - Centre-ville

Révision du PLU de Chamonix Mont-Blanc



Les différents équipements de Chamonix-Mont-Blanc - Secteur Sud

Révision du PLU de Chamonix Mont-Blanc



CONSTATS	PREMIERS ENJEUX
▪ Une offre d'équipements sportifs exceptionnelle ▪ Des équipements culturels et de loisirs également importants ▪ Des équipements scolaires, de santé, de secours, de sécurité et à destination des publics spécifiques très diversifiés ▪ La présence de grandes écoles	▪ Évaluer, s'il y a lieu de poursuivre, dans l'échéance du PLU, l'amélioration et la création de nouveaux équipements publics. ▪ Prendre en compte et intégrer les projets en cours pour définir une politique cohérente d'organisation spatiale de l'urbanisation. ▪ Poursuivre l'amélioration/création d'espaces publics. ▪ Mettre en perspective l'évolution de la population et les demandes liées à l'activité touristique pour engager de nouveaux projets.

PARTIE 6. MOBILITÉ ET DÉPLACEMENTS

Analyse de la mobilité

Chamonix-Mont-Blanc possède une bonne accessibilité routière favorisée par la route nationale 205, reliée à l'autoroute Blanche (A40) dans la vallée de l'Arve et au tunnel du Mont-Blanc qui permet un accès depuis l'Italie. La D1506 offre un accès direct à la Suisse par Vallorcine.

L'ATMB indique pour l'année 2014, une moyenne journalière de 4 945 véhicules sur l'axe situé entre le carrefour de la Vigie et le tunnel du Mont-Blanc. La proportion de poids lourds s'élevait à 31,5 %. De plus, l'analyse des résultats des comptages routiers souligne l'attractivité du territoire de Chamonix, cette seule destination représentant environ 60 % du trafic routier sur la RN 205/RD 1506.

Distances avec les grandes agglomérations (depuis Chamonix Mont-Blanc)

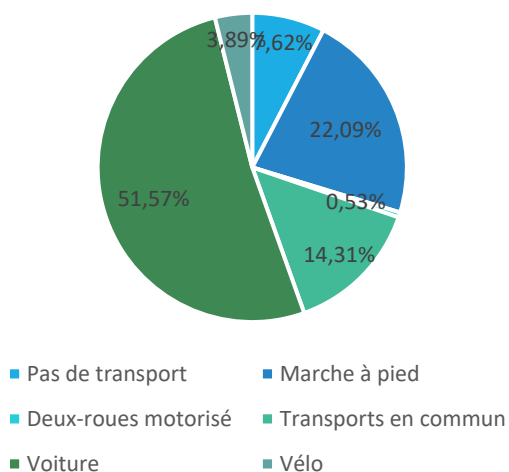
Villes principales	Distance en km	Durée
Genève	82	1h10
Lausanne	114	1h45
Chambéry	148	1h40
Turin	170	2h20
Grenoble	203	2h15
Lyon	224	2h25

Un peu plus de 51% des habitants utilisent leur voiture pour aller au travail. Plus de 56% des habitants ont au moins 1 voiture, et 29% en ont au moins 2.

Ce taux plutôt faible par rapport à des territoires similaires s'explique par la politique menée en matière de transports en commun. 14% des habitants utilisent en effet les transports en commun pour aller au travail. De plus, les navettes sont électriques, les bus hybrides et au gaz, et bientôt au gaz naturel, ce qui permet de réduire l'empreinte carbone de ces moyens de transports.

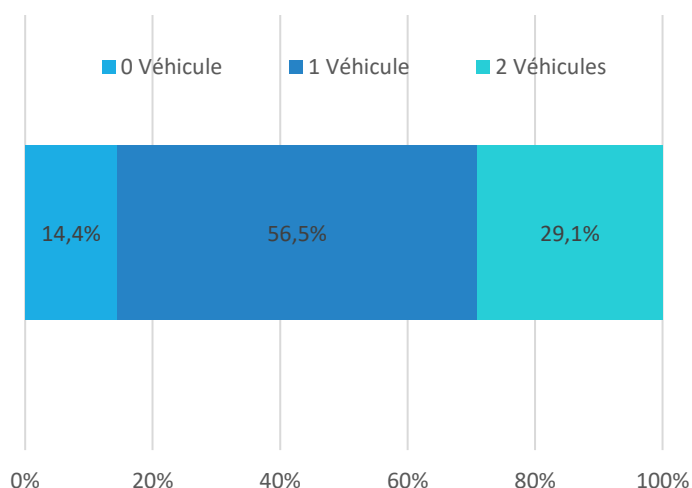
Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2018

Source: INSEE 2018



Équipement automobile des ménages en 2018

INSEE RP 2018



La commune mène également une politique active en matière de déplacements modes doux, qui se traduit en chiffre : près de 26% des habitants vont au travail à pied ou à vélo.

Le territoire est par conséquent peu dépendant de la voiture (indice de dépendance à la voiture de 1,88 sur 5 – Source Insee RP 2018). La politique de stationnement a également été mise en place de sorte à promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture : généralisations du stationnement de courte durée, mise en place de parkings relais connectés aux réseaux de transports collectifs et extension de la zone piétonne du centre-ville.

Par ailleurs, il est possible de trouver sur le territoire communal plusieurs bornes de recharges électriques avec plusieurs branchements :

Des bornes de recharge électrique en partenariat avec le SYANE (Syndicat des énergies et de l'aménagement numérique de la Haute-Savoie) : Chamonix (parkings Centre-Ville, Saint-Michel, Allobroges, Corzolet, Courmayeur et Tennis), des bornes privées (hôtels) et des bornes de recharges Ebike pour vélo à Argentière.



Borne de recharge électrique, derrière la mairie

Il est également à noter un projet de déploiement de 10 bornes électriques supplémentaires.

Transports en commun

La commune de Chamonix-Mont-Blanc et la CCVCMB, à travers le service Chamonix Mobilité, mènent une politique ambitieuse en matière de transports en commun depuis de nombreuses années avec notamment la libre circulation sur les transports en commun (y compris TER) entre Servoz et Vallorcine. Les transports en commun sont en libre circulation pour les visiteurs dotés d'un forfait de ski ou d'une Carte d'hôte.

Plusieurs possibilités de transports existent sur la commune :

- **Le train Mont-Blanc Express** : la ligne SNCF dessert 10 gares sur le territoire de Chamonix-Mont-Blanc (les Bossons, les Pèlerins, les Moussoux, Chamonix Aiguille du Midi, Chamonix-Mont-Blanc, les Praz, les Tines, la Joux, Argentière et Montroc) et permet de rejoindre Saint-Gervais-les-Bains - le Fayet en passant par les Houches et Servoz ainsi que Martigny en Suisse en passant par Vallorcine. Sa fréquence est environ d'un train par heure et d'un train toutes les demi-heures pendant les saisons touristiques.



- **Le bus – réseau urbain** : Mont Blanc Bus exploite le réseau de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix-Mont-Blanc : Chamonix Bus. Il s'étend sur les communes de Servoz à Vallorcine (Vallorcine uniquement en saison).

