Atelier d'Aménagement - Master 2 Géographie et Aménagement de la Montagne

Année Universitaire 2025- 2026- Promotion Les Saisies

Requalifier le Col du Corbier (Le Biot) dans une perspective de transition post-ski



VOLUME I : DIAGNOSTIC

CHIOTTI Emmy
GAUDRON Julianne
VIGLIONE Laurent

Commanditaires :

Communauté de Communes du Haut-Chablais

Stéphane **CHAREYRON**, Directrice du Service Urbanisme

Arnaud **FRADET**, Chargé d'études d'urbanisme, Service Urbanisme

Référent :

Lionel **LASLAZ**, Maître de conférence HDR en géographie à l'Université Savoie Mont-Blanc

Photographie drone du Col du Corbier, avec au premier plan, la retenue d'altitude, dernière infrastructure de l'ancien domaine skiable, Sources : GCV, septembre 2025

ATELIER D'AMENAGEMENT

Master 2 Géographie & Aménagement de la Montagne GAM

Promotion Les Saisies 2025 – 2026

Requalifier le Col du Corbier (Le Biot) dans une perspective de transition post-ski

CHIOTTI Emmy, GAUDRON Julianne, VIGLIONE Laurent

VOLUME I / DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Référent :
Lionel **LASLAZ**, maître de conférences HDR en Géographie à l'Université Savoie Mont Blanc, responsable du M2 GAM

Commanditaire :
Communauté de Communes du Haut-Chablais (CCHC)

Représenté par :
Stéphane **CHAREYRON** : Directrice de l'urbanisme, CCHC
Arnaud **FRADET** : Chargé de mission à l'urbanisme, CCHC

Remerciements

Merci à toutes les personnes, qui de près ou de loin, ont contribué à la réalisation de cet atelier.

Tout d'abord, nous souhaitons adresser nos sincères remerciements à l'ensemble des personnes rencontrées au cours de cet atelier (*Cf*. table des entretiens). Leur curiosité pour le sujet, la richesse des échanges et les nombreuses idées qu'elles nous ont partagées ont largement nourri cette réflexion. Nous les remercions chaleureusement pour le temps qu'elles nous ont accordé : ces échanges ont constitué le ciment de cette étude, et nous leur en sommes profondément reconnaissants.

Nous adressons des remerciements particuliers à Lionel Laslaz, tuteur universitaire de cet atelier et responsable du M2 GAM, à l'initiative de ce partenariat entre l'Université Savoie Mont Blanc et la Communauté de Communes du Haut-Chablais. Merci d'avoir pris du temps pour le suivi de notre atelier, de manière très méticuleuse, à des heures souvent tardives. Vos conseils et vos suggestions nous ont été précieux et ont été sources de relance lorsque la fatigue se faisait ressentir !

Un très grand merci à Arnaud Fradet pour son suivi, sa disponibilité et ses conseils tout au long de cet atelier, malgré son emploi du temps chargé : merci de nous avoir laissé vous exposer librement nos doutes et de nous avoir mis en confiance. Votre soutien nous a été précieux, notamment lors de notre première concertation. Merci à Stéphane Chareyron pour son accueil, sa bienveillance et son enthousiasme quant à la réalisation de cette étude. Nous remercions sincèrement Yannick Trabichet, la Présidente de la CCHC, pour ses conseils très pertinents et son temps accordé à notre travail lors du premier point de suivi ainsi que pour son rôle de jury de l'atelier.

Merci à Henri-Victor Tournier, le Maire du Biot, pour l'accueil chaleureux et la confiance sans failles qu'il a accordé à notre travail dès le début : merci de nous avoir laissé poser notre « regard neuf » sur ce territoire que vous connaissez tant, merci pour les anecdotes partagées et merci pour la fondue !

Nous tenons à remercier Nathalie et Jessica de la mairie du Biot pour leur réactivité concernant nos nombreuses demandes ainsi que Sebastien Tournier, pour nous avoir fait découvrir le Col du Corbier et ses environs ainsi que de nous avoir fait confiance en nous présentant ses idées de projets.

Nous accordons une attention particulière à Odile Delale, pour ce long échange que nous avons eu à propos du Col du Corbier. Merci pour votre bonne humeur et votre grande contribution à ce projet. Que serait l'histoire du Col du Corbier sans Marie-Françoise et Jacqueline Teninge ? Merci infiniment pour votre chaleureux accueil à Thonon et le partage de votre histoire pleine d'anecdotes !

Enfin, un immense merci à l'ensemble des membres du groupe pour leur soutien indéfectible tout au long de ces cinq mois de travail, leur investissement et leur confiance.
À tous nos interminables débats sur des détails qui font toute la différence, à ces longs argumentaires, parfois passionnés, toujours constructifs, et à cette aventure collective qui a donné tout son sens à ce travail.

Sommaire – Volume 1 : Diagnostic territorial

Remerciements 3

Sommaire – Volume 1 : Diagnostic territorial 5

Introduction 7

Contexte territorial 11

1. LE COL DU CORBIER, UN TERRITOIRE DE MONTAGNE ADMINISTRATIVEMENT RATTACHE A LA COMMUNE DU BIOT ET A LA CCHC 13

2. LE COL DU CORBIER : UN POINT DE PASSAGE STRATEGIQUE A L'INTERFACE DES VALLEES D'ABONDANCE ET D'AULPS 15

3. RAPPEL HISTORIQUE : D'UN PATURAGE, A UNE STATION DE SKI, A UN ESPACE A REQUALIFIER 17

4. UN PROJET D'AMENAGEMENT SOUMIS A DE NOMBREUX DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET A UN CONTEXTE REGLEMENTAIRE STRUCTURANT LES STRATEGIES D'AMENAGEMENTS DU TERRITOIRE 22

Méthodologie 31

Diagnostic territorial 41

Orientation 1 44

1.1. LE COL DU CORBIER : UN POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DANS LE HAUT-CHABLAIS ? 46

1.2. A L'ECHELLE DU COL, DES DYSFONCTIONNEMENTS SPATIAUX ET PAYSAGERS 56

Orientation 2 68

2.1. UNE OFFRE ES DE RANDONNEE DONT LA DIVERSITE EST LIMITEE 70

2.2. UN PANEL D'ACTIVITES A DIVERSIFIER ET A ETOFFER 80

Orientation 3 86

3.1. UNE TYPOLOGIE DE BATI DIVERSIFIEE, VECTRICE D'ATOUTS MAIS AUSSI DE CONTRAINTES A L'INSTALLATION ET A LA PERENNISATION D'HABITANTS 88

3.2. FACTEURS LIMITANTS A L'INSTALLATION D'HABITANTS PERMANENTS 99

Benchmark 111

Conclusion 125

Ressources & tables 126

Bibliographie 126

Sitographie 128

Tables 130

Annexes 142

Table des matières 173

Introduction

« Si l'on reste dans le statut quo, dans vingt ans il se passe quoi ? »
Entretien avec une actrice du territoire

A l'heure où le modèle économique des domaines skiables repose sur le pari chaque année renouvelé de l'arrivée de la neige, le changement climatique impose de repenser en profondeur la structuration spatiale et temporelle d'un « modèle [désormais] épuisé » (Bourdeau, 2008).

Des fumées glacées d'enneigeurs qui s'élèvent dans les matins froids, des grandes bandes blanches qui traversent les prairies ; tel est le paysage des stations de ski alpin de moyenne montagne aujourd'hui. Se faisant de plus en plus courants, les hivers dits « sans neige », aux températures anormalement élevées, mettent à mal le modèle économique des stations de sports d'hiver.
Les fronts de neige sont déplacés de plus en plus haut, les investissements des stations dans la production de neige de culture augmentent, la saison d'hiver se raccourcit : l'activité ski, manne économique et attractive pour les territoires de montagne atteint ses limites, obligeant les stations à entrer dans une période de transition. Transition des activités proposées certes, mais aussi transition de mode de vie pour les locaux, transition économique... De nombreux espaces doivent aujourd'hui se réinventer, comme c'est le cas au Col du Corbier, en Haute-Savoie, espace qui fait l'objet de cet atelier d'aménagement.

Un contexte de fermeture de station non-isolé à l'échelle française

En effet, la mairie du Biot a, en 2014, annoncé la fermeture de sa station de ski « Drouzin-Le-Mont » : l'information est relayée au niveau national car le département est encore peu confronté à des fermetures de ce type en raison de l'altitude de ses stations notamment. Pourtant, la fermeture de la station de Drouzin-Le-Mont n'est pas un phénomène isolé ; l'inventaire géo-historique des stations de sports d'hiver françaises conduit par Pierre-Alexandre Metral au cours de sa thèse de doctorat (2025) révèle qu'un peu plus de 600 sites ont été aménagés depuis les années 1950 pour la pratique du ski alpin en France. Entre 1950 et 2021, 186 de ces sites ont définitivement fermé : cette dynamique s'inscrit dans une logique historique de cycles touristiques (*Cf*. Figure 1), déjà observée pour d'autres formes de tourisme comme le thermalisme ou le climatisme, qui ont connu une diffusion spatiale massive suivie d'une forte rétraction. Pour les sites de ski alpin, les sites fermés correspondent très majoritairement à des stades de neige de moyenne montagne, souvent peu équipés, économiquement fragiles et dépendants d'une clientèle locale.

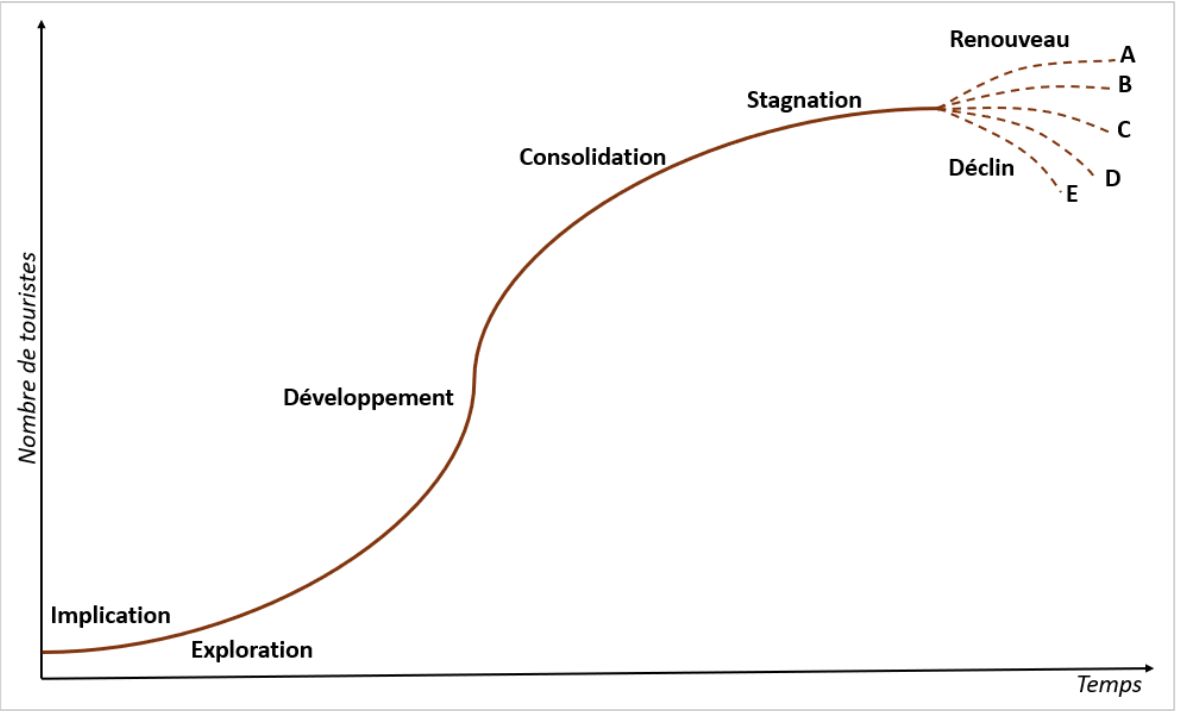


Figure 1 : Cycle de vie d'une destination touristique, Sources : Butler, 1980

Le schéma du cycle de vie d'une destination touristique de Butler (Butler, 1980), permet de rendre compte qu'à la suite d'une phase de développement puis de stagnation de la clientèle dans une destination touristique, s'ensuit une rupture qui peut prendre différentes formes. L'après-rupture dépend des opportunités qui se présentent dans une destination, des choix politiques, de l'engagement des locaux, de la situation économique… autant de facteurs qui déterminent l'avenir d'un lieu. Le Col du Corbier est actuellement dans une période de transition, dans la phase de rupture où tous les facteurs énoncés précédemment vont déterminer ce que sera cet espace dans les années à venir.

Requalifier le Col du Corbier dans une perspective de transition post-ski : que sous-tendent les termes du sujet ?

C'est dans ce contexte de transition post-ski qu'en juin 2025, la Communauté de Communes du Haut-Chablais a conventionné avec l'Université Savoie Mont Blanc afin que des étudiants du Master 2 Géographie & Aménagement de la Montagne établissent un diagnostic territorial complet du Col du Corbier et proposent des solutions dans l'objectif de répondre aux problématiques et enjeux identifiés sur un sujet global intitulé « la requalification du Col du Corbier dans une perspective de transition post-ski ».

La requalification désigne le processus qui vise à transformer la qualité, la fonction ou l'usage d'un espace existant, s'inscrivant alors dans un « *contexte en mutation* » (Hatt, 2011). Elle implique un changement de vocation ou de fonctionnement, ce qui la distingue de notions plus ciblées comme la rénovation ou la revitalisation, souvent associées à des enjeux essentiellement esthétiques ou économiques. La requalification peut intégrer ces dimensions, mais elle ne s'y limite pas : elle relève d'une approche plus large, orientée vers une nouvelle manière d'habiter ou d'utiliser un lieu et donne un « *nouvel ancrage temporel* » à ce dernier (Vlès, 2011). Elle se différencie également de la consolidation ou de la revalorisation. La requalification consiste à modifier les qualités physiques d'un milieu afin de lui attribuer une nouvelle vocation, tandis que la consolidation vise plutôt à

optimiser l'utilisation d'un territoire pour en assurer la rentabilité et tirer parti des qualités d'un milieu de vie. Autrement dit, la requalification peut s'accompagner d'une consolidation, mais elle poursuit avant tout un objectif de transformation de la vocation principale de l'espace. Enfin, la requalification s'inscrit dans une logique d'optimisation de l'occupation de l'espace et d'une meilleure utilisation des infrastructures, équipements et services publics, dans une perspective globale d'adaptation et d'évolution du territoire. Dans ce cadre, le Col du Corbier répond à ces enjeux de requalification dans le sens où sa vocation n'est plus celle du temps de la station Drouzin-le-Mont. Il ne s'agit donc pas de consolider ses atouts mais de **repenser l'entièreté de son espace, sa structure et sa logistique** afin d'établir un changement de rôle et de vocation. Penser la requalification d'un espace induit de réfléchir à l'ensemble des évènements futurs qui s'annoncent, qu'on entrevoit ou qu'on prévoit, c'est la perspective (*Orthodidacte Dictionnaire*). Ce terme implique donc un changement d'un contexte établit durant une certaine temporalité, et la mise en place d'une requalification entraîne de ce fait un processus de changement plus ou moins long, renvoyant au terme de transition. Le terme de transition peut être défini comme un processus de passage d'un état d'équilibre vers un autre, impliquant des transformations systémiques et des recompositions spatiales profondes. Associée au préfixe post-, issu du latin *post* (« après »), qui exprime l'idée de succession dans le temps, l'expression transition post-ski désigne ainsi le passage d'un modèle centré sur le ski vers de **nouvelles formes d'organisation, d'usages et de valorisation des territoires de montagne**.

Le Col du Corbier, quelle(s) typologie(s) de col ?

Outre ce contexte, il est important d'approfondir le fait que la station de Drouzin-le-Mont se trouvait sur l'actuel Col du Corbier. En effet, la notion de col est intéressante ici puisqu'elle renvoie à des particularités autres que celles d'une station classique. L'article de X.Bernier (2004), nous permet de dresser la typologie du Col du Corbier en adaptant les définitions en fonction de la réalité de ce dernier. Col routier, le Col du Corbier fonde d'abord sa reconnaissance sur sa toponymie « Col » et sa topographie. Le jeu de versant y est très marqué avec l'aspect d'un « *col en V* » (*Cf*. Figure 2) renforçant l'idée « *d'ouverture* » et de traversée de la montagne. Les cols relèvent ainsi d'une « *intensité de passages transmontagnards* » en tant que points stratégiques de connexion entre les espaces difficilement accessibles autrement. Parallèlement, la notion de « *pied de col* » peut être engagée lorsqu'il y a un point de rupture de charge entre le pied de col et le « *sommet »* du col, comme c'est le cas au niveau de la liaison Lyon-Turin où les camions sont chargés sur des wagons (exemple illustré par X.Bernier). Cette fonction de passages, implique une notion de contrôle des échanges (ouverture ou fermeture). Le Col du Corbier est bien un « *col passage* », à l'interface entre deux vallées, il est régulièrement emprunté. Les passages ne font pas pour autant l'objet de contrôle, mais dans le cadre d'évènements spécifiques comme le passage du Tour de France féminin au Col du Corbier en été 2025, il peut être fermé à la circulation. Cet aspect introduit la notion de « *col sommet* » applicable au Col du Corbier, lorsque le col est perçu et vécu comme l'arrivée d'une ascension, ce qui est très répandu dans le cadre du Tour de France. Les cols sont, dès lors, comme des trophées pour les ascensionnistes qui laissent une marque en apposant des autocollants sur les panneaux de cols. Ainsi, les pratiques que l'on attribue aux cols permettent de « *donner du sens au lieu* » (*ibid*). De fait, ces activités et ces pratiques nécessitent des équipements adaptés, souvent des constructions touristiques. Un « *col équipé* » peut ainsi se doter d'équipements plus ou moins lourds qui répondront à la demande touristique. Cela peut faire écho également à la présence de services, là aussi plus ou moins développée. Le degré de développement des infrastructures touristiques et

de services « *témoigne [ainsi] dans certains cas d'un stationnement touristique durable sur place* » (*ibid*.). Dans le cas de Drouzin-le-Mont, des infrastructures de remontées mécaniques se trouvaient sur place, ainsi qu'un espace de vente des forfaits et du restaurant en plus des hébergements touristiques. Le Col du Corbier était ainsi un col équipé mais qui, depuis le démantèlement des remontées mécaniques, ne peut que partiellement se qualifier comme tel, le seul service actuellement à disposition étant le restaurant *La Covagne* et quelques tables de pique-nique. Là où un col bien équipé, à la dimension touristique constitutive du lieu, est un véritable pôle attractif et « *point focal* » « *érigé en destination touristique* » (ibid.) ; le Col du Corbier, par son manque d'équipements et la fermeture de la station de ski, ne constitue pas un tel pôle d'attractivité.

Le schéma synthétique ainsi repris de X. Bernier (*Cf*. Figure 2) et adapté au Col du Corbier, reprend la typologie alors établie pour ce dernier qui permettra, entre autres, d'appuyer la contextualisation et certains éléments du diagnostic.

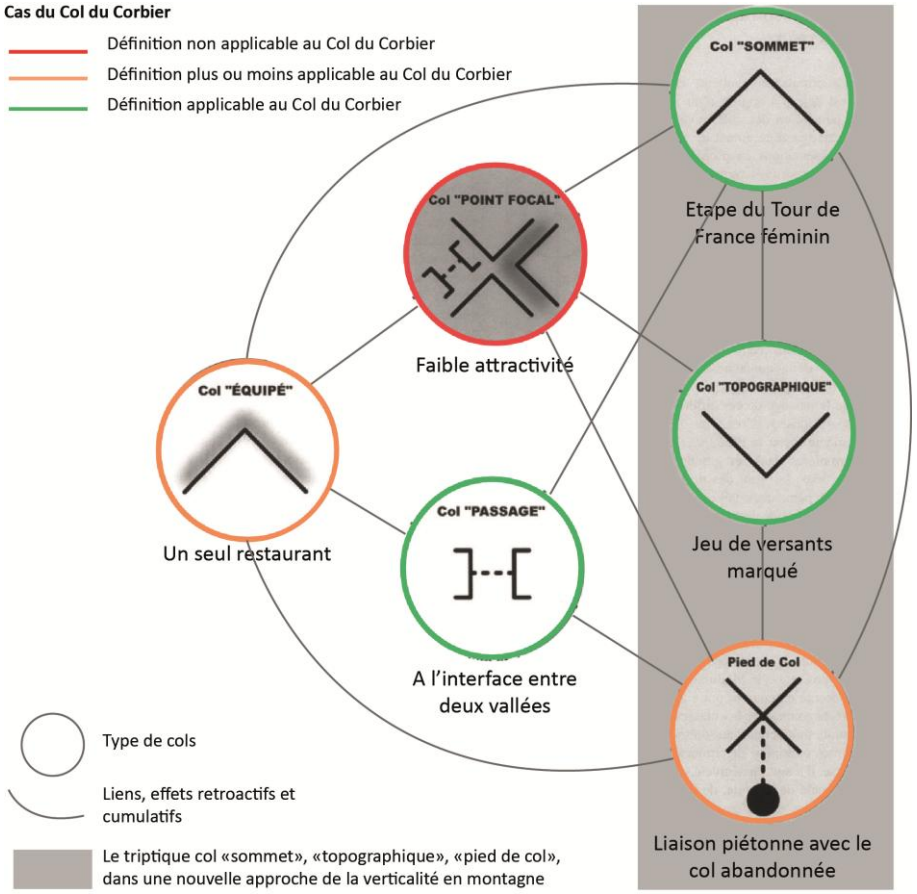


Figure 2 : Le cas du Col du Corbier dans la typologie des cols routier de X.Bernier, 2003, "le système-col dans la traversée des montagnes françaises" p. 98, modifié par Gaudron J., Chiotti E., et Viglione L., (GCV)



CONTEXTE TERRITORIAL

Un territoire à la jonction entre deux vallées, marqué par la recherche d'une identité, face à des contraintes règlementaires

Photographie « Contexte Territorial » : Ensemble de petits « chalets » formant l'une des copropriétés construites au Col à destination d'une clientèle touristique, Sources : GCV, octobre 2025

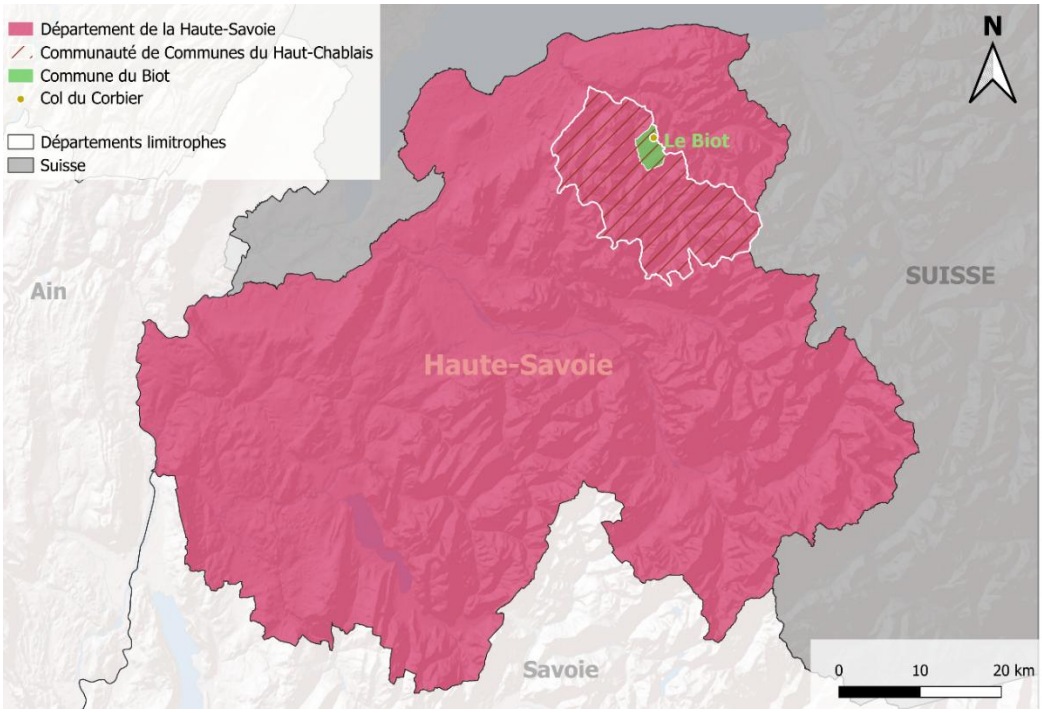
Le Col du Corbier constitue un site marqué par un héritage historique important, étroitement lié à sa situation stratégique de col de montagne et à son ancien statut de site touristique de station de ski. Cette double dimension, à la fois fonctionnelle et historique, confère au col une place singulière dans l'organisation territoriale locale. La contextualisation de ce site apparaît dès lors essentielle pour comprendre les dynamiques spatiales et les usages qui s'y sont succédé.

1. LE COL DU CORBIER, UN TERRITOIRE DE MONTAGNE ADMINISTRATIVEMENT RATTACHE A LA COMMUNE DU BIOT ET A LA CCHC

Le Col du Corbier est un territoire de montagne faisant partie de la commune du Biot et de la CCHC dont la description des caractéristiques permet d'étudier le territoire de manière intégrée.

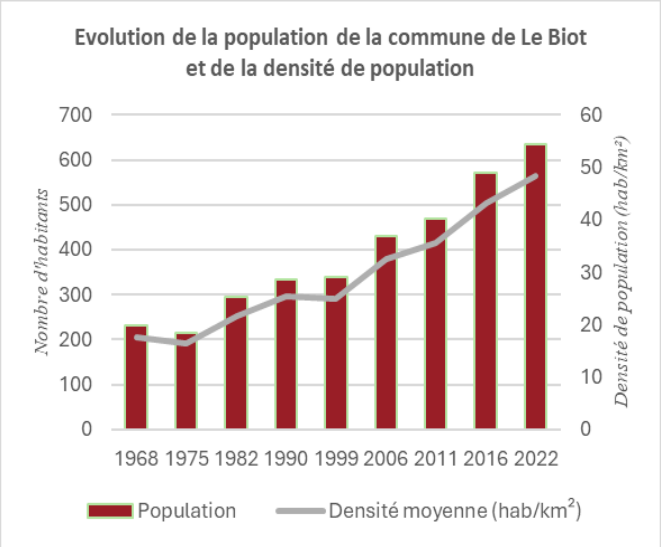
1.1. Le Biot : caractéristiques d'une commune de montagne haut-savoyarde

Le Col du Corbier se situe sur le périmètre de la commune du Biot au cœur du massif des Alpes, au sein de la partie est du département de la Haute-Savoie, dans le sous-massif du Chablais (*Cf*. Carte 1). Ce col alpin est situé entre deux montagnes : au nord le Mont Ouzon qui culmine à 1 880 m d'altitude et au sud la montagne de Drouzin qui culmine à 1 621 m. Le Col est, au-delà d'un espace à la jonction des vallées d'Abondance et d'Aulps, un sous-ensemble de la commune habité par 64 habitants permanents (d'après les données du département de la Haute-Savoie).



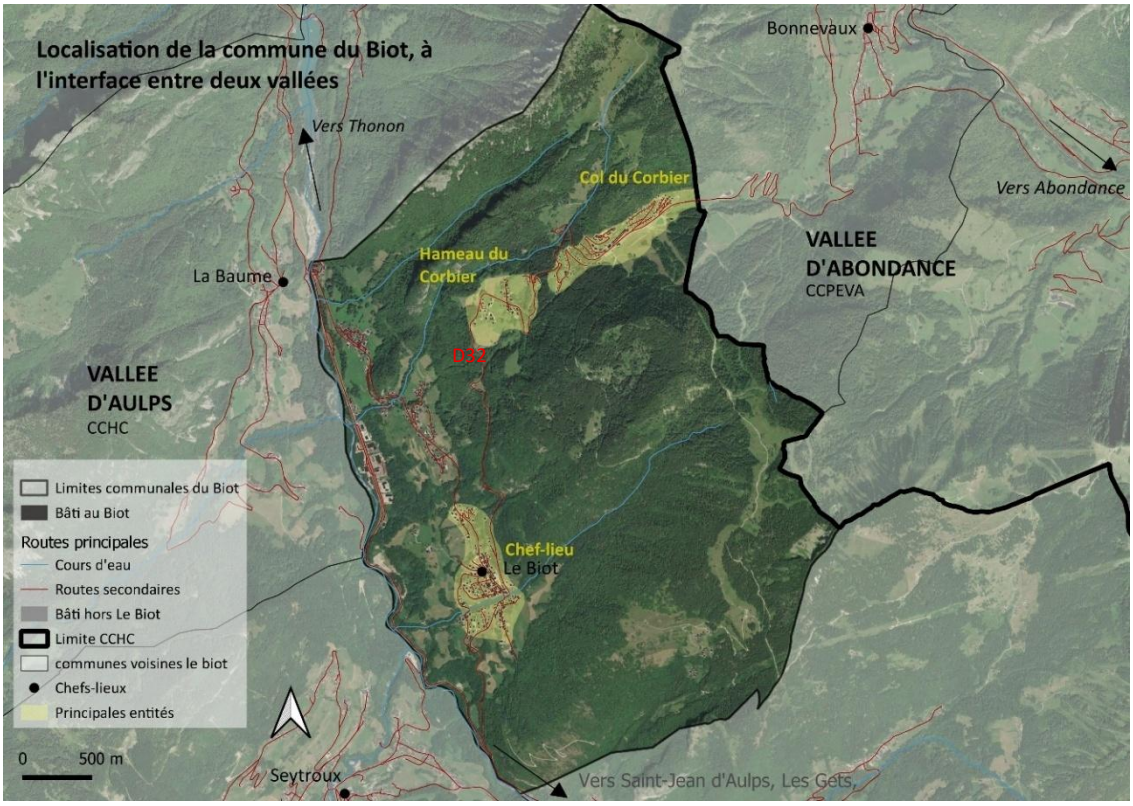
Carte 1 : Situation géographique de la commune du Biot au sein du département de la Haute-Savoie, Sources : BD TOPO IGN 2025, Conception et réalisation : GCV

La commune du Biot compte 636 habitants (*Cf*. Graphique 1) permanents au dernier recensement de 2022 (INSEE, 2022) : l'habitat est réparti en trois principales entités : le chef-lieu du Biot, le hameau du Corbier et le Col du Corbier. La population du Biot est en constante croissance depuis 1975, avec une densité moyenne actuelle de 48,3 habitants au kilomètre carré (km²) (INSEE, 2022), révélant un bâti regroupé au niveau des villages et dispersé entre les zones plus densément urbanisées.



Graphique 1 : Evolution de la population de la commune de Le Biot et de la densité de population entre 1968 et 2022, Sources : INSEE 2022

Le périmètre de la commune s'étend sur 13 km², avec une élévation altitudinale de 1 210 mètres entre le point haut et le point bas (minimum 660 mètres et maximum 1870 mètres). Le chef-lieu du Biot est ainsi situé à une altitude moyenne de 830 mètres d'altitude, tandis que le Col du Corbier est situé à 1 230 mètres. L'accès au Col du Corbier se fait via la route départementale D32, par le versant de la vallée d'Aulps ou par le versant de la vallée d'Abondance, dont les villages pieds de col sont respectivement Le Biot et Bonnevaux (*Cf*. Carte 2).



Carte 2: Le Biot, une commune interface entre vallée d'Aulps et vallée d'Abondance, Sources : BD TOPO IGN 2024, Conception et réalisation : GCV

Point de jonction entre deux vallées attractives aux enjeux qui leur sont propres, le Col du Corbier constitue également l'interface entre la CCHC et la Communauté de Communes Pays d'Evian Vallée d'Abondance (CCPEVA).

1.2. Une commune faisant partie intégrante de la Communauté de Communes du Haut-Chablais

En effet, la commune du Biot fait partie de la Communauté de Communes du Haut-Chablais (CCHC), une collectivité regroupant 15 communes (*Cf*. Carte 3), étendue sur 309 km² et abritant une population de 12 684 habitants permanents (INSEE, 2022). Avant 2014, Le Biot faisait partie la Communauté de Communes de la Vallée d'Aulps, de même que La Forclaz, La Vernaz, La Baume, Seytroux, Saint Jean d'Aulps, Montriond, Essert-Romand et La Côte d'Arbroz. Le 1er janvier 2014, le périmètre de la collectivité est étendu, avec l'entrée de six nouvelles communes, que sont Morzine, Les Gets, Bellevaux, Lullin, Vailly et Reyvroz. La CCHC comporte une partie du domaine skiable relié des *Portes du Soleil*, avec les stations de ski des Gets, de Morzine-Avoriaz et de Saint-Jean-d'Aulps, comptant environ 65 000 lits touristiques (données organisme Savoie Mont Blanc, 2022).



Carte 3 : Une commune de la CCHC à l'entrée des "Portes du Soleil", Sources : BD TOPO IGN 2024, Conception et réalisation : GCV

Interface entre deux vallées, point de jonction de deux communautés de communes, le Col du Corbier jouit ainsi d'une position stratégique, à l'échelle du Chablais, d'autant que les vallées qui lui sont adjacentes sont attractives et dynamiques.

2. LE COL DU CORBIER : UN POINT DE PASSAGE STRATEGIQUE A L'INTERFACE DES VALLEES D'ABONDANCE ET D'AULPS

Le Col du Corbier bénéficie de ce fait d'une position stratégique au sein du département de la Haute-Savoie et du Chablais, en tant que point de passage entre deux vallées aujourd'hui reconnues pour leur attractivité touristique et la présence de stations de ski de renommée internationale. Cette situation d'interface territoriale favorise le passage et confère au Col un rôle structurant à l'échelle du Chablais.

2.1. La vallée d'Aulps : un territoire diversifié structuré par l'activité ski

La vallée d'Aulps est une vallée glaciaire qui correspond au bassin versant de la Dranse de Morzine, la rivière qui s'écoule le long de la vallée et qui se développe sur environ 25 km selon un axe nord-

ouest depuis la commune de Morzine jusqu'à celle de La Vernaz. L'orientation de la vallée, ainsi que la topographie au relief encaissé à l'est et à l'ouest, définissent des axes de circulation principaux restreints : la vallée est ainsi desservie par la route départementale D902, qui la relie à des pôles urbains importants comme Genève et Thonon-les-Bains au nord-ouest, ainsi qu'à des axes transversaux par le Col du Corbier notamment ou encore par le Col de Joux Plane pour relier Taninges.

La vallée est composée de 11 communes qui peuvent être classées en deux types : celles constituant des pôles majeurs d'activité à l'échelle de la vallée, en raison notamment de l'activité ski qui s'opère sur leur territoire, que sont Morzine, Les Gets, Montriond et Saint-Jean-d'Aulps. Les autres communes sont Le Biot, Essert-Romand, La Forclaz, Seytroux, La Vernaz, La Baume et La Cote d'Arbroz, qui sont des villages moins influents dans la vallée.

La vallée d'Aulps est structurée de deux grands types d'activités économiques : l'activité agricole et l'activité touristique. En termes d'agriculture, l'élevage est essentiellement bovin pour la production du fromage d'Abondance, avec des prés de fauche en fond de vallée et des grands alpages en altitude. L'activité touristique structure l'économie locale avec quatre stations de ski reliées aux *Portes du Soleil* considéré comme un des plus vastes domaines skiables relié du monde. Ces stations se sont aussi beaucoup développées autour des activités estivales, dans une logique de diversification touristique notamment autour de la randonnée et du VTT. La capacité touristique (marchande) de ses seules quatre stations est estimée à environ 18 470 lits (Observatoire Savoie Mont-Blanc) avec les équipements associés qui lui sont inhérents : services, équipements de loisir, etc.

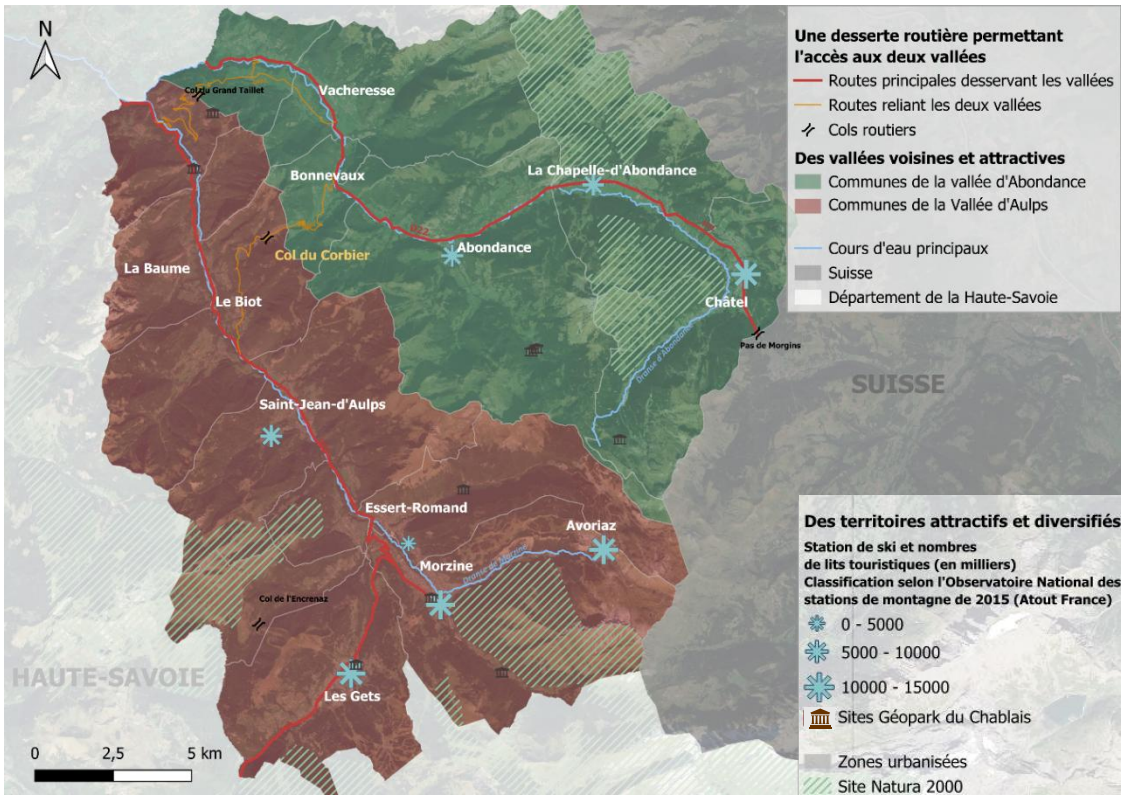
Parallèle à la vallée d'Aulps, la vallée d'Abondance dispose aussi de ses caractéristiques et de son attractivité.

2.2. La vallée d'Abondance : entre stations des Portes du Soleil et agriculture

La vallée d'Abondance est également une vallée glaciaire qui s'étend sur 25 km, le long de la Dranse d'Abondance, selon un axe nord-ouest. C'est une vallée caractérisée par des profils de versants marqués qui comporte six communes que sont Abondance, La Chapelle d'Abondance, Châtel, Bonnevaux, Chevenoz et Vacheresse. L'habitat et les infrastructures de transport se répartissent le long de la vallée principale, reflétant une organisation spatiale de fond de vallée. La vallée est desservie par la route départementale D 22, qui la relie au réseau routier régional en direction de Genève, Thonon-les-Bains et Évian-les-Bains au nord-ouest, ainsi qu'à la Suisse par le Pas de Morgins, facilitant les connexions transfrontalières.

Tout comme la vallée d'Aulps, la vallée d'Abondance est structurée autour des activités agricoles et du tourisme d'hiver et d'été. En effet, Abondance, La Chapelle-D'abondance et Châtel appartiennent aux Portes du Soleil et sont de cette manière des villages tournés vers l'activité touristique bien que leur dimension touristique ne soit pas comparable. L'activité agricole y est prégnante, avec l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) Abondance.

De cette manière, le Col du Corbier profite d'une position stratégique à la jonction entre deux vallées attractives et bien desservies par des axes routiers, dont les aménités peuvent être synthétisées par la carte suivante (Carte 4).



Carte 4: Le col du Corbier, un accès routier stratégique pour le domaine des "Portes du Soleil", Sources : BD TOPO IGN 2024, Domaines skiables.com, Conception et réalisation : GCV

La carte 4 met en évidence la position stratégique du Col du Corbier, situé à l'interface entre la vallée d'Aulps et la vallée d'Abondance ; le Col constitue ainsi un point de liaison reliant deux territoires attractifs. Les stations de ski de ces vallées influencent l'attractivité de territoire, reléguant le Col du Corbier à une position plus périphérique vis-à-vis de ces dynamiques touristiques. La carte met également en évidence un patrimoine territorial riche et diversifié, marqué par la proximité de communes touristiques reconnues, de sites labellisés du Géopark du Chablais et de paysages montagnards préservés notamment par des zonages Natura 2000. Cette proximité constitue un atout majeur pour le Col du Corbier, qui s'insère dans un espace à forte valeur patrimoniale et touristique, tout en restant à l'écart des principales zones urbanisées et des grandes stations, le démarquant ainsi au sein du territoire.

Ainsi, le Col du Corbier apparaît comme un espace d'interface entre deux territoires attractifs : cette position intermédiaire lui confère un potentiel de complémentarité territoriale. Cependant, plus qu'un espace à la jonction entre deux vallées, le Col du Corbier a une histoire qui lui est propre dont le rappel permet de comprendre le contexte de la commande.

3. MISE EN PERSPECTIVE : D'UN PATURAGE, A UNE STATION DE SKI, A UN ESPACE A REQUALIFIER

Plus qu'un lieu avec une position stratégique, le Col du Corbier est un espace qui a connu des mutations. Qui dit *re-qualifier* implique de traiter de quelque chose qui doit être fait à *nouveau*. Il est donc essentiel de comprendre ce qu'a été le Col du Corbier dans le passé, de l'implantation du

premier téléski à la passation de la commande par la CCHC, afin de comprendre les héritages et enjeux actuels au Col.

Avant 1961 – zone de pâturage pour des bovins laitiers

Le Col du Corbier, par sa topographie, est favorable à la pâture de bovins. L'espace du Col fait l'objet d'une mise en valeur agricole pour des Abondance, sans chalets d'alpage ni d'autres constructions (*Cf*. Photographie 1).



Photographie 1 : Le Col du Corbier en 1961 avant toute construction. Ce versant est celui de Drouzin, qui est aujourd'hui urbanisé, Sources : Archives M.F. Teninge

1961 – Premières constructions au Col du Corbier

En 1961, Henri Teninge, un local originaire de Bonnevaux, construit une buvette restaurant « Chez l'Henri » sur un terrain communal au niveau du lieu-dit de La Joux, avec l'accord du Conseil municipal. La buvette est une construction en bois de 100m² sans fondation et l'accord passé avec la commune est temporaire. A la fin de l'année 1961, André Favre-Miville, un local également, construit une buvette en face de « Chez l'Henri » nommée « La Covagne » (*Cf*. Photographie 2). Situé sur un axe stratégique de passage stratégique à l'interface entre les vallées d'Aulps et d'Abondance, les buvettes ont du succès et attirent autant des locaux que de la clientèle de passage. En décembre 1964, pour la première fois, la route est déneigée jusqu'au Col côté Le Biot.



Photographie 2 : Chez L'Henry (à gauche) et La Covagne (à droite) en 1961, Sources : Archives M.F. Teninge

1965 – Début de l'activité ski à l'initiative d'un local

En 1965, Henri Teninge fait appel à la *Maison Montaz-Montino* pour installer un téléski en face de son restaurant, de l'autre côté de la route, au pied de la montagne de Drouzin. Ce téléski est très prisé des locaux pour apprendre aux enfants à skier, l'unique piste est damée en ski et les deux buvettes fonctionnent bien grâce à cette activité.

1969 – Création de la station du Col du Corbier

Naissant d'un besoin de retombées économiques et conscient du potentiel de Col du Corbier, le conseil municipal du Biot construit un projet visant à développer l'activité ski au col. Le percepteur refuse en raison de la situation économique modeste de la commune mais la *commission montagne* conseille aux communes du Biot et de Bonnevaux de s'unir. C'est ainsi que le 26 mai 1969, le Syndicat Inter-communal d'aménagement du Corbier – La Joux Verte est créé pour le développement touristique du Col du Corbier.

1970 – Développement de la station du Col du Corbier

En décembre 1970, la station du Col du Corbier est inaugurée avec trois nouveaux téléskis qui assurent la desserte de trois kilomètres de piste et le prix du forfait est fixé à 10 francs. Les pistes sont profilées par le champion de ski Jean Berthet et un chalet des pistes est construit par le syndicat afin d'abriter les bureaux de l'école de ski. Pour l'ouverture de la station, les communes du Biot et de Bonnevaux élargissent la route de 14 mètres et un parking de 350 places (*Le Messager*, novembre 1970) est aménagé afin de faciliter la desserte. Les installations sont confiées à l'entreprise Montagner d'Allonzier-la-Caille. Des promoteurs immobiliers proposent au syndicat et à la commune des projets pour permettre le logement au Col mais « *les habitants furent inflexibles : en même temps que nous voulons développer le secteur du Corbier, nous voulons le protéger* » (membre du syndicat La Joux Verte, *Dauphiné* Libéré, novembre 1970).

1975 – « Chez Michel et Mado », une reconstruction jamais terminée

Le 16 juillet 1975, le Tour de France homme passe pour la première fois au Col du Corbier : l'évènement est un succès malgré l'incendie qui a détruit la buvette « Chez Michel et Mado » (anciennement « Chez l'Henri ») quelques jours auparavant. Le propriétaire du bar-restaurant « Chez Michel et Mado » aura une autorisation de permis de construire pour réparer les dégâts mais la reconstruction ne sera jamais finie, ce qui est encore visible au Col.

1975 – De la station du Col du Corbier à la station de Drouzin-le-Mont

En 1975, la station du Col du Corbier adopte officiellement le nom de Drouzin-le-Mont. Le téléphone est installé et la viabilisation générale du Col est établie. Trente chalets individuels sont construits sous le Col côté Le Biot (lotissement des Grands prés).

Années 1980 – Fragilités du site et projets refusés

Située à 1 237 m d'altitude et influencée par le climat tempéré du lac Léman, la station souffre dès les années 1980 d'un enneigement insuffisant, point déjà souligné par la commission montagne, favorable au maintien d'une petite station familiale et opposée à toute extension ambitieuse. Un projet de télésiège à 1 700 m d'altitude sur Drouzin est envisagé pour 1981, mais le dossier est refusé. En 1980, la commission des UTN rejette également un projet de ZAC envisageant de nouveaux projets immobiliers, invoquant une « *rentabilité incertaine* » (*Le Messager*, 7 novembre 1980). Ces projets bloqués coûtent de l'argent aux communes du Biot et de Bonnevaux, les élus démissionnent collectivement tandis que le promoteur immobilier, Jacques Ribourel poursuit ses constructions.

1993-1998 – Difficultés financières

De 1993 à 1998, diverses difficultés financières vont venir fragiliser le Conseil Municipal : les recettes issues de l'activité ski de la station ne parviennent pas à combler la dette, l'électricité est même coupée le 2 février 1994 pour cause de non paiement. Ces difficultés économiques ne sont plus tenables pour les communes.

1998- 1999– Rachat de la station par un privé et évolution de la station

Le 18 décembre 1998, Michel Vivien achète la station de Drouzin-Le-Mont pour 400 000 francs. La même année, les parkings sont agrandis et aménagés, des immeubles et des chalets sont construits sous l'impulsion du nouveau propriétaire de la station. En 1999, Michel Vivien investit deux millions de francs dans la construction d'une retenue d'altitude de 20 000 m³ pour alimenter les canons à

neige, dont certains mobiles pour pallier le manque d'enneigement. Le parking est agrandi, les pistes reprofilées et une piste de luge d'été créée.

2004-2005 – Modification de la convention d'affermage de la station

Le 30 janvier 2004, un arrêté préfectoral prononce la dissolution du syndicat intercommunal du Corbier – La Joux Verte. En 2005, la commune du Biot modifie alors la convention d'affermage signée avec Michel Vivien en 1998. L'exploitation des remontées mécaniques et du domaine skiable est désormais assurée par la *SARL Développement Drouzin-le-Mont*, appartenant à Michel Vivien. Il est tenu, par cette même convention, d'assurer le fonctionnement de la station pendant au moins 18 ans, avec une clause lui permettant la fermeture en cas de déficit chronique. Il lui est interdit de démonter les installations, et toute revente est soumise au droit de préemption du syndicat.

2011 – Projet d'extension de l'urbanisation

Début 2011, une étude et une enquête publique sont menées concernant la révision simplifiée du PLU visant à ouvrir à l'urbanisation une zone située à l'entrée du Col du Corbier côté Bonnevaux, autour de la chapelle Sainte-Espérance. Le projet vise à développer de l'habitat collectif, des commerces, des services et une place publique. Malgré l'opposition d'associations de protection de la nature dont *Mountain Wilderness* dénonçant le caractère très transformé du Col, le projet reçoit un avis favorable des différentes Personnes Publiques Associées. Pour autant, l'absence de dépôt de permis dans les délais rend cependant la révision du PLU caduque dès l'entrée en vigueur du SCOT du Chablais : le projet ne verra jamais le jour.

2012 - Arrêt de la station par Michel Vivien et tensions au sein du conseil municipal

En fin de saison d'hiver 2012, Michel Vivien annonce à la commune sa volonté d'arrêter l'exploitation du domaine skiable, faute de rentabilité notamment due au manque d'enneigement. Cette annonce prend au dépourvu les commerçants, les locaux et les propriétaires de résidences secondaires. La commune décide alors d'engager une étude sur l'avenir de la station de Drouzin-Le-Mont par le bureau d'études CIME mais les résultats indiquent la nécessité de procéder à une mise en conformité des installations très couteûse et prospectivement, un déficit financier intenable pour un potentiel acheteur. Dans ce contexte, le conseil municipal se positionne en faveur du rachat de la station, mais la question du futur des deux télésièges situés sur le haut de la station, celui de « Drouzin » et des « Carres » clivent le conseil, entraînant fin 2012 à la démission de sept élus communaux. La saison d'hiver 2012-2013, la station n'ouvre pas.

A partir de 2013 – Volonté politique communale de requalifier le Col du Corbier : vers un projet de « montagne douce »

Le nouveau conseil municipal réfléchit à un projet pour revaloriser le Col du Corbier, dans une stratégie de « *montagne douce* », terme proposé par le maire Henri-Victor Tournier. Cette stratégie correspond à un modèle touristique sortant du « tout ski », plus équilibré, résilient et diversifié. Ce positionnement politique est précurseur en Haute-Savoie où le modèle économique est encore très centré sur la manne financière que l'activité ski génère. La commune décide alors de racheter à Michel Vivien les téléskis, les canons à neige, les deux dameuses ainsi que le chalet de poste de secours et de retrait des forfaits afin d'avoir la propriété.

2014 - Démantèlement et vente des remontées mécaniques

En 2014, avec l'aide financière du Conseil Général de Haute-Savoie, les deux télésièges sont démantelés et vendus au Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) du Roc d'Enfer, petite station située sur les communes de Saint Jean d'Aulps et de Bellevaux. Plusieurs études sont menées par divers bureaux d'études pour trouver des solutions pour redynamiser le Col du Corbier dans la stratégie de montage douce mais seulement une partie de l'étude d'AGATE de 2016 est mise en œuvre. A l'automne 2017, le restaurant communal « La Covagne » ouvre au Col du Corbier, sur l'emplacement de l'ancien poste de secours rénové.

Les faits historiques énoncés ci-dessus sont issus des archives des articles de journaux transmis par M-F. Teninge ainsi que du livre qu'elle a écrit pour retracer l'histoire du Col du Corbier intitulé « De la Création à la fermeture Col du Corbier/ Drouzin-Le-Mont ». Les échanges avec les élus de la commune et des habitants ont également permis de nourrir cette chronologie, après vérification des informations transmises.

Ainsi, cette présentation historique du contexte, résumée sur la figure 3 ci-dessous, dans lequel s'ancre la commande permet de comprendre les enjeux actuels au Col du Corbier.

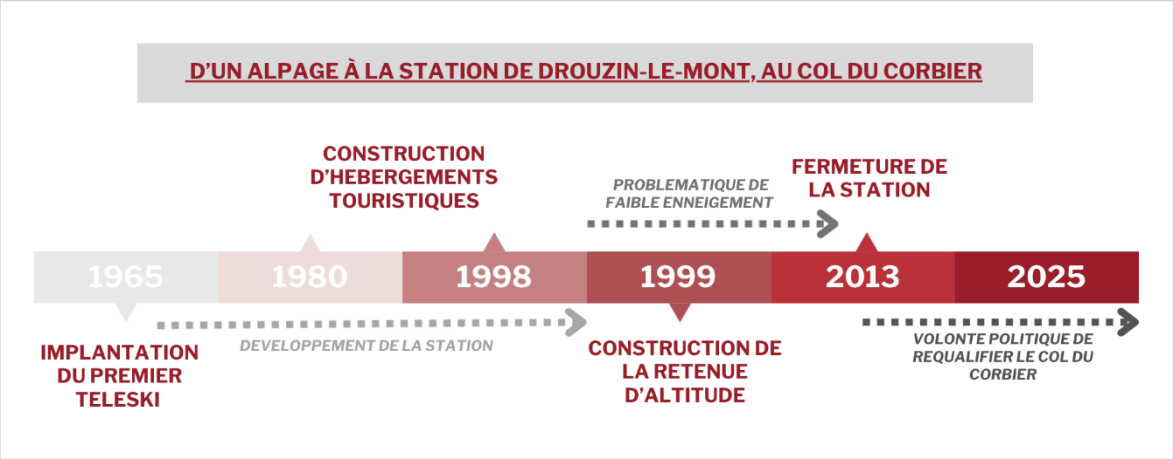


Figure 3 : Frise chronologique simplifiée de l'histoire du Col du Corbier, Sources : entretien avec M. le Maire et articles de journaux locaux, Conception et réalisation : GCV, 2025

La station du Col du Corbier puis de Drouzin-le-Mont a été une station conçue et développée dans un contexte marqué par un fort dynamisme de la promotion immobilière en montagne, à une période où de nombreux projets touristiques reposaient sur une construction rapide et souvent peu planifiée. Dès les débuts de la station, des fragilités économiques apparaissent, liées à la faible rentabilité de la station, des problèmes de gestion et un enneigement insuffisant. Si d'autres trajectoires de développement auraient pu être envisagées, les choix opérés s'inscrivent avant tout dans les logiques et les pratiques de l'époque. Les élus locaux ont néanmoins toujours affiché une certaine lucidité, en cherchant à maintenir une station à taille humaine et à vocation familiale, même si les relations avec les promoteurs ont parfois conduit à des orientations qui ont limité les marges de manœuvre locales. Depuis 2014, les élus de la commune cherchent à requalifier le Col du Corbier, fortement marqué par la présence passée de la station de ski. Cette volonté communale s'est notamment traduite par de nombreuses études produites par différents bureaux d'études commanditées par la commune : pour autant, aucune n'a été réalisée sur le terrain. L'analyse de ces études et la discussion avec les élus et les habitants de la commune laissent transparaître que ces

dernières n'étaient pas en adéquation avec les ambitions des élus. C'est donc dans ce contexte de transition au lourd passé historique que cet atelier a été mené avec des objectifs qui doivent aussi répondre au contexte réglementaire.

4. UN PROJET D'AMENAGEMENT SOUMIS A DE NOMBREUX DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET A UN CONTEXTE REGLEMENTAIRE STRUCTURANT LES STRATEGIES D'AMENAGEMENTS DU TERRITOIRE

Le rappel des documents de planification qui cadrent la réalisation de tout projet au Col du Corbier permet de mettre en évidence les grandes orientations, les contraintes ainsi que les marges de manœuvre qui encadrent les dynamiques d'aménagement sur le territoire. L'analyse de ces documents de planification constitue un préalable indispensable afin de proposer des projets compatibles et conformes aux orientations définies aux différentes échelles de gouvernance territoriale.

4.1. Des documents stratégiques et d'orientation supra-communaux : le SRADDET et le SCoT…

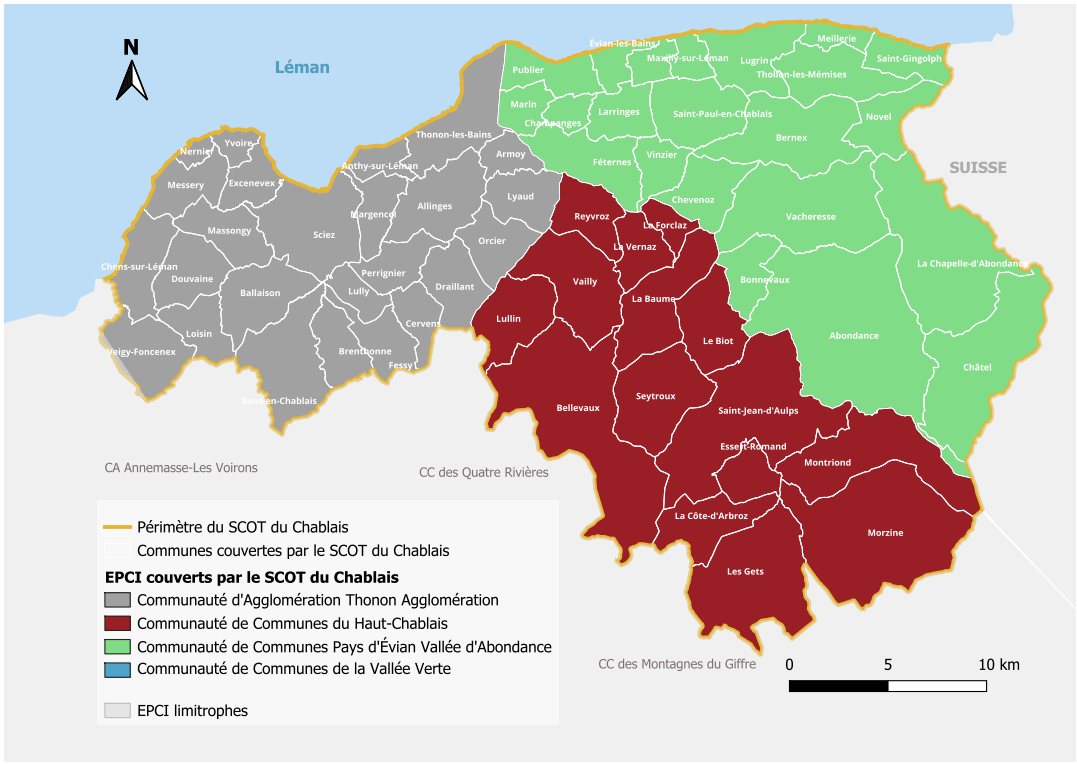
LE SRADDET AuRA

A l'échelle régionale, le Schéma Régional d'Aménagement, Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) précise la stratégie et les objectifs dans plusieurs domaines de l'aménagement à l'échelle régionale. Le SRADDET vise à définir les grandes orientations à suivre pour l'aménagement de la région Auvergne Rhône Alpes à horizon 2030, avec plusieurs axes qui peuvent concerner le Col du Corbier, en terme de tourisme, mais aussi de services à la personne pour les habitants permanents. C'est le cas de l'orientation 3 du SRADDET qui vise à « *Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources* » (rapport d'objectifs SRADDET Ambition Territoires 20230) et plus précisément l'axe 3.4. qui s'attache à « *Faire de l'image de chaque territoire un facteur d'attractivité* » (*ibid*.), orientation qui s'ancre pleinement dans les objectifs de la commande. En effet, le SRADDET met en avant la nécessité « d'anticiper *et de s'adapter aux effets du changement climatique, notamment en montagne, en travaillant à de nouveaux modèles de développement basés sur un tourisme 4 saisons* » (*ibid*.) tout en « *construisant des activités touristiques en pleine conscience des enjeux environnementaux, climatologiques et économiques* » (*ibid*.), une orientation dans laquelle les ambitions des élus de la commune et de la présente étude s'ancrent. Le SRADDET met aussi en avant que malgré l'importance du développement touristique de la région, il ne faut pas oublier que c'est un territoire habité et vécu : de cette manière, l'orientation 2 vise à « *offrir l'accès aux principaux services sur tous les territoires* » (*ibid*.) avec plusieurs thématiques abordées, notamment en matière de mobilité, d'accès aux services de proximité et de rénovation de l'habitat, objectifs dans lesquels le Col du Corbier peut s'inscrire.

Le SRADDET constitue un document de planification stratégique à l'échelle régionale. S'il ne revêt pas un caractère réglementaire directement opposable, il s'impose néanmoins aux documents de planification infra-régionaux, qui doivent être compatibles avec ses objectifs et orientations.

Le SCoT du Chablais

A plus grande échelle, la commune du Biot est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais, approuvé en 2020 et porté par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC). Ce document d'urbanisme réglementaire définit un projet d'aménagement et de développement du territoire à l'horizon d'environ vingt ans, à l'échelle des 62 communes du Chablais, regroupant la Communauté de Communes du Haut-Chablais (CCHC), la Communauté de Communes Pays d'Évian – Vallée d'Abondance (CCPEVA) et Thonon Agglomération (Carte 5). Ces trois EPCI ont des communes aux caractéristiques et aux problématiques très diverses.



Carte 5 : Périmètre du SCoT du Chablais, Sources : SIAC, Conception et réalisation : GCV

Ainsi, le SCoT du Chablais fixe des orientations structurantes visant à renforcer la cohérence territoriale de cet espace marqué par de fortes disparités entre des communes touristiques et des communes moins attractives mais abritant des habitants permanents. Il s'appuie notamment sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui formalise une stratégie territoriale articulée autour de cinq objectifs principaux :

- Désenclaver le Chalais en termes de mobilité en affirmant la position spécifique du territoire dans les dynamiques locales et transfrontalières
- Accueillir les populations permanentes et touristiques tout en limitant l'étalement l'urbain et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers
- Promouvoir les paysages du Chablais
- Affirmer le développement de l'économie touristique autour des atouts complémentaires que sont le littoral lémanique et la montagne chablaisienne
- Permettre la création d'emplois et de services afin de rendre le territoire du Chablais plus actif (SCOT du Chablais 2020, SIAC).

Ces orientations constituent un cadre de référence incontournable pour la réflexion menée à l'échelle locale, les documents d'urbanisme infra-communaux devant être compatibles avec les prescriptions du SCoT afin de produire une étude en adéquation avec les stratégies globales à l'échelle du Chablais.

4.2. … qui encadrent la planification intercommunale et communale à l'échelle du Haut-Chablais : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat (PLUi-H)

Une planification intercommunale à l'échelle locale ou comment penser à l'échelle du Chablais : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal *Habitat (PLUi-H)*

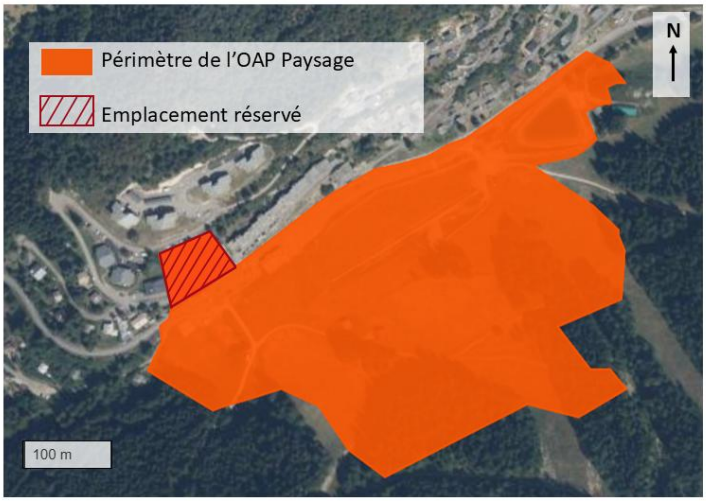
Depuis son approbation le 13 septembre 2022 par le Conseil communautaire de la CCHC, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) s'applique à la commune du Biot. Ce document de planification vise à mettre en œuvre des stratégies d'aménagement cohérentes à l'échelle intercommunale mais aussi de favoriser l'équité territoriale entre des communes très touristiques comme Morzine et d'autres moins attractives comme Le Biot tout en trouvant des solutions pour établir des liens entre les différentes communes.

L'élaboration du PLUi-H répond ainsi à un double objectif : structurer le développement du territoire et renforcer les liens entre les différentes communes. Parmi les documents constitutifs du PLUi-H figure un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui expose les grandes orientations politiques et stratégiques pour les années à venir (*Cf*. Annexe 1). Bien que ce document ne soit pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, il constitue le socle stratégique avec lequel l'ensemble des pièces réglementaires du PLUi-H doit être compatible.

Dans ce cadre, l'étude a pleinement intégré les orientations du PADD du PLUi-H afin de garantir la cohérence des projets proposés avec les stratégies globales de développement du territoire.

Un focus du PLUi-H sur le Col du Corbier : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Paysage (OAP)

Dans le cadre du PLUi-H, le secteur du Col du Corbier (Carte 6) fait l'objet d'une OAP au titre du paysage : cette OAP constitue un document opérationnel et spatialisé du PLU, visant à encadrer les projets d'aménagement et d'urbanisme. Elle fixe des principes d'aménagement destinés à préserver et valoriser les caractéristiques paysagères du site. Les objectifs de cette OAP peuvent être résumés de la manière suivante : valoriser le paysage du Col du Corbier tout en requalifiant l'existant afin de favoriser un fonctionnement 4 saisons dans une stratégie globale de « Montagne Douce ». L'OAP propose des pistes de réflexion sur diverses thématiques qui ont été prises en compte, au regard de la



Carte 6 : Périmètre de l'OAP Paysage du Col du Corbier, Sources : Urbansimul, CEREMA, modifiées par GCV, 2026

commande. L'étude s'appuie ainsi en partie sur cette OAP et sur les pistes de réflexion proposées qui seront détaillées dans la suite du livrable.

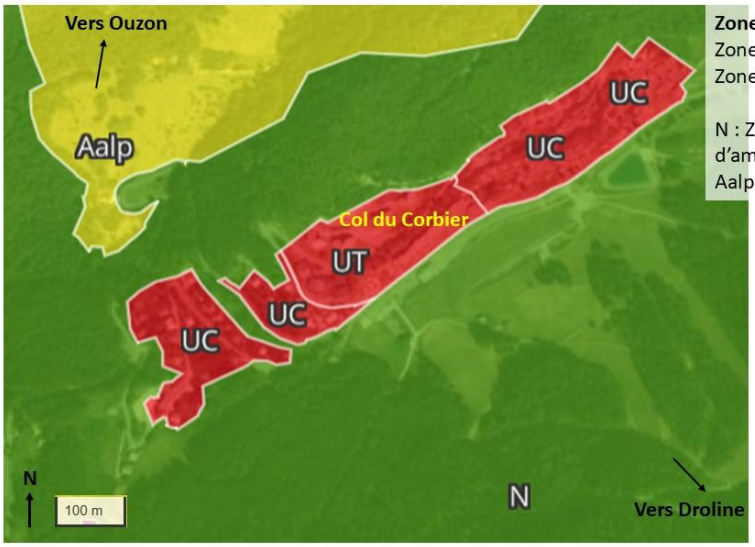
Outre les documents de planification, le Col du Corbier est aussi soumis à des périmètres réglementaires et/ ou de protection à prendre en compte.

Un foncier essentiellement communal : un facteur facilitant les projets

La Commune du Biot bénéficie du fait qu'elle est propriétaire de la grande majorité des parcelles du Col du Corbier, sur le côté Droline, un critère facilitant les projets d'aménagement.

4.3. Un plan de zonage limitant les aménagements qui s'inscrit dans une stratégie de « montagne douce »

Le zonage du PLUi-H (Carte 7) met en exergue la prédominance des zones classées comme naturelles au Col du Corbier.



Carte 7 : Zonage du PLUi-H au Col du Corbier, Sources : UrbanSimul CEREMA 2025, modifiées par GCV, 2026

Les zones naturelles permettent de protéger l'environnement et le paysage mais impliquent des contraintes d'aménagement : cependant le caractère « Montagne Douce » recherché par les élus du Biot va dans le sens d'aménagements légers, dans certains cas autorisés en zone naturelle.

L'espace bâti au Col du Corbier est classé en zone U, il n'y pas de foncier à urbaniser (AU).
Les espaces non boisés en zone N font l'objet d'une valorisation par le pâturage d'ovins et de caprins en période hors hivernale, via une convention pluriannuelle de pâturage avec l'éleveur.

Périmètres de protection de zone humide

Une partie du périmètre d'action de l'étude est répertoriée depuis 2005 au titre d'une zone humide : c'est la zone humide du *Col du Corbier Est* qui a une superficie de 5 hectares. La zone humide est actuellement en mauvais état, détériorée par le passage des engins pour le démantèlement du tapis en octobre 2025 et alimentée par les drains des anciennes pistes de ski. Cette zone humide doit être prise en compte dans la conception de projets au Col du Corbier : réglementairement, les aménagements sur une zone humide sont très limités afin de ne pas abîmer les habitats qui la

constituent. En-dessous de la retenue d'altitude, la zone humide du Plan de La Joux est en péril en raison des différents aménagements liés à l'ancienne station de ski, qui ont modifié le régime hydrographique qui l'alimentait (entretien avec S. Besson, Chargée de mission Espaces Naturels Sensibles au Conseil Départemental de la Haute-Savoie).

Le secteur du Col du Corbier ne fait aujourd'hui plus l'objet d'une ZNIEFF, mais il est important de souligner qu'en 2007, l'Inventaire National du Patrimoine Naturel a créé une ZNIEFF de type II de 1552 hectares (Mont Ouzon, *Cf*. Annexe 2) sur le secteur du Mont Ouzon.

Des risques à prendre en compte malgré une absence de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

Il n'existe pas de PPRN pour la commune du Biot, il est donc difficile d'identifier des risques particuliers à prendre en compte dans le diagnostic et les projets. Cependant, le responsable de l'espace ludique du Col du Corbier, originaire de la commune, a indiqué ne pas avoir connaissance d'évènements liés à un risque naturel au Col du Corbier. Le critère risque n'est ainsi pas pris en compte dans le dossier, bien qu'un point de vigilance soit apporté sur les drains des anciennes pistes de ski qui fragilisent les sols et qui pourraient à terme provoquer des glissements de terrain. Le Col du Corbier dispose toutefois d'une carte des aléas (*Cf*. Annexe 3), qui révèle que le bâti du Col est en zone d'aléa faible de glissement de terrain et que les versants sont soumis à de ponctuels aléas de chutes de pierres, de manifestations torrentielles et d'avalanches sur le secteur du Mont Ouzon.

De cette manière, le Col du Corbier est soumis à divers documents de planification et réglementaires, ainsi qu'à des zonages contraignants. La prise en compte de ces différents documents permet de développer des projets cohérents à l'échelle d'un territoire de projet, d'un bassin de vie et qui s'ancrent dans un cadre réglementaire respecté.

Cette contextualisation met en lumière des enjeux et des questionnements multiples. Penser la requalification du Col du Corbier implique de composer avec le passé du lieu et l'existant afin d'en envisager les évolutions futures. À travers les objectifs de la commande, les discours des acteurs du territoire, les observations de terrain, ainsi que les récits et les besoins exprimés par les habitants et les usagers, apparaissent des enjeux divers et complexes. Requalifier un site suppose de transformer un espace vécu et perçu, porteur d'une histoire et d'usages ancrés, tout en interrogeant un modèle économique hérité, des pratiques et des habitudes locales. Dans un contexte global marqué par le dérèglement climatique et la remise en question du modèle des stations de ski de moyenne montagne, ces démarches de requalification se multiplient et se multiplieront dans les prochaines années, afin d'offrir de nouvelles trajectoires à des espaces devenus partiellement obsolètes. Elles doivent cependant composer avec des contraintes réglementaires, financières et foncières, tout en répondant aux attentes parfois divergentes de la population locale et des acteurs institutionnels dans une logique de durabilité. Cette démarche aspire à rendre possible la transformation d'un site de manière pérenne pour les générations futures en intégrant un processus de requalification. Dès lors, la requalification du Col du Corbier soulève une interrogation centrale :

En quoi la requalification d'une ancienne station de ski implique-t-elle de penser la construction d'un modèle alternatif à la rentabilité du tout-ski, permettant à la fois de diversifier les usages des espaces de montagnes, de renforcer la résilience du territoire face au dérèglement climatique et de s'inscrire dans un objectif de maîtrise de la dépense publique ?

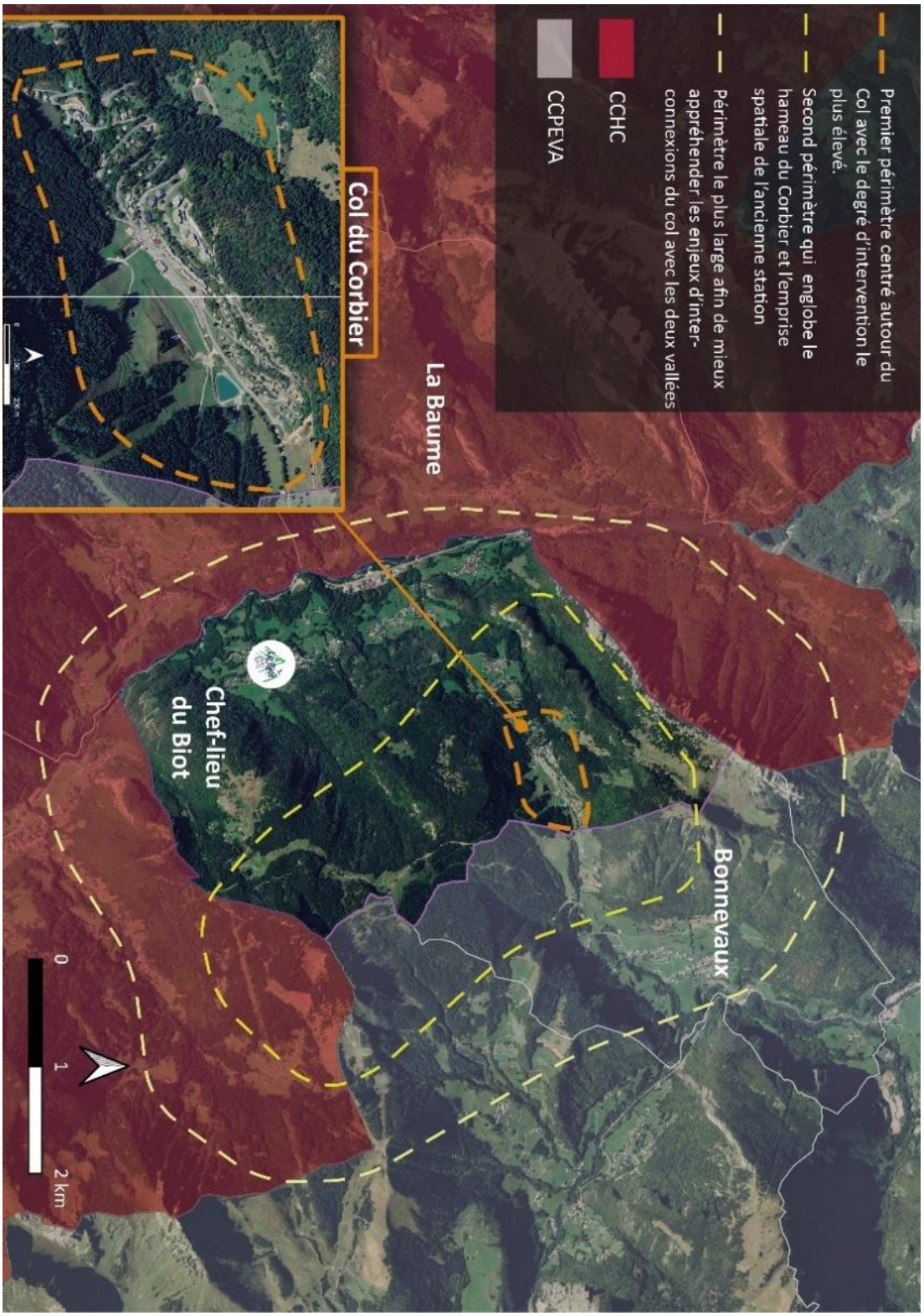
Cette problématique, synthétisant les objectifs de la commande, fait émerger un certain nombre d'impératifs et de contraintes dans l'aménagement du Col du Corbier, anciennement station de Drouzin-le-Mont. La préoccupation principale n'est alors pas de faire du Col un espace touristique de rentabilité mais un espace accueillant pour l'ensemble de ses pratiquants, usagers et habitants.

Le présent diagnostic territorial vise ainsi à se structurer selon trois principales orientations :

- Dans cette perspective, il apparaît d'abord pertinent d'analyser les **difficultés du Col du Corbier à être identifié comme un espace de halte pour les usagers de la route**. Cette réflexion conduit à interroger le positionnement stratégique du site, les conditions d'arrêt des automobilistes à travers l'organisation des espaces de stationnement, ainsi que la sécurisation des cheminements et des déplacements piétons une fois les usagers descendus de leur véhicule.

- Il convient ensuite d'examiner **l'offre d'activités touristiques et de loisirs à destination des différents pratiquants dans des espaces naturels, agricoles et forestiers multiusages accessibles depuis le col**. Si la qualité paysagère du site constitue un atout majeur, la requalification suppose néanmoins de se distinguer de l'offre proposée par les stations voisines et de tirer pleinement profit de la faible dépendance saisonnière du site.

- Enfin, requalifier le Col du Corbier implique de le penser comme un **véritable lieu de vie** et non comme un simple espace résidentiel temporaire. Cela suppose de lutter contre le phénomène des « lits froids », de favoriser l'implantation de services de proximité et de développer des solutions de mobilité adaptées, à des échelles plus locales.



Carte 8 : Réfléchir selon divers périmètres pour prendre en compte la multiscalarité des enjeux, Sources : Google Satellite, BD TOPO IGN 2025, Conception et réalisation : GCV

Afin de prendre en compte la diversité des enjeux et leur dimension multiscalaire, une approche fondée sur trois périmètres concentriques apparaît pertinente. Cette méthode permet de traiter de manière différenciée les questions de centralité, de maîtrise foncière, de diversification de l'offre touristique et de rôle de liaison territoriale assuré par le col.

- **Le premier périmètre** correspond à l'espace restreint autour du bâti du Col et de la retenue d'altitude. Il concentre les propositions d'aménagements les plus structurantes, notamment en matière de lutte contre les lits froids, de création d'une centralité, de sécurisation de l'axe routier et de maîtrise foncière des locaux commerciaux.

- **Le deuxième périmètre** englobe l'emprise de l'ancien domaine skiable ainsi que le versant sud du Mont Ouzon. Il vise à envisager la création et la valorisation d'activités de pleine nature, l'aménagement de points de vue panoramiques et l'identification de zones propices au bivouac.

- Enfin, **le troisième périmètre** permet d'intégrer pleinement le rôle du Col du Corbier comme espace de liaison entre les deux vallées. Il s'agit alors d'articuler son aménagement avec le hameau du Corbier, le chef-lieu du Biot ainsi que la commune de Bonnevaux, dans une logique de cohérence territoriale élargie.

Afin de mener à bien cette étude, une méthodologie a été mise en œuvre, essentiellement basée sur des observations terrain, les discours et les connaissances des acteurs du territoire.



MÉTHODOLOGIE

Photographie « Méthodologie » : Une diversité du bâti qui ne s'accompagne pas d'une diversité fonctionnelle, Sources : GCV, octobre 2025

Cet atelier est le fruit de plusieurs mois de réflexions entre septembre 2025 et février 2026. Le travail fourni s'appuie sur différentes phases de terrain, divers entretiens et recherches ainsi que des prospections d'autres espaces témoins ; le tout selon le déroulé du rétroplanning (*Cf*. Annexe 4) élaboré en septembre et actualisé à la marge selon les besoins. Afin de répondre au mieux aux attendus de ces précédents périmètres et mener à bien cet atelier, nous avons suivi une méthodologie qu'il est essentiel de présenter ci-après.

Amorcer le sujet grâce aux recherches bibliographiques

Afin d'appréhender au mieux l'atelier, il nous fallait comprendre les enjeux de manière globale. Un travail de recherche bibliographique débuté fin septembre nous a permis de mieux cerner les tenants et aboutissants qui planent autour du sujet de l'atelier : la requalification d'une ancienne station de ski. Etudier ce phénomène nous a éclairé sur la façon dont des stations ont pu intégrer les enjeux climatiques et économiques inhérents à l'activité ski, de la même manière qu'un éclairage sur la typologie des cols semblait pertinent dans la mesure où nous étions amenés à qualifier et positionner le Col du Corbier parmi d'autres cols. Il faut toutefois souligner que la fermeture de la station de Drouzin-le-Mont, par la taille de son domaine skiable, reste comparable à peu de cas aujourd'hui étudiés (stationsdeskifantômes.com). Enfin, une attention particulière a été portée sur une analyse des commandes antérieures passées par la commune auprès de différents bureaux d'études. Nous cherchions à connaître ce qui avait été proposé et si cela avait fonctionné afin de mieux nous positionner. Un tableau comparatif de ces études est disponible en annexe (*Cf*. Annexe 5).

Une importance accordée aux entretiens semi-directifs

Nous avons tenu à placer le plus grand nombre d'acteurs et d'habitants possible au cœur de nos réflexions afin de cerner les différentes perceptions projetées sur le Col. Ce sont ainsi 27 personnes avec qui nous avons pu formellement échanger sur des sujets différents, à partir desquels nous avons tissé des connexions. Le but était d'avoir une diversité d'acteurs et donc de propos recueillis, pouvant ainsi mettre en lumière des contradictions ou au contraire des concordances, mais aussi différentes approches,s qu'elles soient techniques ou sensibles. La qualité des échanges nous a permis de recueillir des informations cruciales pour alimenter avec des matériaux empiriques le diagnostic ainsi que les éléments de propositions d'actions.

L'objectif était de réaliser le plus d'entretiens possible en présentiel lors de nos phases de terrain afin d'avoir des échanges plus dynamiques et chaleureux. Néanmoins, quand nous n'étions pas en mesure de nous rendre sur place, les entretiens par visio-conférence ont été une solution. Ainsi, 11 des échanges ont été réalisés en présentiel et 16 en distanciel. Notre démarche consistait à contacter les interlocuteurs par mail afin de convenir d'un rendez-vous. Il est arrivé qu'il soit parfois nécessaire de réitérer nos demandes en insistant auprès des personnes contactées, ce qui, dans la majeure partie des cas, s'est avéré fructueux. Ces échanges ont été riches sur un plan académique, professionnel et personnel, chaque interlocuteur rencontré s'est avéré curieux et ouvert aux discussions à propos de notre travail. Une ambivalence apparaissait cependant entre les personnes qui voyaient ce travail comme une évidence au Col et d'autres qui ne voyaient pas l'intérêt de travailler sur un espace déjà support de nombreuses études. Ceci reste cependant à la marge, car la majeure partie des personnes rencontrées envisageait le Col du Corbier comme ayant un véritable potentiel pour y amorcer une requalification et redynamisation.

Le schéma des acteurs disponible en annexe n°6 illustre la diversité des acteurs que nous avons rencontrés et des thématiques abordées ; en effet, le sujet de requalification du Col du Corbier est un sujet très pluridisciplinaire pour lequel il était nécessaire d'en comprendre les différents enjeux. Une table des entretiens menés est disponible à la page 135.

Une grille d'entretien préalablement préparée et adaptée à chaque entrevue (modèle type disponible en Annexe n°7), nous guidait durant le déroulé des discussions. Pour autant, certaines questions revenaient régulièrement, notamment lorsque les entretiens portaient sur des thématiques similaires. Ce fut par exemple le cas des échanges à propos des espaces naturels, qui concernaient notamment une zone en particulier au Col, pour laquelle nous avons interrogé à la fois le département, la Direction Départementale des Territoires (DDT) ou encore le SIAC. De la même manière, nous interrogions les Offices de Tourisme de la vallée d'Aulps et d'espaces parangonnés sur la diversification touristique. Durant les échanges, nous étions deux à prendre des notes manuscrites que nous avons ensuite synthétisées dans un document partagé, le troisième se concentrait à mener l'entretien de manière fluide. L'intérêt était de recueillir trois versions de l'échange pour que la retranscription soit la plus représentative possible.

Laisser la parole à chacun grâce à des concertations et questionnaires

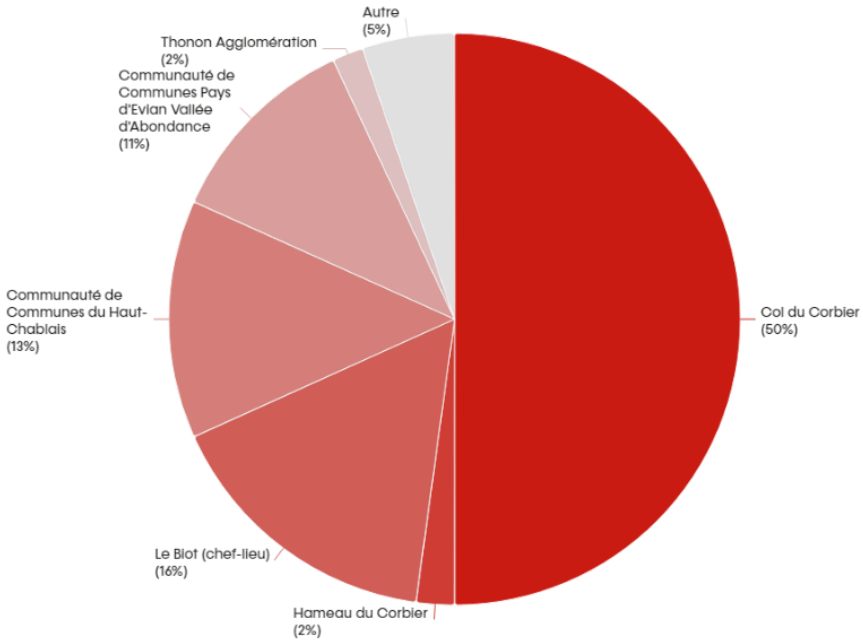
Recueillir des données quantitatives : réalisation de deux questionnaires

Afin de recueillir à la fois des perceptions mais aussi des données quantifiables, nous avons mis au point deux questionnaires à destination de publics différents.