En 2023, la communauté de communes a augmenté de 50% son offre de bus afin d'offrir un meilleur maillage du territoire, élargir l'amplitude horaire et s'adapter, autant que possible, aux variations d'affluence du territoire.



Le réseau se compose de : 3 lignes essentielles, 1 navette centre-ville, 3 lignes de nuit jusqu'à 2h20, 8 lignes de proximité, les navettes des hameaux, 9 lignes Skibus pour se rendre au pied des pistes, 2 lignes Vélosbus en période estivale.

Depuis décembre 2025 a été créé la maison de la mobilité : espace chauffé et multi-services(informations transports, achat de billets, service de conciergerie, location de poussettes).

- **La gare routière** : Elle se situe à l'arrêt de Bus Chamonix-Sud. La gare routière de Chamonix Sud accueille les lignes interurbaines de la région Auvergne-Rhône-Alpes ainsi que les autocars nationaux et internationaux de différents transporteurs privés (Flixbus, Blablabus, Arriva Savda, Easybus...).



- **La navette gratuite centre-ville** : Baptisée « Le Mulet » en référence à l'histoire de la vallée, la navette centre-ville assure la desserte du centre de la ville avec des véhicules de petite capacité (19 places), peu encombrants, accessibles aux personnes à mobilité réduite et 100% électriques. Il est en correspondance avec les arrêts stratégiques du réseau urbain.
- **Un transport à la demande PMR « Mobil'Bus »** : Ce service est accessible aux Personnes à Mobilité Réduite qui, du fait de leur handicap, ne peuvent pas emprunter le réseau Chamonix Bus, seules ou accompagnées. Il fonctionne tous les jours toute l'année, de 6h00 à 20h00 (excepté les jours fériés). Il est un vrai service de substitution au réseau urbain, avec une desserte porte à porte.
- **Une navette Genève – Chamonix** : Le T74 est une navette quotidienne entre Chamonix et l'aéroport de Genève en passant notamment par Sallanches, Cluses et le centre de Genève. La ligne Transalis T74 est proposée tous les jours avec plus d'une dizaine départs.

- **Transports scolaires** : A l'échelle du réseau Chamonix Mobilité, on dénombre 4 lignes scolaires pour les élèves qui habitent dans les hameaux éloignés des réseaux de transport urbain.

Par ailleurs, les deux gares TGV les plus proches se situent à Annecy et Bellegarde-sur-Valserine (110 km).

Il est également important de noter la proximité avec l'aéroport de Genève (100 km) qui couvre plus de 140 destinations, mais également les aéroports de Chambéry Savoie Mont Blanc (145 km), Turin (170 km) et Milan (235 km).

Modes doux

De nombreux cheminements cycles/piétons en site propre existent sur le territoire de Chamonix. Ils empruntent en dehors du centre-ville des pistes nécessitant pour les cycles, l'usage du VTT.

La Communauté de communes de la vallée de Chamonix Mont-Blanc a mis en place un schéma de mobilité douce.

La commune a réalisé des liaisons piétonnes continues et confortables permettant de relier les zones résidentielles et les différents pôles d'attraction ainsi que les sites liés à l'intermodalité (parkings relais, gares et arrêt de bus...), mais aussi permis la connexion au réseau piétonnier des itinéraires de randonnée pédestre, ainsi que l'utilisation préférentielle des axes secondaires pour les itinéraires cyclables, la création de dispositifs d'embarquement des vélos dans les transports collectifs et des parkings à vélos et enfin la convergence des réseaux cyclables à caractère urbain et touristique (VTT).

La plupart des cheminements sont en fond de vallée, longent l'Arve ou l'Arveyron et constituent des axes de déplacements fonctionnels et qualitatifs. Le défilé de la Poya représente un obstacle topographique à la continuité urbaine des cheminements créant une interruption naturelle entre le secteur amont d'Argentière et le secteur aval du centre-ville et ses hameaux et quartiers périphériques.

L'ensemble du réseau de cheminements du fond de vallée mérite par ailleurs d'être connecté aux haltes ferroviaires existantes et futures, le train constituant le mode de transport collectif



privilegié sur le territoire. Les liaisons piétonnes depuis ces haltes en direction des cheminements de montagne (balcons sud et nord notamment) pourraient également être étudiées.

A noter, la présence d'une voie modes doux importante longeant l'Arve entre Les Bossons et Chamonix centre sur une distance d'environ 4 km.

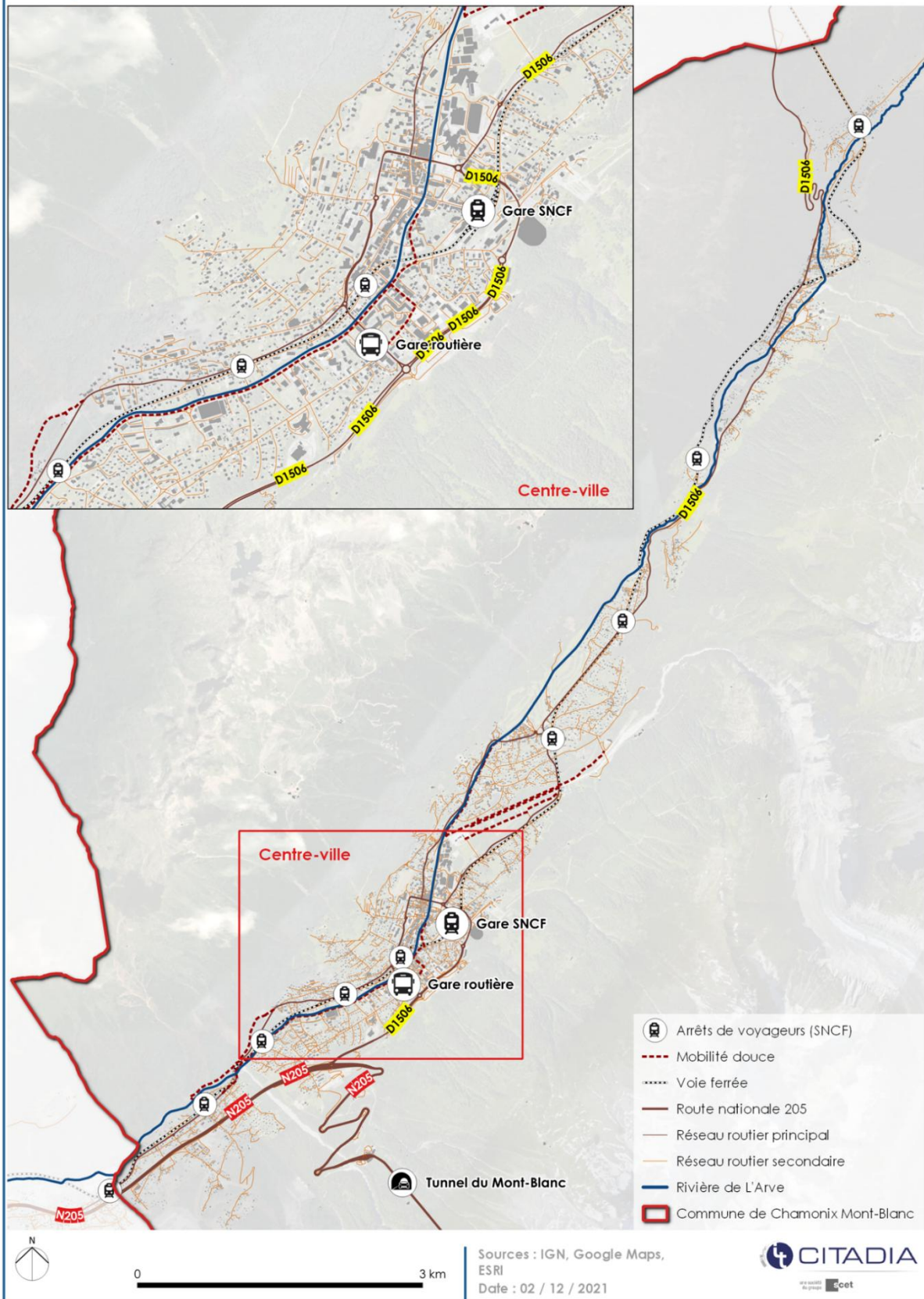
Une voie cyclable est en phase d'aménagement des Praz aux Houches pour inciter les habitants de la vallée et les touristes à délaissé leur voiture au profit du vélo. Un tracé sans interruption permettra à terme une circulation douce et sécurisée avec des voies spécialement aménagées. A terme, la vallée sera reliée au Léman par la Véloroute du Léman au Mont Blanc, V61.