Le premier porte, de manière générale, sur le vécu, les perceptions et volontés des **pratiquants du Col** (habitants, propriétaires, passants, touristes, ...). Des renvois ont été configurés en fonction du type de répondant, afin qu'ils soient automatiquement redirigés vers les questions adaptées. Par exemple, un propriétaire de résidence secondaire n'a pas eu à répondre aux questions destinées aux habitants permanents. Cela visait, grâce à un seul et même questionnaire, à recueillir à la fois les données sur des habitants permanents, les propriétaires de résidences secondaires, les passants, les touristes, ou les habitants d'autres territoires de proximité. Néanmoins, des questions étaient destinées à l'ensemble des typologies de répondants concernant notamment leurs besoins au niveau du col, leurs raisons de passages, etc ... Une question portait aussi sur la volonté ou non de participer à la concertation. Plusieurs moyens de diffusion ont été nécessaires pour obtenir un maximum de réponses possibles :

- En posant des papiers avec un QR code sur les pare-brises des voitures garées (au Col, au hameau du Corbier, au chef-lieu à Le Biot)
- En posant les papiers dans des commerces, comme des boulangeries
- En diffusant le questionnaire directement sur le site de la Communauté de Communes
- En diffusant le lien sur différents canaux de diffusion *Facebook* (des associations au Col ; un groupe de randonnée en Haut-Chablais ; un groupe d'évènement à Thonon/Evian ; un groupe d'informations sur Morzine, Avoriaz, Les Gets, Montriond, Saint Jean d'Aulps)
- Une parution d'article qui invitait à répondre au questionnaire, dans le *Dauphiné* (Annexe n°8)

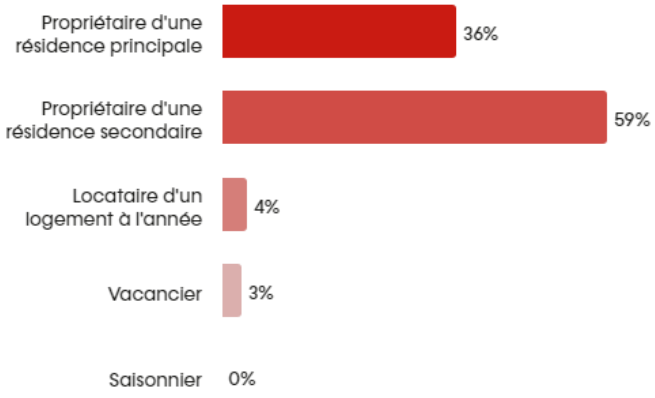
Ce sont au total **230 réponses** que nous avons recueillies durant le temps imparti du questionnaire, du 28 octobre au 28 novembre, ce qui nous permet d'exploiter pleinement les données, avec l'échantillonnage suivant :



Graphique 2 : Lieux de résidence des répondants, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

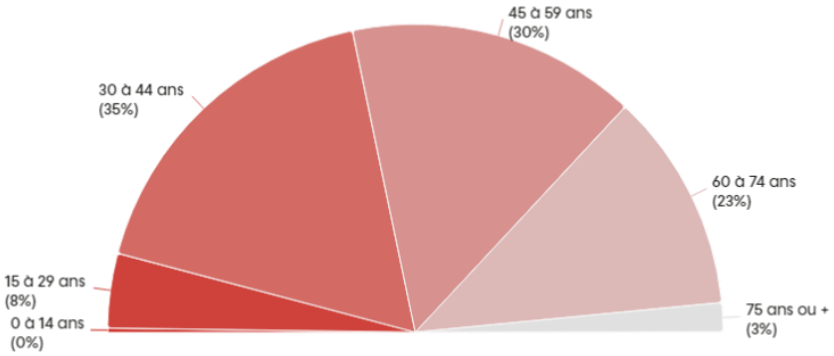
La majorité des répondants, d'après le graphique 2, habite le Col du Corbier (50 % d'entre eux), Le Biot (16 %), ou la Communauté de Communes du Haut-Chablais de manière générale (13 %). Il est intéressant de voir que 11 % des répondants habitant dans la vallée juxtaposée à la vallée d'Aulps, pour laquelle le Col du Corbier fait la jonction. Il est à noter que la sur-représentation de résidents du Col du Corbier, peut tendre à un biais statistique dans la mesure où les habitants n'ont pas les mêmes attentes que les pratiquants du même lieu.

Notons que 59 % des répondants sont propriétaires d'une résidence secondaire au Biot, au Hameau du Corbier ou Col du Corbier (*Cf*. Graphique 3)

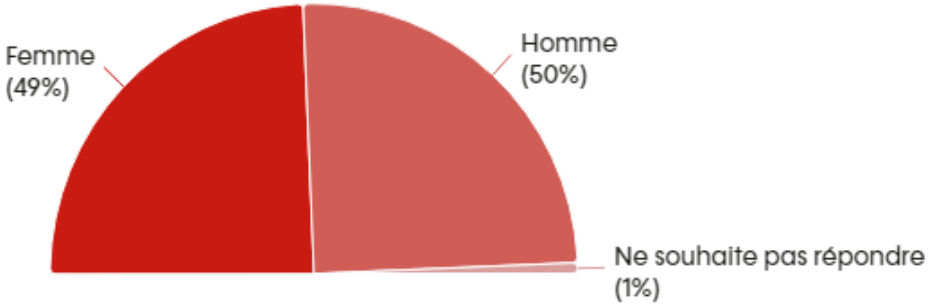


Graphique 3 : Typologie des répondants au questionnaire, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

Concernant le genre des répondants, cela est bien réparti avec 49 % de femmes pour 50 % d'hommes ayant répondu (*Cf*. Graphique 5). La majorité des répondants a entre 30 et 74 ans (d'après le graphique 4, dont la répartition est donc assez équitable). Les plus jeunes (15-29 ans) et plus âgés (75 ans et +) sont sous-représentés, faisant partie d'une population qu'il est plus difficile à cibler au travers un questionnaire.

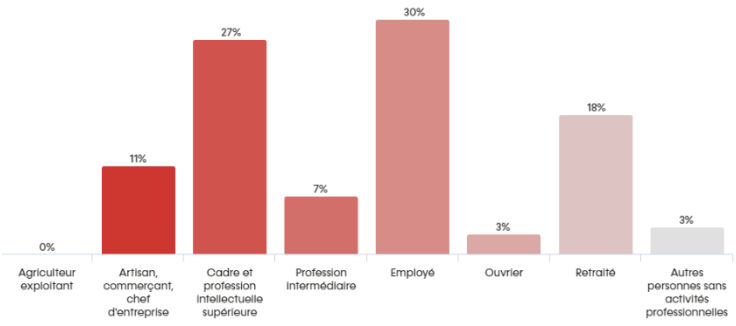


Graphique 4 : Âge des répondants au questionnaire, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV



Graphique 5 : Genre des répondants au questionnaire, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

Le graphique 6 des catégories socio-professionnelles des répondants, témoigne d'une majorité d'artisans, commerçants, chef d'entreprise (11 %) ; ainsi que de cadres (27 %), d'employés (30 %) et de retraités (18 %). Cela fait sens avec la répartition des âges des répondants, principalement des actifs et personnes âgées.



Graphique 6 : Catégories socio-professionnelles des répondants au questionnaire, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

Ce questionnaire est disponible en annexe 9.

Le second questionnaire visait à questionner uniquement les clients du restaurant *La Covagne* au Col afin d'identifier les raisons de leur venue. Il ne s'agissait pas de questionner leur ressentis mais bien leurs motifs de venue et habitudes. Il y a eu un seul moyen de diffusion pour ce questionnaire, en version papier cette fois, disponible à la sortie du restaurant où tout le monde était invité à écrire sa réponse. Ce sont ainsi **46 réponses** qui ont été recueillies. Ce résultat n'est pas aussi exhaustif que le précédent mais servira à titre d'indication, en émettant cependant une distance critique

quant à l'évocation des chiffres, pour comprendre la fréquentation au Col. D'autant plus que certains résultats ne correspondent pas forcément à la réalité de nos observations sur le terrain (peu de travailleurs ont répondu alors que le restaurant accueille très majoritairement cette clientèle les jours de semaine, d'après nos observations terrain et l'entretien avec Frédéric Renevier, le gérant du restaurant), signifiant qu'un biais statistique est à souligner. Ce questionnaire est disponible en annexe 10.

Concertation avec les élus, le 17 novembre 2025, 10h - 12h

A mi-chemin de l'atelier, il nous a paru important de réaliser une concertation avec les élus de la commune afin de présenter notre avancée du travail et pouvoir échanger avec eux. Le but était de recueillir leurs attentes ainsi que leurs craintes vis-à-vis de notre travail mais aussi du Col en général. Dans un esprit d'échanges ouverts, nous leur avons laissé la parole, ou plutôt l'écriture, en notant leurs idées sur des post-it à placer sur une affiche. Concernant leurs suggestions de projets et autres réalisations au Col, de la même manière, ils plaçaient les post-it sur un grand plan.



Photographie 3 : Atelier 1 : Attentes et craintes, concertation avec des élus du Biot, Sources : GCV, novembre 2025



Photographie 4 : Atelier 2 : Dessiner les idées pour le Col, concertation avec des élus du Biot, Sources : GCV, novembre 2025

Cette réunion fut un point clé de notre atelier, dans la mesure où nous avons eu de très bons retours, indiquant que nous allions dans la bonne direction. Nous avons également pu éclaircir quelques doutes auprès des élus et techniciens. Néanmoins, seulement deux élus ont pu participer à cette réunion (monsieur le maire, Henri-Victor TOURNIER, et le quatrième adjoint, Alain MAILLET). La présence d'un plus grand nombre d'élus aurait permis aux deux ateliers proposés de mieux fonctionner.

Organisation d'une concertation avec les pratiquants du Col, le 17 janvier 2026, de 18 h à 20h

Il nous semblait indispensable de réaliser une concertation avec les pratiquants du Col pour recueillir leurs perceptions, idées et besoins : au cours de nos observations terrain, plusieurs personnes sont venues à notre rencontre afin de nous donner de manière spontanée leur avis et leurs besoins au Col, renforçant cette volonté d'organiser une concertation. Ce fut un exercice nouveau pour nous, mais qui nous tenait à cœur de réaliser avec le soutien de la Communauté de Communes du Haut-Chablais et de la Commune du Biot. Dans un contexte de période électorale, nous tenions à ce que cette réunion se fasse uniquement avec des habitants, des propriétaires de résidences secondaires et des pratiquants du Col. Il s'agissait d'une démarche amorcée par nos soins, ce dont nous avions préalablement discuté avec les élus qui ont confirmé notre position. La commune a cependant tenu à apporter un soutien matériel (buffet préparé par le restaurant *La Covagne*) et nous lui en sommes reconnaissants.

Plusieurs phases ont matérialisé la concertation :

- Une **phase préparatoire** qui a consisté en la mise en œuvre de la concertation.
    - **Diffusion** : Nous avions préalablement réalisé un questionnaire (détaillé ci-avant) dont une question portait sur la volonté de participer ou non à la concertation. Cela nous a permis de recueillir les contacts des personnes intéressées pour leur transmettre l'invitation ensuite à l'aide d'une liste de diffusion. De plus, une affiche a été déposée au chef-lieu du Biot ainsi qu'au Col (disponible en Annexe n°11), parallèlement d'une parution d'article dans le Dauphiné (Annexe 12).
    - **Justification de l'intérêt** : Le but de cette concertation était de recueillir les attentes et craintes des pratiquants et habitants du Col liées à notre travail et de pouvoir échanger et rassurer à ce sujet. De plus, il s'agissait pour nous à la fois de recueillir leurs idées en tant que pratiquants du Col mais aussi de montrer un certain consensus entre tous, afin de recréer une dynamique pour le développement du Col.
- **Déroulement de la concertation** : La concertation s'est déroulée en deux ateliers principaux, précédés d'une présentation de notre travail et de l'atelier (15 min) avec A. Fradet, chargé d'études en planification urbaine à la CCHC.
    - **Atelier 1. Attentes et Craintes** (25 min) : Les participants ont pu noter leurs attentes et leurs craintes liées à notre travail et au Col de manière générale sur un post-it qu'ils étaient ensuite invités à placer sur le tableau projeté. Un échange s'en est suivi afin de mutualiser certaines attentes ou craintes et de relever un consensus.



Photographie 5 : Discussions suite à l'atelier 1, concertation avec les usagers du Col, Source : A.Fradet janvier 2026

    - **Atelier 2. Les idées pour le Col du Corbier** (1h15) : Les participants ont été invités à se répartir en trois groupes pour cet atelier. Chaque groupe travaillait sur une des orientations principales (tourisme/ loisirs, lieu de passage, habitat) et pouvait annoter et dessiner sur des plans et photographies préalablement imprimés. Chacun d'entre nous a ensuite effectué une petite restitution des idées proposées dans le groupe qu'il avait animé, pour mettre en commun l'ensemble.

    - **Présentation de nos idées et discussions** : A l'aide d'un diaporama, nous avons pu présenter des exemples de nos propositions (toutes ne figurant pas encore à cet instant dans notre travail) et justifier des choix effectués. Il était aussi important de

prendre en compte les idées des participants et donc de rebondir sur ce qu'il avait été dit avant. Ce fut ainsi l'occasion d'échanger plus en profondeur sur des points de blocage. Ces discussions se sont alors poursuivies pendant le buffet.

- **Retours** : Nous avons fait au mieux pour organiser la concertation à une date qui convenait au plus grand nombre, entre des impératifs universitaires et les disponibilités de chacun également. Pour autant, certaines personnes regrettent de ne pas avoir pu s'y rendre. Nous avons ainsi rédigé une note synthétique à destination des participants mais aussi des absents, pour faire suite aux résultats de la concertation et montrer que leur implication a été importante pour nous et est considérée. C'est pourquoi nous avons pu, grâce aux éléments récoltés lors de cette concertation, améliorer nos propositions par la suite.

La nécessité de vivre et d'analyser la réalité du terrain ...

Il est difficile de songer à une requalification de Col et de village, sans en découvrir la réalité du terrain et prendre le temps d'observer : en effet, l'observation a été centrale dans l'appréhension de cet atelier d'aménagement. Observer l'espace nous a permis de relever des dynamiques et logiques spatiales de deux manières différentes :

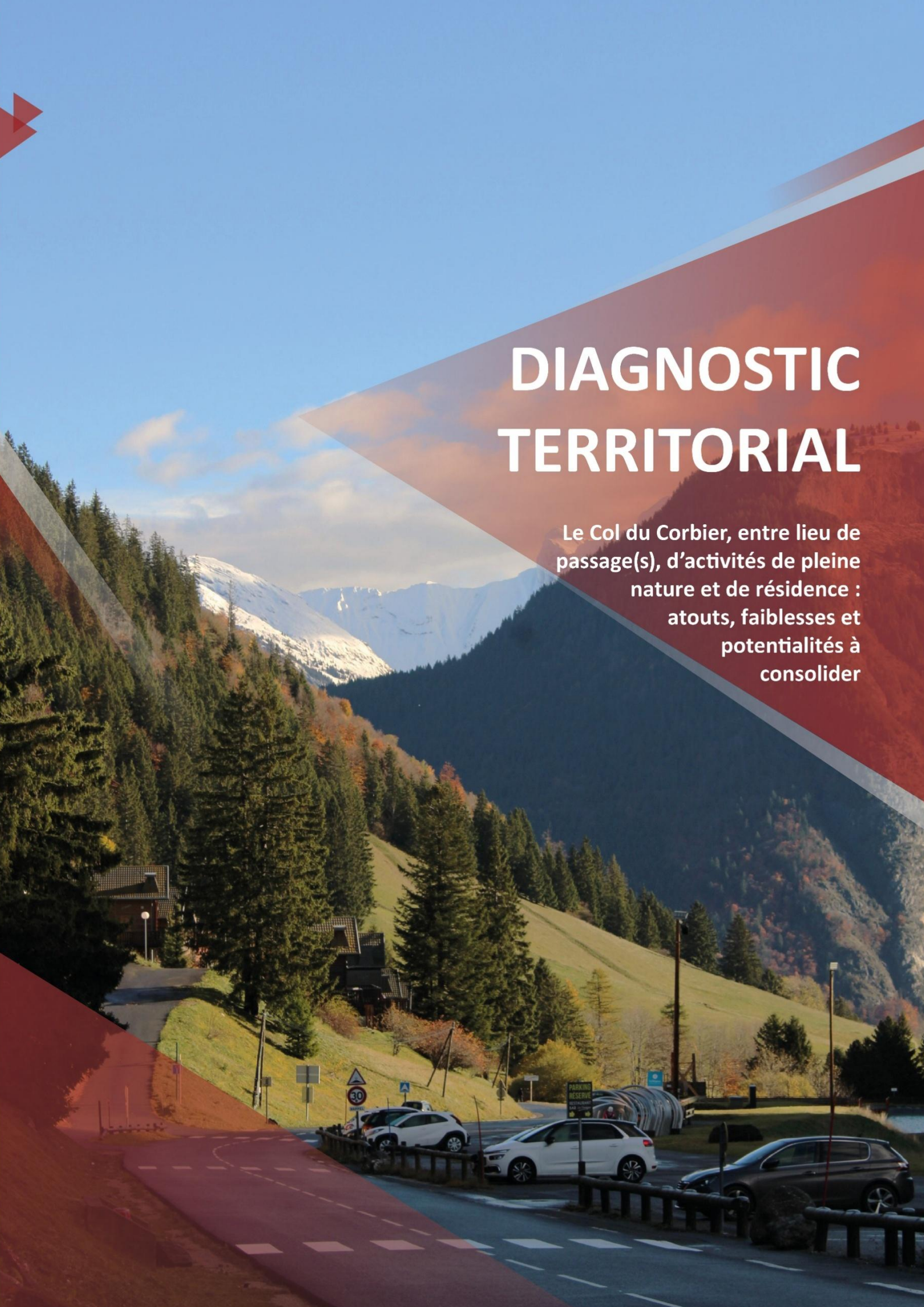
- En se rendant sur le terrain, exempts de toutes autres informations préalables, pour analyser avec "un regard neuf" les enjeux du territoire. Cela nous permettait aussi de se rendre ensuite à des entretiens en ayant connaissance des réalités du terrain.
- En retournant sur le terrain après un entretien ou de précédentes recherches afin de trouver les réponses sur ce que l'on a lu ou entendu affirmer (ou non) par les différents acteurs. C'est une manière aussi de vérifier le propos et de prendre du recul sur ce que l'on nous transmet.

Être sur le terrain nous a également permis de rencontrer différentes personnes de manière informelle sur le Col même, qu'elles soient touristes, de passage, habitants, travailleurs ... Des discussions intéressantes s'engageaient alors avec les dites-personnes, parfois en anglais, nous imprégnant ainsi de la réalité. Un important travail photographique a été au cœur de notre appréciation du territoire, comme un outil essentiel, mais aussi un drone nous permettant d'avoir des vues vastes du Col, des versants, des surfaces bâties, et ainsi réaliser des insertions de projet réalistes. Ce sont au total **15 jours passés au Col du Corbier** qui nous ont permis d'effectuer ces visites terrain.

Nous nous sommes déplacés sur divers autres terrains pour prendre connaissance des enjeux similaires d'autres territoires, en réalisant un "benchmarking" ou parangonnage, dans la mesure du possible directement sur place. L'étude de ces divers espaces, dont certaines dynamiques sont similaires, a guidé notre analyse et nous a offert la possibilité de découvrir d'autres idées ou réflexions, tout en considérant les spécificités propres de notre propre site d'étude. Nous nous sommes ainsi rendus dans des stations dont la diversification des activités est déjà impulsée, ainsi que sur des cols revêtant de similitudes avec le Col du Corbier. Ce travail sera détaillé dans la partie Benchmark, dans un souci de logique de lecture.
Cette contextualisation méthodologique permet de présenter les éléments fondateurs de notre travail et d'apporter les éléments de réponses au questionnement précédent.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le Col du Corbier, entre lieu de passage(s), d'activités de pleine nature et de résidence : atouts, faiblesses et potentialités à consolider



Photographie « Diagnostic territorial » : Une traversée du Col qui n'incite pas à la halte, Sources : GCV, novembre 2025

ORIENTATION 1

Rendre le Col du Corbier identifiable comme lieu de halte

Comme évoqué en fin d'introduction (*Cf*. p.29), les périmètres d'actions définis pour l'analyse du Col du Corbier ne sont pas figés aux pourtours mêmes de ce qui définit le Col. Etudier des périmètres plus larges permet de rendre compte du positionnement du Col à l'échelle du territoire et ainsi d'en comprendre les liens et dynamiques. Cette partie vise ainsi à montrer comment le Col se positionne dans le territoire et les dynamiques plurielles que cela engendre à diverses échelles.

1.1. LE COL DU CORBIER : UN POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DANS LE HAUT-CHABLAIS ?

Réaliser un diagnostic de cet espace relève d'une approche multiscalaire pour comprendre la dynamique dans sa globalité. Ainsi sera ici étudié le Col comme lieu de passage à l'échelle de la vallée et du bassin de vie.

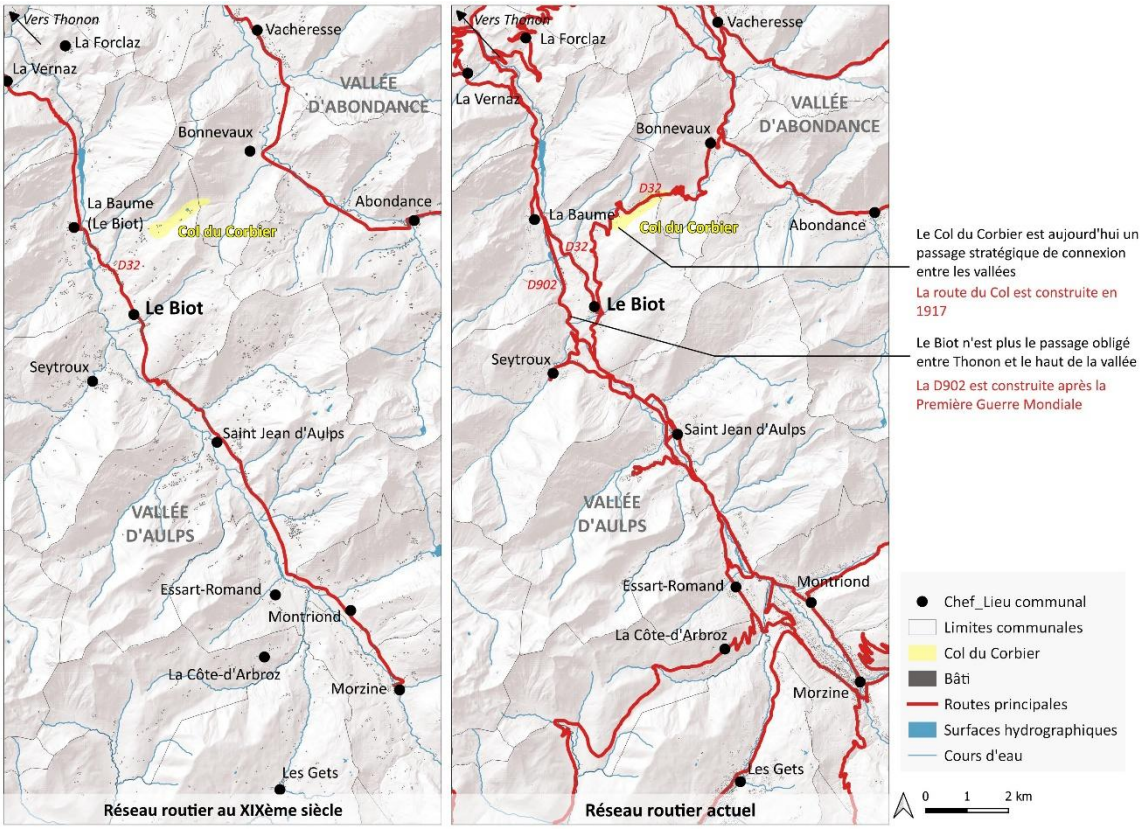
1.1.1. Un positionnement géographique historiquement et spatialement central ….

Le Col du Corbier arbore un positionnement stratégique à l'échelle du territoire. Il s'agit ainsi d'étudier cette position du Col et de la commune du Biot, d'un point de vue historique et touristique et les enjeux qui lui sont alors associés.

Une centralité historique de la commune du Biot

Comme énoncé lors du contexte géographique, la commune du Biot, support du Col du Corbier, se trouve dans le Haut-Chablais, précisément en vallée d'Aulps, à environ équidistance entre Thonon-les-Bains et le domaine des *Portes du Soleil*. Le Col du Corbier, à la limite communale du Biot, se situe à l'interface entre les deux vallées d'Aulps et d'Abondance. Il s'agit donc d'un positionnement de premier abord stratégique et central pour la commune et précisément le Col. Historiquement, la commune du Biot abordait déjà un positionnement central dans la vallée puisque son village fut l'un des premiers construits dans le Haut-Chablais par le peuple des Allobroges* (Présentation historique du Biot, Mairie du Biot, 2017), alors « *centre névralgique* » de la vallée (échanges avec H. V. Tournier, maire du Biot, 24 septembre 2025). Le Biot forge ainsi son importance par la construction de la première église de la vallée d'Aulps au VIIIe ou IXe siècle et devient chef-lieu de l'unité administrative qui regroupe plusieurs paroisses (*mestralie* ou *métralie* de la vallée d'Aulps, Dictionnaire de la langue française) dont La Forclaz, La Vernaz, Seytroux, La Baume font partie. C'était alors une seule route passant par le Biot, qui permettait de traverser la vallée d'Aulps. Dès la fin de la Première Guerre Mondiale, une seconde route est construite en contre-bas entre le Pont-de-Gys et Morzine qui évite, de fait, le passage par le village comme l'illustre la carte 9. Ce contournement entraine sensiblement une baisse d'activité et de l'importance du Biot qui peine alors à retrouver son dynamisme jusque dans les années 2000 (Présentation historique du Biot, Mairie du Biot, 2017).

**peuple Gaulois*



Carte 9: Le centre-bourg du Biot : d'un passage routier obligé à un contournement. Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI IGN, Archives départementales, Conception et réalisation : GCV

Le Col du Corbier, point clé de la commune du Biot

Cette centralité historique et géographique est aujourd'hui un atout pour la commune et plus particulièrement pour le Col du Corbier. C'est d'ailleurs un argument touristique pour le Col afin d'attirer des excursionnistes et touristes comme l'illustre le prospectus de la figure 4.

Le Col du Corbier est positionné de façon centrale, comme un lieu qui relie les espaces et connecte les deux vallées des *Portes du Soleil*. La mention des *Portes du Soleil* est importante car, bien que n'en faisant pas partie, le Col du Corbier appuie sa stratégie sur son positionnement central pour skier aux *Portes du Soleil,* en logeant au Col évitant les hébergements plus chers en stations. Cela permet ainsi d'avancer un argument budgétaire, pour les familles par exemple. Il y a donc là un véritable atout pour le Col, qui au-delà de la simple connexion entre les vallées pour le tourisme permet également le passage pour les travailleurs des deux vallées, forgeant davantage sa position stratégique.

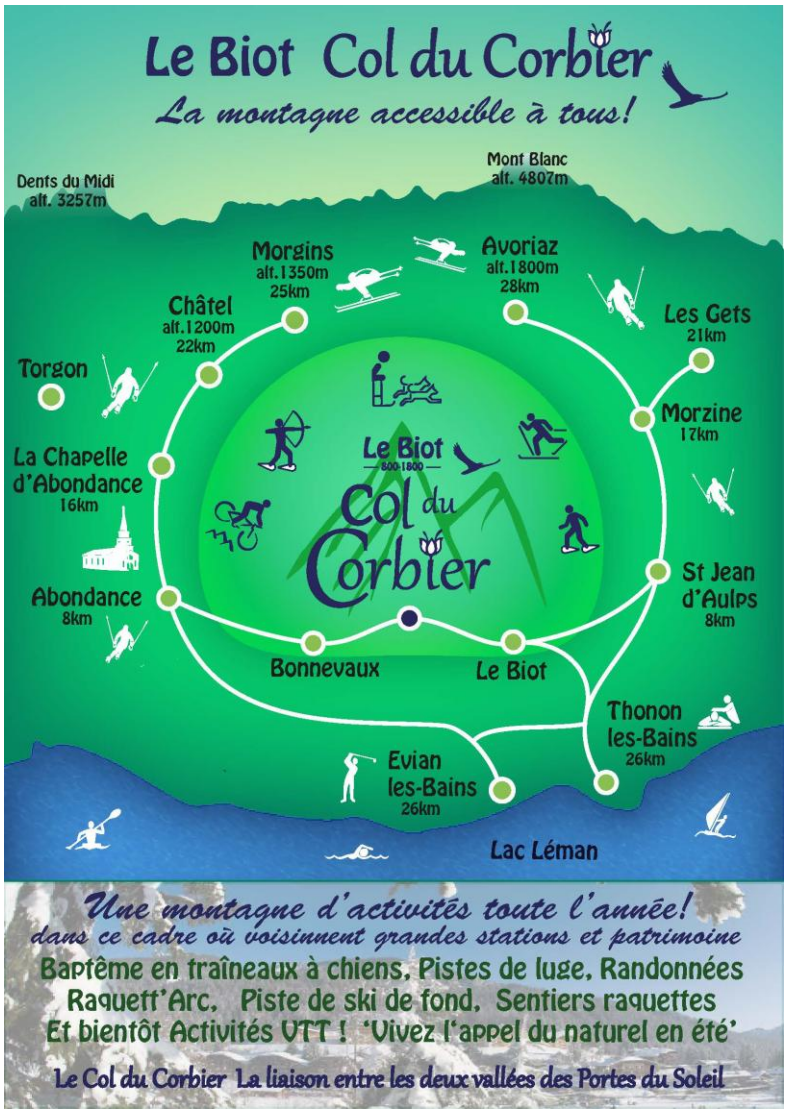
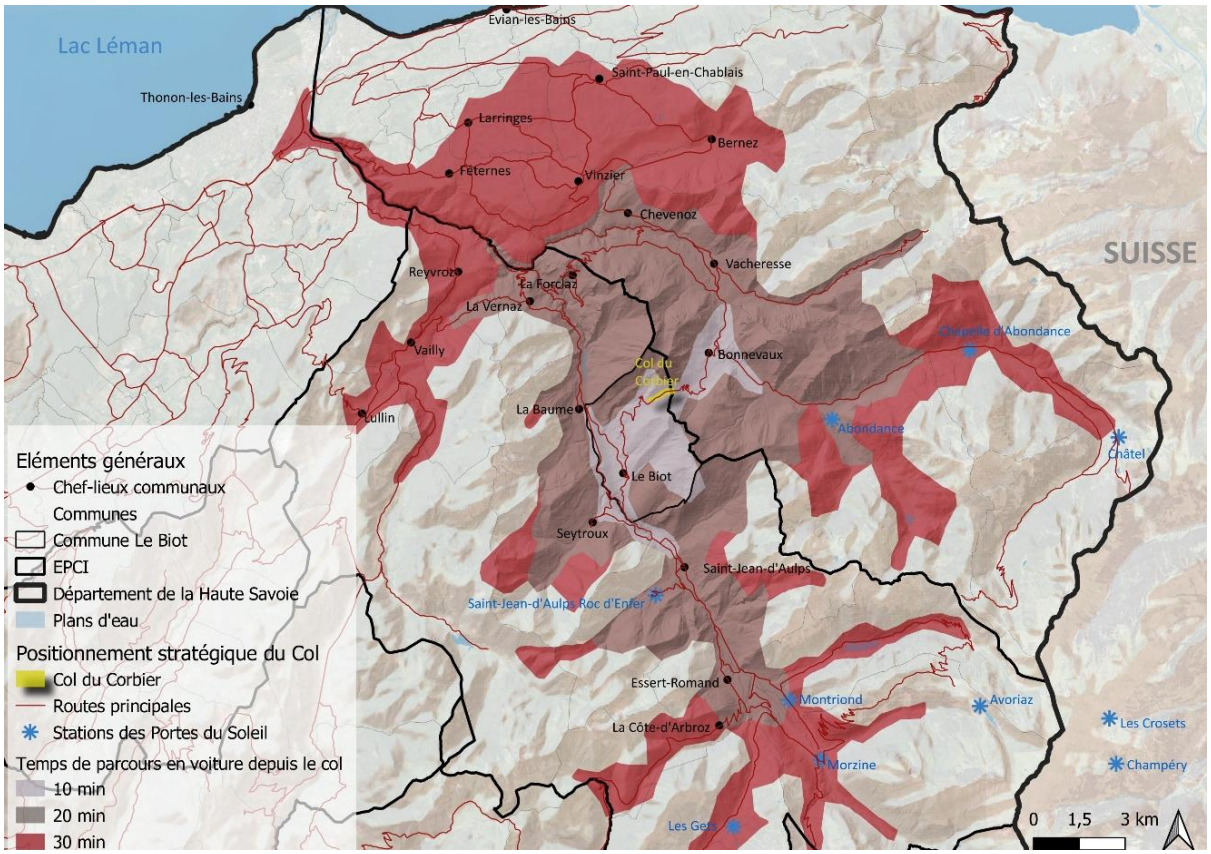


Figure 4 : Prospectus de promotion touristique diffusé par la commune du Biot via leur site internet, 2025

La centralité du Col du Corbier, atout ou menace ?

En effet, il faut environ 30 min pour rejoindre le bassin de vie thononais (*Cf*. Carte 10), ce qui peut inciter des personnes qui voudraient habiter en montagne et travailler en ville ou inversement. C'est d'ailleurs une clientèle issue du bassin Thononais que le Col cherche à attirer. C'est en moyenne, la même durée qui est nécessaire pour rejoindre les premières stations des Portes du Soleil en vallée d'Aulps et d'Abondance, confortant sa position centrale. Le Col du Corbier est donc un atout géographique, support de flux à la fois touristiques et pendulaires pour la commune du Biot. Néanmoins, la relative dangerosité de la route pour y accéder depuis Thonon (verglas, chutes de blocs, travaux fréquents...) peut freiner l'installation de nouveaux habitants peu familiers avec ces contraintes.



Carte 10: Un Col stratégiquement positionné à équidistance des grandes stations et du pôle thononais, Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI, Openmapservice, Conception et réalisation : GCV

Ce positionnement est donc idéal pour le Col du Corbier, mais pourrait à terme devenir un frein s'il continue d'être perçu uniquement comme un col géographiquement stratégique pour se rendre ailleurs et devenir ainsi un espace dortoir. Il est donc important de qualifier ces passages au Col et d'en comprendre les dynamiques.

« Juste le passage d'une vallée à l'autre »

« Je ne fais que passer pour me rendre en Suisse »

Réponses anonymes : « Pour quelles raisons ne vous arrêtez-vous pas au Col ? », questionnaire CGV

1.1.2 …. Dominé par des flux et usages fonctionnels

La position centrale du Col permet ainsi aux usagers de relier quotidiennement les deux vallées et de plus ou moins connecter les différentes stations des *Portes du Soleil*. Il se trouve alors être support de flux routiers qui dominent le paysage sur site. En qualifier la nature permet ainsi de rendre compte des habitudes de passages et usages du Col du Corbier.

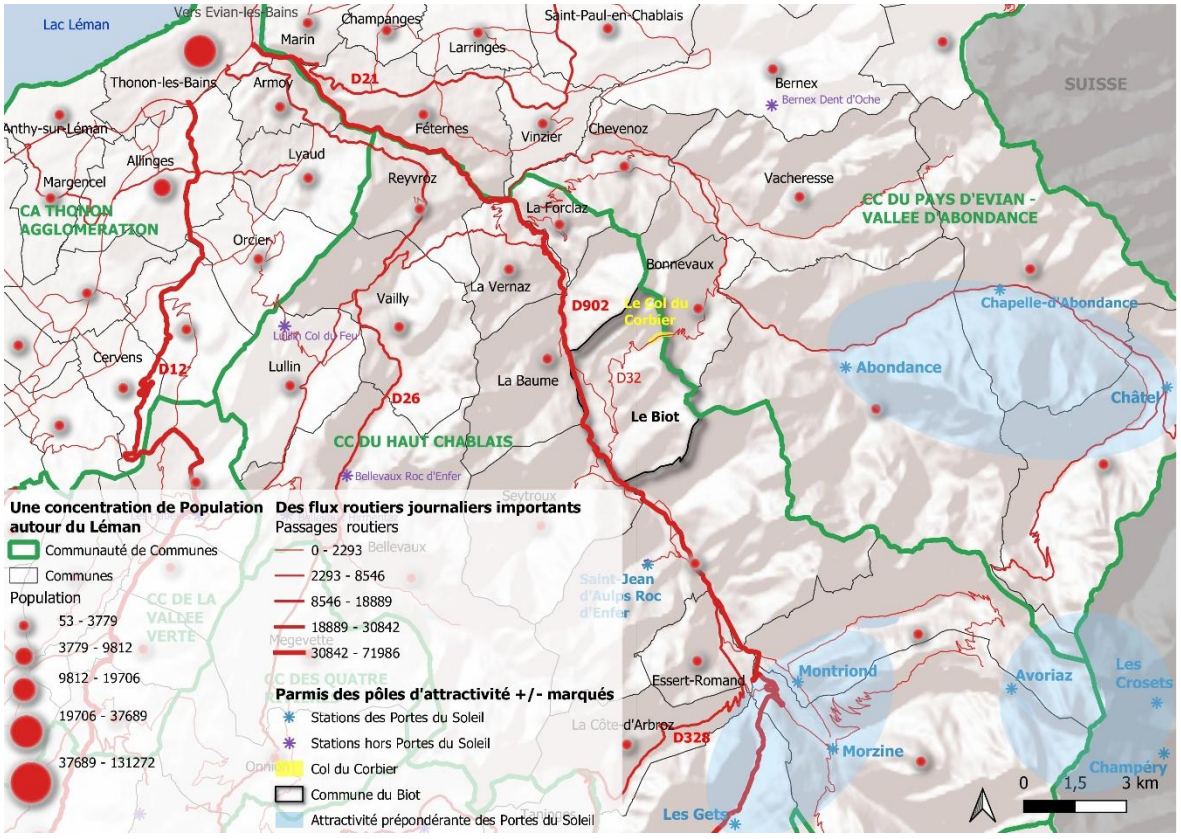
Le Col du Corbier, haut lieu de passages ?

La proximité du Col du Corbier avec, à la fois le bassin de vie thononais et les *Portes du Soleil*, tout en étant à l'interface entre les vallées d'Aulps et d'Abondance, affirme sa place centrale dans le territoire. Il est ainsi le théâtre de passages fréquents de voitures mais aussi de poids lourds (Photographie 6).

A l'échelle de la vallée, les flux prédominants restent cependant concentrés sur la départementale 902 allant de Thonon-les-Bains vers Taninges, en passant par des stations des Portes du Soleil (Saint Jean d'Aulps, Morzine, les Gets) illustré en carte 11.



Photographie 6 : Passages fréquents de poids lourds au Col, Sources : GCV, octobre 2025

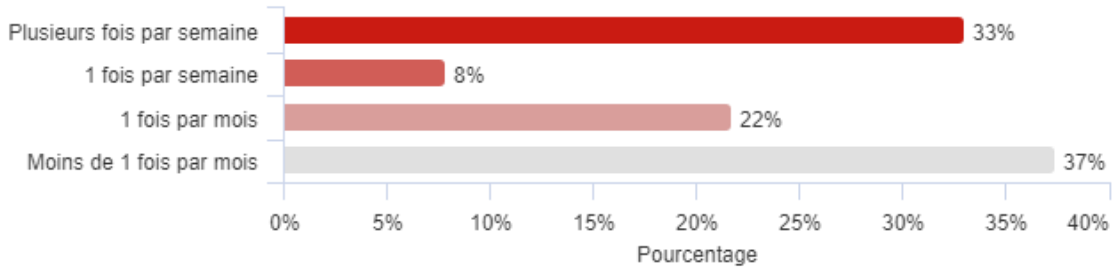


Carte 11 : Les flux routiers dans le Haut-Chablais, Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI, Département de la Haute-Savoie 2023, Conception et réalisation : GCV

Les passages par le Col du Corbier restent ainsi à la marge de la dynamique valléenne principale bien que ce sont 1 994 passages journaliers qui ont été comptabilisés en 2023 par le département de la Haute-Savoie (moyenne lissée sur l'année). A l'échelle du la commune du Biot, cette particularité fait parallèlement écho à la construction de la D902 après la Première Guerre Mondiale, mentionnée en 1.1.1, qui ne plaçait plus le village comme passage obligé dans la vallée. Néanmoins, le Col du Corbier reste le principal point de passage pour relier la vallée d'Aulps et celle

d'Abondance en provenance des stations de Saint Jean d'Aulps, Morzine, Les Gets et Avoriaz. Le faible emprunt (lissé sur l'année) de la route du Col témoigne finalement d'une faible connexion au sein même des Portes du Soleil entre les deux vallées, d'autant plus que le département ne dispose pas de station de comptage au niveau du Col (F. Lourdelle, cheffe du service CIGT, direction des routes, département 74, échanges par mails) ; il n'est donc pas possible d'établir une comparaison de la fréquence de passage en fonction de la saison. Cependant, les habitants du Col témoignent de sa forte fréquentation par les motards l'été (entretien avec R. Girard, concierge et habitant du Col, novembre 2025), de même que le passage du Tour de France féminin à l'été 2025 ainsi que le passage du rallye du Mont-Blanc attire du public sur le Col à la semaine. La fréquentation estivale du Col est d'ailleurs historique puisque la fréquentation du Col au XXe siècle se répartissait essentiellement sur les mois de juillet et août (entretien avec M. F. et J. Teninge, autrices du livre «*De l'ouverture à la fermeture de Drouzin-le-Mont / Col du Corbier*», décembre 2025).