Le cheminement cyclable Léman Mont-Blanc porté par le Syndicat Mixte d'Aménagement de l'Arve et de ses Abords, s'appuie en partie sur le réseau cycles/piétons existant. Ce cheminement conserve toutefois entre le Fayet (Saint-Gervais-les-Bains) et les Gaillands une vocation récréative et sportive, il ne peut être considéré dans son intégralité comme un axe cyclable à vocation urbaine. Il s'interrompt par ailleurs à hauteur du lac des Gaillands avant l'accès au centre-ville.

CONSTATS	PREMIERS ENJEUX
▪ Une utilisation de l'automobile modérée en comparaison à des territoires similaires ▪ Une offre en transports en commun très développée ▪ Une politique en matière de transports en commun très ambitieuse, favorisant le report modal de la voiture vers les transports publics ▪ La présence de nombreuses voies modes doux	▪ Poursuivre les actions de mises en œuvre du PDU. ▪ Organiser le développement urbain de façon à assurer des connections aisées entre les différents modes de transport. ▪ Intégrer les actions du schéma de mobilité douce. ▪ Aménager les voies existantes, créer des sites propres tout en assurant le maillage du réseau. ▪ Redéfinir une stratégie pour le stationnement à l'échelle de la commune (parking relais, connexion mode doux, parkings vélos...). ▪ Favoriser le déploiement de bornes de recharge électrique.

Mobilité & transport

Révision du PLU de Chamonix Mont-Blanc



PARTIE 7 – MORPHOLOGIES BATIES ET FONCIER

Le territoire de la commune de Chamonix-Mont-Blanc est vaste, avec une prédominance des espaces naturels (96%) et une diversité de typologies bâties. Les zones urbanisées du territoire communal s'articulent autour et entre les deux bourgs principaux que sont Chamonix-Mont-Blanc et Argentière, et où l'on retrouve une succession de villages (Les Bossons, Les Praz, Le tour) et de hameaux (Vers le Nant, Les Pècles, Les Mouilles, La Frasse, Les Coverays, Les Tines, Les Bois, Le Lavancher, La Joux...). Peu à peu, les espaces interstitiels entre ces pôles d'habitat se réduisent, aboutissant à une quasi-continuité des zones urbanisées. Au regard du développement récent de la commune, le tissu urbain de Chamonix-Mont-Blanc présente des formes urbaines diversifiées, qui se définissent par :

- Tissu urbain de centre-ville à dominante ancien ;
- Tissu urbain à dominante d'habitat individuel ;
- Tissu bâti à dominante d'habitat collectif ;
- Tissu urbain d'équipements ;
- Tissu urbain d'activités.

La caractéristique commune à toutes les typologies, est que le bois semble être le principal matériau utilisé sur les façades (à l'exception du centre-ville de Chamonix).

Tissu urbain à dominante ancien de centre

Le centre-ville de Chamonix

Le tissu bâti ancien se trouve dans le centre-bourg ancien de Chamonix. Il se concentre dans la centralité historique et fonctionnelle de la commune. Il est caractérisé par une densité importante de constructions, le bâti y est majoritairement situé à l'alignement des voies et sur les deux limites séparatives latérales : un front de rue continu le plus souvent. Les rez-de-chaussée sont pour la plupart commerciaux. Les parcelles sont généralement morcelées, de petites tailles et les bâtiments en occupent la majeure partie. Cette configuration urbaine peut parfois dessiner des rues relativement étroites. Les toitures sont à double pans, dans une teinte sombre. La hauteur maximale du bâti est généralement de R+5. L'une des caractéristiques de ce bâti ancien est les garde-corps de fenêtre et balcon ainsi que les ferronneries. Ils forment ainsi un ensemble harmonieux et de qualité dans le tissu ancien de Chamonix. Nous retrouvons de nombreuses ouvertures sur les façades.

Le centre-bourg ancien s'organise autour du fleuve de l'Arve. Nous pouvons ainsi retrouver plusieurs aménités urbaines de proximité telles que des commerces, des services ou des administrations. Nombreuses sont aujourd'hui installés dans d'anciens grands hôtels du 19^{ème} siècle tel que le Casino actuel dans l'ancien Hôtel Royal (construit en 1848) ou encore l'Hôtel de Ville actuel dans l'ancien Hôtel Impérial (construit en 1860).



Le tissu urbain ancien représente une surface peu importante par rapport au reste du tissu urbain mais ce dernier a toute son importance puisqu'il représente le tissu traditionnel et historique de la ville de Chamonix (premiers hôtels, villas ou encore chalets).

La forte densité de ce tissu bâti, couplée au caractère historique du centre, contraint fortement son évolution.



Les autres centralités : les Praz et Argentière

Le centre ancien de Chamonix n'est pas la seule centralité ancienne, nous retrouvons également la présence de tissu urbain à dominante ancien de centre, notamment dans le secteur des Praz et de l'Argentière : on parlera là de bourg-rue.

Le tissu bâti ancien se trouve dans des centralités historiques et fonctionnelles de Chamonix, ailleurs que dans le centre-ville. Il est caractérisé par une densité importante de constructions, le bâti y est majoritairement situé à l'alignement des voies et sur les deux limites séparatives latérales. Nous avons généralement un front de rue continu. Les parcelles sont généralement morcelées, de petite taille et les bâtiments en occupent la majeure partie. La hauteur du bâti relève majoritairement de R+2 avec quelques R+3. Les toitures sont à double pans, dans une teinte sombre.

Une des caractéristiques de ce bâti ancien est les garde-corps de fenêtre et balcon ainsi que les ferronneries. Ils forment ainsi un ensemble harmonieux et rappellent les éléments du tissu ancien du centre-ville de Chamonix.

Dans ce type de centralité, le tissu ancien s'organise généralement le long d'une des voies principales de desserte routière, la route des Praz pour l'exemple des Praz et la rue Charlet Straton à l'Argentière. Le long de cette dernière est regroupé de nombreux commerces et services (hôtels, boutiques-artisans, épicerie, boulangerie, restauration, poste...). Cependant il ne représente qu'une surface peu importante par rapport au reste du tissu urbain de Chamonix. Le modèle le plus fréquent que nous pouvons retrouver dans ce tissu s'imbrique de la manière suivante : des commerces en rez-de-chaussée et des étages à vocation résidentielle.

La forte densité de ce tissu bâti, couplée au caractère historique du centre, contraint fortement son évolution.

Localisation : l'Argentière (à gauche) et les Praz (à droite)



Ainsi, la ville de Chamonix est composée d'un patrimoine riche et diversifié, y compris dans le tissu ancien de son centre-ville et des autres centralités présentes sur le territoire (des édifices publics, une architecture rurale traditionnelle avec des hôtels, des villas, des chalets, autant

qu'une architecture moderne et contemporaine). Nous retrouvons également des éléments du patrimoine religieux (églises, chapelles).

Chamonix et Argentière se sont développés de part et d'autre de l'Arve alors que les Praz, au contraire, a investi la plaine à l'endroit où elle est la plus large et ce bourg a pu s'agrandir sans être contraint par la rivière.

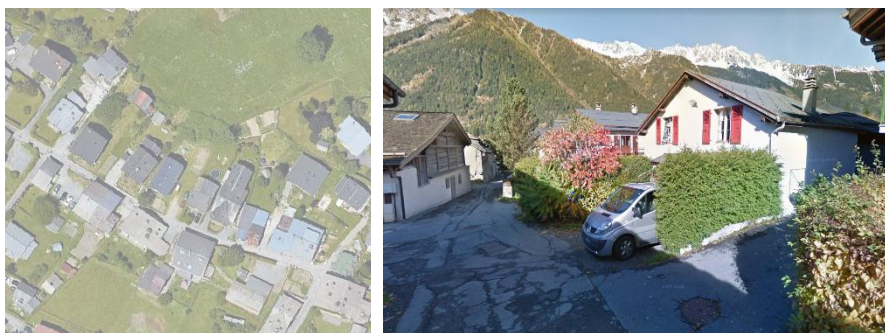
Tissu bâti à dominante d'habitat individuel

Le tissu urbain individuel dense

Pavillonnaire dense :

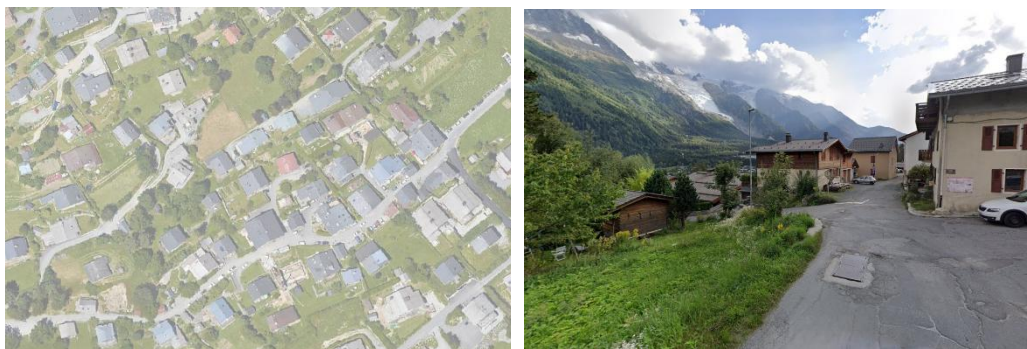
- Nous retrouvons une première typologie : **l'individuel et le pavillonnaire dense**. L'ordonnement de ce type bâti traduit une implantation en recul par rapport à la voie et aux limites séparatives, générant ainsi des constructions au centre des parcelles, qui sont généralement assez petites. Le bâti est parallèle aux voies. La majorité des constructions sont des R+1 avec combles, néanmoins, nous retrouvons aussi quelques R+2. Les toitures sont à double pans, dans une teinte sombre, avec une architecture qui peut différer. La voirie n'est pas très large.

Localisation : Route des Mouilles



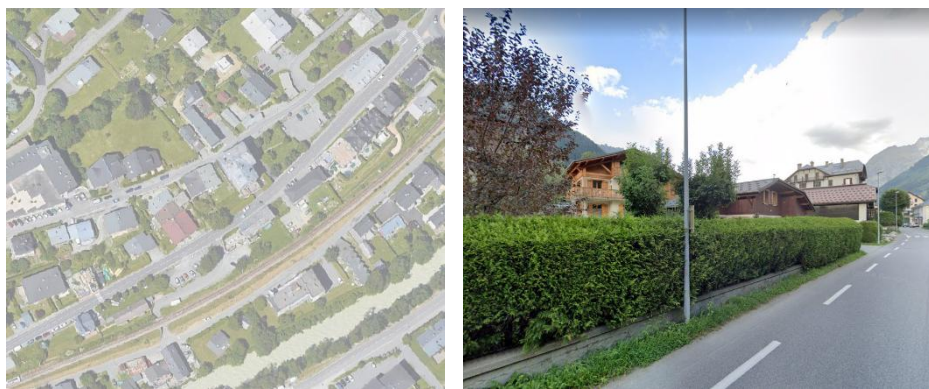
- Nous retrouvons ensuite une deuxième typologie : **l'individuel et le pavillonnaire dense en pente**. Du fait de la topographie, l'implantation du bâti se fait différemment à la première typologie : la façade du bâti suit le plus souvent l'inclinaison de la pente. Le bâti est perpendiculaire aux voies. On observe toujours en recul par rapport à la voie et aux limites séparatives. Cette implantation offre un paysage avec des constructions au centre des parcelles, qui sont généralement assez petites. Le soubassement des constructions est le plus souvent utilisé comme garage. Les constructions sont d'une hauteur maximum de R+2, avec une toiture à double pans et une teinte généralement sombre. La voirie n'est pas très large.

Localisation : Route des Moussoux « Les Moussoux »



- Cette troisième typologie de bâti se différencie des deux premières même si nous sommes toujours sur un tissu urbain avec de **l'individuel et du pavillonnaire dense, avec quelques caractéristiques qui varient**. Ce type de bâti est plus structuré dans l'espace, avec une implantation parallèle à la voirie, parfois en recul de cette dernière mais pas nécessairement pour chaque construction, qui sont parfois plus en retrait. L'alignement des constructions est donc assez important. Ces dernières sont également en recul des limites séparatives. Elles sont d'une hauteur maximale jusqu'à R+3. Les toitures sont à double pans et dans une teinte assez sombre. Les bâtiments occupent la majeure partie des parcelles. A la différence des deux autres, nous retrouvons des trottoirs le long de la voirie, qui par ailleurs n'est pas large.