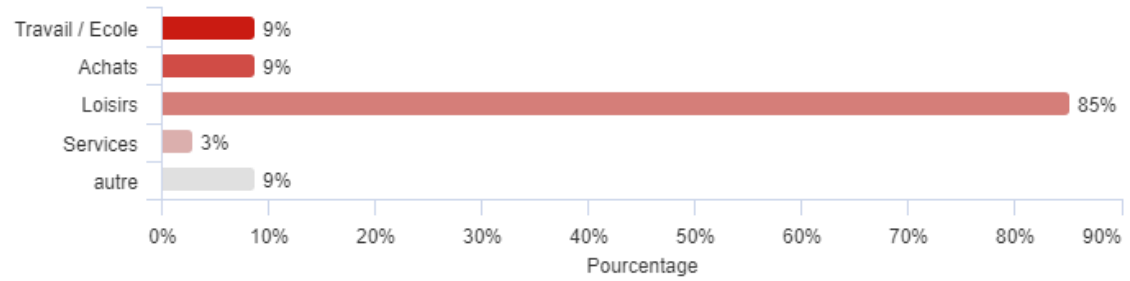
Une ambivalence apparaît ainsi : le Col est à la fois un espace régulièrement traversé à l'échelle des communes environnante, mais reste à la marge de la dynamique des flux à l'échelle de la vallée entre Thonon et Les Portes du Soleil. D'après le graphique 7, une majorité d'usagers disent passer moins d'une fois par mois par le Col (37 %), mais 33 % d'entre eux déclarent, au contraire, passer plusieurs fois par semaine. En comptant l'ensemble des passages hebdomadaires réguliers et ponctuels, la majorité des usagers déclare passer au minimum 1 fois par mois par le Col (63 % des répondants).



Graphique 7 : Fréquence de passages au Col du Corbier, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

Qualifier les passages au Col du Corbier

Le Col du Corbier est donc à l'interface entre deux vallées, idéalement positionné pour les travailleurs et habitants de la vallée mais aussi pour les Thononais à la recherche d'une expérience de nature et de montagne. Il demeure cependant un lieu de passage, peu reconnu comme lieu d'arrêt ou de halte. Dès lors, qualifier les flux qui le traversent permet parallèlement d'identifier les raisons de passer par le Col. Le graphique 8 montre qu'une grande majorité des usagers (85 %) disent passer par le Col dans le cadre d'une activité de loisir, ce qui confirme la position d'interface entre les deux vallées où se trouvent des stations des Portes du Soleil. Néanmoins, l'hypothèse d'un emprunt régulier du Col par les travailleurs n'est pas la plus importante puisque seulement 9 % des répondants passent par le Col dans le cadre de leur activité professionnelle ou pour amener leurs enfants dans les différents établissements scolaires (école maternelle et primaire au Biot, collège à Saint-Jean-d'Aulps et Abondance, lycée à Thonon).



Graphique 8 : Les raisons de passer au Col du Corbier, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

Le Col du Corbier aurait donc principalement un positionnement stratégique dans le cadre d'activités de loisirs et/ou touristiques qui ne sont cependant pas sur le Col même. Cela concerne ainsi aussi bien les habitants de la vallée que les touristes ou excursionnistes. Le graphique 9 témoigne de l'intensité de passages au Col pour les personnes habitant et / ou séjournant au Col du Corbier et au Hameau du Corbier. On suppose ainsi un intérêt à résider ou séjourner près du Col pour se rendre en vallée d'Abondance (travail ou activités de loisir). La majorité des Biotins déclarent ne passer qu'une fois par mois, voire moins au Col du Corbier (24 % et 46 %) ne reflétant ainsi pas une réelle connexion avec la vallée d'Abondance pour les personnes résidant dans le chef-lieu. Enfin, alors qu'elle serait une clientèle probable pour le Col, l'ensemble des usagers en provenance de l'agglomération de Thonon passent moins d'une fois par mois au Col, appuyant parallèlement le fait que les flux principaux se font entre Thonon et les *Portes du Soleil* sans passer par le Biot.

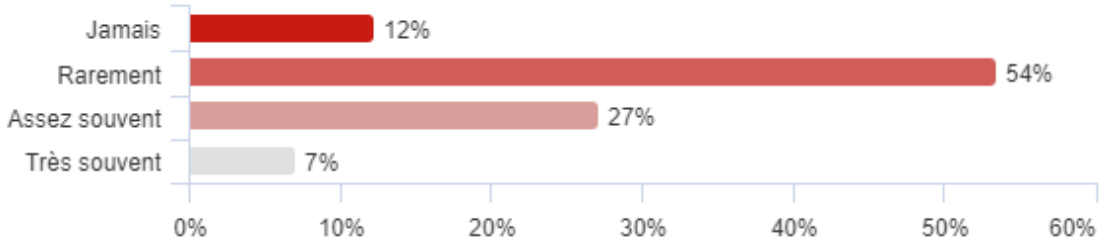
	Plusieurs fois par semaine	1 fois par semaine	1 fois par mois	Moins de 1 fois par mois
Col du Corbier	51%	7%	17%	25%
Hameau du Corbier	**80%**	20%	0%	0%
Le Biot (chef-lieu)	19%	11%	24%	46%
Communauté de Communes du Haut-Chablais	6%	6%	35%	52%
Communauté de Communes Pays d'Evian Vallée d'Abondance	12%	8%	31%	50%
Thonon Agglomération	0%	0%	0%	**100%**
Autre	8%	8%	25%	58%

La relation est très significative. p-value = < 0,01 ; Khi2 = 55,6 ; ddl = 18.

Graphique 9 : La fréquence de passages au Col du Corbier en fonction du lieu de résidence des répondants, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

Qui s'arrête au Col ?

Le Col reste ainsi un lieu de passages important avec pour enjeu de capter les flux, car malgré une fréquentation plus ou moins régulière, l'arrêt y reste cependant rare pour 54 % des répondants, et 12 % déclarent ne jamais s'arrêter (Graphique 10).



Graphique 10 : La fréquence d'arrêt au Col du Corbier, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

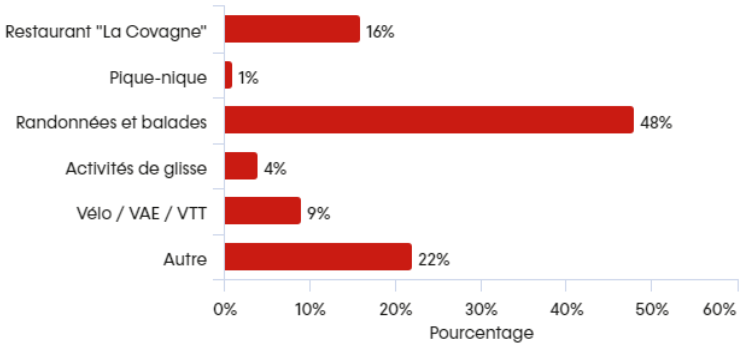
La fréquence d'arrêt au Col peut se lire également en fonction de la provenance des usagers. Le graphique 10 précédent illustre des résultats similaires avec le graphique 11. Alors que les Biotins et les Thononais ne passent que peu souvent par le Col, ils ne s'y arrêtent pas non plus. 68 % des personnes résidant au Biot ne s'arrêtent que rarement au Col, de même que pour 75 % des personnes de l'agglomération thononaise. Ainsi, ce sont principalement des personnes issues du périmètre extrêmement proche du Col qui s'y arrêtent, n'illustrant pas une attractivité du Col pour les habitants et touristes en vallée d'Aulps et de Thonon, ou encore de la vallée d'Abondance.

	Jamais	Rarement	Assez souvent	Très souvent
Col du Corbier	0%	0%	0%	0%
Hameau du Corbier	0%	20%	40%	40%
Le Biot (chef-lieu)	3%	68%	27%	3%
Communauté de Communes du Haut-Chablais	13%	52%	29%	6%
Communauté de Communes Pays d'Evian Vallée d'Abondance	32%	48%	20%	0%
Thonon Agglomération	0%	75%	25%	0%
Autre	8%	33%	33%	25%

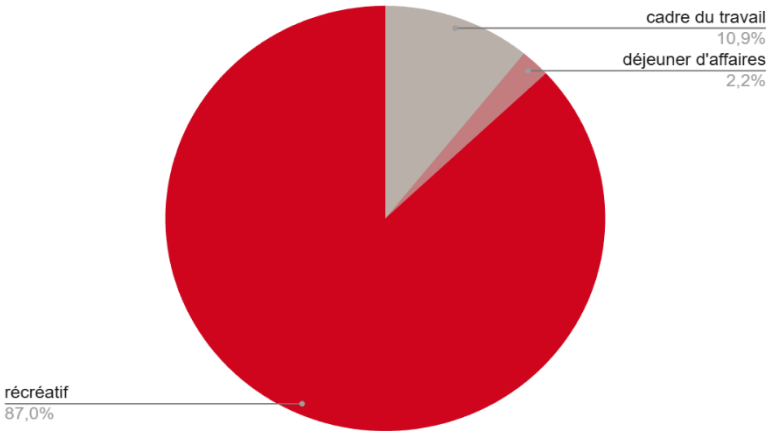
La relation est très significative. p-value = < 0,01 ; Khi2 = 33,1 ; ddl = 15.

Graphique 11 : La fréquence de halte au Col du Corbier en fonction du lieu de résidence des répondants, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

Enfin, les raisons de faire une pause au Col du Corbier ont été questionnées, pour mettre en avant ses atouts et son intérêt auprès du public. La majorité des passages par le Col est liée à une activité de loisir, il en est de même pour les raisons de faire halte. Le graphique 12 témoigne de cet intérêt fort pour les loisirs, notamment pour les randonnées et les balades pour 48 % des répondants.



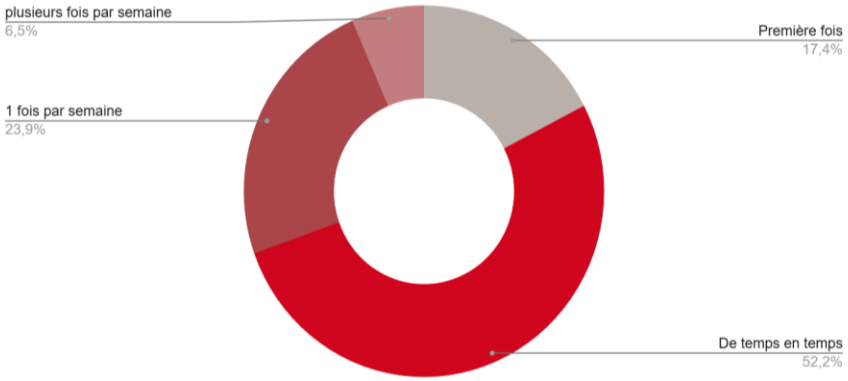
Graphique 12 : Les raisons de s'arrêter au Col du Corbier, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV



Graphique 13 : Motifs de venue au restaurant La Covagne par les clients, questionnaire destinés aux clients du restaurant, Conception et réalisation : GCV

Le Col du Corbier a donc réellement une résonnance touristique davantage que pour un usage quotidien, avec un intérêt particulier pour les sports de nature. Le restaurant *la Covagne* reste également un point attractif du Col pour 16 % des répondants. La clientèle s'y rend principalement dans le cadre récréatif (87 % Cf. Graphique 13) de temps en temps (52,2 % Graphique 14), ce qui en fait un atout pour le Col.

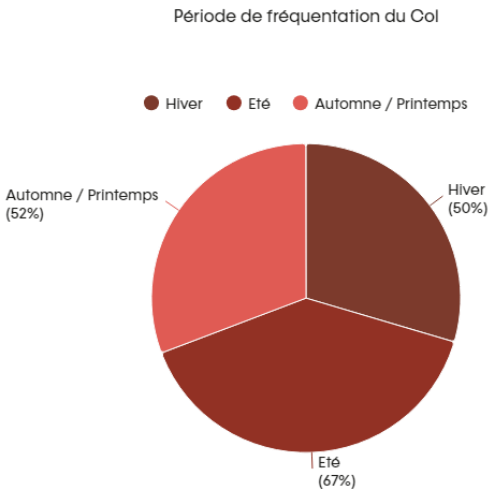
Pour rappel, les résultats ne correspondent pas forcément à la réalité observée, il se peut que les clients fréquentant le restaurant dans le cadre du travail n'aient que peu répondu au questionnaire.



Graphique 14 : Fréquence de venue des clients au restaurant la Covagne, questionnaire destiné aux clients du restaurant, Conception et réalisation : GCV

Toujours dans un cadre de sport de nature, le Col du Corbier se présente comme un lieu où existe une pratique du ski de randonnée et de VTT (réponses "autre" du graphique 12). Ce sont également pour des évènements précis que les usagers se rendent au Col du Corbier, notamment pour l'évènement « *Le Combat des Reines* » (p. 89).

Illustrées par le graphique 15, les périodes de fréquentation du Col sont équitablement réparties entre les deux saisons été / hiver et la hors-saison. Il n'y a pas vraiment de saison plus marquée que d'autres ce qui témoigne d'un intérêt à l'année pour le Col, ce qui en fait un atout particulièrement important pour son attractivité face aux stations des *Portes du Soleil*. Pour autant, selon les observations et entretiens, l'été reste la saison la plus attractive pour le public, avec notamment les évènements liés (*Cf*. partie 1.1.2).



Graphique 15 : Les périodes de fréquentation du Col du Corbier, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

Le Col du Corbier à l'échelle du territoire a donc un positionnement central, à l'interface entre deux vallées et à mi-chemin entre Thonon et les Portes du Soleil. Pour autant il peut pâtir de cette localisation stratégique puisqu'à terme, le Col peut devenir un espace dortoir des stations alentours s'il persiste comme un lieu de traversée et non comme lieu de halte. Il est ainsi traversé par des flux plus ou moins importants d'ordre fonctionnel qui restent cependant à la marge, malgré la position du Col, par rapport à l'axe principal qui relie Thonon aux Portes du Soleil. Il y a donc un réel enjeu de captation de ces flux au Col en s'appuyant notamment sur des atouts déjà marqués comme le restaurant et une offre de randonnée (Cf. Partie Diagnostic territorial, Orientation 2). Il s'agit pour le Col de se démarquer comme lieu d'expériences en incitant à y faire une halte ; pour une clientèle de proximité (entretien avec C. Thiriet, directeur de l'Office de Tourisme de la Vallée d'Aulps) qui souhaite être « à l'écart des stations » (échange avec S. Mo, résident secondaire du hameau du Corbier).

1.2. A L'ECHELLE DU COL, DES DYSFONCTIONNEMENTS SPATIAUX ET PAYSAGERS

L'étude du Col du Corbier comme lieu de passages nécessite désormais de changer d'échelle et de se rapprocher de l'espace vécu et perçu du Col en lui-même. En effet, il est important d'appuyer le diagnostic avec une approche centrée du Col qui permet de mettre en lumière différents enjeux, atouts ou au contraire, faiblesses pour nuancer ainsi le propos précédemment évoqué ou à l'inverse l'appuyer.

1.2.1 Une identité de col confuse parmi un paysage peu valorisé…

Les cols sont généralement porteurs d'une identité affirmée pour un large public, notamment de cyclistes. Leur nom suffit à eux-mêmes dans l'attractivité touristique qu'ils suscitent. Cette partie vise ainsi à qualifier l'identité du site étudié en regard de sa nature de col.

Le Col du Corbier à la recherche d'une identité propre

Les cols routiers arborent des particularités spécifiques qui en font des espaces souvent convoités par les cyclistes notamment et mis en valeur auprès d'un grand public. Ils ont ainsi une identité qui leur est propre, matérialisée dans le paysage par des panneaux routiers particuliers. Symboles d'ascensions des cyclistes, ils peuvent être apparentés à des *trophées,* de même qu'ils font l'objet de compétition où les records altitudinaux des cols routiers sont revendiqués (Monferran et De la Soudière, 2016). Les panneaux de cols sont ainsi parfois recouverts d'autocollants personnels marquant l'arrivée au sommet. Ce n'est pas le cas du Col du Corbier, qui malgré sa position stratégique, ne présente pas une identité marquée et marquante. C'est une entrée alors confuse depuis le Biot qui marque le Col du Corbier (classé comme agglomération), ce qui fait écho à l'objectif n°30 du PLUI-H du Haut-Chablais définissant un enjeu de requalification des entrées de villages. D'autant plus que le panneau de la station Drouzin-le-Mont est toujours apposé avec celui du Col malgré sa fermeture il y a une douzaine d'années (Photographie 7). Une fermeture de station que les usagers du Col ont depuis intégrée dans leur représentation du Col. Pour autant, une crainte existe quant au devenir du nom de ce lieu (une des craintes ressortie pendant la concertation, janvier 2025). Il n'y a donc pas vraiment de mise en valeur du Col malgré ses atouts spéciaux alors que ce dernier gagnerait en attractivité grâce à une identité forte et marquée.

« Ce qu'il manque c'est un produit spécifique à Drouzin-le-Mont »

Entretien avec F. Mielzarek, directeur des *Portes du Soleil*. L'ancien nom de la station résonne encore dans les territoires à proximité du Col, il y a un véritable enjeu de redonner au Col sa propre identité.



Photographie 7 : Une appellation "Station de Drouzin le Mont" qui persiste, Sources : GCV, décembre 2025

Les spécificités de ce Col sont ainsi peu représentées, n'éveillant pas la curiosité des passants.

D'autant plus qu'en redescendant vers Bonnevaux, un panneau présente la vallée d'Abondance par un dessin dès le Col passé (photographie 8) : non seulement le Col ne présente pas d'identité propre, mais il est même le support de promotion de la vallée juxtaposée au renom déjà affirmé.



Photographie 8: Une valorisation patrimoniale de la vallée d'Abondance dès le col passé qui accentue le manque de mise en avant du territoire côté CCHC, Sources : GCV, décembre 2025

Cela accentue l'effet de passage du Col où rien ne laisse à découvrir les paysages ou l'offre de randonnées. Alors que le Col du Corbier s'appuie sur un argument de *vente* « Montagne Douce », (échange avec H-V. Tournier, maire du Biot), il n'est pas identifié à l'heure actuelle comme un lieu où vivre une telle expérience. Alors que le Col pourrait par exemple être un lieu d'accueil de voyageurs en itinérance, il n'existe pas de telles aires d'accueil (vans et camping-car). Pourtant une pratique informelle existe, et ce dans des lieux naturels, ce qui, à terme, peut constituer un enjeu pour le Col du Corbier. Par une entrée confuse et une signalétique incohérente, le Col du Corbier reste un espace de flux qui n'invite pas à l'arrêt et qui ne se prête pas en l'état à l'accueil de voyageurs itinérants.

Une entrée paysagère non identifiable

En termes de paysage, l'entrée au Col est donc peu hospitalière. Alors que le jeu de versants y est remarquablement présent et caractéristique des cols en V, ce dernier n'est pour autant pas mis en valeur par le biais de la valorisation des paysages. Ce sont pourtant des versants boisés et des paysages maintenus ouverts par les pâtures des bêtes de l'agriculteur du Col (entretien avec S. Vittoz, éleveur au Col du Corbier) qui composent le Col. Seulement, le positionnement du Col entre les sommets lui confère un aspect « *relativement encaissé* » (OAP Paysage, p. 31, 2024, disponible en Annexe 13)) « *limitant les perceptions sur le grand paysage* ». Les vues sur les espaces agricoles

et forestiers y sont donc à valoriser (*Cf*. objectif n°32 du PLUI-H Haut-Chablais), d'autant plus que l'attractivité du Col s'appuie, une nouvelle fois, sur une "Montagne Douce" qui vante la préservation des paysages et le développement d'infrastructures légères (une nécessité pour les participants à la concertation).

Les passants, qu'ils viennent de Bonnevaux ou du Biot sont donc confrontés à un Col non identifiable véritablement comme lieu qui mérite de s'arrêter, où l'atout principal de paysages préservés est peu mis en valeur. Cela fait également écho à une problématique importante pour le Col du Corbier qu'est celle d'un « *point noir paysager* » (*Cf*. OAP paysage, p.33, 2024 ; illustré en Photographie 9) en entrée de Col depuis le Biot. Cette parcelle plus ou moins laissée à l'abandon est la représentation physique de discordes longtemps entretenues au Col. La bâtisse correspond à l'ancien bar - restaurant « Chez Michel et Mado » dont une reconstruction avait débuté après l'incendie en 1975, mais qui ne s'est jamais réellement terminée.



Photographie 9: Parcelle en état d'abandon, point noir paysager, qui occupe une place centrale à l'échelle du Col, Sources : GCV, octobre 2025

Plusieurs mesures ont été envisagées et conduites sur place pour revaloriser cet espace et trouver un consensus, sans succès. C'est donc dans un état d'abandon que ce bâtiment se dresse en entrée de Col, représentant une verrue paysagère qui n'incite pas les passants à s'arrêter. Cette première image du Col en arrivant du Biot n'offre pas ce qui est attendu d'une « Montagne Douce » et appuie cette position de col comme simple support de flux.

1.2.2 … dominé par la voiture, et peu hospitalier pour les piétons …

Par sa position historiquement centrale, le Col du Corbier est support de passages plus ou moins importants à l'échelle du territoire. Ces passages se lisent ainsi dans le paysage, alors marqué par l'utilisation prédominante de la voiture.

Un effet couloir au Col qui n'incite pas à l'arrêt

Le Col du Corbier est donc un espace où l'identité n'est pas réellement marquée ni source d'attractivité pour les passants. Cela accentue ainsi la dimension d'espace de flux dont le Col pâtit, d'autant plus que ces flux routiers, plus ou moins importants, marquent l'espace qui est dominé par la voiture. Là encore, cela ne correspond pas à une identité de « Montagne Douce » que le Col souhaite mettre en avant. La prédominance de la voiture se lit directement dans l'espace puisqu'il y a de très grands parcs de stationnement en longueur au niveau des deux entrées du Col. Ces zones

de stationnement servent lors de grands évènements comme « *Le Combat des Reines* », ou lors de fortes affluences (à la marge) ; autrement, ils restent partiellement vides (Photographie 10).



Photographie 10 : Un grand parking peu utilisé, 24 septembre 2025 à 12h, Sources : GCV, novembre 2025

Leur disposition rend compte d'une accentuation de l'effet couloir du Col. Les parkings en long, par effet miroir, accentuent la sensation d'espace de flux, renforcée par le fait que les entrées de parking sont peu claires et peu indiquées. Il y a, de fait, une *hyper focalisation* sur l'horizon en traversant le Col, ne laissant ainsi pas la possibilité de faire une halte agréable. Il est à noter que le restaurant représente un point de rupture de cet effet là puisqu'il se trouve au milieu du Col et représente un point d'arrêt notable pour les usagers réguliers (Figures 4 et 5).



Figure 5 : Un effet miroir renforcé par les glissières de sécurité qui confortent les automobilistes dans leur impression d'être dans un couloir de circulation qui leur est exclusivement dédié. Sources, conception et réalisation : GCV 2025

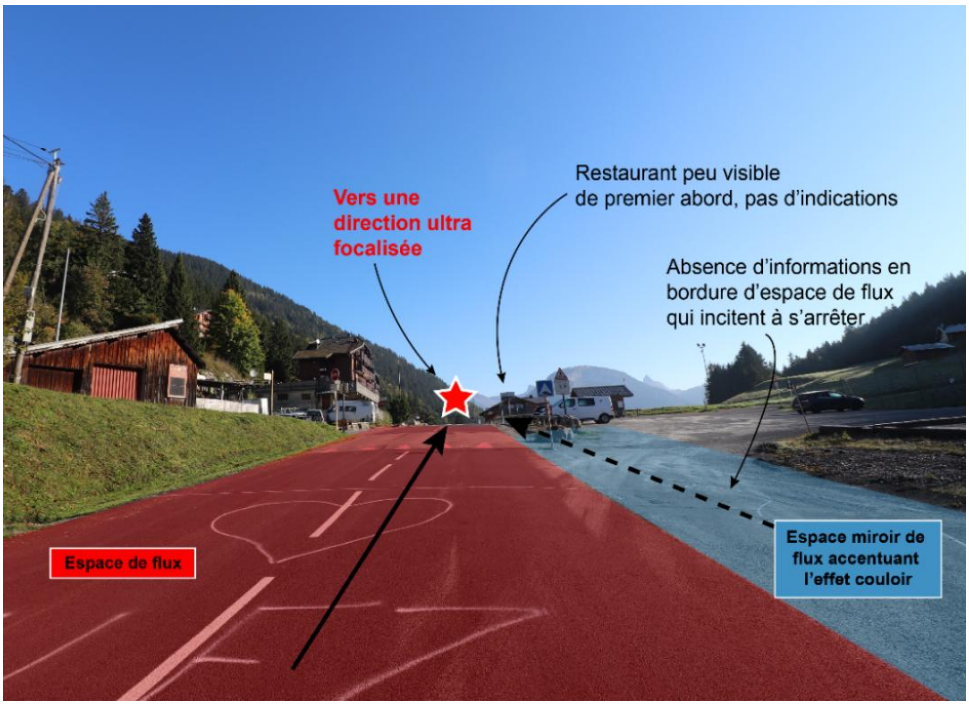


Figure 6 : Effet miroir entre le linéaire bâti et le linéaire des zones de stationnement, Sources, conception et réalisation : GCV 2025

L'effet miroir des parkings est corrélé à un effet couloir plus général dû à l'opposition de versant marquée au Col. Alors que le versant Drôline (versant exposé nord) constitué d'alpages, de forêts et d'anciens tracés de pistes de ski, est plutôt un paysage *ouvert* ; le versant opposé, plus abrupt, est dominé par des barres d'immeubles exerçant une *cassure* assez nette dans le paysage. Par cette opposition de versant, la sensation de traverser un espace de flux est renforcée comme l'illustre la figure 7 ci-après.

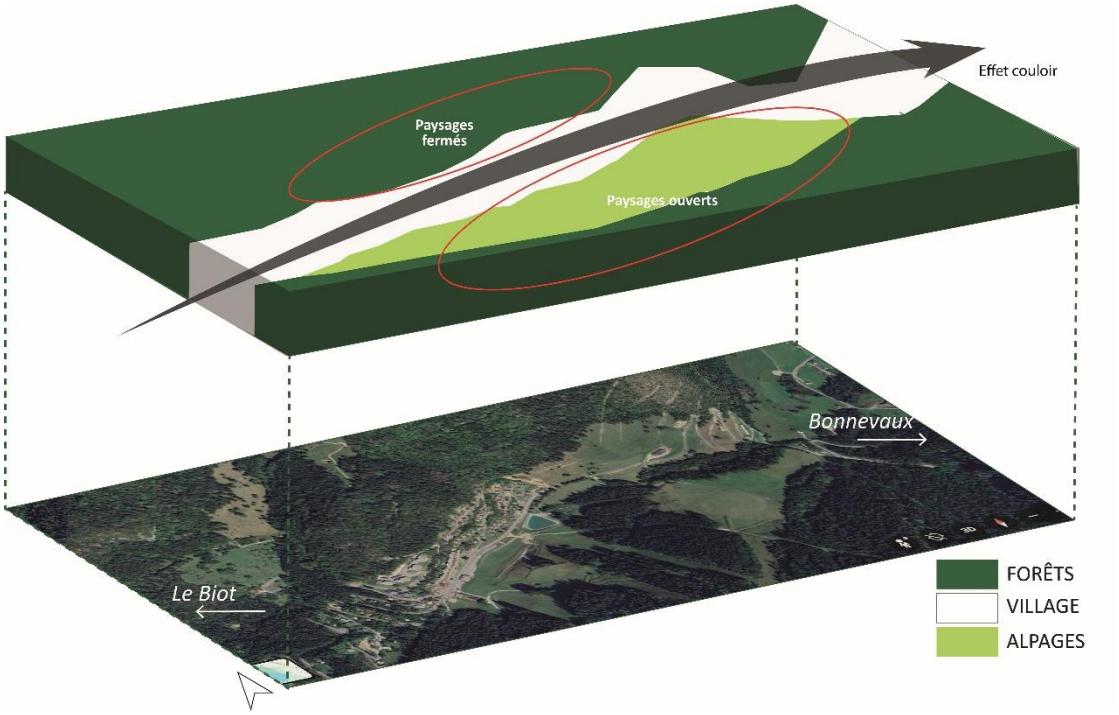


Figure 7 : Une opposition de versants accentuant l'effet de traversée générale du Col, Sources : Google Earth 2025, Conception et réalisation : GCV

« Mais si le col permet de s'arrêter un moment, on s'y désaltère, on reprend son souffle, on contemple la vallée, en revanche le col n'en demeure pas moins flanqué et dominé par deux crêtes qui s'y rencontrent à un point très précis. »

De la Soudière, 2023

La prédominance des voitures face aux piétons

Alors que le Col se dessine comme un espace dominé par les flux de voitures, les piétons eux ne peuvent pas profiter de ce lieu par manque d'aménagements adaptés. La circulation piétonne au Col est, en effet, confuse et ne garantit pas une sécurité suffisante. L'effet de pente au Col en direction de Bonnevaux (7%, calculée sur QGIS) incite les usagers de la route à accélérer en le traversant. Un enjeu de sécurité qui est alors corrélé avec l'objectif n°30 du PLUI-H Haut-Chablais évoquant une nécessité d'apaiser les zones urbaines et requalifier les traversées des villages.

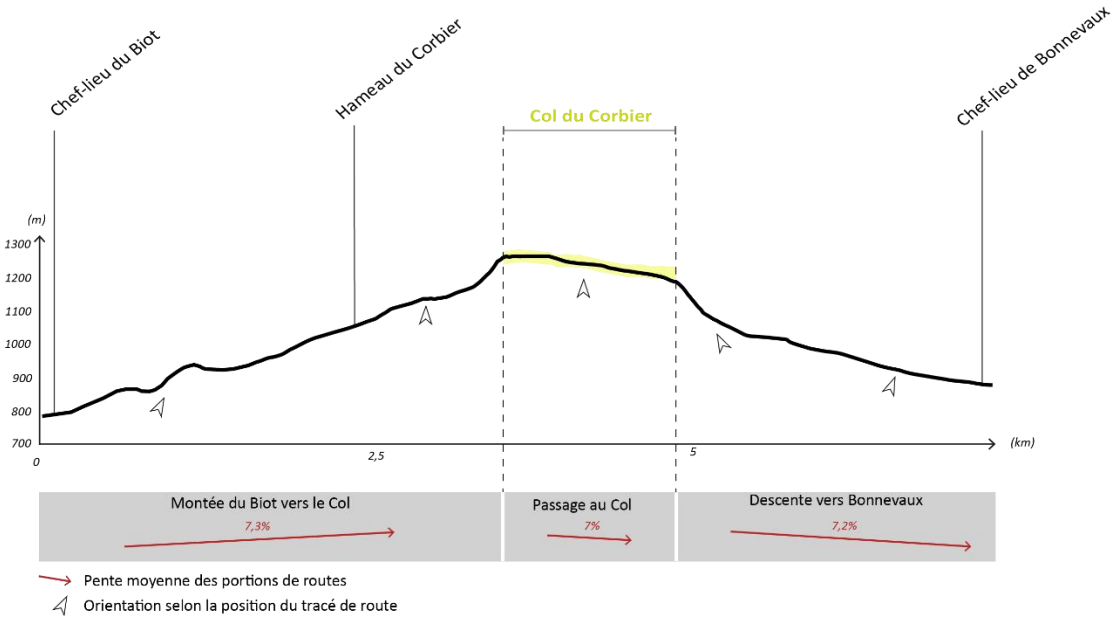


Figure 8 : Profil altimétrique de la route du Biot jusqu'à Bonnevaux, en passant par le Col : un effet de pente au passage du Col du Corbier, Sources : Géoportail, Conception et réalisation : GCV

Des éléments ponctuels de sécurité comme les dos d'ânes en figure 9 sont présents à chaque entrée de Col mais ne suffisent pas à atténuer la vitesse des passants. Un besoin de sécurité se ressent ainsi au Col, corrélé avec un apaisement de la circulation, comme l'évoquent des participants à la concertation lors de l'atelier « dessiner les idées pour le Col ». D'autant plus que de nombreux poids lourds traversent le Col chaque jour (Photographie 6, p. 49.) parfois avec une vitesse excessive. Pour rappel, il y a en moyenne 1 994 passages journaliers (chiffres du département de la Haute-Savoie en 2023) au Col.

A cet enjeu de sécurité se couple une incohérence du cheminement piéton. La barrière en bois qui sépare les parkings de l'espace routier sécurise aussi, selon les endroits, un semblant de cheminement piéton.



Figure 9 : Une inefficience des éléments de sécurité à destination des piétons, photographie drone ; Sources, conception et réalisation : GCV

Seulement, ce dernier est discontinu, peu harmonieux et est difficilement identifiable, à l'instar par exemple des passages piétons placés en face d'une butte impraticable illustrés en figure 10. Les piétons doivent, la plupart du temps, circuler sur les parkings, ce qui est peu confortable. Il y a donc au Col un réel enjeu quant à la place qui est donnée aux piétons et leur sécurité.

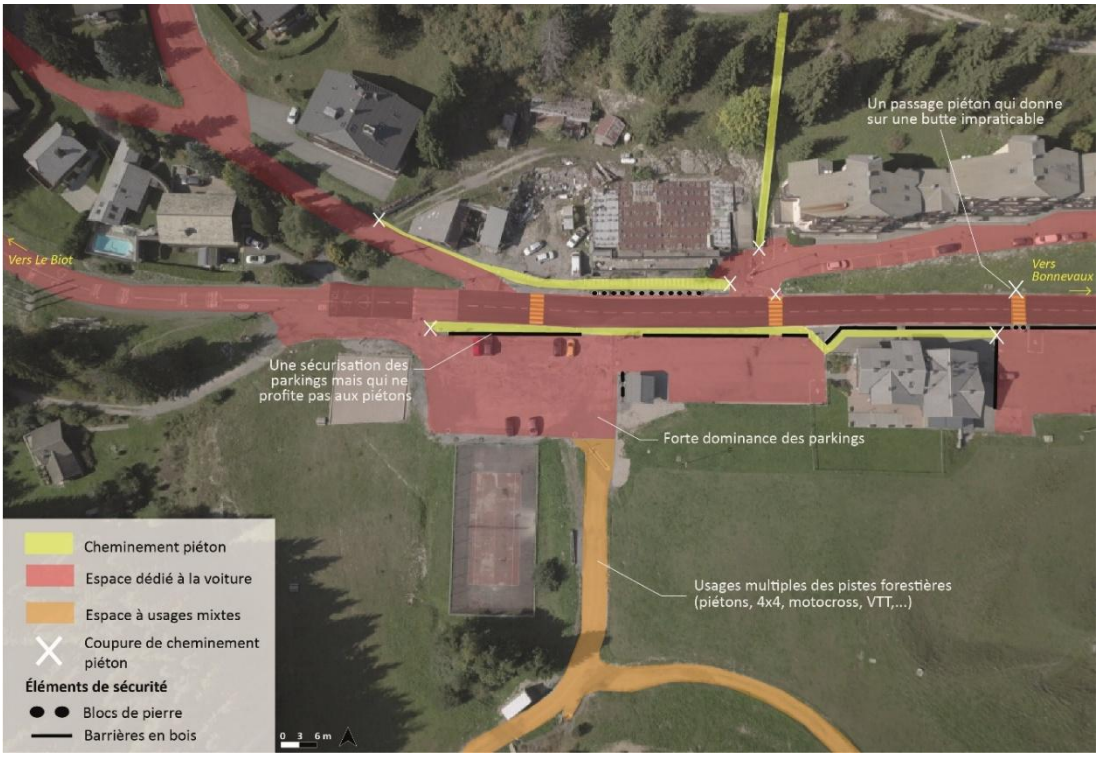


Figure 10: Une prédominance de la voiture qui se traduit par une emprise spatiale réduite des piétons, photographie drone, Sources, conception et réalisation : GCV

1.2.3 … N'offrant pas de centralité marquée identifiable à un lieu de pause

Le Col du Corbier reste ainsi dominé par des flux principalement routiers et ne dispose pas d'aménagements adaptés et homogènes au cheminement et à la déambulation piétonne. Pourtant à l'heure d'une découverte raisonnée de la nature, dans le cadre d'une « Montagne Douce », la marche semble être un élément central et constitutif de cette manière de percevoir la montagne. Il est, de fait, important de proposer des aménagements en ce sens afin d'inciter à déambuler. Parallèlement à une absence de cheminements piétons cohérents au Col du Corbier, il n'existe pas de centralité affirmée où peuvent se réunir des habitants, des passants, des touristes, etc. La cabane située près du parking du restaurant présente sur la photographie 11, autrefois utilisée pour informer les skieurs, n'est aujourd'hui plus disposée de sorte à exercer un rôle central au Col.



Photographie 11 : La cabane d'informations du Col du Corbier, Sources : GCV, octobre 2025

En effet, cette dernière est orientée face aux pistes avec une panneautique confuse et multiple (Photographie 11) : elle a pourtant un emplacement stratégique puisqu' étant située en entrée de Col depuis le Biot, elle pourrait être un point d'accueil, de rassemblements et d'information pour les usagers. Il y a ainsi un besoin de recréer un espace visible où indiquer les départs de randonnées par exemple (suggestion issue de l'atelier « dessiner les idées du Col » lors de la concertation)



Photographie 12 : Informations multiples et confuses sur les panneaux de la cabane, Sources : GCV, octobre 2025

De la même manière, le premier parking en arrivant du Biot semble invisibiliser une potentielle centralité en entrée de Col où un terrain de pétanque et quelques tables de pique-nique sont présentes (Photographie 13). Là encore, la prédominance de la voiture inhibe les atouts du Cols et se ressent dans les aménagements présents. Alors que l'absence de centralité marquée n'invite pas à s'arrêter, le Col gagnerait pourtant en attractivité et dynamisme si un tel aménagement était présent.



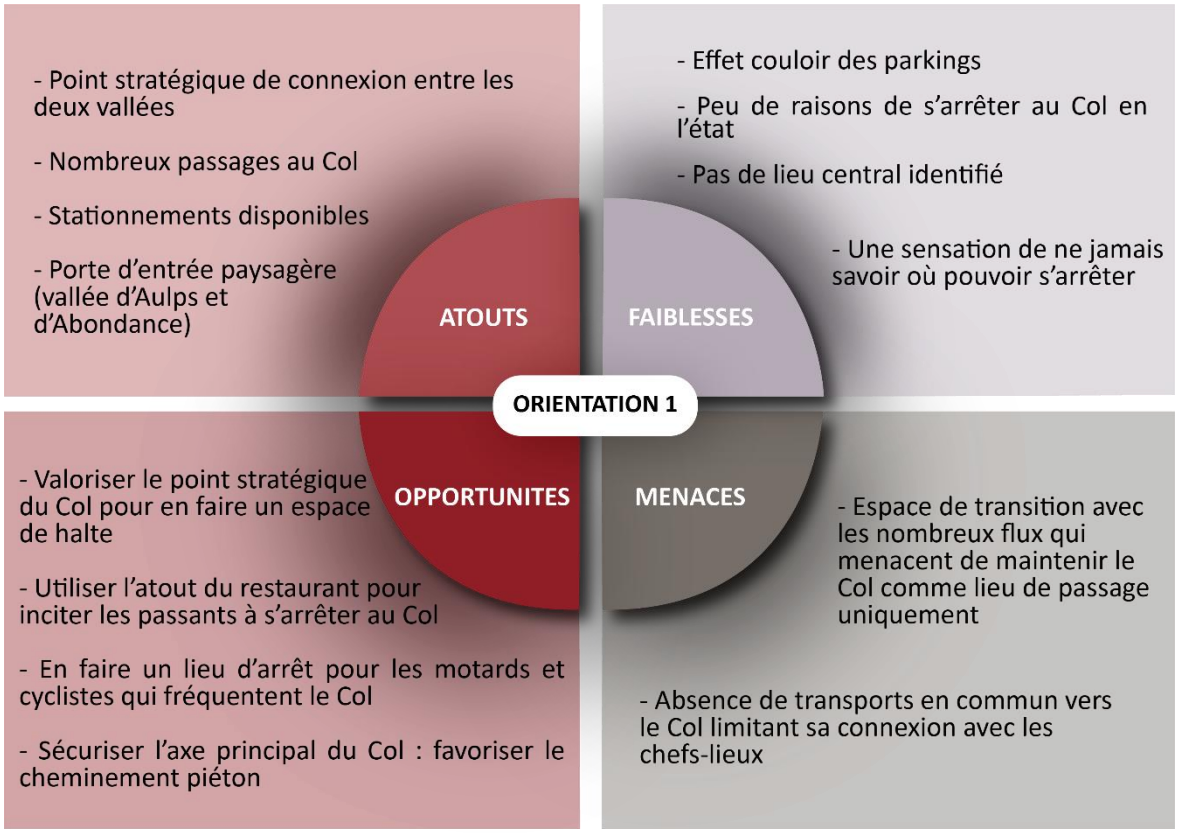
Photographie 13 : Le terrain de pétanque et les tables de pique-nique en entrée de Col (depuis le Biot) peu valorisés, Sources : GCV, septembre 2025

Cela fait également écho à une absence de services au Col (*Cf.* diagnostic de l'habitat p. 88) qui, de fait, ne répond pas non plus à un besoin de s'arrêter. Aujourd'hui, seul le restaurant incite les passants à s'arrêter, alors que certains considèrent le Col comme un « *petit coin de paradis* » témoignant de son potentiel (entretien avec R. Girard, habitant permanent au Col du Corbier).

Le Col du Corbier, dans son contexte géographique général, répond à des enjeux stratégiques de positionnement, grâce à sa centralité affirmée dans la vallée. Cependant, à l'échelle du Col en lui-même, de nombreux dysfonctionnements spatiaux ne permettent pas de répondre à ces enjeux et d'affirmer la position du Col à petite échelle. C'est en effet un espace dominé par les flux routiers : inévitablement la présence prépondérante de la voiture se lit dans le paysage et les aménagements avec de nombreux parkings, un effet couloir marqué, des cheminements piétons discontinus, ... Cela fait du Col du Corbier un espace presque hostile pour les piétons qui, finalement, ne s'arrêtent pas ou très peu au Col. Seul le restaurant reste un atout marqué et important et incite les usagers à y faire une pause. De manière générale, le Col gagnerait en attractivité si la place était rendue aux piétons, le tout dans une cohérence homogène d'aménagement. Il est ainsi important de faire vivre le Col comme un véritable lieu de pause et d'expériences à part entière afin de refaire vivre son plein potentiel.