Localisation : Route des Pècles « Les Moussoux »



Individuel mixte avec quelques groupés et mitoyens :

- La première typologie de bâti, **l'individuel dense groupé** se caractérise par une densité importante de constructions, le bâti y est situé à l'alignement des voies, sans recul et également sur les deux limites séparatives latérales. Les bâtiments occupent la majeure partie des parcelles. Les parcelles sont en lanières avec généralement en fond de parcelle un jardin privatif. La hauteur du bâti relève majoritairement des R+1, avec quelques R+2. Les toitures sont à double pans, dans une teinte généralement sombre. La voirie n'est pas très large.

Localisation : Route de la Frasse « La Frasse »



- Cette seconde typologie : **l'habitat individuel groupé**. Le bâti est regroupé le long de voies, souvent en impasses. Il est parallèle aux voies et concerne un habitat regroupant des bâtiments accolés : les constructions sont mitoyennes. La hauteur est en moyenne R+1. On notera la présence d'étage avec coursive. Les parcelles en lanières sont généralement assez petites et le bâti y occupe une bonne partie. Le fond de parcelle est souvent occupé par un jardin privatif. Le bâti y est situé à l'alignement des voies, sans recul et également sur les deux limites séparatives latérales. Les toitures sont à deux pans, dans des teintes généralement sombres. L'accessibilité peut se compliquer étant donné la faible largeur de la voirie et que l'organisation de cette dernière se finisse souvent en impasse.

Localisation : Route des Chosalets « Les Chosalets »



- Cette troisième typologie de bâti, de **l'individuel dense groupé, mitoyen**, regroupe des constructions situées en parallèle des voies, soit de l'individuel, soit du groupé, mitoyen. Elles peuvent atteindre une hauteur jusqu'à R+2. On notera la présence d'étage avec coursive. L'organisation urbaine est assez dense et mixte. Le bâti y est situé à l'alignement des voies, sans retrait parfois et également sur les deux limites séparatives latérales. Ce dernier occupe la majorité de la parcelle, en lanière et qui est généralement assez petite. Les toitures sont à deux pans, dans une teinte assez sombre. L'architecture présente dans ce type de tissu appartient majoritairement au

répertoire traditionnel rural et religieux (croix, greniers, granges, abreuvoirs etc.). Certains bâtis ont cependant été transformés lors de réhabilitation.

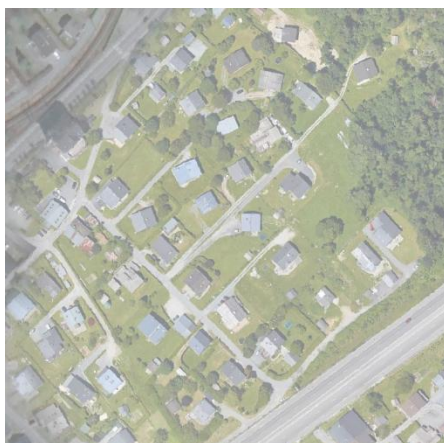
Localisation : Chemin du Rocher Nay « La Vormaine »



Le tissu urbain individuel pavillonnaire peu dense

- Cette première typologie concerne les **pavillons organisés de manière continu et aligné**. Le bâti est parallèle à la voirie. L'ordonnement de ce type de bâti traduit une implantation en recul par rapport à la voie et aux limites séparatives, générant ainsi des constructions au centre des parcelles. La majorité des constructions sont des R+1 avec combles, mais nous retrouvons également des R+2. Les toitures sont à double pans, dans des teintes généralement sombres. Les bâtis sont souvent équipés d'une coursive. Le soubassement des constructions est le plus souvent utilisé comme garage. Cette organisation plutôt lâche et ce type d'implantation aligné du bâti, d'ordre continu offre un quartier de forme organisé.

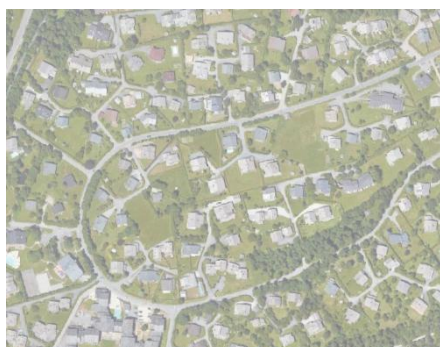
Localisation : Chemin de la Cliaz « Les Bossons »



- Cette seconde typologie porte sur de **l'individuel pavillonnaire lâche et en discontinuité**. Avec des bâtis implantés en recul des voies et aux limites séparatives, générant des constructions au centre des parcelles. L'implantation du bâti n'est pas

nécessairement faite de manière parallèle à la voirie et est plus lâche et discontinu que la première typologie. Ce sont principalement des R+1 avec quelques R+2. Les toitures sont à double pans, dans des teintes plutôt sombres. Ceci donne à voir un quartier avec une structure organique, formant des boucles et des impasses, afin desservir l'ensemble des constructions. Cette organisation laisse donc une part importante au réseau viaire.

Localisation : Route des Drus « Les Praz »



- Cette dernière typologie de bâti comprend un **pavillonnaire** plutôt **lâche d'ordre discontinu**. Les constructions sont implantées en recul des voies et aux limites séparatives, générant des constructions au centre des parcelles. Les jardins des constructions sont relativement assez ouverts. Les toitures sont à double pans, dans une teinte assez sombre. Là aussi, nous retrouvons beaucoup d'impasses, laissant ainsi une part importante au réseau viaire. Les constructions sont assez éloignées les unes des autres, l'implantation du bâti pavillonnaire est donc lâche et discontinu. Le petit hameau isolé de la Joux illustre très bien ce type de bâti ; ce dernier s'est développé sur les reliefs de la rive droite de l'Arve. Il conserve toujours un caractère rural assez fort.

Légende : « La Joux »



Tissu bâti à dominante d'habitat collectif

Ce type d'habitat concerne à la fois de petites opérations de quelques immeubles collectifs sur des dents creuses au sein du tissu urbain, mais également de vastes opérations de plus grande ampleur. L'habitat collectif désigne le regroupement de plusieurs logements au sein d'un même bâtiment. Il se caractérise donc par la présence d'espaces communs autant intérieurs (cage d'escalier, local poubelle etc.), qu'extérieurs (parkings, espaces végétalisés etc.). Dans certaines résidences, il arrive que les voies d'accès soient privatisées.

Les formes urbaines concernent des typologies de logements collectifs et intermédiaires. L'orientation parallèle du bâti aux voies accompagnée d'une implantation en retrait par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives. L'implantation du bâtiment se fait généralement au milieu de la parcelle, laissant ainsi aux habitants une place importante aux espaces libres autour. Cependant, ils ne sont que peu valorisés puisqu'ils sont souvent utilisés pour du stationnement, ou lorsqu'ils sont végétalisés, ils ne jouent pas un rôle d'agrément dans la vie de quartier. La façade principale est souvent orientée sud, selon la vue.

L'architecture est imposante et facilement repérable par rapport au reste de la ville, du fait des hauteurs. La hauteur du bâti révèle de 2 à 7 étages (le plus souvent 3-4 étages majoritairement sur le territoire), avec des toitures majoritairement à double pans mais sur les opérations les plus récentes, nous pouvons également observer de nombreux toits plats. Les architectures sont inspirées du modernisme et la tonalité des façades sont généralement sombre. Sur les façades, nous retrouvons souvent des balcons sur les étages (certains filants), accompagnés de garde-corps en bois et de larges baies vitrées favorisant la recherche de clarté. Les décors en façades sont inexistantes avec un crépi blanc ou du béton brut.

L'architecture peut différer mais elle est souvent uniforme au sein d'une même opération.

Sur la ville de Chamonix, ce tissu comprend autant de grands complexes hôteliers, de résidences touristiques que de locations saisonnières. Ce type de tissu se situe en dehors des espaces de centralité (Chamonix Sud, Les Pèlerins ainsi que d'autres petits secteurs isolés).

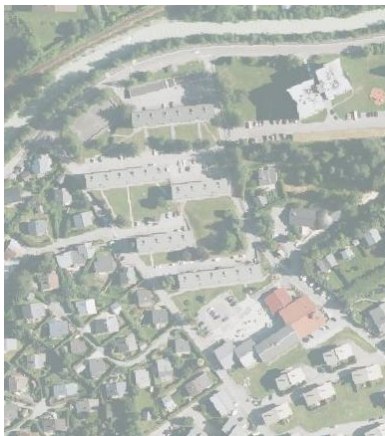
Différentes formes de collectifs existent donc, au sein d'un même quartier résidentiel : exemple du « quartier Les Pèlerins » ci-dessous :



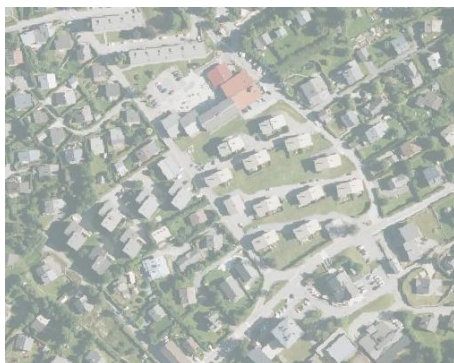
Localisation : Promenade Marie Paradis « Les Pèlerins »



Localisation : Montée Charles Bozon « Les Pèlerins »

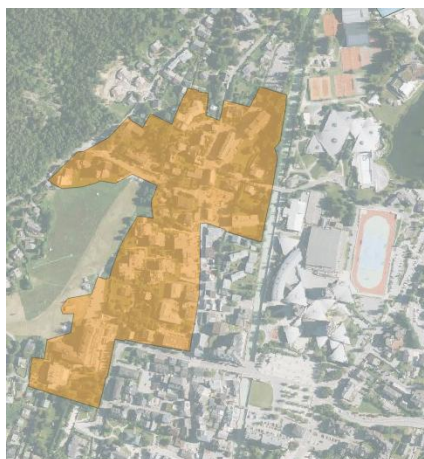


Localisation : Descente Joseph Marie Couttet « Les Pèlerins »



Autres exemples dans la ville de Chamonix :

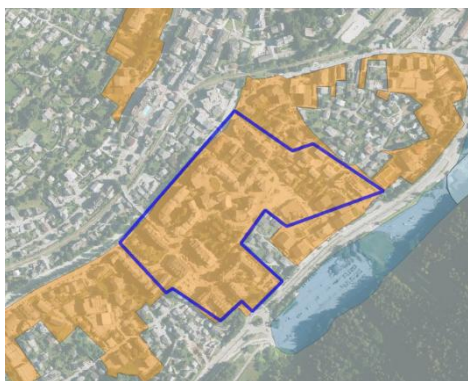
Localisation : Rue Joseph Vallot



Localisation : Chemin de Champraz « Les Rosières »



Localisation : Les grands complexes hôteliers



A Chamonix, comme ailleurs, ces différents styles sont internationaux et tous les voyageurs peuvent l'identifier rapidement, ils sont marqueurs de modernité et de confort.

Tissu urbain d'équipements

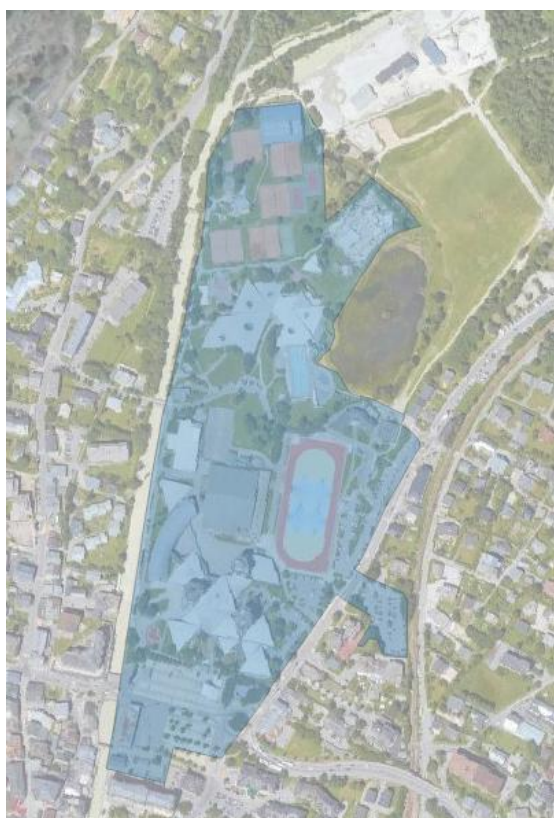
Le tissu urbain d'équipements s'organise à proximité du tissu urbain à dominante ancien et du tissu urbain à dominante pavillonnaire lâche, où nous pouvons retrouver principalement des

équipements sportifs (maison des sports, complexe sportif, stade extérieur etc.) et d'autres types d'équipements (école militaire, bâtiments scolaires etc.).

Les équipements publics représentent des surfaces foncières importantes avec de grandes parcelles, surtout pour les équipements de sport et de loisirs, comme à Chamonix.

L'implantation des bâtiments est majoritairement en retrait d'une part des voies et d'autre part, de l'emprise publique et des limites séparatives. Le bâti présente des hauteurs jusqu'à 12 mètres, selon la nature de l'activité.

Les formes architecturales sont très variées, indépendamment du type d'activités et de la période de construction. Ainsi, les couleurs des façades, la taille, les caractéristiques et les matériaux utilisés sont très hétérogènes. Nous retrouvons donc une certaine diversité dans les façades.