« On a des petites pépites, mais on ne sait plus les voir »

Echanges avec Yannick Trabichet, premier point de suivi avec les commanditaires


- Point stratégique de connexion entre les deux vallées
- Nombreux passages au Col
- Stationnements disponibles
- Porte d'entrée paysagère (vallée d'Aulps et d'Abondance)
ATOUTS
- Effet couloir des parkings
- Peu de raisons de s'arrêter au Col en l'état
- Pas de lieu central identifié
- Une sensation de ne jamais savoir où pouvoir s'arrêter
FAIBLESSES
ORIENTATION 1
- Valoriser le point stratégique du Col pour en faire un espace de halte
- Utiliser l'atout du restaurant pour inciter les passants à s'arrêter au Col
- En faire un lieu d'arrêt pour les motards et cyclistes qui fréquentent le Col
- Sécuriser l'axe principal du Col : favoriser le cheminement piéton
OPPORTUNITES
- Espace de transition avec les nombreux flux qui menacent de maintenir le Col comme lieu de passage uniquement
- Absence de transports en commun vers le Col limitant sa connexion avec les chefs-lieux
MENACES

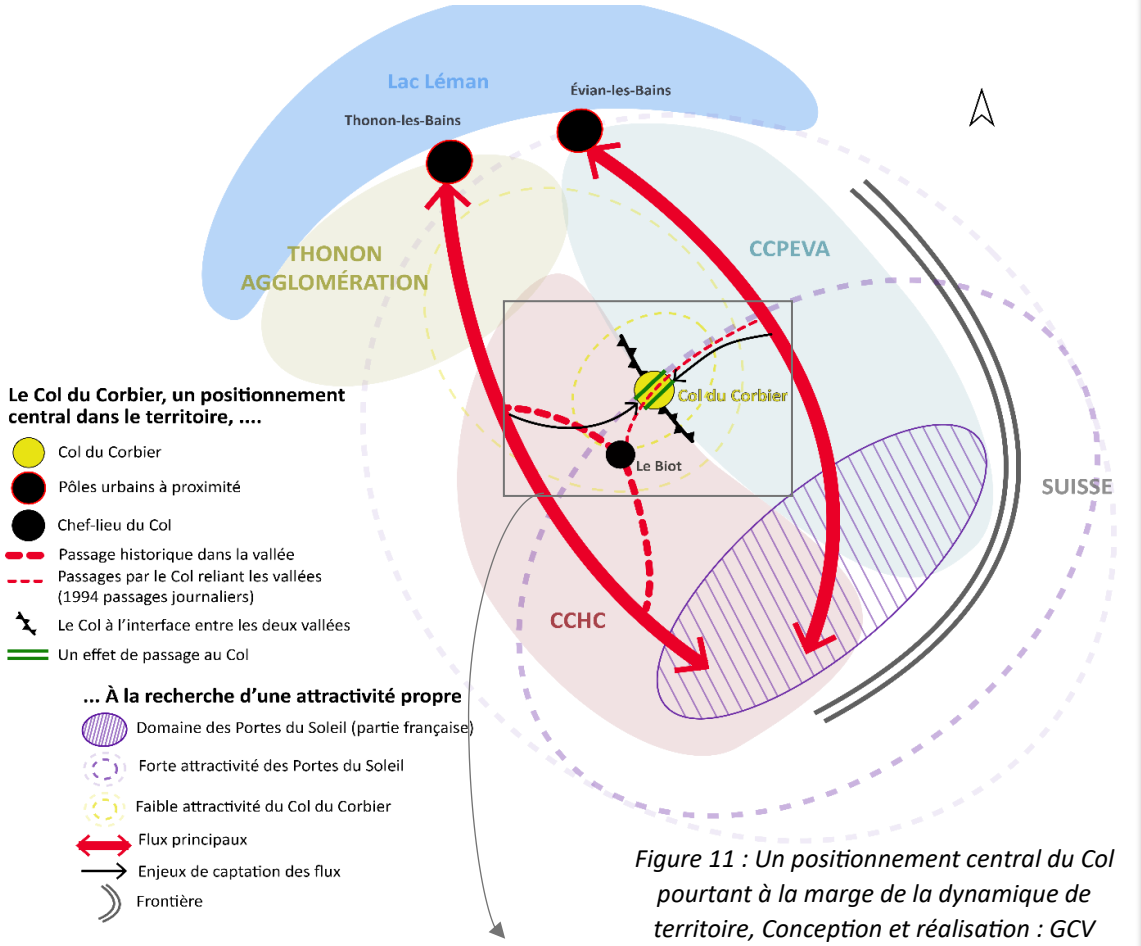


Figure 11 : Un positionnement central du Col pourtant à la marge de la dynamique de territoire, Conception et réalisation : GCV

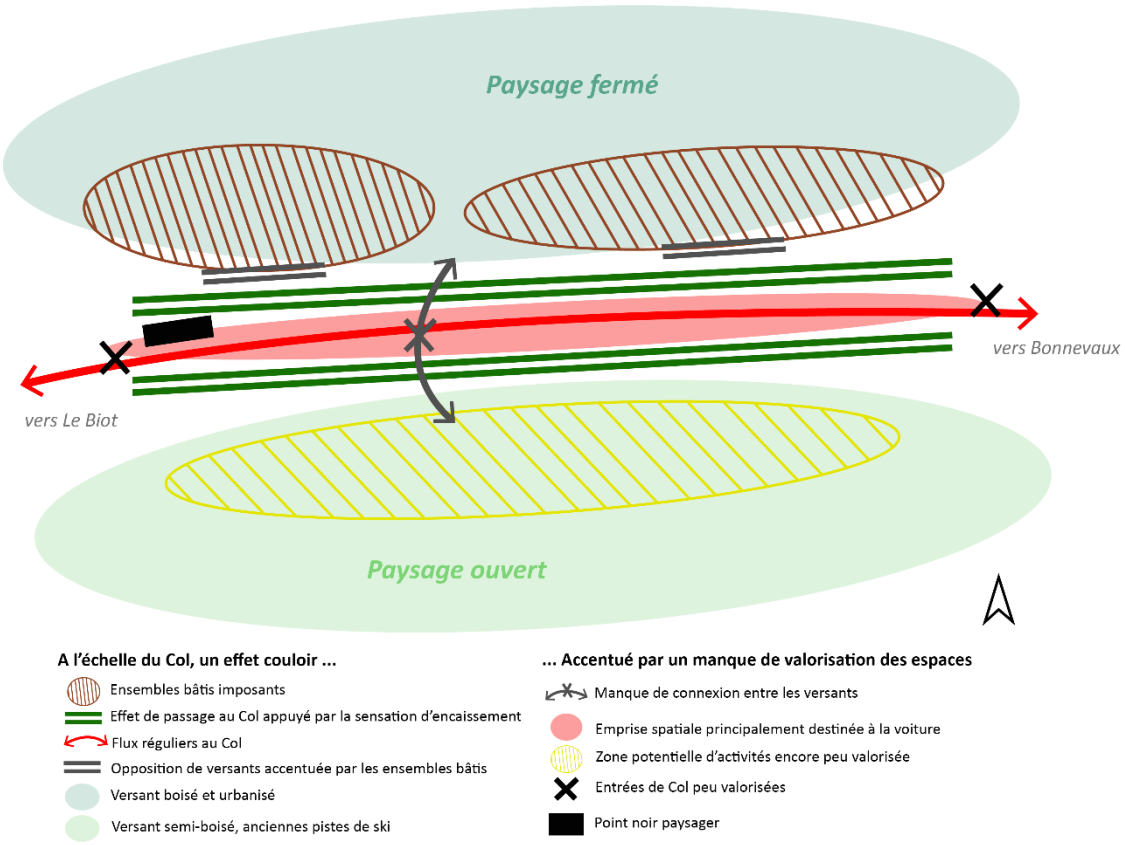


Figure 12 : A l'échelle du Col, des dysfonctionnements spatiaux qui ne profitent pas à l'intérêt du Col, Conception et réalisation : GCV

ORIENTATION 2

Repenser une offre touristique et de loisir post-ski diversifiée s'inscrivant dans une stratégie de Montagne Douce.

Cette partie propose un état des lieux des activités touristiques et de loisirs actuellement présentes au Col du Corbier, ainsi que des équipements associés. Ce diagnostic vise à mettre en évidence les limites de l'offre existante, tout en identifiant les atouts et les ressources du site susceptibles d'être valorisés.

2.1. UNE OFFRE D'ACTIVITE QUI SE BORNE A DES ITINERAIRES DE RANDONNEE DONT LA DIVERSITE EST LIMITEE

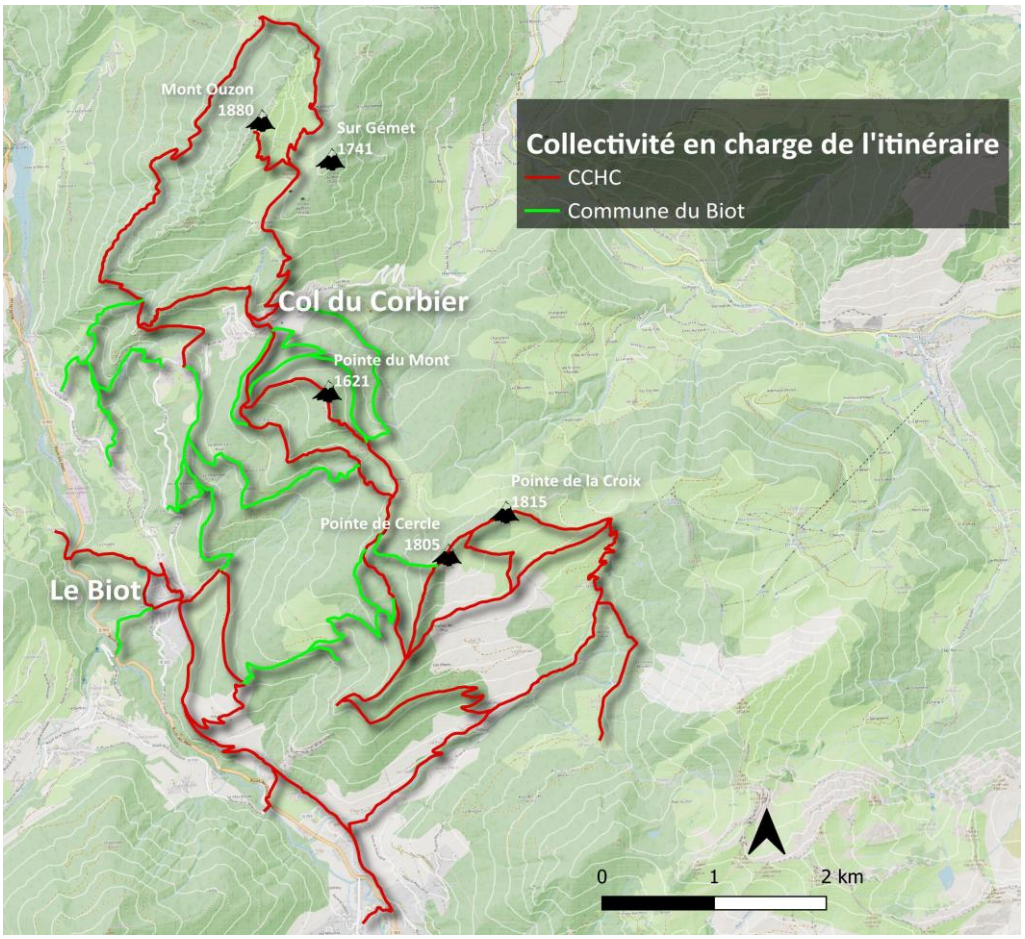
L'offre d'activités proposée au Col du Corbier repose aujourd'hui essentiellement sur la pratique de la randonnée, que ce soit en période hivernale ou estivale. Si plusieurs itinéraires existent, leur diversité demeure limitée, tant en termes de parcours que de publics ciblés, ce qui restreint le potentiel d'attractivité du site. Il a été choisi dans cette partie d'utiliser le terme « itinéraire » pour désigner l'ensemble des supports sur lesquels s'inscrivent les activités de pleine nature. Il englobe les « pistes forestières et agricoles » qui seront distinguées des « sentiers » qui désignent ici strictement des cheminements piétons, que ce soit en termes de largeur et de pratiques.

2.1.1. Une diversité d'itinéraires de randonnée limitée

La randonnée constitue aujourd'hui le principal support des activités de pleine nature au Col du Corbier. Toutefois, si plusieurs itinéraires sont accessibles depuis le site, leur diversité demeure limitée dans leur capacité à proposer une offre réellement attractive au niveau du col.

La compétence sentiers, une compétence partagée entre la commune et la CCHC qui entraîne une difficile gestion

Depuis le territoire communal, sont accessibles 66 des 750 kilomètres d'itinéraires de randonnée répertoriés par la CCHC. Ces itinéraires sont divisés entre gestion communale sur un total de 19 kilomètres et gestion intercommunale par la CCHC, sur 47 kilomètres (Carte 12). Le maillage peu dense d'itinéraires entretenus par la CCHC au départ du Col du Corbier pousse à en proposer de nouveaux pour constituer une offre plus complète. En effet, dans la situation actuelle, l'offre d'itinéraires entretenus par la CCHC ne fait du Col du Corbier qu'un simple point de passage. Toutefois, la CCHC ne peut pas créer et entretenir de nouveaux itinéraires. Cela pousse donc à réinterroger la pertinence des itinéraires existants afin de distinguer ceux dont la gestion pourrait être délaissée au profit de davantage d'itinéraires au départ du Col.



Carte 12: L'équilibre difficile à trouver entre les sentiers à la charge de la commune et ceux à la charge de la collectivité, Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI, CCHC 2025, Conception et réalisation : GCV

Une multiplication de la signalétique rendant l'indication confuse et peu lisible

De plus, l'état et le type (piste ou sentier) des itinéraires à la charge de la commune au niveau du Col n'offre pas d'itinéraires alternatifs satisfaisants, c'est-à-dire une diversité d'itinéraires par leur difficulté et leur technicité.

Cette diversité des gestionnaires rend l'offre de randonnée peu lisible comme l'illustrent les photographies 14. En effet, chaque gestionnaire applique sa charte graphique, sa propre estimation des temps de parcours et les points stratégiques d'emplacement des panneaux ne sont pas mutualisés ; aux panneaux du département de la Haute-Savoie qui indiquent les temps de parcours et l'altitude, s'ajoutent ceux de la commune. Ces panneaux renseignent alors des informations sur les mêmes itinéraires mais ne présentent pas la même charte graphique. Enfin, ces deux types de panneaux directionnels sont complétés, au départ des itinéraires, par des plans de la commune et de la CCHC obéissant à deux chartes graphiques différentes.



Photographie 14 : Une diversité de signalétique qui rend l'offre illisible (panneau bleu et métallique de la commune, panneaux du départements dans des états plus ou moins dégradés ou comme ici entouré de barbelés, Sources : GCV, octobre 2025

Cela entraîne :

- Une offre peu lisible à cause des redondances et de la multiplication des chartes graphiques qui utilisent des symboles différents pour désigner les mêmes éléments
- Une multiplication des coûts d'élaboration de plans et de panneaux ainsi que leur production, leur pose et leur entretien
- Un impact visuel négatif plus ou moins important notamment au niveau du point d'information (cabane d'accueil)

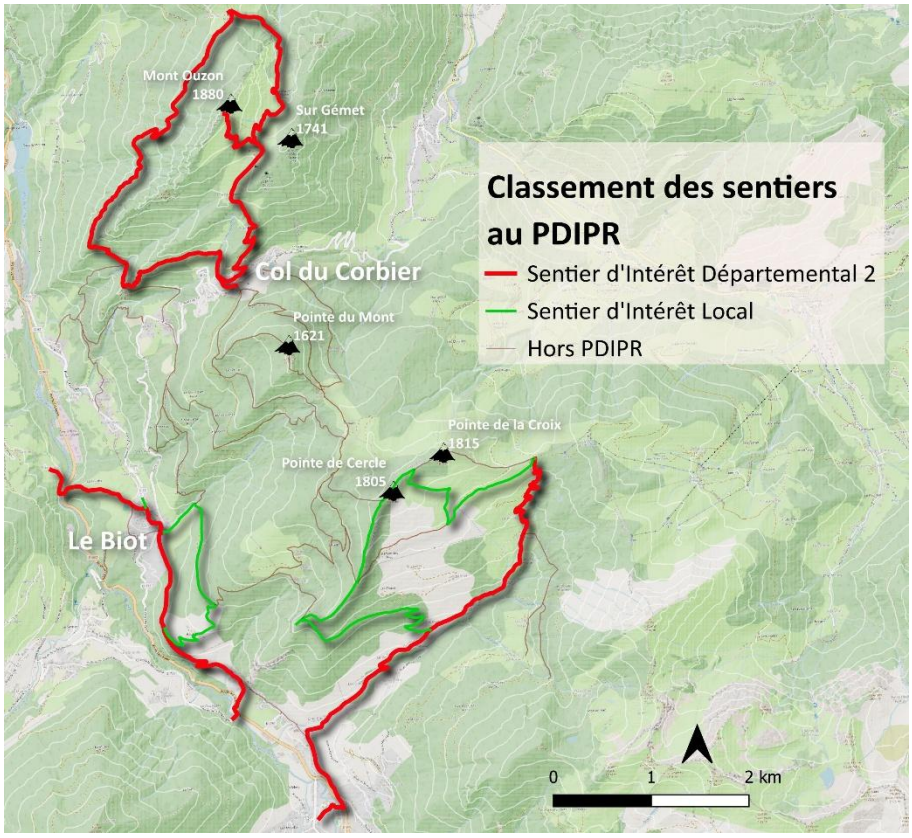
Une signalétique confuse et mal positionnée pour les randonnées côté Ouzon

Si la multiplication des panneaux peut être dénoncée, il faut noter à l'inverse que le départ des randonnées n'est pas bien indiqué. C'est notamment le cas pour celle à destination du Mont Ouzon, malgré l'attrait de cette randonnée. En effet, son départ a été fixé entre les différents bâtiments sur le versant et non directement au Col où se trouvent les parkings ; les usagers qui ne connaissent pas l'endroit doivent alors chercher où se trouve le départ. De plus, le point de départ en lui-même n'est que peu marqué (Photographie 14) et ne donne pas l'impression d'emprunter un itinéraire « phare » de l'offre de randonnée du Col.

Un classement des sentiers au PDIPR hétérogène à l'échelle du Col

Le partage de la gestion des itinéraires de randonnée est fortement corrélé à leur niveau d'intérêt déterminé dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Le territoire communal ne compte pas de Sentier d'Intérêt Départemental (SID) de niveau 1, qui désigne les itinéraires les plus importants, notamment les itinéraires dits de « Grandes Randonnées ». Toutefois, 21,9 kilomètres de SID 2 sont répertoriés au départ de la commune ainsi

que 9,7 kilomètres de Sentiers d'Intérêt Local (SDL). Il reste finalement 34 kilomètres (Carte 13) qui se trouvent hors PDIPR et pour lesquels les gestionnaires ne reçoivent aucune aide financière du département que ce soit pour l'entretien ou le balisage.

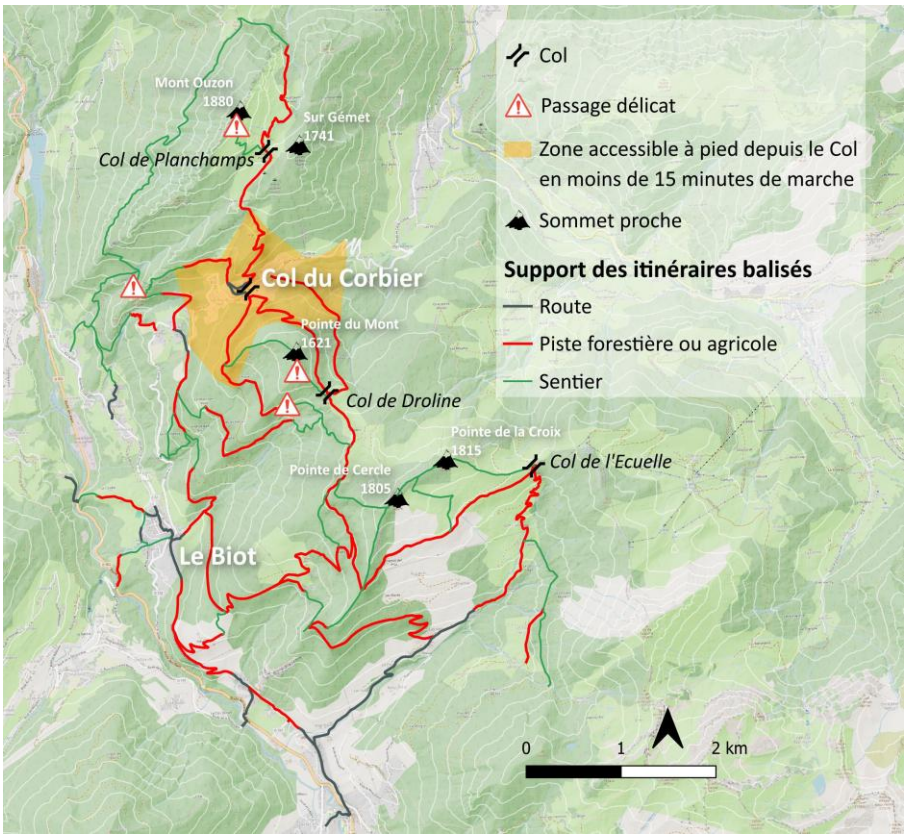


Carte 13: Une absence d'itinéraires classés au PDIPR sur le versant de Drouzin, Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI, CCHC 2025, Conception et réalisation : GCV

Dans la majorité des cas, ce sont les pistes agricoles et forestières qui ne sont pas comprises dans le PDIPR et leur gestion revient aux communes. La situation de ces pistes agricoles et forestières est d'autant plus paradoxale qu'elles constituent la majorité du linéaire d'itinéraires accessibles depuis le Col sans pour autant représenter un intérêt assez fort pour bénéficier d'une aide du département et/ou d'attirer de potentiels randonneurs.

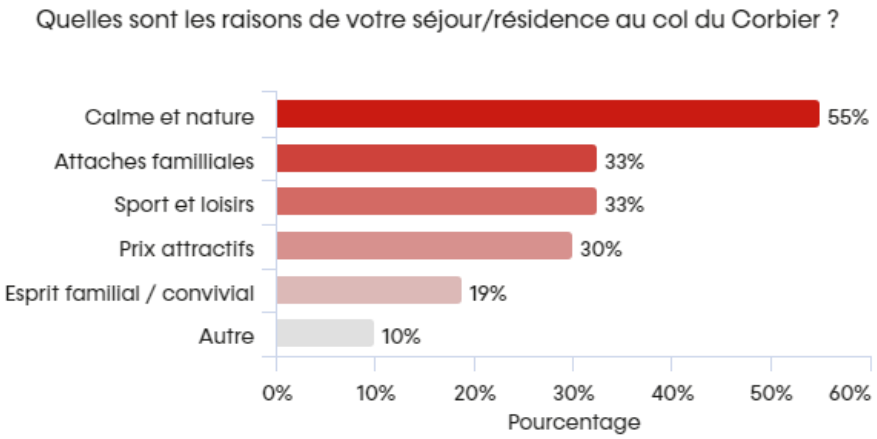
Une offre de randonnée au départ du Col affaiblie par l'absence de sentiers de randonnée

Les itinéraires de randonnées du Col sont fragilisés par une faible part d'itinéraires en sentier. En effet, la quasi-totalité de l'offre d'itinéraires de randonnées balisés sont des pistes agricoles ou forestières durant les 15 premières minutes de la randonnée, comme l'illustre la carte 14.



Carte 14: Une offre de randonnée qui se caractérise par une absence quasi-totale de sentiers à moins de 15 minutes de marches depuis le Col, Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI, CCHC 2025, Conception et réalisation : GCV

Cette prédominance des pistes dans l'offre d'itinéraires ne se constate pas seulement au départ des randonnées depuis le Col. Le réseau compte 34,5 kilomètres de pistes, soit plus de la moitié des itinéraires au départ de la commune. Il peut alors être dommageable pour un site qui souhaite valoriser une offre dite de « nature » et « *Montagne Douce* » d'avoir une majorité de son offre d'itinéraires sous forme de pistes agricoles ou forestières. Alors que pour 55 % des répondants au questionnaire diffusé l'un des motifs de venue au Col du Corbier est « le calme et la nature » (Graphique 16), c'est-à-dire la proximité avec un espace perçu comme naturel, l'offre d'itinéraires ne semble pas être en adéquation avec les attentes. Ce motif de venue au Col, en plus d'une fréquentation relativement équilibrée sur l'année, permet d'envisager des aménagements visant à « Développer et promouvoir un tourisme « 4 saisons » à l'échelle du territoire et des secteurs dédiés tout en travaillant sur les complémentarités touristiques », comme le mentionne l'objectif 4 du PADD du PLUi-H. Le Biot et le Col du Corbier peuvent être considérés comme appartenant à la catégorie « village nature » du PLUi-H qui précise que leur atout réside dans leurs paysages naturels. Ce tourisme des « villages naturels » permet de présenter des offres complémentaires à celles des grosses stations et présente l'avantage d'être plus facilement compatible avec la préservation des espaces agricoles et naturels.



Graphique 16 : Une attractivité du Col du Corbier qui repose sur le calme et la nature, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

Des itinéraires de randonnée non accessibles à tous les publics

L'offre de sentier à destination des familles est d'autant plus limitée que sur les quatre tronçons les plus proches du départ au Col, les usagers doivent franchir des passages délicats et/ou de très fortes dénivellations. C'est notamment le cas pour le sentier qui relie le Col de Planchamps au Mont Ouzon. Le sentier a fortement raviné, la dénivellation importante et son passage délicat (Photographie 15) rendent l'itinéraire peu attractif pour un public familial alors que c'est l'une des offres « phares » du Col. Le relief voisin appelé « Sur Gémet » est apparu lors de la concertation comme une alternative satisfaisante pour les familles.



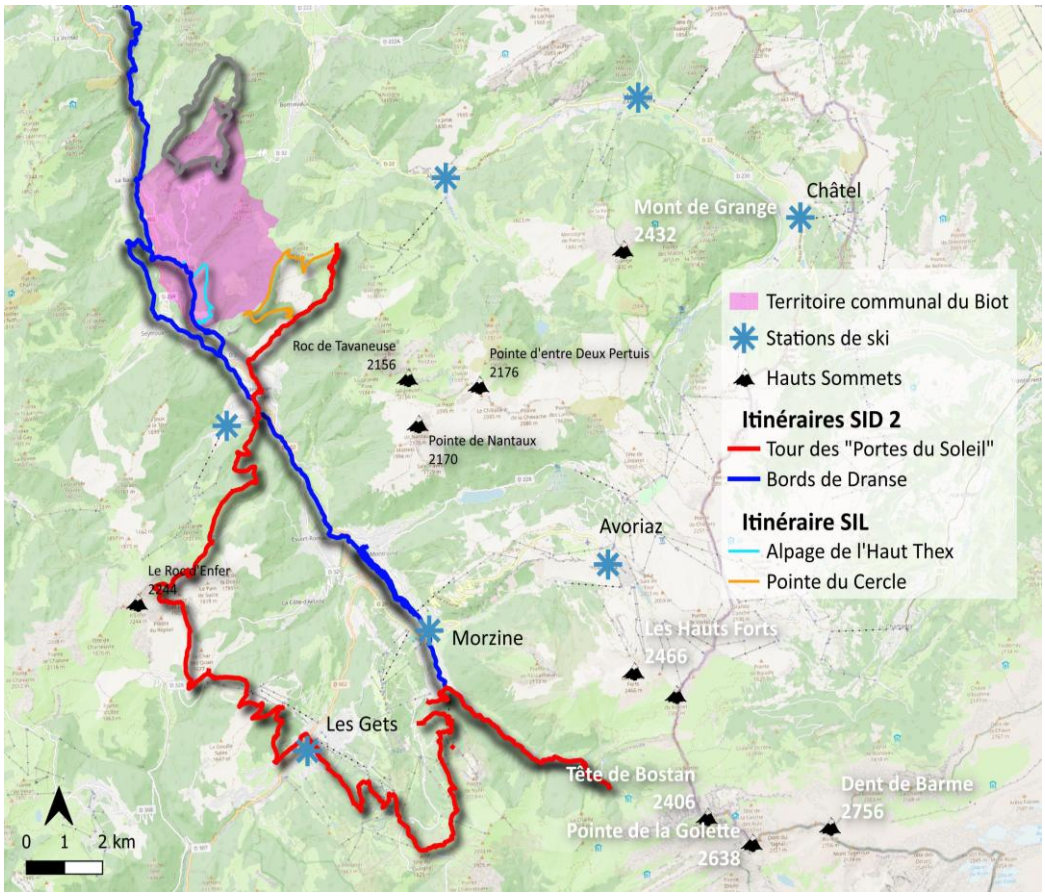
Photographie 15: Un accès au Mont Ouzon qui ne correspond pas à une offre familiale débutante, Sources : GCV, octobre 2025

Cette inadéquation de l'offre de randonnée proposée par rapport aux attentes des usagers s'illustre dans la note de satisfaction attribuée par les répondants du questionnaire, avec une moyenne de 2,8 sur dix (moyenne de la satisfaction des activités proposées en hiver et en été). Cette insatisfaction s'explique aussi par l'absence d'activité pérenne hormis la randonnée. Cette faiblesse de l'offre d'activité et l'inadéquation de certaines randonnées à un public familial menace l'attractivité du Col pour les familles, alors que ces dernières sont le public cible du site depuis la création de la station.

Une absence d'itinéraires structurants affaiblissant l'attractivité du Col

La relative faiblesse de l'offre de randonnée s'explique aussi par l'absence d'itinéraires structurants à l'exception du Tour du Mont Ouzon qui s'adresse, comme il a été exposé précédemment, à un public déjà averti. Ainsi, au départ du Col, il faut évoluer sur plus de six kilomètres pour atteindre le tracé du « *Tour des Portes du Soleil* » ou descendre au chef-lieu pour rejoindre les « *Bords de*

Dranse ». Il en va de même pour les deux itinéraires SIL dont le départ le plus proche n'est pas au Col mais au chef-lieu du Biot ou au hameau des Onchets (Carte 15).



Carte 15: Un Col qui souffre de l'absence du passage d'itinéraires structurants à l'échelle de la vallée, Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI, CCHC 2025, Conception et réalisation : GCV

Ainsi, la randonnée représente l'activité de pleine nature la plus développée au Col du Corbier, comment l'attestent les observations terrains et le questionnaire diffusé pour les clients du restaurant. Pour autant, le partage des compétences et la non-harmonisation de la signalétique entraîne des indications confuses qui ne sont pas favorables au développement de l'activité malgré le potentiel qu'offre le site.

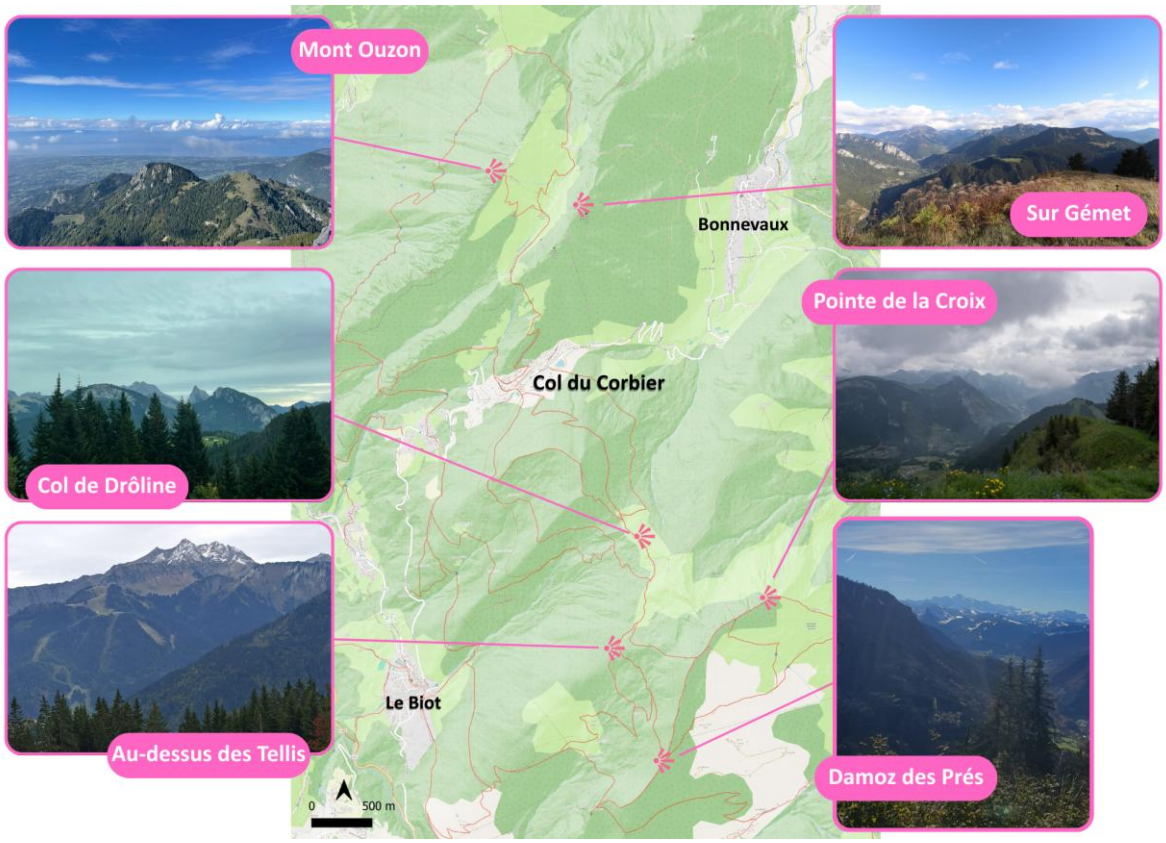
2.1.2. Valoriser la proximité avec des espaces naturels et agricoles vierges d'infrastructures lourdes

Face aux faiblesses pointées précédemment, le Col du Corbier est un site qui peut offrir un cadre alternatif aux nombreuses stations à proximité. La qualité paysagère du site, favorisée par l'absence d'infrastructures lourdes, constitue un potentiel qui mérite d'être mis en avant.

Une qualité paysagère renforcée par la vue sur le lac Léman et le Mont-Blanc à valoriser

Pour l'ensemble des acteurs rencontrés et les habitants lors de la concertation, les paysages accessibles depuis le Col du Corbier sont les principales ressources pour développer des activités touristiques potentielles. Cette qualité paysagère peut être valorisée par des activités

contemplatives, comme la randonnée pédestre ou la marche nordique en hiver. La carte 16 ci-dessous permet de mettre en évidence les principaux points de vue identifiés comme étant intéressants à valoriser (table d'orientation par exemple) et à mettre en avant dans la communication. Ces points de vue ont été choisis en fonction des observations terrain réalisées, notamment avec le responsable de l'espace ludique du Col du Corbier.



Carte 16: Une qualité et une diversité des points de vue paysagers à davantage valoriser, Sources : BD TOPO IGN 2024, OSM, GCV, thierry13710 sur Sitytrail, Conception et réalisation : GCV

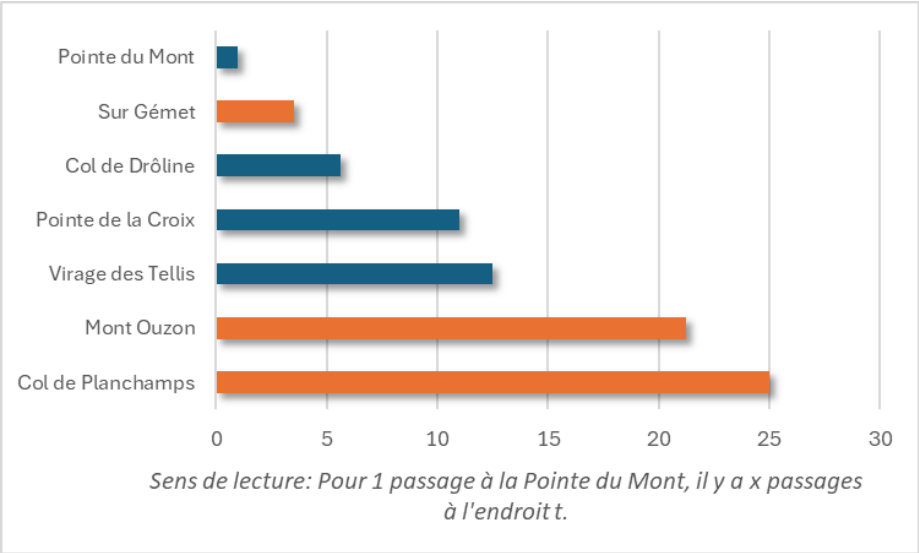
Des lieux de pause existants à utiliser pour une mise en valeur de la qualité paysagère

L'identification des principaux lieux de pause et des itinéraires les plus fréquentés permet de mettre en valeur la qualité paysagère de certains secteurs et d'identifier de véritables objectifs de randonnée.

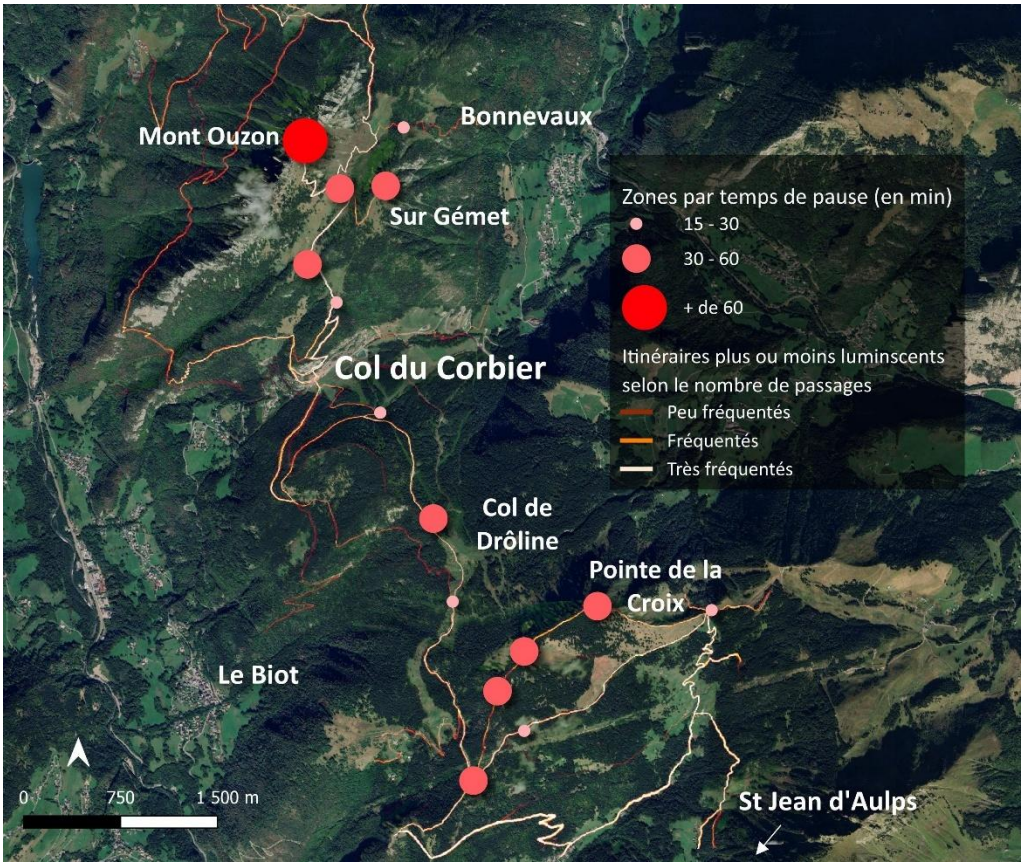
L'analyse à partir des données *Strava* montre que l'itinéraire le plus emprunté est celui menant au col de Planchamps, permettant l'accès au mont Ouzon. Le sommet du mont Ouzon constitue également le principal point de pause des pratiquants, indiquant clairement qu'il représente un objectif de randonnée identifié et recherché. À l'inverse, cet objectif est beaucoup moins marqué pour d'autres sites pourtant accessibles, comme la Pointe du Mont ou le col de Drôline.

Les données révèlent ainsi que, pour un randonneur s'arrêtant au col de Drôline, quatre poursuivent leur parcours jusqu'au sommet du mont Ouzon, comme l'illustre le graphique 17 ci-dessous. Cet écart s'explique en partie par l'absence d'un objectif clairement identifié et valorisé au col de Drôline, un constat également partagé par les habitants lors de la concertation.

Dans cette perspective, le col de Drôline pourrait devenir un nouvel objectif de randonnée, notamment pour un public familial, en valorisant sa qualité paysagère et en s'appuyant sur la tendance des pratiquants à y effectuer spontanément une pause (Carte 17). Enfin, l'analyse des itinéraires les plus fréquentés montre que la majorité des randonneurs se rendant à la Pointe de la Croix empruntent un itinéraire au départ du hameau des Onchets.



Graphique 17 : Fréquence de passages des pratiquants d'APN à différents points stratégiques accessibles depuis le Col, Sources : OutdoorVision, Conception et réalisation : GCV



Carte 17: Des temps de pause et une fréquentation par itinéraires qui illustre une grande dissymétrie entre les deux versants, Sources : Google Satellite, Strava, Outdoor Vision, Conception et réalisation : GCV

Le Col peut aussi être le support d'un sentier thématique sur les différents usages des espaces montagnards. Un sentier thématique au Col aurait l'avantage de faire davantage de place aux autres usages, que ce soit le pastoralisme, l'exploitation forestière ou la préservation de l'environnement, grâce à l'absence de l'activité ski alpin. Cela en fait donc un espace d'éducation aux différents usages particulièrement pertinent dans un contexte où les activités de pleine nature et leurs impacts augmentent et où « *l'atteinte portée à l'environnement par nombre de touristes ou de sportifs ne l'est que de manière involontaire, par méconnaissance notamment*. » (Gonçalves, 2022).

Le Col du Corbier donne accès à une offre de randonnées peu satisfaisante et incomplète qui s'adresse finalement peu au public familial. La diversité des gestionnaires et de leur signalétique rend l'offre actuelle peu lisible. La disparité entre le versant du Mont Ouzon et celui de la Montagne de Drouzin indique aussi une faible réappropriation par la randonnée de l'emprise spatiale de l'ancienne station. La qualité paysagère des différents sites n'est que peu valorisée.

2.2. UN PANEL D'ACTIVITES A DIVERSIFIER ET A ETOFFER

Le Col du Corbier dispose d'une offre d'itinéraires de randonnée relativement développée qui constitue aujourd'hui le principal support des pratiques de pleine nature sur le site. Toutefois, cette offre s'inscrit dans une logique de quasi-mono activité, les autres pratiques récréatives restant peu présentes et peu structurées. Cette faible diversification des usages limite l'attractivité globale du site et interroge les leviers de valorisation du Col du Corbier en termes d'offre de loisirs et touristique.

2.2.1. Un manque d'activité complémentaire à la randonnée

« Des pratiques sportives d'intensité variable, régulières ou exceptionnelles, contribuent à la valorisation des territoires de proximité, parfois sous l'œil méfiant ou sceptique des populations locales ou tout au moins de certaines catégories socio-professionnelles »
(Callède et *al*., 2014)

L'offre d'activité, en dehors de la randonnée, est aujourd'hui fortement limitée au Col du Corbier, malgré les efforts de la commune pour les développer. En effet, le VTT et le trail, activités pratiquées observées au Col, ne sont actuellement pas en capacité d'attirer un public plus large en raison de l'absence d'itinéraires dédiés à ces pratiques. Le démontage du tapis en octobre 2025 signifie aussi la perte d'attractivité du Col du Corbier pour des skieurs débutants.