Tissu urbain d'activités

Le tissu urbain d'activités est présent principalement le long de la département n°D1506, la principale voie traversante de la ville de Chamonix. Il s'organise autour de parcs d'activités sur des surfaces foncières importantes avec plutôt de grandes parcelles, notamment des zones de stationnement.

L'implantation des bâtiments est majoritairement en retrait d'une part des voies et d'autre part, de l'emprise publique et des limites séparatives. Le bâti présente des hauteurs jusqu'à 12 mètres, selon la nature des activités.

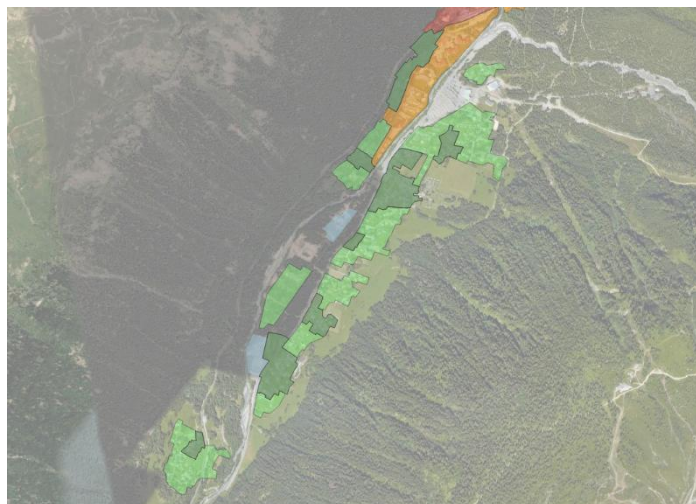


Les formes architecturales sont très variées, indépendamment du type d'activités et de la période de construction. Ainsi, les couleurs des façades, la taille, les caractéristiques et les matériaux utilisés sont très hétérogènes. Nous retrouvons donc une certaine diversité dans les façades.

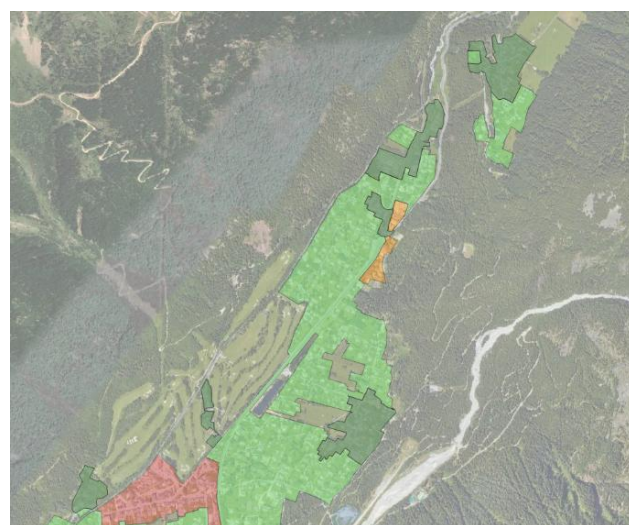
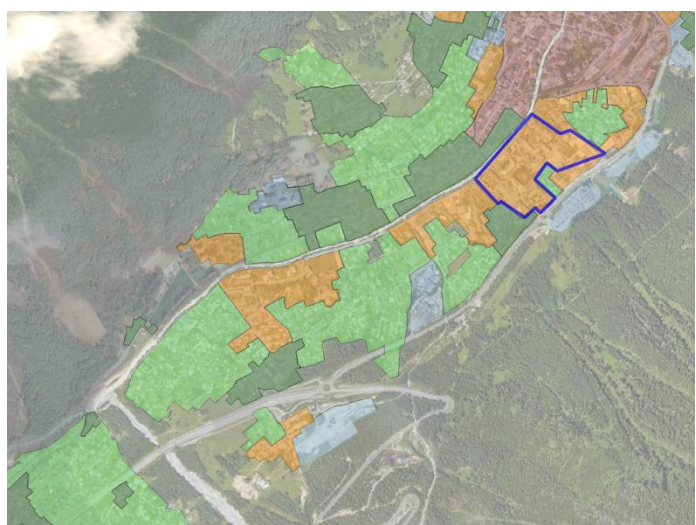
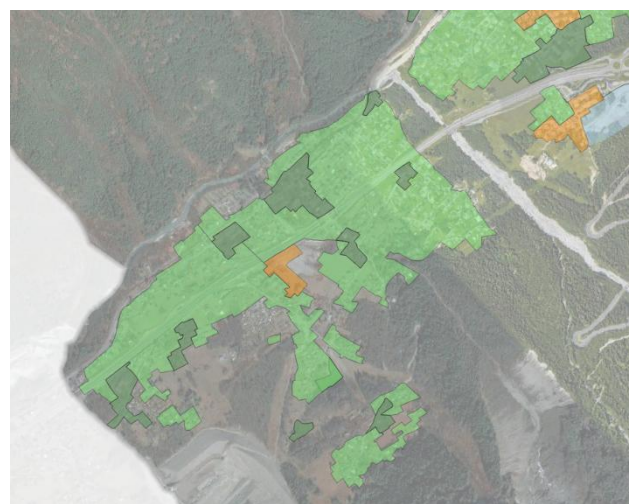
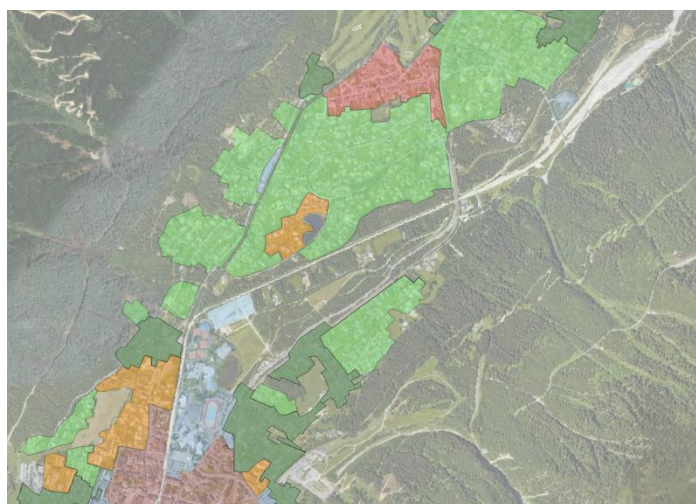
L'éclairage public est présent et les différentes zones sont connectées au réseau d'assainissement collectif.