Une tentative de promotion d'activités connexes à la randonnée avec *Rossignol*

L'une des dernières tentatives de promouvoir "massivement" d'autres activités s'est incarnée par l'installation d'une « station Outdoor Experience by *Rossignol* » en 2019, ce qui s'est soldé par un échec après presque trois années d'existence, malgré le potentiel du site, après plusieurs déconvenues entre les parties. Ce projet avait pour but de développer une offre de trail (12 parcours), de marche nordique (4 parcours), de VTT (8 parcours) et de ski de randonnée (2 parcours). La rupture de contrat prématuré entre la commune du Biot et *Rossignol* n'a pas permis le balisage de l'entièreté des itinéraires. Les cartes et itinéraires développés notamment pour le trail et la marche nordique ne diffèrent que peu de ceux de randonnée. On peut alors questionner la pertinence du développement et de la création d'une carte des itinéraires de marche nordique. Quatre ans après le départ de *Rossignol,* le retrait de toute mention doit être effectué afin de se conformer au contrat et de rendre l'offre plus lisible. Une attention particulière doit être portée sur les possibles divagations des trailers et des conflits d'usages que la croissance du nombre de pratiquants pourrait engendrer, notamment avec les agriculteurs. L'idée de promouvoir le trail, le ski de randonnée et le VTT est à conserver et à approfondir.

Le VTT, une pratique attractive qui se heurte à plusieurs problématiques

Le VTT est une activité pratiquée au Col du Corbier de manière informelle en raison de l'absence de balisage. L'entretien avec l'éleveur qui fait pâturer ses bêtes au Col (entretien avec S. Vittoz, éleveur ovin et bovin au Col du Corbier) révèle que cette activité constitue un conflit d'usage, de nombreux pratiquants coupant les prés à préserver pour les bêtes.

Le développement du VTT se heurte à trois problématiques sur le site :

- Une limitation théorique de la pratique aux chemins cadastrés difficile à faire appliquer. Cela est d'autant plus compliqué lorsque les pratiquants présents sur le territoire intercommunal, attirés par les *bike parks* techniques des grosses stations, ont un niveau relativement élevé qui leur permet de sortir de ces chemins.
- Une offre actuelle peu satisfaisante qui nécessite la création d'aménagements dédiés afin de valoriser pleinement le potentiel du site.
- Une réticence de certains acteurs du territoire impactés par des pratiques dites « *freeride* ». Il est toutefois apparu lors de la concertation que le meilleur moyen de limiter les impacts de ce type de pratique est d'encadrer la pratique VTT plutôt qu'une interdiction impossible à mettre en œuvre.

La pratique du VTT est donc, en l'état, vectrice de conflits d'usages en raison d'une absence d'offre structurée et des pratiques abusives de certains VTTistes.

Une carence en activités à proximité directe du Col et accessible à tous les publics fragilisant son attractivité

En termes d'infrastructures sportives, le site est caractérisé par une faiblesse de son offre avec seulement un terrain de tennis et un terrain de boule, deux activités qui conviennent peu aux jeunes enfants.

Le Col du Corbier souffre de l'absence d'espaces de pause et de convivialité clairement identifiés, tels que des aires de pique-nique équipées de tables, des zones couvertes ou encore des espaces de jeux pour enfants, limitant ainsi son identification comme porte d'entrée vers un espace naturel à vocation ludique. Cette carence a été soulignée par les habitants lors de la concertation, qui ont insisté sur l'importance de la création d'une aire de jeux afin de rendre le site plus accueillant pour les familles.

Par ailleurs, l'offre actuelle d'itinéraires et de cheminements n'est pas complétée par un parcours accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) et aux poussettes. Toutefois, la mise en place d'un cheminement piéton ou d'une aire de jeux ne peut être envisagée sur l'emprise de l'ancienne piste débutante, anciennement desservie par un tapis roulant démonté en 2025. Ce secteur est en effet classé en zone humide par les services de l'État.

Si l'origine et le fonctionnement de cette zone humide font l'objet de divergences d'interprétations entre la commune et les services de l'État, le constat demeure qu'à ce stade, les caractéristiques physiques du site, notamment un sol fortement gorgé d'eau, rendent impossible l'aménagement d'un cheminement classique ou l'implantation d'équipements de loisirs pour les enfants dans cette zone.

Cette faiblesse d'activités accessibles à tous les publics est une carence pour un lieu de passage tel que le Col du Corbier, qui n'invite pas à la pause en l'état, malgré un potentiel paysager comme évoqué précédemment.

Le Col du Corbier, support et organisateur d'un rassemblement agricole

Le Col est aussi le support d'un évènement appelé « Le combat des Reines ». Lancé il y a deux ans, cette manifestation agricole met en scène des combats de vache de race Hérens, avec la possibilité de prendre le repas sur place. Tradition héritée de la Suisse, l'évènement a réussi à attirer de nombreux touristes. La mairie a décompté en 2025 environ 700 repas servis lors de la dernière édition (échange avec S. Tournier, responsable de l'espace ludique du Col du Corbier). Il faut cependant émettre un point de vigilance quant à cet évènement aussi bien sur le plan éthique que pratique : en effet, les combats d'animaux peuvent choquer certains publics. A cela s'ajoute la tendance de profondes mutations de la législation autour de ce type d'évènement, qui met en scène des combats d'animaux et qui questionne la pérennité du « Combat des Reines » sur le long terme.

Des activités hivernales peu organisées mais pratiquées

La luge et le ski de randonnée restent les activités de glisse encore présentes au Col : lors des épisodes neigeux, la pratique de ski de randonnée est bien ancrée et appréciée pour l'accessibilité de ses itinéraires. La luge est aujourd'hui pratiquée de manière non organisée au Col du Corbier, mais la commune dispose de boudins et de jeux en mousse pour enfants qui ont été mis en place certains hivers lorsque qu'une piste de luge était damée. La commune dispose également de 4 *Snooc* et de quelques draisiennes à patin qui ne sont pas utilisées. La commune est également propriétaire d'une patinoire synthétique qui, d'après les discussions lors de la concertation, semble préférable de placer dans un premier temps au chef-lieu de la commune sous la halle en face de l'école, afin qu'elle soit un maximum accessible pour les enfants.
Concernant l'activité ski alpin, les habitants interrogés lors du questionnaire et de la concertation n'ont pas émis le souhait d'implanter à nouveau des remontées mécaniques destinées au ski : pour autant, ils étaient nombreux à déplorer l'absence d'une infrastructure dédiée à la pratique des débutants comme un fil à neige. Néanmoins, en plus des coûts d'installation et d'entretien d'un fil à neige, les coûts d'entretien et d'utilisation de la dameuse rendent cette option peu réalisable.

De cette manière, l'offre actuelle d'activités au Col du Corbier est aujourd'hui limitée même si la plupart des pratiques ne nécessitent pas forcément d'aménagements spécifiques. Pour autant, certaines activités disposent d'un potentiel à valoriser, ce qui peut également permettre de canaliser et de mieux gérer les pratiques.

2.2.2. Développer une offre d'activité touristique et de loisirs alternative aux grandes stations voisines

Le Col du Corbier peut distinguer son offre d'activité par rapport aux stations voisines en encourageant la contemplation dans des activités d'habitude plutôt tournées vers la performance et la vitesse dans les grandes stations, comme le VTT et le trail.

> « *Le paysage montagnard dans sa globalité, mais aussi ses composantes identifiées comme patrimoniales font office de ressources dans le nouveau système, parce qu'ils contribuent ensemble à l'attractivité du territoire et parce qu'ils y servent de support à la gamme de pratiques sportives et touristiques* »
> (Bachimon et *al.*, 2014)

Diversifier l'offre en profitant de la proximité des Portes du Soleil

Le Col peut alors bénéficier de la proximité des grandes stations en proposant des activités différentes ou des activités similaires pratiquées mais de manière différente. La proximité avec les grandes stations et cette offre alternative pourraient permettre l'apparition de flux entre le Col du Corbier et les différents sites du bas et du haut des vallées. En effet, le Col du Corbier peut alors être un espace complémentaire et alternatif au « *modèle des hyperstations qui épouse la forme des grandes stations françaises engagées dans la diversification, la technologisation et la ludification des sites touristiques à destination d'une clientèle mondiale* » (Corneloup, 2021) ; en s'inspirant du modèle de ces « *hypostations qui choisissent une voie alternative en proposant d'autres types de développement (fermeture, reconversion estivale pratiques hivernales alternatives* » (*ibid.*). Cela semble d'autant plus pertinent dans un contexte où de plus en plus de touristes sont conscients de leur empreinte écologique et cherchent plus d'authenticité. Le Col présente alors un réel potentiel. Pour cela, une veille du maintien de la qualité paysagère doit être effectuée pour éviter que des éléments viennent polluer visuellement. C'est, par exemple, le cas du conteneur blanc appartenant à la commune et servant à entreposer du matériel, au départ de la piste sur le versant Drouzin, qui pourrait être déplacé.

Un potentiel à valoriser par la communication et des équipements légers

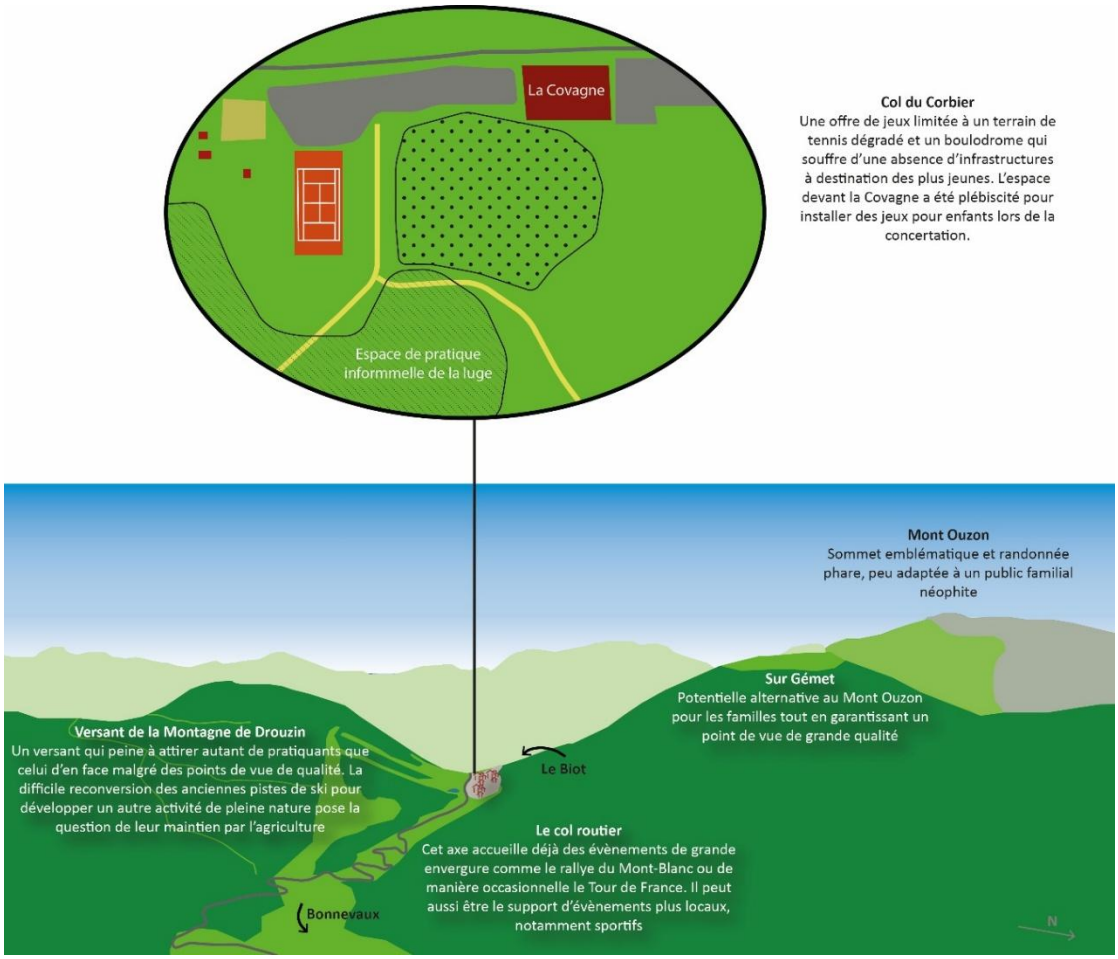
Malgré les faiblesses précédemment relevées, le Col du Corbier peut être un espace favorable à l'accueil de nombreuses activités de pleine nature, sous réserve d'aménagements et de promotion de la destination :

- Pour le VTT : les pistes agricoles et forestières permettent aux pratiquants de monter la pente avec des pourcentages relativement faibles et sans leur demander de très grandes qualités techniques
- Le trail : Le territoire bénéficie encore d'une relative faible fréquentation et permet d'offrir un cadre qui ne souffre que peu de dégradations. Les différents versants accessibles depuis le Col offrent des possibilités de parcours de difficultés physiques et techniques diversifiées.
- Le ski de randonnée : les tracés des anciennes pistes de ski peuvent représenter un véritable atout, car ils offrent des parcours techniquement simples et avec des risques d'avalanches faibles, même lors de chutes de neige importants.

Le Col routier peut aussi être le support d'évènements récurrents au cours de l'été en plus du rallye du Mont Blanc qui est organisé à chaque mois septembre, qui malgré sa popularité ne fait pas du Col le centre de son organisation, ou encore le Tour de France.

Enfin, les agriculteurs peuvent figurer parmi les acteurs qui permettent au Col du Corbier de constituer une offre touristique complémentaire aux grandes stations. L'activité agricole est, spatialement, au cœur du Col du Corbier en étant aujourd'hui la seule activité à réinvestir les anciennes pistes de ski alpin. La commande engage la réflexion sur le devenir de ces pistes de ski et pousse à se questionner sur l'importance spatiale à donner à l'activité agricole qui permet le maintien de ces espaces ouverts. En effet, sur le plan paysager et pédologique, ces anciennes pistes ne représentent que peu d'intérêt. L'absence d'arbre dans les fortes pentes favorise l'érosion des sols et l'empreinte des pistes de ski dans le forêt rappelle l'abandon de l'activité ski alpin.

La randonnée ne peut pas être la seule activité touristique et de loisirs proposée au Col. Le site a déjà été le support d'une « station Outdoor Experience by Rossignol » qui a tenté de développer le trail, le VTT, la marche nordique et le ski de randonnée en plus de la randonnée. La rupture prématurée du contrat et l'ensemble des actions qui avaient déjà été mises en place n'ont pas permis à ces activités de venir compléter l'offre de randonnée existante. Pourtant, le Col du Corbier présente un potentiel intéressant pour le développement de ces activités dans la mesure où ces dernières se démarquent de celles proposées dans les grandes stations voisines. Cela ne peut se faire qu'en mettant à profit la qualité paysagère du site, peu valorisée jusqu'alors, pour placer la contemplation au cœur de ces pratiques.



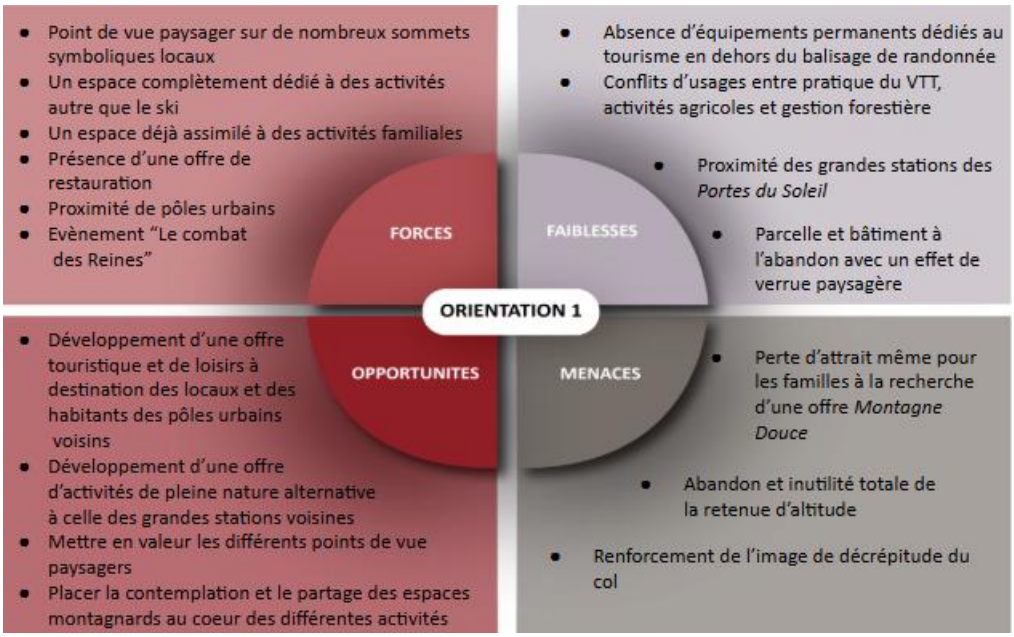


Figure 13: Une densité des pratiques inégales entre les deux versants, Conception et réalisation : GCV 2025

ORIENTATION 3

Le Col du Corbier, un espace peu propice en l'état à l'habitat permanent : freins à l'attractivité résidentielle

Le troisième axe de réflexion et de travail du diagnostic traite de l'habitat au Col du Corbier, et plus particulièrement de l'habitat permanent. L'objectif de ce diagnostic est de comprendre pourquoi le Col du Corbier peine à attirer et/ou à maintenir une population permanente. Cette partie s'attache à identifier les limites de l'offre résidentielle et les carences en services de proximité actuelles, qui participent à réduire la capacité du territoire à accueillir de nouveaux habitants permanents.

3.1. UNE TYPOLOGIE DE BATI DIVERSIFIEE, VECTRICE D'ATOUTS MAIS AUSSI DE CONTRAINTES A L'INSTALLATION ET A LA PERENNISATION D'HABITANTS

Au gré de l'évolution de la station, des projets immobiliers ont été montés par des promoteurs immobiliers au Col du Corbier : immeubles et chalets individuels de différentes générations font aujourd'hui partie du paysage. Trace du passé de la station de Drouzin-le-Mont, ce bâti est aujourd'hui peu occupé à cause de divers facteurs mis en lumière dans cette partie du diagnostic, permettant en parallèle d'énoncer le potentiel que présente le Col pour la présence d'habitants permanents.

3.1.1. Un bâti issu de différentes phases de construction, révélateur de l'évolution progressive du lieu

L'analyse du bâti du Col du Corbier met en évidence plusieurs phases de construction distinctes, majoritairement pensées pour un usage touristique et peu adaptées en l'état à l'installation d'habitants permanents.

Une typologie de bâti diversifiée…

La diversité de la typologie du bâti au Col du Corbier et son hétérogénéité reflètent les constructions progressives des bâtiments au fil des modes architecturales et des besoins d'une époque. En effet, les premières constructions à destination de l'habitat ont été érigées en 1975 et les dernières en 2007 : entre temps, d'un espace d'alpage, le Col du Corbier est devenu un espace urbanisé sur le versant Ouzon : cette urbanisation a profondément transformé le paysage du Col du Corbier.

La figure 14 ci-après permet de retracer l'évolution du bâti au Col du Corbier. Pour rappel, les premières constructions au Col ont été les deux buvettes de Chez l'Henri et de La Covagne, (à ne pas confondre avec le restaurant actuel au Col qui porte aujourd'hui le même nom) respectivement construites en 1961 et en 1962, symbolisées sur la carte par des étoiles mais qui ne sont aujourd'hui plus existantes au Col. Cette chronologie de construction du bâti est lisible dans le paysage et génère des ambiances paysagères différenciées, comme le souligne l'OAP paysage du PLUi-H (*Cf*. Annexe 13).

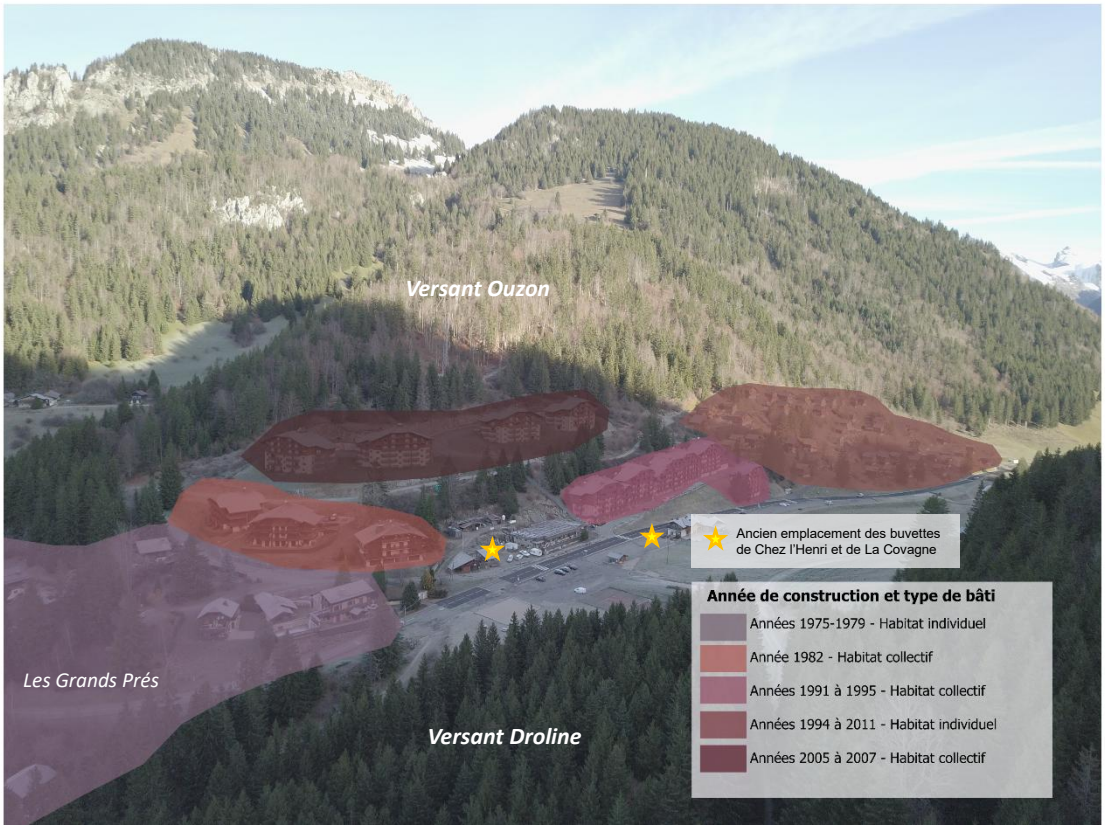


Figure 14 : Une construction progressive du bâti visible dans le paysage, Sources : Urbansimul et articles de journaux, Sources, conception et réalisation : GCV 2025

Les secteurs d'habitat individuel présentent une ambiance plutôt résidentielle, tandis que le bâti collectif renvoie davantage à une ambiance de tourisme de masse, avec une rupture paysagère marquée entre les deux (OAP Paysage du PLUi-H).
Retracer de manière synthétique l'évolution du bâti du Col du Corbier permet de mieux comprendre le paysage actuel. La description suivante vise à préciser la lecture de la carte ci-dessus, qui met en lumière la chronologie des constructions.

TYPOLOGIE DU BÂTI :

Avant 1971, le Col du Corbier n'est pas habité : seules des granges pour la pâture de vaches font partie du paysage. En haut à gauche de la figure 14, excentrées du Col du Corbier, quelques anciennes granges (certaines réhabilitées) sont encore visibles.

BÂTI DES ANNÉES 70

De **1975 à 1979**, à la suite de l'installation du téléphone et de la viabilisation du Col, trente maisons sont construites sur le lieu-dit les Grands Prés, en dessous du Col, côté le Biot. Ces maisons sont bien intégrées au paysage avec un jardin individuel autour du bâti et sont aujourd'hui en majeure partie habitées par des habitants permanents et appartiennent à des propriétaires individuels privés.

BATI ANNEES 80

En **1982**, trois petits collectifs sont construits au-dessus du lotissement des *Grands Prés*, sur la route d'Ouzon. Les deux bâtiments les plus à gauche en orange sur la photographie sont gérés par la *Société Civile Immobilière du Pas du Loup* comprenant 48 logements et appartenant à 46 copropriétaires (*Urban Simul* et entretien avec J. Lullier, agent immobilier à Alpes Services Immobiliers). Le troisième bâtiment, le plus à droite, est géré par le *Syndicat Intercommunal pour le Développement Touristique* du Col du Corbier et est composé de 12 logements appartenant à 11 propriétaires.

FAÇADE AVANT



Photographie 17 : Façade avant bâtiment construit dans les années 1980, Sources : GCV, janvier 2026

FAÇADE ARRIERE



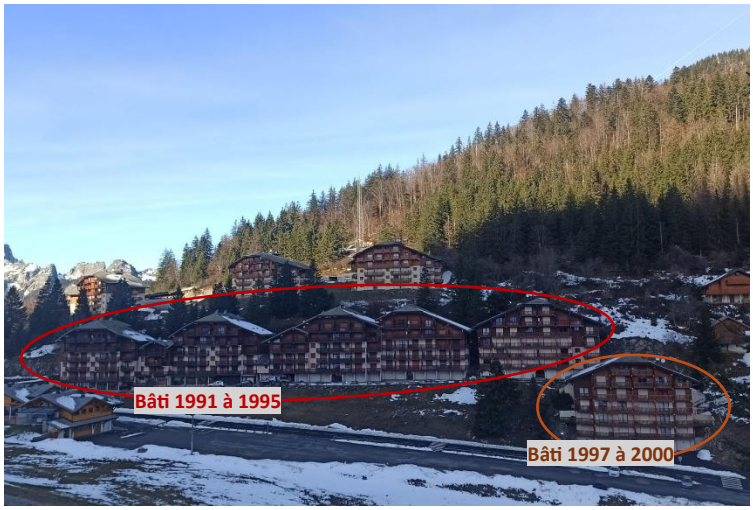
Photographie 16 : Façade arrière du bâti construit dans les années 1980, Sources : GCV, janvier 2026

BÂTI DES ANNÉES 90

De **1991 à 1995**, est construite la grande barre d'immeubles le long de la route départementale qui compte aujourd'hui 119 appartements pour 125 copropriétaires ainsi qu'en rez-de-chaussée, cinq locaux commerciaux et des garages : le bâtiment est géré par la *Société de Développement Commercial du Pied des Pistes*.

A la suite de cette barre d'immeuble, un bâtiment est construit directement au bord de la route départementale de **1997 à 2000**. Il compte 62 appartements pour 69 copropriétaires dont la copropriété se nomme *Les Copropriétaires Parcelle A1819*.

FACADES AVANT



Photographie 18 : Façade avant du bâti construit dans les années 1990, Sources : GCV, janvier 2026

FACADES ARRIERE



Photographie 19 : Façade arrière du bâti construit dans les années 1990, Sources : GCV, janvier 2026

BÂTI DES ANNÉES 2000

De **2005 à 2007**, les quatre bâtiments les plus récents et installés les plus hauts sur le versant Ouzon sont construits. Ils comptent au total 136 logements pour 136 propriétaires et sont gérés par le *Syndicat des Copropriétaires de la Résidence de Drouzin* (entretien avec J. Lullier agent immobilier à Alpes Sevices Immobilier et avec R. Girard, gérant de la conciergerie Biotiful).

FAÇADE AVANT



Photographie 20 : Façade avant bâti années 2000, Sources : GCV, octobre 2025

FAÇADE ARRIERE



Photographie 21 : Façade arrière bâti années 2000, Sources : GCV, janvier 2026

BÂTI INDIVIDUEL DES ANNÉES 90 ET 2000

De **1994 à 2011**, 54 chalets individuels sont construits et appartiennent à différentes copropriétés. Ce mode de gestion est critiqué, dans la mesure où tous les travaux et aménagements des espaces extérieurs nécessitent une autorisation préalable du syndicat de copropriétaires (concertation).



Photographie 23 : Chalets individuels des années 90 et 2000, Sources : GCV, septembre 2025



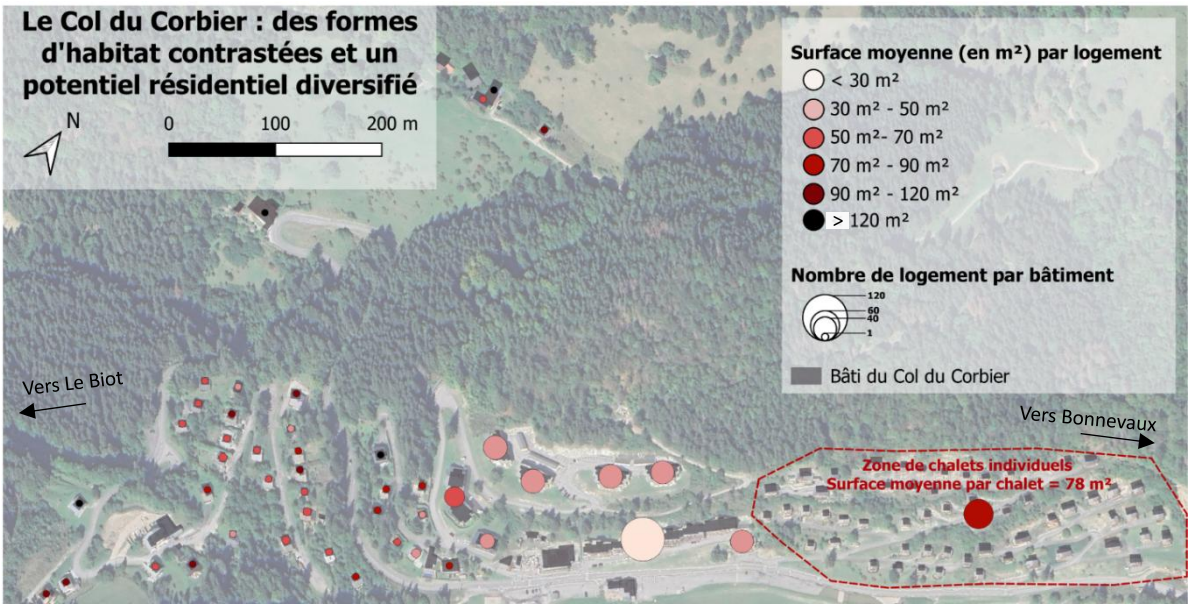
Photographie 22 : Exemple de chalet individuel au Col du Corbier (chalet de 2005), Sources : GCV, octobre 2025

L'agence *Alpes Services Immobiliers* du Col assure le rôle de syndic pour la grande majorité des copropriétés du Col, facilitant la coordination entre elles et l'organisation des réunions de copropriété.
Ainsi, au fil du développement de la station, le Col s'est progressivement urbanisé. En l'absence de planification globale, le bâti présente aujourd'hui une certaine hétérogénéité, reflétant les différentes périodes de construction de la station.

Après plus de 30 ans d'urbanisation, 441 logements sont recensés au Col du Corbier selon l'Institut Géographique National. Leur taille varie, allant du studio-cabine au T5, aux maisons individuelles, comme l'illustre la carte 18 ci-dessous. L'ancienne station ne compte cependant que **65 habitants permanents** d'après les données du département de la Haute-Savoie, ce qui peut permettre de mettre en évidence que l'aménagement actuel reste peu adapté à leur installation.

…mais peu adaptée en l'état à l'installation d'habitants permanents

Les différentes générations de constructions présentent des formes variées, révélant un bâti initialement conçu pour l'hébergement touristique. La carte 18 permet de visualiser la taille des logements ainsi que leur type, collectif ou individuel.



Carte 18 : Le Col du Corbier : des formes d'habitat contrastées et un potentiel résidentiel diversifiée, Sources : BD Topo IGN et Urbansimul (données 2025) (CEREMA) ; Conception et réalisation : GCV

La carte ci-dessus illustre la diversité du parc de logements au Col du Corbier. La taille des cercles reflète le nombre de logements par bâtiment : les cercles les plus grands correspondent aux immeubles, à l'exception de celui situé au sud-est de la carte, qui regroupe les 54 chalets individuels pour des raisons de lisibilité. La couleur des cercles indique la surface moyenne des logements, exprimée en mètres carrés, mettant en exergue une forte variation de tailles au sein du parc.

Cette représentation révèle que les logements situés dans les immeubles ont majoritairement été conçus pour un usage touristique, comme le suggèrent leurs surfaces réduites inspirées des studios-cabine. Si cette diversité de types de logements constitue un potentiel pour l'accueil d'habitants permanents, elle soulève également la question de l'adéquation du parc existant aux besoins résidentiels actuels.

Le parc de logement au Col du Corbier peut être synthétisé de la manière suivante :

HABITAT INDIVIDUEL

- **89 logements individuels** (35 aux Grands Prés et 54 dans le lotissement à l'entrée du Col en arrivant de Bonnevaux)
- Au moins **une place de parking** à côté du logement
- **78 m² de surface habitable** en moyenne
- **Peu de terrain** autour du chalet (terrain de copropriété)

HABITAT COLLECTIF

- **13 immeubles**
- **352 logements**
- **Places de parking à proximité** des immeubles, à côté des entrées de bâtiments
- Logements de **19 m² à 70 m²**
- **Balcon individuel** à chaque appartement



Photographie 24 : Exemple d'habitat collectif au Col du Corbier, Sources : GCV, septembre 2025

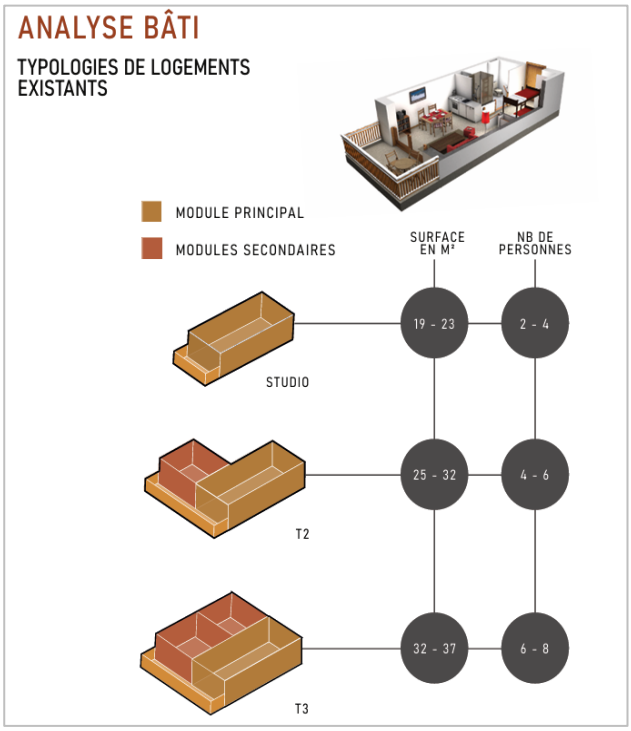


Figure 15 : Typologies des logements existants en habitat collectif au Col du Corbier, Conception et réalisation : S. Plauchu, 2022

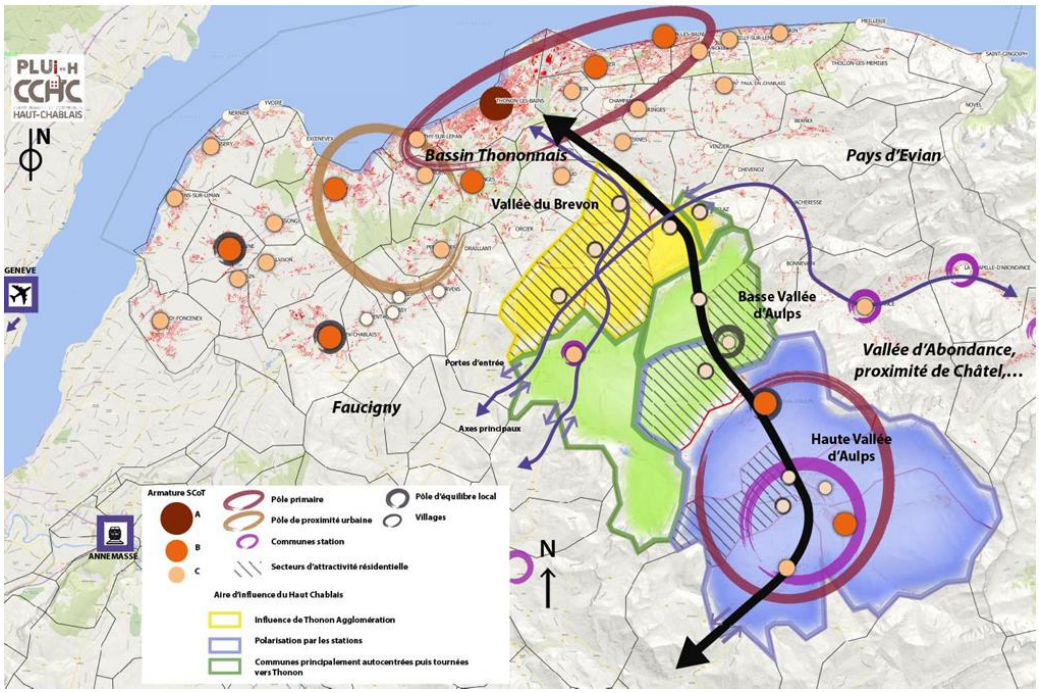
Ainsi, bien que le parc de logements du Col du Corbier soit diversifié, sa morphologie et son organisation ont été principalement conçues pour un usage touristique. Dans l'état actuel, seuls certains appartements aménagés en duplex pourraient accueillir durablement des familles, tandis que les studios conviennent davantage à des occupants individuels.

3.1.2. Un potentiel résidentiel conforté par des caractéristiques du Col favorables à l'installation d'habitants permanents

Le Col du Corbier présente plusieurs atouts susceptibles de favoriser l'installation d'habitants permanents. Les réponses au questionnaire et les échanges issus de la concertation ont permis d'alimenter cette partie du diagnostic, offrant ainsi un regard sur les motivations des personnes à s'installer au Col du Corbier.

Une position stratégique à proximité de bassins d'emploi

Le Col du Corbier bénéficie d'une position géographique stratégique, à proximité immédiate des bassins d'emploi du secteur thononais et du domaine des Portes du Soleil. Il constitue par ailleurs un point de jonction entre les vallées d'Aulps et d'Abondance, comme cela a été mis en évidence dans le diagnostic du col de passage. Cette situation lui confère une centralité relative à l'échelle du Haut-Chablais, mais également à celle de la Haute-Savoie. La carte 19 ci-dessous issue du PLUi-H du Haut-Chablais met en évidence que le Biot est à la jonction entre les communes dont l'influence est essentiellement thononaise et entre celles polarisées par les *Portes du Soleil*.



Carte 19 : Polarisation des communes et mise en contexte du Haut-Chablais, Sources : PADD PLUi-H du Haut-Chablais, 2020

Cette localisation apparaît dès lors comme un atout potentiel pour l'installation d'habitants permanents, et en particulier des actifs, pour lesquels la proximité des pôles d'emploi et la possibilité de déplacements quotidiens constituent des critères déterminants. Le Col du Corbier peut ainsi être envisagé comme un espace résidentiel intermédiaire, offrant un compromis entre accessibilité aux bassins d'emploi, cadre de vie montagnard et relative centralité territoriale.

La figure 15 illustre cette position stratégique, avec des temps de trajet calculés en véhicule motorisé :

- A 13 minutes de Saint-Jean d'Aulps et d'Abondance
- A 23-30 minutes de Morzine, des Gets, de Châtel
- A 35 minutes de Thonon-les Bains
- A 1h30 par autoroute d'Annecy
- A 30 minutes de la gare la plus proche (à Thonon-les Bains)
- A 1h de l'entrée d'autoroute la plus proche (à Contamine-sur-Arve) qui rejoint l'A40 et l'A410

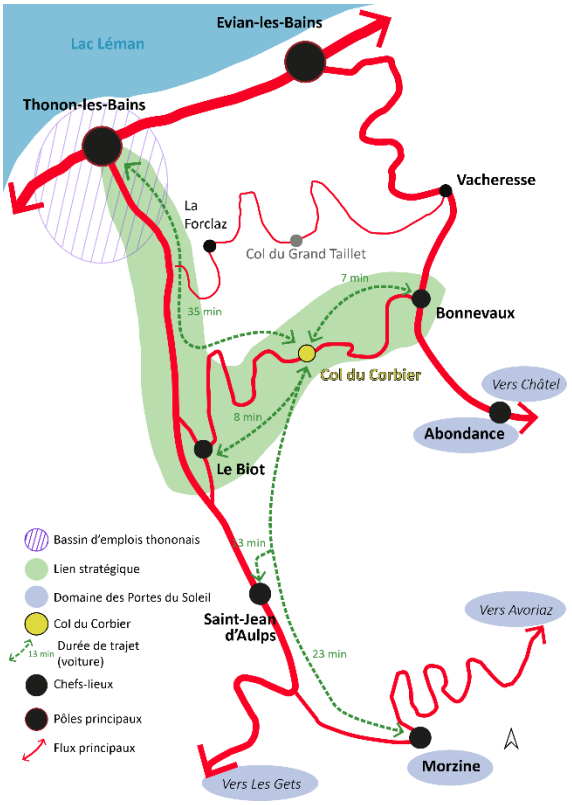
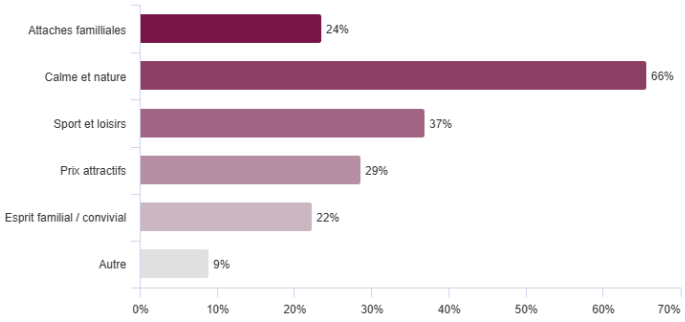


Figure 16 : Le positionnement stratégique du Col du Corbier à proximité de bassins d'emploi, Sources : Google Maps, Conception et réalisation : GCV

De cette manière, fort d'une position centrale dans le Haut-Chablais, le Col du Corbier profite d'une situation qui peut être un atout pour l'installation d'habitants permanents, à la recherche à la fois d'une relative proximité à leur travail ainsi qu'à une proximité directe de la nature, dans un contexte de forte pression foncière à l'échelle de la Haute-Savoie et du Chablais.

Une proximité directe à la nature comme facteur attractif résidentiel

Le Col du Corbier profite d'une proximité directe à la nature, critère qui peut attirer des personnes à la recherche de cette proximité. L'entretien avec l'agent immobilier du Col du Corbier vient conforter les neuf réponses au questionnaire d'habitants permanents du Col qui disent s'être installés au Col après l'épidémie de Covid-19, à la recherche de nature.



Graphique 18 : Attractivité pour l'installation au Col du Corbier selon les répondants au questionnaire Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

En effet, pour les personnes propriétaires d'une résidence au Col du Corbier, l'attrait de celui-ci pour ses habitants repose en grande partie sur son cadre de vie paisible et sa proximité avec la nature.

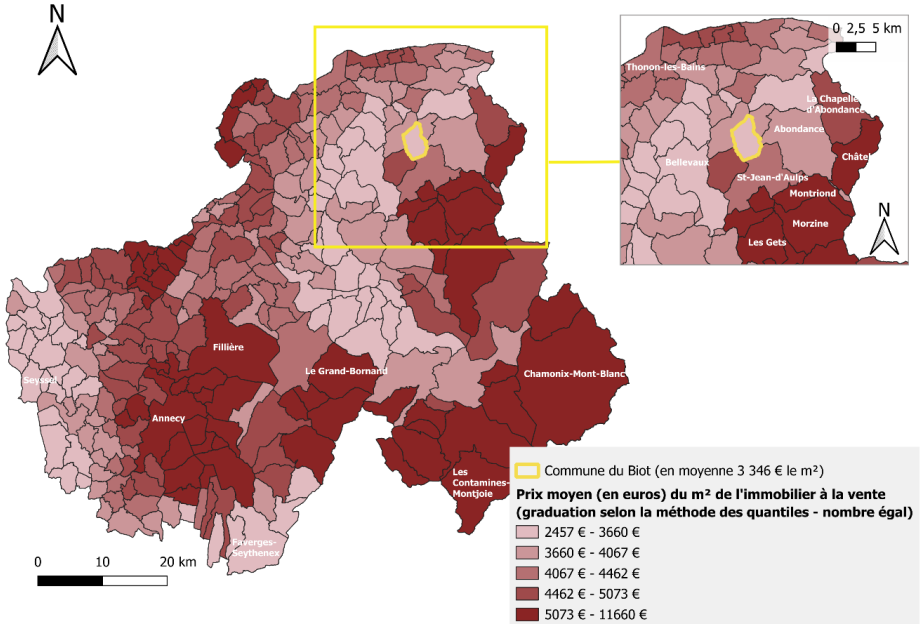
À la question « Qu'est-ce qui vous a amené à résider au Col du Corbier ? », le terme « résider » incluant à la fois les habitants permanents et les propriétaires de résidences secondaires, 55 % des répondants ont cité le calme et la proximité de la nature (Graphique 18). Cette enquête visait à identifier les atouts perçus par les personnes ayant choisi le Col comme lieu de résidence, qu'elle soit principale ou secondaire.

Ce pourcentage souligne l'importance accordée à ces caractéristiques, fortement recherchées par ceux qui privilégient un cadre de vie tranquille, éloigné des stations voisines et des grandes villes comme Annecy ou Thonon-les-Bains. Ainsi, pour les amateurs de nature et de tranquillité, le Col du Corbier représente un lieu de vie particulièrement attractif, appuyés par des prix de l'immobilier attrayants à l'échelle de la Haute-Savoie.

Des prix de loyers et de vente attractifs à l'échelle départementale et locale

Les prix de vente immobilière au Col du Corbier peuvent se révéler particulièrement attractifs, dans un département où la spéculation foncière figure parmi les plus élevées de France, après Paris intra-muros (9 718 € / m²), les Hauts-de-Seine (6 655 € / m²) et les Alpes-Maritimes (5 335 € / m²). La moyenne départementale en Haute-Savoie est de 5 114 € / m² (d'après SeLoger.com). Le Col du Corbier, et plus précisément la commune du Biot, se situe quant à lui dans la partie basse de l'échelle avec un prix moyen de vente de **3 346 € le mètre carré**.
Cette attractivité économique est confirmée par le questionnaire : près d'un tiers des répondants ont cité les « prix attractifs » comme motif principal de leur installation au Col du Corbier (Graphique 18). Cette proportion souligne l'importance du facteur économique dans les choix résidentiels et révèle que le Col constitue un marché immobilier plus accessible que dans certaines communes voisines, fortement marquées par la pression foncière et touristique.

Ainsi, le Col du Corbier apparaît comme un espace résidentiel offrant une alternative financièrement plus abordable, susceptible d'attirer des ménages recherchant un compromis entre cadre montagnard et coût du logement (entretien avec R. Girard, concierge de la conciergerie Biotiful). La carte 20 ci-dessous illustre cette attractivité du Col du Corbier en termes de prix de l'immobilier.



Carte 20: Prix moyen de l'immobilier au m² à la vente en Haute-Savoie, Sources : SeLoger.com, Conception et réalisation : GCV

La carte des prix moyens du mètre carré de l'immobilier à la vente en Haute-Savoie met en évidence que le Biot se distingue par son prix de l'immobilier relativement bas par rapport aux communes voisines touristiques telles que Morzine, Les Gets ou Châtel, où les prix dépassent 5 073 €/m². Les prix ont néanmoins augmenté après le Covid 19 : avant la pandémie, les appartements de 35 m² étaient vendus à 20 000 euros tandis qu'en 2025, le prix moyen d'un appartement de cette taille est remonté à 50 000 euros (entretien avec J. Lullier, agent immobilier au Col du Corbier).

Cette accessibilité économique, combinée à un cadre de vie montagnard et à la proximité de la nature, constitue un atout pour l'installation d'habitants permanents. Elle permet au Col du Corbier de se positionner comme une alternative résidentielle abordable face aux fortes pressions foncières et touristiques des communes voisines, renforçant ainsi son potentiel pour accueillir des ménages à la recherche d'un compromis entre coût du logement et qualité de vie.

Ainsi, la diversité du parc de logements au Col du Corbier met en évidence un potentiel résidentiel intéressant. Celui-ci est renforcé par plusieurs aménités, notamment la proximité des bassins d'emploi de Thonon-les-Bains et des Portes du Soleil, l'accès direct à des espaces naturels, ainsi que des prix de l'immobilier relativement accessibles. Toutefois, la configuration actuelle du parc de logements, majoritairement composée de logements de 20 m² à 35 m², ne favorise pas l'installation durable de familles en résidence principale.

3.2. FACTEURS LIMITANTS A L'INSTALLATION D'HABITANTS PERMANENTS

Malgré le potentiel résidentiel du Col du Corbier soulevé précédemment, plusieurs facteurs limitant à l'installation d'habitants permanents ont été mis en exergue par les enquêtes terrain, les réponses au questionnaire et la concertation.

3.2.1. Une offre de services de proximité inexistante au Col et affaiblie au chef-lieu

L'attractivité du Col du Corbier est fortement fragilisée par la carence en services de proximité et en services de mobilité. Ces deux types de services sont très importants pour favoriser la pérennisation d'habitants et la venue de touristes. Pour autant, le Col du Corbier a bénéficié de ses services par le passé mais la fermeture de la station a progressivement entraîné leur déclin.

La Covagne, le seul service de proximité au Col du Corbier : une offre de restauration appréciée par les locaux et les personnes de passage



Photographie 25 : Restaurant communal en gérance La Covagne, Sources : GCV, décembre 2025

L'offre de services au Col du Corbier est aujourd'hui quasi-inexistante, avec comme seul commerce le restaurant communal « La Covagne » (Photographie 25) qui est en gérance par un habitant de la commune. Ce restaurant a été construit en 2016, sur la base de l'ancien chalet des pistes et d'accueil de la station de ski. Il a été inauguré en 2017 et le gérant actuel est le troisième gérant depuis l'ouverture du restaurant. Le restaurant propose des horaires d'ouverture larges et des services dans une palette de prix accessible. Sur réservation la veille au soir, il est possible de commander du pain et des viennoiseries. Le restaurant accueille tous les midis des employés de certaines entreprises du Biot et des vallées d'Abondance et d'Aulps ainsi que des personnes de passage et des locaux. Le questionnaire diffusé révèle que ce restaurant est très apprécié des locaux, mentionnant l'intérêt de ce restaurant au Col notamment par le fait qu'il représente un espace de convivialité. La notion de convivialité est revenue de manière récurrente au cours des discussions informelles menées avec des habitants et des résidents secondaires du Col du Corbier. Plusieurs d'entre eux ont souligné son manque au sein du site, en dehors du restaurant pour ceux qui le fréquentent. Cette absence est renforcée par le fait que le Col ne dispose pas d'un lieu central clairement identifié, susceptible de jouer un rôle de point de rencontre et de sociabilité, comme le préconise le PADD du PLUi-H « Permettre le développement en nombre et en qualité des services et espaces publics créant les conditions d'accueil favorables à l'intégration sociale et au brassage des populations ». Le rez-de-chaussée du restaurant a été initialement conçu pour faire l'objet d'une salle hors-sac ouverte au public, mais elle est, depuis, fermée au public.

En l'absence d'un espace collectif structurant — tel qu'une place ou une salle — les interactions sociales restent limitées, fragmentées et souvent cantonnées à des usages privés ou semi-privés. Le restaurant constitue ainsi l'un des rares espaces de sociabilité, mais son accès repose sur des pratiques de consommation, ce qui en limite la portée inclusive et exclut de fait une partie de la population. Cette configuration spatiale renforce également une forme d'anonymat et de

juxtaposition des présences, caractéristique des espaces principalement touristiques ou résidentiels secondaires, où les temporalités d'occupation sont discontinues et peu synchronisées.

Dès lors, plus qu'un déficit en service en matière fonctionnelle, cette carence impacte aussi le lien social que les services peuvent produire. Cette quasi-absence de services au Col résulte en partie d'un blocage foncier des locaux commerciaux.

Des locaux commerciaux laissés à l'abandon au Col du Corbier, un point de blocage foncier pour la commune ou pour de potentiels futurs commerçants

Hormis ce restaurant, il n'y a pas de services ou de commerces au Col du Corbier. Jusqu'en 2014, il y avait un magasin de sport « Michel sport » (Photographie 26), une restaurant pizzeria crêperie « La Cascade », une épicerie et un restaurant « Chez Michel et Mado ». Ces anciens services étaient implantés dans des locaux commerciaux appartenant à un propriétaire privé, résidant à Bonnevaux.



Photographie 26 : Locaux commerciaux fermés, Sources : GCV, octobre 2025

Ces locaux sont depuis fermés et laissés à l'abandon, comme l'illustre la photographie ci-contre. Ces locaux fermés et non entretenus accentuent le caractère abandonné de l'ancienne station. Le propriétaire ne souhaite pas les vendre ou les louer à nouveau, ce qui entraîne un blocage en termes de foncier : il n'y a pas d'autres locaux commerciaux au Col du Corbier qui pourrait permettre l'installation de quelques services de proximité. Ainsi, la faible attractivité actuelle du site ne favorise pas l'installation de commerces. Inversement, l'absence de services limite l'installation de nouveaux habitants et le séjour des touristes, créant un cercle vicieux difficile à rompre entre services et population malgré une orientation du PADD visant à « garantir un taux de commercialité et d'ouverture des services de proximité à l'année et à destination des habitants permanents. » Cet objectif n'est pour l'instant pas atteint au Col du Corbier et correspond à une attente prégnante des propriétaires.

A cinq kilomètres, au chef-lieu du Biot, quelques services de proximité permettent de faire du lien social et limitent la prise de la voiture pour tout besoin.

Le chef-lieu du Biot : des services de proximité fragilisés

En effet, le chef-lieu du Biot profite de plusieurs services de proximité, localisés sur la figure ci-dessous. Ces services sont ouverts toute l'année et permettent aux habitants d'avoir une partie des services situés au village. Pour autant, depuis 2023, il n'y a plus de boulangerie au Biot mais une nouvelle est en train d'être construite à côté de la fromagerie, excentrée du centre du village. L'absence d'épicerie ou de supermarché au Biot, le plus proche étant à Saint-Jean d'Aulps, rend les courses de première nécessité compliquées, surtout pour des personnes à mobilité réduite comme les personnes âgées. La figure 16 ci-dessous rend compte des services, au sens large, présents au Biot.

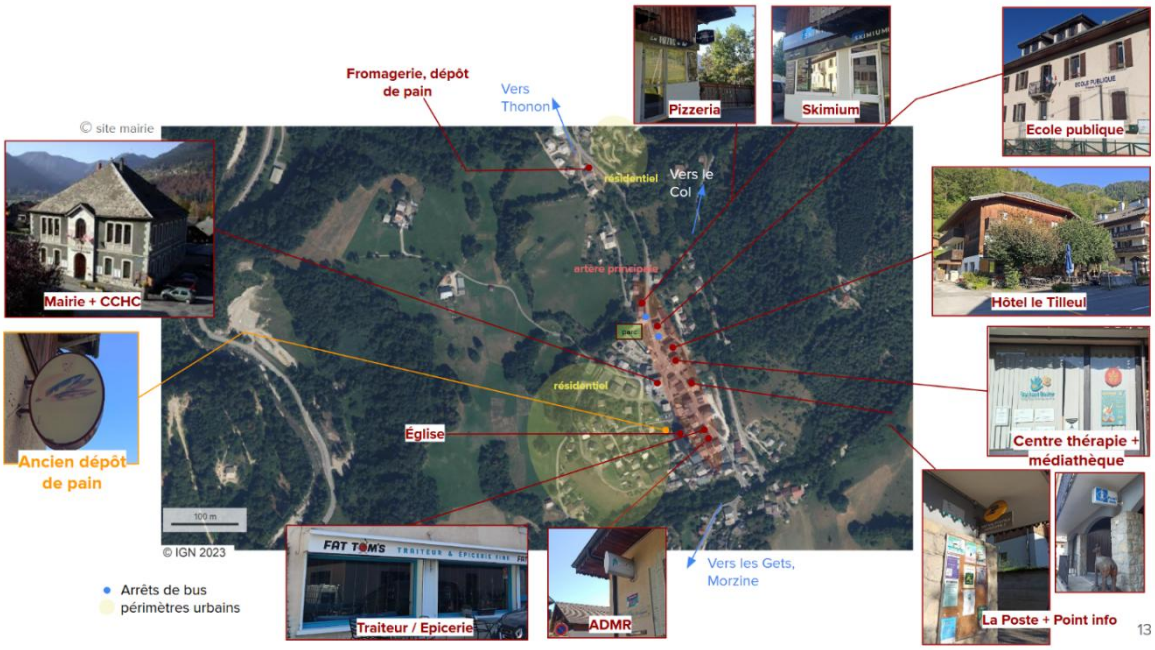
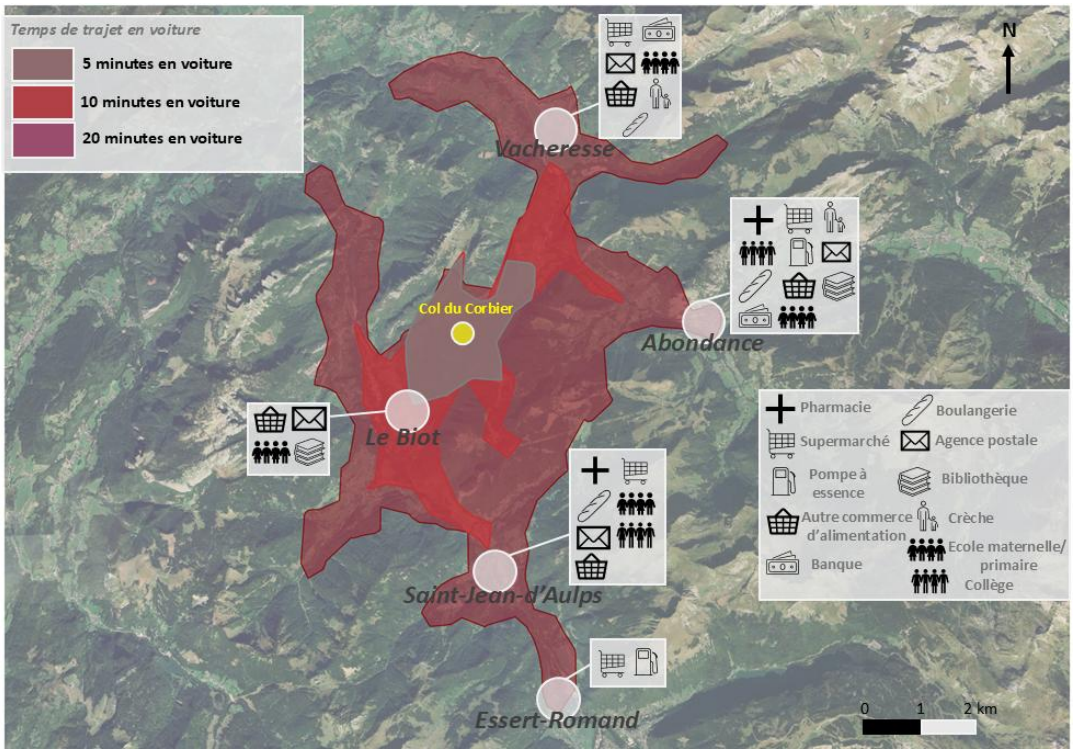


Figure 16 : Localisation des services au Biot, Sources : Google satellite 2025, GCV, Conception et réalisation : GCV

De cette manière, l'offre de services au Biot est assez réduite mais a le mérite d'exister et de créer du lien social au chef-lieu. Pour d'autres besoins, les habitants du Biot peuvent aller dans les villages alentours, comme l'illustre la carte ci-dessous (*Cf*. Carte 21).



Carte 21 : Isochrones de l'accès aux services de proximité en voiture depuis le Col du Corbier, Sources : Googles Maps, Conception et réalisation : GCV

Des réponses au questionnaire révélatrices des besoins des habitants permanents

Le questionnaire diffusé dans le cadre de cette étude a permis d'appréhender les réels besoins au Col du Corbier des habitants permanents et des résidents secondaires actuels. L'analyse des données avec un système de nuage de mots permet de faire transparaître les besoins les plus souvent revenus dans les réponses des habitants permanents. Il y a 20 habitants permanents du Col du Corbier qui ont répondu, ce qui représente un échantillon relativement représentatif étant donné que la population globale est de 64 personnes. Le nuage de mots ci-dessous (Graphique 18) recense de cette manière une liste non-exhaustive mais représentative des besoins des habitants :



Graphique 19 : Les besoins des habitants permanents au Col du Corbier, questionnaire, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

Les besoins identifiés peuvent ainsi être classés en 3 champs thématiques principaux : les services de proximité ; les activités de loisir au sens large (sportives, pour enfant, animation) et les mobilités. Les besoins exprimés par les résidents du Col ont largement été discutés lors de la phase de concertation. L'absence de services apparaît comme un enjeu central de l'attractivité du site, tant pour les habitants permanents que pour les propriétaires de résidences secondaires. Les besoins exprimés par les habitants en matière de services de proximité portent principalement sur :

- L'implantation d'un commerce d'alimentation, incluant éventuellement quelques produits souvenirs
- Une boulangerie
- La mise en place d'une laverie automatique

Ces constats ouvrent la voie à une réflexion sur des actions en adéquation avec les besoins réels des habitants et des usagers du territoire, d'autant plus qu'ils font directement écho aux objectifs portés par le PADD du PLUi et du SCoT, notamment en matière de mobilité.

Les échanges avec la responsable petite enfance de la CCHC confirment ces observations : en lien direct avec des familles du Biot et du Col du Corbier, elle souligne que leurs attentes se concentrent sur les services de proximité, mais également sur la présence d'espaces de jeux et d'animations à destination des habitants. En ce sens, les neuf participants à l'atelier « habitat » organisé dans le cadre de la concertation ont unanimement relevé le manque d'équipements pour les jeunes enfants, notamment l'absence d'aire de jeux dédiée.

Par ailleurs, les habitants permanents du Col ayant pris part à la concertation ont également mis en évidence l'absence de lieux ressources pour les adolescents, une population particulièrement difficile à mobiliser au regard de l'offre d'activités actuellement proposée.

Ainsi, les différents types d'enquêtes ont visé à recueillir les réels besoins des habitants permanents et des résidents secondaires, qui révèlent des besoins en services de proximité pour « dépanner » (discussion avec un participant à la concertation) et pour permettre le lien social.

Le questionnaire et la concertation ont également révélé une carence en termes de mobilité.

3.2.2. Une dépendance à la voiture marquée, peu favorable à l'installation d'habitants permanents

L'absence d'une offre de services de proximité au Col du Corbier induit une forte dépendance à la voiture individuelle, révélant à la fois le manque de transports en commun et l'absence de mobilités douces. Cette situation contribue à renforcer l'isolement du site et limite les alternatives à l'usage de l'automobile, constituant ainsi un frein potentiel à l'installation d'habitants permanents. L'accès au Col s'effectue par la route départementale n°32, depuis les deux versants, laquelle est entretenue par le département. En période hivernale, les opérations de déneigement sont réalisées rapidement en début de matinée, garantissant une accessibilité satisfaisante malgré les conditions climatiques.

Le Col du Corbier, un axe de passage et un espace habité dépourvu de transports en commun, contraint par sa position de jonction entre la CCHC et la CCPEVA

Jusqu'en 2023, le Col du Corbier était desservi par la ligne touristique hivernale 3 *Balad'Aulps Bus*, assurée par un mini-bus reliant les vallées d'Abondance et d'Aulps. Toutefois, l'arrêt au Col qui constituait le terminus de cette ligne a été supprimée en raison de sa faible rentabilité : l'arrêt au Biot a lui été maintenu. De manière similaire, un service de transport à la demande a existé, mais n'est plus en vigueur aujourd'hui, faute de demande suffisante.

Dans ce contexte, le Col du Corbier est désormais dépourvu de toute offre de transport en commun, ce qui accentue la dépendance à la voiture individuelle. Celle-ci se manifeste spatialement par la présence de nombreux parkings le long de la route départementale (*Cf.* orientation 1), ainsi que par une organisation du bâti dont les accès sont à l'arrière des immeubles depuis les aires de stationnement. Par ailleurs, l'absence de cheminements piétons structurés limite les déplacements internes au site autrement qu'en voiture.

Cette dépendance automobile constitue un facteur de contrainte pour l'installation durable de certaines catégories de population, notamment les familles, les actifs et les retraités, mais également pour les touristes en séjour. Toutefois, cette situation demeure caractéristique des espaces de montagne, où la mise en place d'une offre de transport en commun est souvent peu rentable et faiblement utilisée, en raison de la dispersion de l'habitat et de la faible fréquence des dessertes. Le rapport de présentation du PLUi-H le souligne en ce sens « fort de son identité montagnarde, le territoire ne bénéficie pas d'axe de communication majeur, générant des problématiques en matière d'accessibilité et de connexion avec les territoires voisins. » Cette problématique est renforcée par l'absence de compétence « transports » au sein de la CCHC. La région intervient en tant qu'autorité organisatrice de la mobilité (AOM), tandis que cette compétence est exercée par la CCPEVA, créant ainsi une difficile coordination en matière de transport.

Une absence de transports scolaires au Col : un besoin relevé par les ménages avec enfants

Concernant les déplacements scolaires, en 2025, sept enfants résidant au hameau et au Col du Corbier étaient scolarisés à l'école maternelle et primaire du Biot (entretien avec les responsables Petite Enfance et Mobilité de la CCHC). En l'absence de transport scolaire, liée au nombre insuffisant d'élèves, les parents se sont organisés par le biais du covoiturage pour assurer les trajets.

Ce dispositif informel de covoiturage, mis en place pour couvrir les cinq kilomètres séparant le Col du Corbier de l'école, apparaît fonctionnel et satisfaisant pour les familles concernées. Néanmoins, dans l'hypothèse d'une augmentation du nombre de familles avec enfants au Col du Corbier et au hameau, la mise en place d'un service de transport scolaire pourrait être envisagée.

Un partenariat avec *Blablacar Daily* porté par la CCHC pour favoriser le covoiturage

Afin de proposer une alternative à l'autosolisme, la Communauté de communes du Haut-Chablais (CCHC) met actuellement en place, en partenariat avec *Blablacar Daily*, une application destinée à encourager le covoiturage et à faciliter l'adoption de ce mode de déplacement par les habitants.

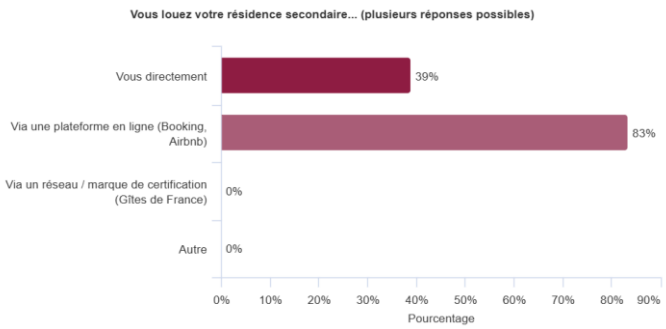
3.2.3. Résidences secondaires, lits froids, logements vacants : des freins à l'attractivité résidentielle

Comme évoqué précédemment, les logements édifiés au Col du Corbier ont été majoritairement conçus à destination d'une clientèle touristique. À la suite de la fermeture de la station, ces appartements ont été de moins en moins occupés. Le parc de logements du Col du Corbier est aujourd'hui marqué par un phénomène de « volets clos », caractérisé par une forte proportion de résidences secondaires, de lits froids et de logements vacants, constituant autant de freins à l'attractivité résidentielle et à l'installation durable de populations permanentes.

Un parc de logements au Col du Corbier hétérogène difficilement qualifiable et quantifiable

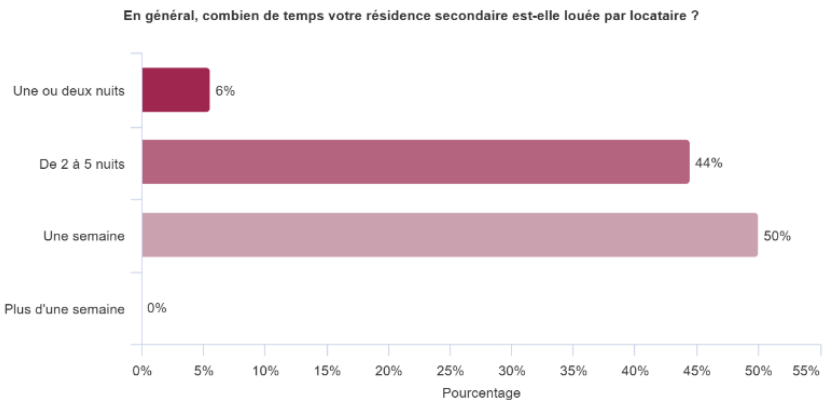
Le Col du Corbier se caractérise par un parc de logements hétérogène, dont la qualification et la quantification s'avèrent complexes en raison de la difficulté d'accès aux données. Comme évoqué précédemment, l'offre d'hébergement y est conséquente, mais elle repose sur une diversité de statuts (résidences secondaires, locations touristiques, hébergements non marchands, *Cf.* encadré ci-dessous) qui rendent son appréhension statistique complexe.

Les données issues de la plateforme *Airbnb* (Portail National d'Accès aux Données *Airbnb*) permettent néanmoins d'éclairer une partie de cette offre sur l'ensemble de la commune. En 2023, 3 594 voyageurs ont séjourné sur la commune via ce canal de réservation, pour une durée moyenne de séjour de quatre jours. Les plateformes de réservation semblent être les canaux privilégiés pour la location de logements au Col du Corbier comme le montre le graphique 20. Bien que ces données soient calculées à l'échelle de la commune, il est à noter qu'en 2025, 85 hébergements étaient référencés sur la plateforme, avec plus des ¾ de cette offre *Airbnb* concentrée au Col du Corbier. L'entretien avec le concierge de la conciergerie « *Biotiful* » du Col du Corbier révèle également des séjours plutôt courts de 2 jours à 7 jours en moyenne tout autant que les répondants aux



Graphique 20 : Canal de location des logements, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

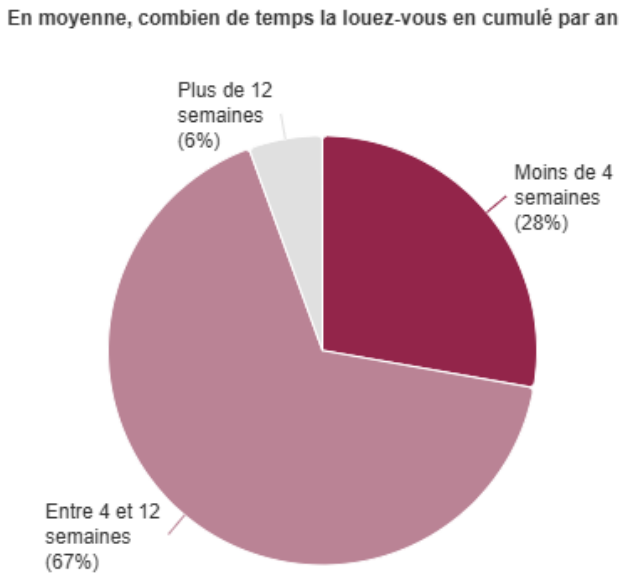
questionnaires qui louent leur logement au Col (Graphique 21). Les réponses au questionnaire permettent de démontrer que malgré cette dynamique de location au Col du Corbier, les lits ne sont pas pour autant chauds (Graphique 22), du moins pour les 18 logements des 18 propriétaires ayant répondu à la question.



Graphique 21 : Temps de location par locataire, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

La fréquentation présente une forte saisonnalité, avec des pics marqués en décembre, janvier et février, en lien avec la saison hivernale, ainsi qu'en juillet et août, correspondant à la période estivale.

Toutefois, ces données ne rendent compte que d'une partie du parc de logements mais permettent d'avoir un aperçu de l'occupation des logements.



Graphique 22 : Total de location par an par logement, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

ENCADRE HABITAT

Résidence secondaire

Logement appartenant à un propriétaire qui ne l'a pas déclaré comme étant l'adresse du foyer fiscal.

Lits froids, lits tièdes et lits chauds

LIT FROID	LIT TIÈDE	LIT CHAUD
Occupé – de 4 semaines / an	Occupé de 1 à 3 mois/ an	Occupé + de 12 semaines/ an

Figure 17 : Catégorisation des lits, Sources : François, 2025, Conception et réalisation : GCV

Logements non marchands

Ensemble des formes d'hébergement touristique ne donnant lieu à aucune transaction financière. Il recouvre notamment les séjours effectués dans la résidence de membres de la famille ou d'amis. En raison de son caractère informel et privé, l'hébergement non marchand demeure imparfaitement appréhendé par les dispositifs statistiques.

Logements marchands

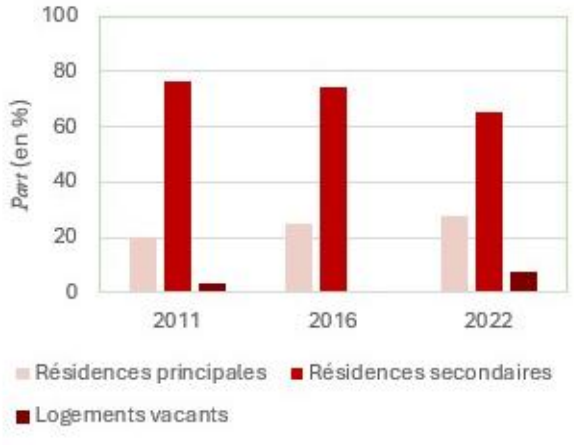
Hébergement donnant lieu à une rémunération de la prestation qui lie le loueur et l'hébergeur (hôtels, hôtels-clubs, résidences de tourisme, campings). Depuis 2010, émergence d'une économie dite collaborative : le logement de particulier proposé à la location (*Booking*, *Airbnb*).(Statista, 2021).

Logements vacants

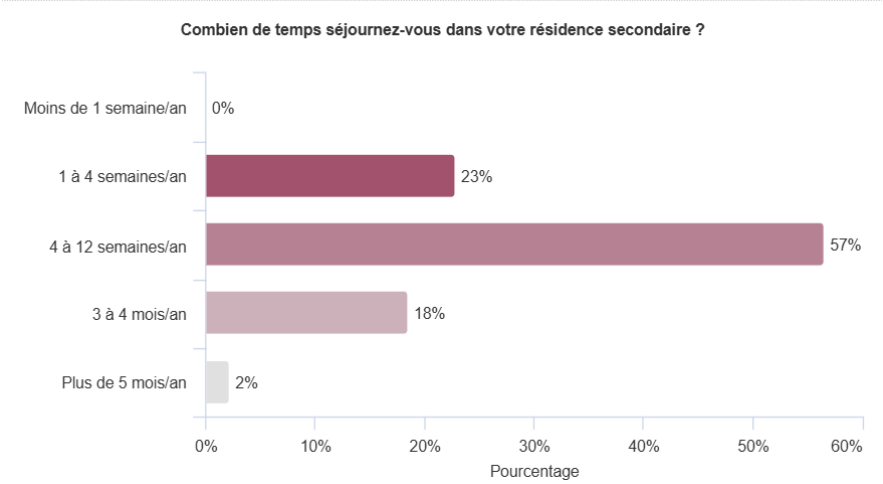
Logement à usage d'habitation non utilisé depuis plus de 2 ans

D'un parc de logements touristiques à un parc de logements résidentiels

La fin de l'exploitation du domaine skiable au Col du Corbier transforme la structure du parc de logements de la commune. Cela se traduit par une lente transition d'un parc de logements touristiques notamment dominé par les résidences secondaires. Ainsi, en 2011, soit un an avant la cessation de l'exploitation des remontées mécaniques, plus de 70 % des logements de la commune sont des résidences secondaires (Graphique 23). Cette part de résidences secondaires connaît une baisse de dix points entre 2011 et 2022. Si le début de cette transition a été amorcée par la fin de l'activité ski, elle est aujourd'hui renforcée par l'attractivité du marché immobilier au Col, nettement plus accessible. Entre 2016 et 2022, le nombre de résidences secondaires a diminué de 46 alors que le nombre de résidences principales a augmenté de 37. Les enquêtes de terrain ont montré qu'au Col, certains propriétaires d'une résidence secondaire en faisaient leur résidence principale, notamment une fois à la retraite. Toutefois, l'augmentation de 60 % de la taxe sur les résidences secondaires depuis 2022 a pu inciter certains propriétaires à déclarer leur logement comme résidence principale, sans que cela ne corresponde nécessairement à un usage réel, afin d'éviter cette augmentation fiscale. Le taux d'occupation des logements par les résidents secondaires est hétérogène (Graphique 24), pour les 92 propriétaires de résidence secondaire au Col du Corbier ayant répondu au questionnaire).



Graphique 23 : Structure du parc de logements au Biot : part des résidences principales et secondaires, Sources : INSEE 2022, Conception et réalisation : GCV



Graphique 24 : Durée de séjour des résidents secondaires dans leur logement, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV

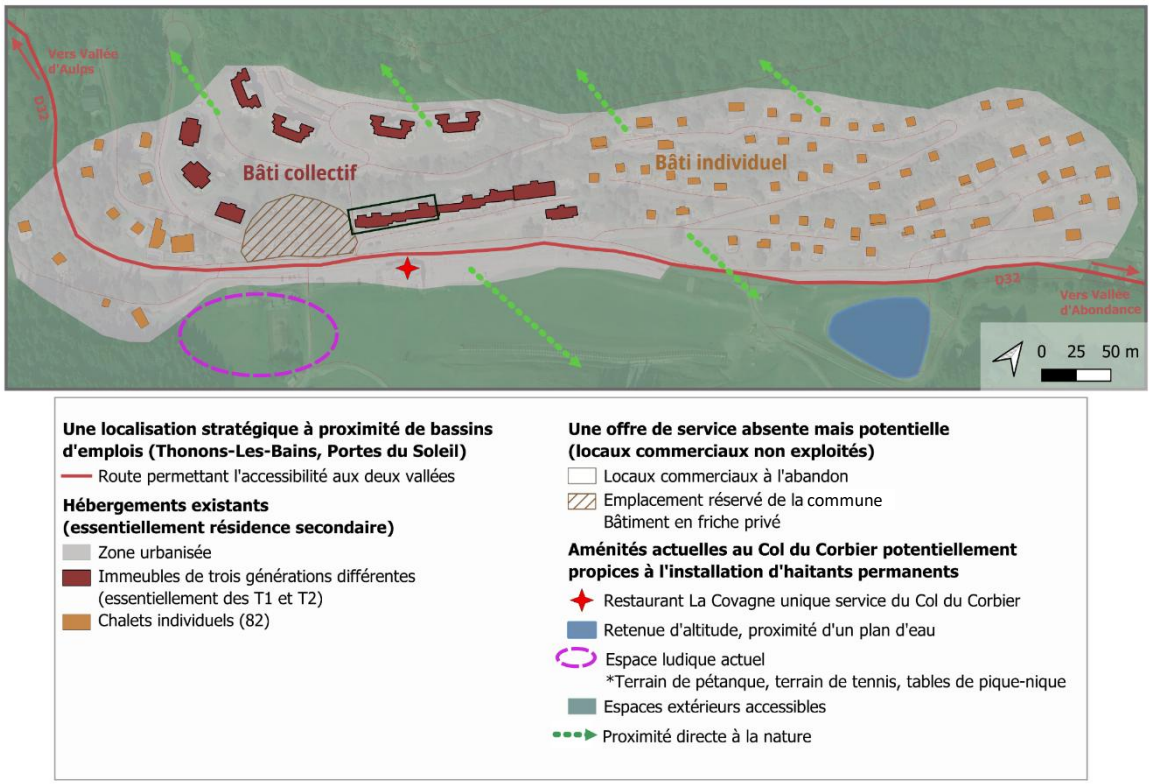
Toutefois, le Col, par l'attractivité des prix de l'immobilier, peut aussi attirer des couples d'actifs ne pouvant ou ne voulant pas se loger dans les vallées d'Aulps et d'Abondance en raison du prix de l'immobilier élevé. Cependant, le parc de logements actuel ne permet pas de viser un autre public, la taille et la structure des logements n'autorisant pas l'accueil de familles par exemple.

Des logements qui peuvent tendre vers une certaine vétusté et non-conformité aux normes énergétiques

Néanmoins, la baisse du nombre de résidences secondaires ne signifie pas une reconversion massive vers des résidences principales. En effet, le nombre total de logements ainsi que le nombre de logements vacants ont aussi augmenté. Cela limite donc grandement le nombre de résidences secondaires du Col ayant entamé une reconversion vers de la résidence principale. Cela pose alors la question de la vétusté des logements vacants au Col et de leur possible réhabilitation en vue d'un changement de fonction, du touristique vers le résidentiel. Au-delà de la vétusté individuelle de chaque logement, se pose aussi la question de la performance énergétique des bâtiments et de leur mise en conformité aux normes d'isolation. La loi Climat et Résilience de 2021 interdit la location de logements ayant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) classé E à l'horizon 2034. Cela concernera alors l'ensemble des bâtiments en copropriété à l'exception de quelques chalets individuels. Ainsi, la relative faiblesse des prix du marché de l'immobilier est un atout aujourd'hui mais elle pourra dissuader dans quelques années les propriétaires, qui souhaitent vendre ou louer leur bien, de réaliser les travaux nécessaires. Dans cette perspective se pose alors la question du devenir de ces bâtiments au-delà des années 2030.

Ainsi, le Col du Corbier apparaît comme un espace favorable, par une accumulation de facteurs révélateurs du potentiel habitable du Col du Corbier, pour l'installation et la pérennisation d'habitants permanents. Le tissu résidentiel existant offre une diversité de logements pouvant être adaptés aux besoins différents de potentielles personnes intéressées pour s'installer au Col. Pour autant, la prégnance d'appartements T1 ou T2 rend limitable l'installation de familles, les logements ayant été pensés pour l'accueil de touristes. De plus, la part écrasante de résidences secondaires et de faible occupation des lits entraîne un certain blocage pour développer de la vie à l'année ainsi que le risque que les appartements peu, voire pas occupés, deviennent vétustes. Le Col du Corbier a pourtant un haut potentiel résidentiel, en raison de sa proximité des bassins d'emploi que sont le pôle thononais et Les Portes du Soleil où le prix des logements est élevé, mais aussi avec sa proximité directe à la nature, caractéristique de plus en plus recherchée. Cette attractivité est limitée par l'absence de services de proximité et de transports en commun, facteurs limitants de l'installation d'habitants permanents recherchant un espace de vie convivial et pratique. L'instauration de services est freinée par le faible nombre d'habitants permanents au Col du Corbier actuellement : la mise en place de services peut ainsi être pensée de manière graduée dans le temps.

.