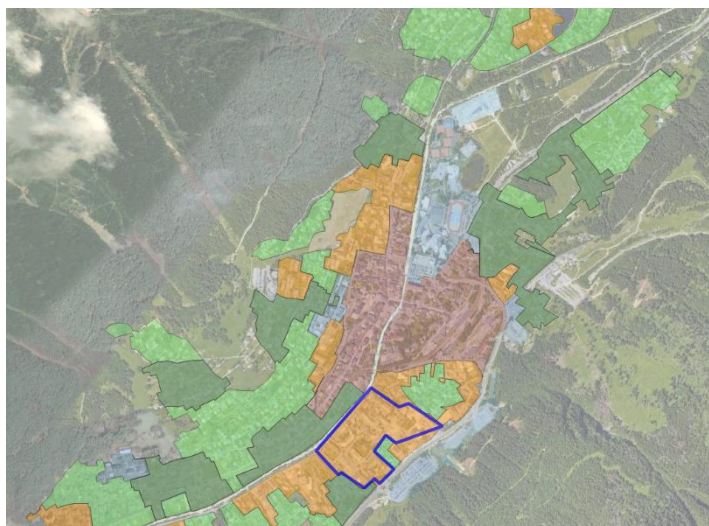
L'accessibilité se fait par la voirie routière, qui est large. La présence de trottoirs est rare dans l'ensemble.

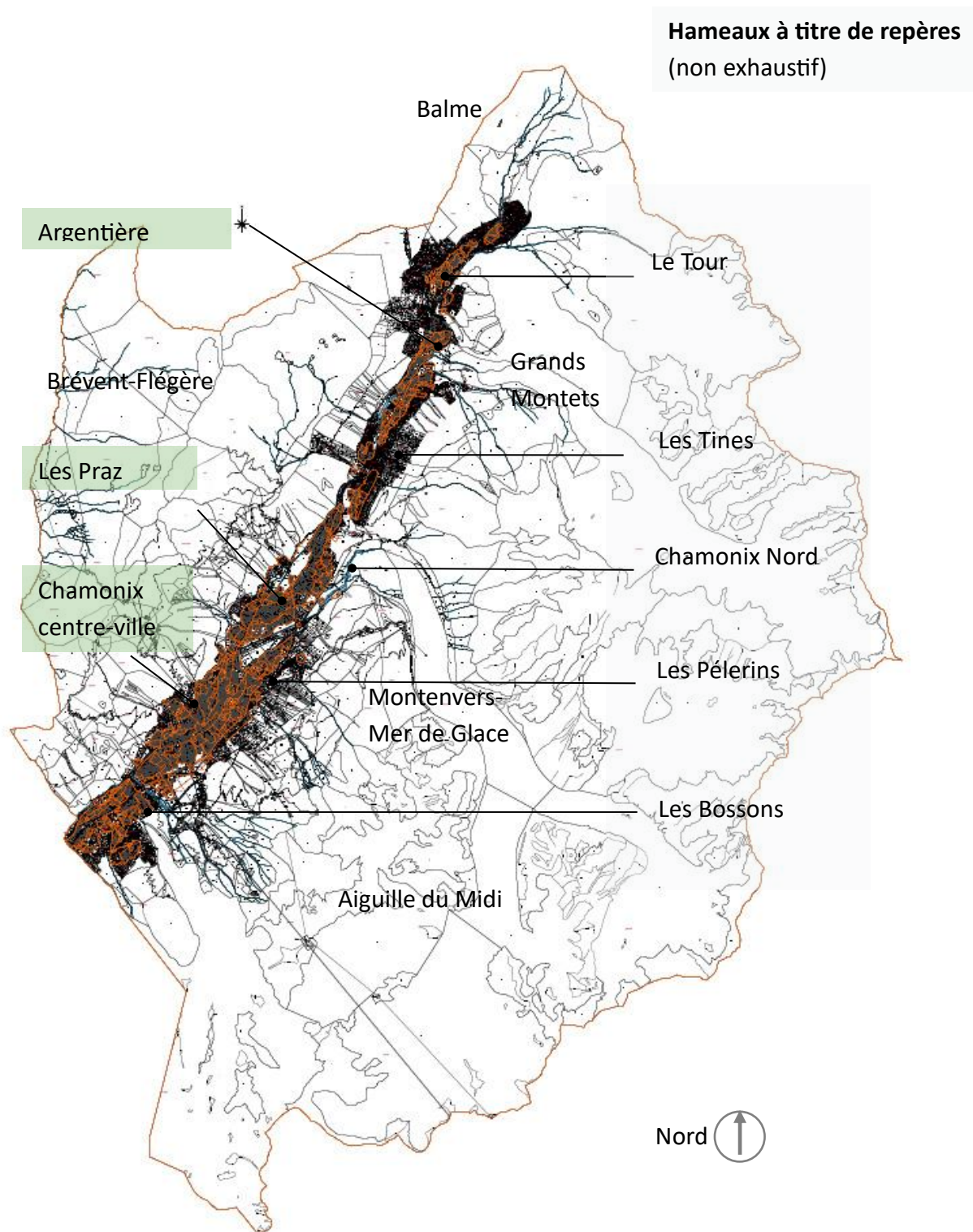
La morphologie urbaine de Chamonix



- Tissu urbain à dominante ancien (centre-ville)
- Tissu urbain à dominante ancien (autres centralités)
- Tissu bâti à dominante pavillonnaire lâche
- Tissu bâti à dominante pavillonnaire dense
- Tissu bâti à dominante habitat collectif
- Zone d'équipements
- Zone d'activités







CONSTATS

- Une diversité de typologies bâties, avec de nombreuses constructions remarquables, qui témoignent de l'histoire de la commune.
- Un patrimoine riche et diversifié
- Des espaces « récents » constitués pour la plupart de complexes résidentiels, hôtelier, et de lotissement aux formes urbaines souvent en rupture avec le bâti ancien.
- Des formes urbaines denses récentes mais peu diversifiées (limitées à collectif et individuel pur) qui ne permettent pas une offre plus large aux populations souhaitant se maintenir ou s'installer.
- Une configuration de fond de vallée, avec un urbanisme diffus envahissant progressivement les espaces libres, nuisant à la lisibilité et produisant une banalisation du territoire.
- Une majorité d'espaces mixtes dont l'unité de chaque lieu disparaît peu à peu au regard d'une urbanisation souvent non maîtrisée.
- Un centre-ville sans possibilités d'extension mais avec des potentialités de renouvellement.
- Argentière : un centre en profonde mutation (requalification du secteur gare)
- Un nombre encore important d'espaces urbains préservés dans leur entité et leur authenticité.

PREMIERS ENJEUX

- Pérenniser, voire compléter les dispositions réglementaires de protections des éléments bâtis déjà effectives au PLU actuel.
- Organiser le développement spatial en préservant les fonctionnalités des différentes composantes territoriales.
- Maintenir la fonctionnalité de chaque site et les liens entre les différents secteurs.
- Mettre en place une stratégie de maîtrise de l'urbanisation dans une logique d'économie de foncier (au regard de la configuration spécifique de vallée).
- Pour préserver l'identité du territoire et pallier le phénomène de banalisation.
- Pour créer du lien entre les différentes entités de la commune.
- Maintenir la densité des secteurs urbains et les proportions entre collectif (75%) et individuel (25%).
- Assurer la diversité des formes urbaines en favorisant les formes dites « intermédiaires » petits collectifs/collectifs horizontaux et individuels groupés/accolés.

- Un tissu parcellaire complexe et relativement lâche, offrant des opportunités conséquentes de développement