Carte 22:Le Col du Corbier, une potentielle attractivité résidentielle face à des freins structurels, BD Topo IGN, Conception et réalisation : GCV

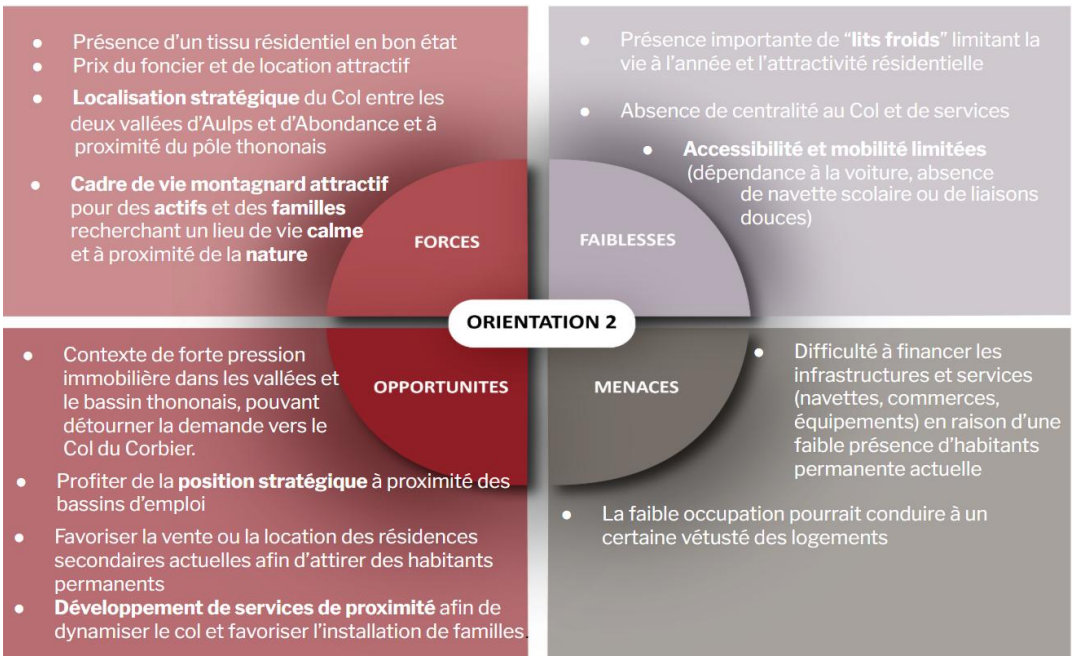
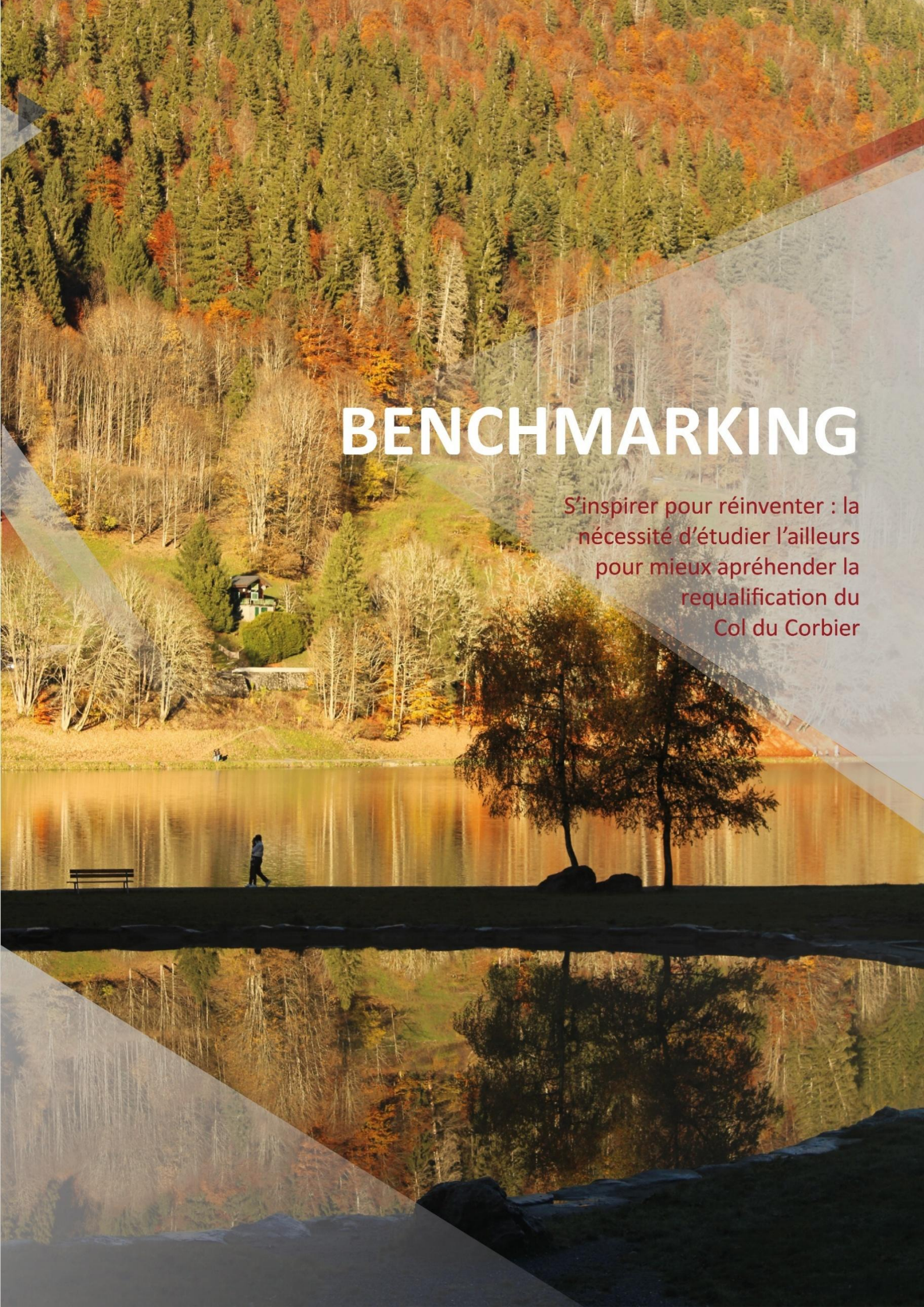


Figure 18 : Une attractivité résidentielle freinée par un manque de service, Conception et réalisation : GCV



BENCHMARKING

S'inspirer pour réinventer : la nécessité d'étudier l'ailleurs pour mieux apréhender la requalification du Col du Corbier

Photographie « Benchmark » : Espace de promenade et de contemplation aménagé autour du lac de Montriond, Sources GCV, novembre 2025

Investir le sujet de la requalification de l'ancienne station au Col du Corbier, implique aussi de se pencher de manière générale sur différents espaces qui suivent la même dynamique. En effet, bien qu'ayant fermé ses portes en 2014, la station de Drouzin-le-Mont n'a pas réellement *pris le tournant* de la requalification malgré de nombreuses études déjà produites. D'autres territoires abritant de l'activité ski se sont déjà emparés du sujet, ce type de fermeture n'étant pas un phénomène isolé comme illustré en introduction. Comprendre ce qu'il se fait ailleurs, c'est aussi porter un autre regard sur notre objet d'étude et s'ouvrir à des possibilités adaptables (ou non) au Col du Corbier. Il est ainsi important de lier ce précédent diagnostic territorial à une analyse de différents territoires similaires afin de proposer par la suite les meilleures solutions adaptées au Col du Corbier.

Pour ce faire, nous avons étudié des lieux aux caractéristiques plurielles : stations, villages, cols qui relevaient de similitudes avec le Col du Corbier. Nous nous sommes rendus au maximum sur place (sur huit des neuf espaces étudiés) pour prendre connaissance du lieu et ainsi comprendre plus en détail les dynamiques. Cette phase de benchmarking se veut donc être une **étude comparative** des différents éléments analysés en se basant sur la réalité du Col du Corbier. Elle nous a permis d'identifier les caractéristiques qui ont permis aux lieux ci-après présentés, de fonder leur attractivité. Selon différents critères nous avons ainsi évalué la requalification des stations évoquées, ainsi que les dynamiques d'attractivité des cols et autres lieux présentés sous la forme de fiches comparatives regroupant les informations nécessaires à l'appréhension du sujet :
Les critères de comparaison sont les suivants :

- **Degré de fermeture** (dans le cas des stations) **:** E*st-ce que la station est fermée depuis longtemps ? Existe-t-il toujours une activité ski marginale ?*
- **Les activités proposées** : *Etablir le panel d'activités non liées au ski qui sont proposées*
- **Une potentielle identité marquée du lieu** : *Parmi les activités proposées, est-ce que le lieu est basé sur un élément en particulier, une thématique précise pour être attractif ?*
- **La présence d'un produit vendeur du lieu** : *Existe-t-il une particularité au lieu qui appuie son attractivité ?*
- **Les aménagements présents** (sites des Cols) *: Identifier à quel point les cols étudiés sont équipés.*
- **Les services proposés** : *Etablir le panel de services proposés, dont la qualité et la quantité sont à lier avec le nombre d'habitants pour une comparaison proportionnée*

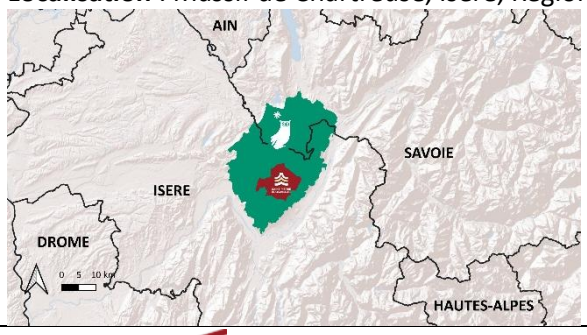
Des critères descriptifs (localisation, type du lieu étudié, nombre d'habitants, date d'ouverture (pour les stations) permettront d'établir une référence sur laquelle s'appuyer pour comparer les lieux de benchmark entre eux.

Les types de lieux sont représentés ainsi : Station de ski ( ) ; village ( ) et col ( ) : en rouge la correspondance, en gris la non-correspondance au type mentionné.

SAINT-PIERRE DE CHARTREUSE

Description

Localisation : Massif de Chartreuse, Isère, Région AuRA



Carte 23 : Carton de localisation de Saint-Pierre de Chartreuse, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV

Type :

Date d'ouverture : 1950

Habitants : 935 (INSEE, 2022)

Degré de fermeture de la station

- Une offre de ski alpin encore existante (téléskis gérés de manière associative uniquement)
- Une offre de ski de fond
- Pratique du ski de randonnée

Activités proposées (hors ski)

- Espace loisirs : tyrolienne, luge, tubing, ski sur roulettes, balançoires
- Pratique du parapente
- Offre de randonnée et de raquettes, balades aux lanternes, Parcours d'orientation familiaux
- Offre de running et de trail
- Patinoire synthétique
- Offres culturelles : musée Aracabas, musée de la Grande Chartreuse, musée de l'Ours



Photographie 27 : Tour de tyrolienne à Saint-Pierre de Chartreuse, Sources : GCV, novembre 2025

Identité du site

Une identité basée sur un tourisme culturel et familial en interconnexion avec d'autres villages de Chartreuse (Attractivité de la clientèle des bassins de vie proches : Chambéry et Grenoble)

Produit vendeur du lieu

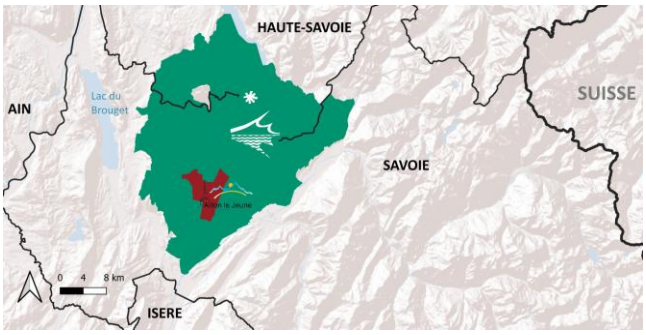
Vente de la « marque » **Parc Naturel Régional de Chartreuse**

Services proposés

- Epiceries, boucherie, fromagerie, boulangerie
- Restauration
- Cinéma, Presse, Office du tourisme, salle hors sac
- Pharmacie, Maison de santé
- Bureau de Poste
- Crèche, école maternelle et primaire
- Hébergements
- Loueurs de matériel

AILLON-LE-JEUNE

Description



Localisation : Massif des Bauges, Savoie, Région AuRA

Carte 24 : Carton de localisation de Aillon-Le-Jeune, Sources : RGE ALTI IGN 2025, Conception et réalisation : GCV

Type :

Date d'ouverture : 1964

Habitants : 429 (INSEE 2022)

Degré de fermeture de la station

Une offre touristique basée sur plusieurs activités, dont le ski encore en pratique : Aillon Margériaz

Activités proposées (hors ski)

- Parc à thématique pour les enfants : acrobranche été / hiver
- Aire de jeux et de sport
- Minigolf



Photographie 28 : Cabane dans les arbres de jeu au "Pas des Géants", Sources : GCV, novembre 2025



Photographie 29 : Mini-golf, Sources : GCV, novembre 2025

Identité du site

Une identité basée sur un excursionnisme de proximité qui attire un public familial, sportif et local

Produit vendeur du lieu

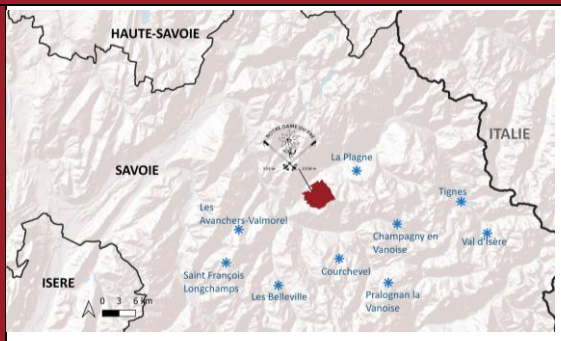
Vente de la « marque » **Parc Naturel Régional du Massif des Bauges et Géoparc**

Services proposés

- Bureau de Poste
- Bibliothèque municipale
- Ecole primaire
- Epicerie
- Restauration
- Loueurs de matériel

NOTRE DAME DU PRÉ

Description



Localisation : Tarentaise, Savoie, Région AuRA

Carte 25 : Carton de localisation de Notre-Dame du Pré, Sources RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV

Type :

Date d'ouverture : 1973 (premier véritable téléski)

Habitants : 256 (INSEE 2022)

Degré de fermeture de la station

Station fermée définitivement (démantèlement des dernières remontées mécaniques en octobre 2025)

- Ski de randonnée

Activités proposées (hors ski)

La station n'a jamais été dépendante du ski alpin et a diversifié ses offres de façon avant-gardiste

- Raquettes, luge
- Escalade (rocher du Glaisy)
- VTT
- Randonnées thématiques (yoga, gastronomie, plantes médicinales et comestibles, astronomie, brame du cerf)



Photographie 30 : Affiche des balades à thème, Sources : GCV, novembre 2025

Identité du site

Une identité basée sur un tourisme familial dont la clientèle est locale. Représentation d'un "village typique de montagne"

Produit vendeur du lieu

Proximité directe avec le **domaine skiable de *Paradiski***

Services proposés

- Auberge de la Fruitière : Restaurant, bar, épicerie
- Hébergements collectifs
- Boîte à livres

MAS DE LA BARQUE

Description

Localisation : Commune de Vialas, Lozère, Région OCCITANIE



Carte 26 : Carton de localisation, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV

Type :

Date d'ouverture : 1965

Habitants : Pas d'habitants permanents, site touristique

Degré de fermeture de la station

Station dont les remontées mécaniques ont été démantelées dans les années 2000, qui a été requalifiée en village-gîtes depuis.

- Ski de fond

Activités proposées (hors ski)

- Randonnée, balades thématiques : à cheval / poneys, brame du cerf
- Cours de marche nordique
- VTT
- Luge
- Chiens et chevaux de traîneau



Photographie 32 : Village historique, Sources : A. Saussol, 2025



Photographie 31 : Prospectus sur le village des gîtes, Sources : A. Saussol, 2025

Identité du site

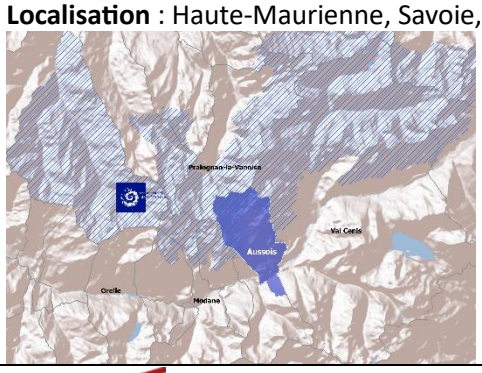
Une identité basée sur un tourisme 4 saisons sportif

Produit vendeur du lieu

Vente de la « marque » **Mont Lozère et Parc National des Cévennes**

Services proposés

- Hébergements insolites (village de gîtes)
- Point d'information
- Services de location de matériel

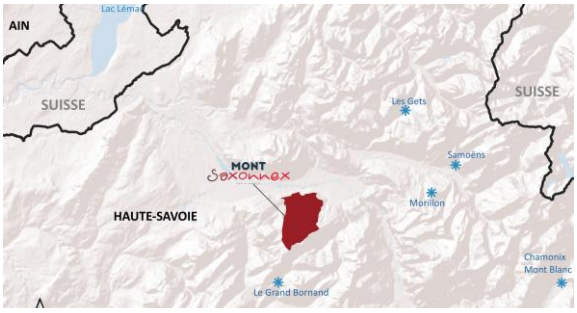
<table>
<tr><th colspan="2">AUSSOIS</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Description</td><td>Localisation : Haute-Maurienne, Savoie, Région AuRA


Carte 27 : Carton de localisation d'Aussois, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV</td></tr>
<tr><td>Type :</td></tr>
<tr><td>Date d'ouverture : 1959</td></tr>
<tr><td>Habitants : 676</td></tr>
<tr><td>Degré de fermeture de la station</td><td>Station encore en exercice</td></tr>
<tr><td>Activités proposées (hors ski)</td><td>Espace loisirs : tennis, squash, pump track, jeux pour enfants, city, tubing sur bâche (été et hiver), canirando, luge
Pratique du parapente
Offre de randonnée et de raquettes
Piscine (ouverte en saison d'été et d'hiver
Via ferrate, escalade
Visite des forts de l'Esseillon

Photographie 33 : : Aire de jeux intergénérationnelle (jeux pour enfants, parcours de santé, city, pum track, paddle, piscine...), Sources : GCV, décembre 2025</td></tr>
<tr><td>Identité du site</td><td>Une identité basée sur la caractère familial du village, avec une station modeste</td></tr>
<tr><td>Produit vendeur du lieu</td><td>Vente de la « marque » Parc National de la Vanoise</td></tr>
<tr><td>Services proposés</td><td>Ecole maternelle et primaire
Epiceries
Boulangerie
Magasins de souvenirs
Restauration/ bars
Loueurs de matériel de sport
Office de tourisme</td></tr>
</table>

MONT SAXONNEX – PLATEAU DE CENISE

Description



Carte 28 : Carton de localisation du Mont-Saxonnex, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV

Localisation : Commune du Mont Saxonnex, massif des Bornes, Haute-Savoie , Région AURA

Type :

Date d'ouverture : Années 1960

Habitants : 1 622

Degré de fermeture de la station

Domaine skiable encore en activité mais qui a entamé une démarche de diversification.

Activités proposées (hors ski)

- Roule ma Boule
- Aire de jeux pour les enfants, City stade
- Randonnée



Photographie 35 : Jeux pour enfants sous forme de nid, Sources : GCV, novembre 2025



Photographie 34 : Table en forme de gypaète, Sources : GCV, novembre 2025

Identité du site

Station familiale aux activités diversifiées

Produit vendeur du lieu

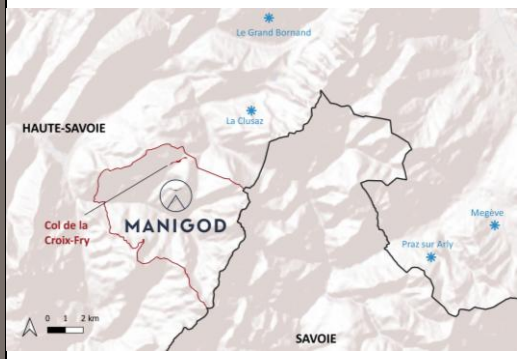
/

Services proposés

- Services de location de matériel
- Bibliothèque, cinéma
- Commerces de proximité

COL DE LA CROIX FRY - MANIGOD

Description



Localisation : Commune de Manigod, Haute-Savoie, Région AURA

Altitude : 1477 m

Carte 29 : Carton de localisation du Col de la Croix Fry, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV

Type : *Col plateau*

Date d'ouverture : 1966

Habitants : 800 dans la commune

Aménagements présents

- Grand parking
- Equipements sportifs pour l'activité ski et vélo
- Locaux commerciaux
- Consignes de matériel



Photographie 36 : Grand parking au sommet du Col de la Croix Fry, Sources: GCV, novembre 2025

Identité du site

« Produit » Aravis

Produit vendeur du lieu

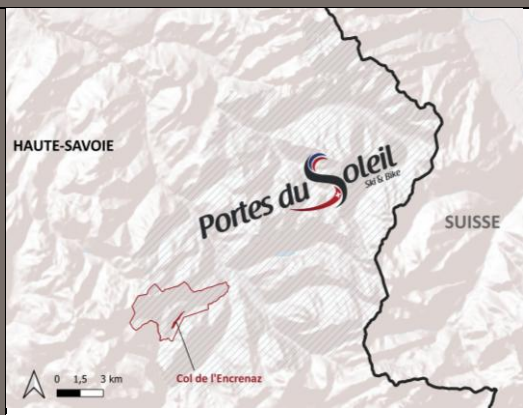
Station de ski reliée au domaine skiable de La Clusaz et attractivité du Massif des Aravis

Services proposés

- Laverie en libre-service
- Salle Hors sac en libre-service
- Restaurant
- Épicerie
- Point d'information
- Loueurs de matériel
- Station d'entretien des vélos

COL DE L'ENCRENAZ (ou Ancrenaz)

Description



Carte 30 : Carton de localisation du col de l'Encrenaz, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV

Localisation : Commune de la Côte-d'Arbroz, Haute-Savoie, Région AURA
Altitude : 1432 m

Type :

Date d'ouverture : ///

Habitants : 355 dans la commune

Aménagements présents

- Equipement sportif : Télésiège relié aux Portes du Soleil
- Parking sommaire



Photographie 38 : Parking au sommet du Col de l'Encrenaz, Sources : GCV, novembre 2025

Photographie 37 : Départ du télésiège vers les Portes du Soleil, Sources : GCV, novembre 2025



Identité du site

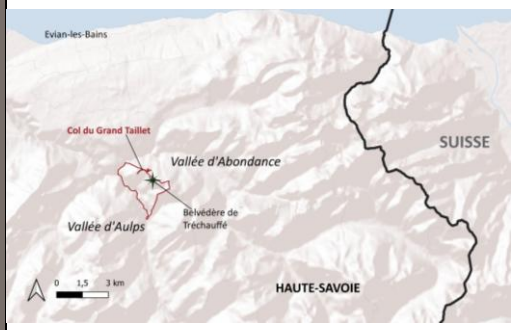
Une identité basée sur un "espace nature" très prisé des Chablaisiens
A fait partie du programme « Cols remarquables »

Produit vendeur du lieu

Vente du « produit » **Mont-Chéry** (ski et randonnée) et **proximité avec les Gets (Portes du Soleil), liaison skis aux pieds**

Services proposés

- Restaurant / café

<table>
<tr><th colspan="2">COL DU GRAND TAILLET</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Description</td><td>

Carte 31 : Carton de localisation du Col du Grand Taillet, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV</td><td>Localisation : Commune de la Forclaz, Haute-Savoie, Région AURA</td></tr>
<tr><td colspan="2">Type :</td></tr>
<tr><td colspan="2">Date d’ouverture : /</td></tr>
<tr><td>Habitants</td><td colspan="2">: pas d’habitants au Col</td></tr>
<tr><td>Aménagements présents</td><td colspan="2">Point de départ pour le belvédère de Tréchauffé
Panneaux d’information

Photographie 39 : Transat de contemplation paysagère, Sources : GCV, octobre 2025</td></tr>
<tr><td>Identité du site</td><td colspan="2">Site connu pour le belvédère et une belle ascension cycliste</td></tr>
<tr><td>Produit vendeur du lieu</td><td colspan="2">Géopark du Chablais</td></tr>
<tr><td>Services proposés</td><td colspan="2">/</td></tr>
</table>

Ainsi, cette phase de benchmarking nous a permis de voir les réponses des lieux étudiés à divers enjeux plus ou moins similaires à ceux du Col du Corbier. En analysant leur dynamique et leur fonctionnement, nous avons pu établir différentes corrélations avec le Col ou, au contraire, des différenciations. En appuyant notre diagnostic, cette phase de benchmarking nous a permis de mettre en évidence les éléments qui participent à l'attractivité d'un lieu similaire au Col du Corbier et ce qui fonctionne réellement sur un territoire. Cela nous a mené à considérer plusieurs points importants :

- L'attrait des lieux étudiés peut reposer sur un **produit vendeur du lieu**, souvent un parc (national ou régional) ou un domaine skiable, dont ils se servent comme **atout de vente** auprès d'une clientèle **touristique**.
  - ⇨ *Le Col du Corbier se trouve à proximité des Portes du Soleil : y a donc un enjeu identitaire pour le Col du Corbier, qui doit pouvoir fonder son attractivité sur un élément caractéristique, différencié du reste du territoire. Pour l'instant, la renommée du Mont Ouzon, et l'attractivité de l'évènement le « Combat des Reines » semblent être des pistes potentielles pour se forger une identité.*

- Lorsque le ski est à la marge de la dynamique, le lieu axe son attractivité sur des **activités et évènements pluriels**, ainsi que sur la **multiplication des équipements ludiques et sportifs**, souvent destinés à un **public familial**. En ce sens, les activités proposées ne sont plus axées sur la recherche de performance mais bien sur **l'expérience du lieu.**
  - ⇨ *La mono-activité du ski au Col du Corbier n'est plus un sujet actuel. L'attractivité touristique du Col du Corbier doit se fonder sur une pluralité d'activités et d'évènements en corrélation avec l'esprit du lieu (« Montagne Douce ») en attirant un public familial afin d'offrir une véritable expérience au Col et inciter à revenir.*

- La plus ou moins forte **présence d'équipements** n'influe **pas ou peu sur l'attractivité** du **lieu** tant qu'il existe une **véritable identité**. Néanmoins, cette conclusion s'applique sur des lieux dont la fonction est principalement **touristique.**
  - ⇨ *Au Col du Corbier, les enjeux touristiques et résidentiels se croisent. Aujourd'hui, le Col ne bénéficie que d'un seul service, le restaurant la Covagne, qui fonctionne cependant bien. L'identité du Col étant encore difficilement marquée, il est important de penser le lieu d'un point de vue fonctionnel et non uniquement pour attirer des touristes, c'est-à-dire qu'il faut envisager l'équipement du Col en parallèle du développement de son identité.*

Ces conclusions nous permettent d'orienter nos propositions d'aménagement. Il est important d'étudier ce qui fonctionne et ce qui ne fonctionne pas sur d'autres territoires, à différentes échelles, afin de rendre compte au mieux des potentialités du Col du Corbier. Le but n'est pas de reproduire à l'identique mais bien d'établir des parallèles avec le Col du Corbier pour identifier au mieux ses propres atouts et potentialités. Ainsi, ces conclusions identifiées précédemment constituent la trame de nos propositions en intégrant les particularités du Col.

Au contraire, un des attendus de la commande était de se différencier des stations proches du Col du Corbier. C'est grâce à une autre phase de benchmarking dans les stations des Gets, Avoriaz, Abondance, et Châtel que nous avons pu mettre en évidence une particularité principale qui n'est pas à reproduire au Col :

- Ces stations font partie du domaine des *Portes du Soleil*, l'attractivité touristique est principalement fondée sur la **recherche de performance**, en mettant en avant des pratiques sportives intenses (ski, VTT de descente) (particulièrement pour Les Gets et Avoriaz)
  - ⇨ Là où les stations alentours fondent leur attractivité sur la recherche de performance, le Col du Corbier lui doit tendre à autre chose afin de se démarquer. Appuyer l'attractivité du Col sur son atout de proximité avec la nature, c'est mettre en avant l'expérience contemplative du lieu et la déambulation. Pour autant, certains évènements peuvent être pensés de sorte à créer de l'engouement dans un certain esprit relatif de compétition convivial et donner l'envie de revenir.



Photographie 40 : Diversité d'activités proposées au lac de Montriond dans une logique de rentabilité du loisir, Montriond, Sources : GCV, octobre 2025



Photographie 41 : Station de lavage de vélo dimensionnée pour l'importance de la pratique, Les Gets, octobre 2025, Sources : GCV, octobre 2025



Photographie 42 : Pumptrack au coeur de la station des Gets visuellement impactant, Les Gets, octobre 2025, Sources : GCV, octobre 2025



Photographie 43 : Espace ludique à Avoriaz renforçant l'image de parc d'attraction, Avoriaz, Sources : GCV, septembre 2025

Ponctuellement, nous avons effectué des recherches concernant un type d'équipement en particulier ou un projet spécifique, qui seront alors mobilisées et détaillées dans les fiches actions nous permettant d'appuyer nos propositions, (Volume II).

Conclusion

Ainsi, le Col du Corbier, anciennement station de Drouzin-le-Mont, comprenant ses élus, ses habitants, ses pratiquants et ses usagers, connaît aujourd'hui une transition post-ski, période complexe de mutation, porteuse d'enjeux, de questionnements et d'incertitudes. Engager une transition post-ski apparaît comme une démarche novatrice, en particulier en Haute-Savoie, territoire structuré par les sports d'hiver. Au-delà de son statut d'ancienne station, dont subsistent encore des marques paysagères visibles, le Col du Corbier est avant tout, comme son nom l'indique, un col. Lieu de passage, il est chargé d'histoire et de patrimoine paysager et culturel.

Ce **volume I du diagnostic** propose une analyse territoriale approfondie et holistique, révélant la complexité des enjeux à prendre en compte. Ceux-ci apparaissent notamment à travers les contraintes réglementaires, financières, les impératifs de protection environnementale, ainsi que les difficultés liées à la situation du site à la jonction entre deux intercommunalités.

Au regard des éléments mis en évidence par ce diagnostic, le Col du Corbier se révèle être un territoire à fort potentiel, en raison de ses atouts. Support de flux notables, touristiques ou pendulaires, le site peine toutefois à s'affirmer comme un espace de halte. La sécurisation de cet axe stratégique reliant les stations des *Portes du Soleil*, associée à une requalification paysagère, pourrait permettre, à terme, de capter ces flux et de redonner au Col du Corbier sa fonction première de col. L'offre de tourisme et de loisirs demeure aujourd'hui limitée par une lisibilité et une mise en valeur insuffisantes, malgré un potentiel réel renforcé par l'absence de remontées mécaniques et la présence de nombreux points de vue paysagers. Dans une logique de montagne respectée et partagée, l'amélioration de l'offre par le biais de légers aménagements apparaît comme un levier pertinent de valorisation du site. Le Col du Corbier est marqué par une prépondérance problématique des lits froids, malgré l'attachement exprimé par de nombreux résidents secondaires et la mise en location via des plateformes de réservation. La présence d'habitants permanents demeure à la marge, le site fonctionnant principalement comme un lieu dortoir, dépourvu d'espaces de convivialité et de vie de village. Pourtant, sa position stratégique, à proximité de bassins d'emplois, sa relation privilégiée à la nature et des prix de l'immobilier relativement accessibles constituent un potentiel réel pour le développement d'un habitat à l'année, qui est à consolider.

L'analyse territoriale met en évidence la complexité inhérente à la conciliation entre contraintes réglementaires, discours et attentes des acteurs institutionnels, et besoins des populations locales. La transition engagée représente une opportunité de *nouveau départ,* il apparaît dès lors indispensable de trouver, dans cette transition post-ski, un équilibre entre valorisation du site et vie à l'année, reposant sur des formes innovantes de valorisation et adaptées au territoire. Dans cette perspective, et dans une ligne directrice fondée sur le principe de « *montagne douce* », le **Volume II – Fiches actions** vise à proposer des actions réalistes sur les plans financier, réglementaire et humain, s'inscrivant dans une démarche concertée et intégrée.

Que le Col du Corbier, l'une des premières stations de cette envergure à avoir fermé, puisse servir d'exemple aux autres stations qui devront se réinventer dans les prochaines années : la transition constitue une étape inévitable et complexe, qui nécessite pour les élus de faire des choix et des arbitrages. S'il n'existe pas de solution parfaite et applicable à tous les territoires, une approche concertée associant acteurs du territoire et habitants permet d'accompagner cette transition.

Bibliographie

Ouvrages et articles scientifiques

BUTLER R.-W., 1980, “The concept of a tourist area cycle of evolution: implications for management of resources”, The Canadian Geographer, n° 24, p. 5–12

BERNIER X., 2004, « Les Cols routiers dans la traversée des montagnes françaises. Contribution à une définition plurivalente et dynamique. » *Collection EDYTEM. Cahiers de géographie,* “Traverser les montagnes”, n°2, p 91-102, https://www.persee.fr/doc/edyte_1762-4304_2004_num_2_1_894

BOURDEAU P., 2008, « Les défis environnementaux et culturels des stations de montagne », *Téoros*, n° 27-2, p. 23-30, https://journals.openedition.org/teoros/131

CALLEDE J.-P., SABATIER F., BOUNEAU C., 2014, *Sport, nature et développement durable : une question de génération ?,* Maison des Sciences de l’Homme d’Aquitaine, p. 15-40, https://books.openedition.org/msha/3370

CORNELOUP J., 2021, *La transition récréative. Une utopie transmoderne*, Presses universitaires de Rouen et du Havre, n° 159, p. 133-137

DE LA SOUDIERE M., 2023, *Par Monts et vaux. Petit abécédaire des paysages*, chapitre « Le Col comme passage », Editions Anamosa, p. 54 à 60, 222 p.

DE LA SOUDIÈRE M., MONFERRAN J.-C., 2016, « Capitales en minuscules. Hommages à Daniel Fabre (1947-2016). » *Ethnologie Française*, n°4, p. 645 – 656, https://shs.cairn.info/revue-ethnologie-francaise-2016-4?lang=fr

DERIOZ P., BACHIMON P., LOIREAU M., 2014, « Mise en scène du paysage montagnard et valorisation sélective des patrimoines dans une vallée pyrénéenne en reconversion économique », *Projets de paysage*, n°11, (en ligne), https://doi.org/10.4000/paysage.11303

GONCALVES B., 2022, « Propos introductifs - De l'impact du développement des activités de pleine nature sur la biodiversité. », *Revue semestrielle de droit animalier*, n°1, p. 1-10, https://archivesic.ccsd.cnrs.fr/ACL-DEG/hal-03760412v1

TENINGE M.-F., *De l’ouverture à la fermeture de Drouzin-le-Mont : Col du Corbier*, 54 p.

VLES V., 2011, « Entre redynamisation urbaine et banalisation des espaces : tensions et enjeux de l’urbanisme touristique. », *Mondes du tourisme*, p. 14-25, https://journals.openedition.org/tourisme/pdf/507

Thèses et mémoires

ACHIN C., *La gouvernance de la diversification comme enjeu de l’adaptation des stations de moyenne montagne : L’analyse des stations de la Bresse, du Dévoluy et du Sancy*, Thèse de doctorat, Université Grenoble Alpes, 327 p.

FRANÇOIS P., 2024, *Les outils urbanistiques face aux enjeux des lits froids en station,* Mémoire de master 2, Institut d'Urbanisme et de Géographie Alpine, 94 p.

HATT E., 2011, *Requalifier les stations touristiques contemporaines : une approche des espaces publics. Application à Gourette et Seignosse – Océan*., Thèse de doctorat en urbanisme, Université de Pau et Pays d'Adour, 655 p.

METRAL P.-A., 2025, *La montagne désarmée, une analyse des trajectoires territoriales des stations de ski abandonnées françaises*, Thèse de doctorat de géographie, Laboratoire Pacte Grenoble, 560 p.

ROUCHET H., 2009, *La requalification des noyaux d'habitat en milieu rural et urbain*, Mémoire de master 2, Laboratoire de méthodologie de la géographie, 24 p.

THIEVENAZ T., 2020, *Les Promenades Confort - Confort à l'usage, stratégies d'implantation et pratiques des itinéraires*, Mémoire de master 1 de géographie et aménagement, Université Savoie Mont-Blanc, 128 p.

Documents et rapports

CABLE NEIGE AMENAGEMENT, 2019, *Aménagement ludique*, 2 p.

CANEL INGENIERIE ET INFRASTRUCTURES, 2019, *Sécurisation de la RD32 au Col du Corbier*, 20 p.

CEREMA, 2020, *Lutter contre la vacance commerciale – La taxe sur les friches commerciales (TFC)*, 7 p.

CEREMA, 2020, *Maîtriser le foncier – Les emplacement réservés*, 8 p.

CEREMA, 2020, *Acquérir le foncier – Le droit de préemption urbain*, 8 p.

CEREMA, 2020, *Acquérir le foncier – La Déclaration d'Utilité Publique de travaux (DUP travaux)*, 9 p.

CEREMA, 2020*, Financer les équipements publics - Comparaison des principaux outils de financement des équipements publics hors fiscalité directe ou redevance d'usage mobilisables par les collectivités locales*, 6 p.

CEREMA, 2020, *Mobiliser le foncier peu ou pas utilisé - Biens sans maître et état d'abandon manifeste (EAM) d'une parcelle*, 8 p.

CIME, 2012, *Projet de transition vers un domaine d'animation et diversification été*, 13 p.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT-CHABLAIS, 2022, *Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat – Orientations d'Aménagement et de Programmation*, 39 p.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT-CHABLAIS, 2022, *Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat – Projet d'Aménagement et de Développement Durables*, 54 p.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT-CHABLAIS, 2022, *Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat – Règlement écrit*, 502 p.

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT AuRA, 2020, *Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires – Rapport d'objectifs « Ambition Territoire 2030 »*, 205 p.

EPODE, 2022, *La Montagne Douce – Stratégie d'aménagement du Col du Corbier et du chef-lieu*, 108 p.

FRANCE STRATÉGIE, 2019, *Objectif « Zéro artificialisation nette » : quels leviers pour protéger les sols ?*, 54 p.

Frédéric Birraud Architectes, 2019, *Étude de faisabilité – Restructuration d'un restaurant en auberge de jeunesse et halte-garderie au Col du Corbier*, 8 p.

Indian'aventures, 2014, *Projet d'aménagement du Col du Corbier*, 14 p.

MDP Consulting, 2013, *Restructuration du Col du Corbier – Mission de réflexion pour la transition / diversification du domaine*, 6 p.

SAGE Environnement, 2010, *Dossier Unité Touristique Nouvelle – Développement urbain au Col du Corbier*, 91 p.

STATISTA, 2021, *L'hébergement touristique marchand en France*.

SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'AMÉNAGEMENT DU CHABLAIS, 2020, *Schéma de Cohérence Territoriale – Projet d'Aménagement et de Développement Durables*, 20 p.

SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'AMÉNAGEMENT DU CHABLAIS, 2020, *Schéma de Cohérence Territoriale – Rapport de présentation*, 510 p.

MINISTÈRES AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE TRANSITION ÉCOLOGIQUE, 2025, *Une voirie accessible à tous. Guide synthétique : Cadre légal et réglementaire Conseils, recommandations et bibliographie*, 12 p.

Sitographie

(Dernière date de consultation)

Aides territoires, *Aides territoires*, https://aides-territoires.beta.gouv.fr/, consulté le 02/01/2026.

Archives départementales de la Haute-Savoie, https://archives.hautesavoie.fr/, consulté le 02/01/2026.

Bien'ici, https://www.bienici.com/, consulté le 02/01/2026.

CEREMA, *Services et accompagnement*, https://www.cerema.fr/fr/collectivites-territoriales, consulté le 02/01/2026.

Commune du Biot, https://www.lebiot.fr/, consulté le 25/10/2025.

Communauté de Communes du Haut-Chablais, *Le PLUiH*, https://www.hautchablais.fr/page/le-plui-h-731, consulté le 27/01/2026.

Communauté de Communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance, https://www.cc-peva.fr/, consulté le 02/01/2026.

Domaines skiables de France, *Données*, https://www.domaines-skiables.fr/, consulté le 10/01/2026.

Géoportail, https://www.geoportail.gouv.fr/carte, consulté le 12/01/2025.

Géoportail de l'urbanisme, https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/, consulté le 11/11/2025

***Géoparc* du Chablais**, *Les incontournables*, https://www.geoparc-chablais.com/explorer-le-chablais/les-incontournables-du-geoparc/, consulté le 10/12/2025.

Google Earth, https://www.google.fr/intl/fr/earth/index.html, consulté le 02/01/2026.

Google Maps, https://maps.google.com/, consulté le 10/01/2026.

Haute-Savoie, le Département, *Entretenir les sentiers de randonnée*, https://hautesavoie.fr/le-departement/notre-action/developper-et-amenager-le-territoire/entretenir-les-sentier-de-randonnee-pdipr/, consulté le 02/01/2026.

IGN, *Remonter le temps*, https://remonterletemps.ign.fr/, consulté le 02/01/2026.

INSEE, *Dossier complet – Commune du Biot (74034)*, https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-74034, consulté le 22/11/2025.

Observatoire du Mont-Blanc, *Données détaillées par commune et par station*, https://observatoire.espace-mont-blanc.com/, consulté le 15/11/2025.

Office de tourisme de la Vallée d'Aulps, https://www.valleedaulps.com/office-tourisme.html, consulté le 22/12/2025.

OpenStreetMap, https://www.openstreetmap.fr/, consulté le 18/01/2026.

Orthodidacte Dictionnaire, https://www.orthodidacte.com/categories/dictionnaire/, consulté le 27/10/2025.

Outdoor Vision, https://outdoorvision.fr/, consulté le 10/01/2026.

Portes du Soleil, *Les stations*, https://www.portesdusoleil.co/, consulté le 02/01/2026.

SeLoger, *Prix de l'immobilier au m²*, https://www.seloger.com/prix-de-l-immo/vente/rhone-alpes/690123.htm, consulté le 04/01/2026.

Stations fantômes, *Drouzin-le-Mont*, https://stationsfantomes.wordpress.com/2020/01/25/drouzin-le-mont/, consulté le 03/01/2026.

Strava, https://www.strava.com/account/upgrade/welcome?hl=fr-FR, consulté le 10/01/2025.

Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais, *Le SCoT en application*, https://www.siac-chablais.fr/dynamiques-territoriales/le_scot_en_action/, consulté le 27/01/2026.

UrbanSimul, https://urbansimul.cerema.fr/, consulté le 27/01/2026.

Tables

Table des photographies

Photographie 1 : Le Col du Corbier en 1961 avant toute construction. Ce versant est celui de Drouzin, qui est aujourd'hui urbanisé, Sources : Archives M-F Teninges 18

Photographie 2 : Chez L'Henry (à gauche) et La Covagne (à droite) en 1961, Sources : Archives M-F. Teninge 18

Photographie 3 : Atelier 1 : Attentes et craintes, concertation avec des élus du Biot, Sources : GCV, novembre 2025 37

Photographie 4 : Atelier 2 : Dessiner les idées pour le Col, concertation avec des élus du Biot, Sources : GCV, novembre 2025 37

Photographie 5 : Discussions suite à l'atelier 1, concertation avec les usagers du Col, Sources : A.Fradet janvier 2026 38

Photographie 6 : Passages fréquents de poids lourds au Col, Sources : GCV, octobre 2025 50

Photographie 7 : Une appellation "Station de Drouzin le Mont" qui persiste, Sources : GCV, décembre 2025 57

Photographie 8: Une valorisation patrimoniale de la vallée d'Abondance dès le col passé qui accentue le manque de mise en avant du territoire côté CCHC, Sources : GCV, décembre 2025 ... 57

Photographie 9: Parcelle en état d'abandon, point noir paysager, qui occupe une place centrale à l'échelle du Col, Sources : GCV, octobre 2025 58

Photographie 10 : Un grand parking peu utilisé, 24 septembre 2025 à 12h, Sources : GCV, novembre 2025 59

Photographie 11 : La cabane d'informations du Col du Corbier, Sources : GCV, octobre 2025..... 63

Photographie 12 : Informations multiples et confuses sur les panneaux de la cabane, Sources : GCV, octobre 2025 63

Photographie 13 : Le terrain de pétanque et les tables de pique-nique en entrée de Col (depuis le Biot) peu valorisés, Sources : GCV, septembre 2025 64

Photographie 14: Une diversité de signalétique qui rend l'offre illisible (panneau bleu et métallique de la commune, panneaux du départements dans des états plus ou moins dégradés ou comme ici entouré de barbelés, Sources : GCV, octobre 2025 72

Photographie 15: Un accès au Mont Ouzon qui ne correspond pas à une offre familiale débutante, Sources : GCV, octobre 2025..... 75

Photographie 16 : Façade arrière du bâti des années 1980, Sources : GCV, janvier 2026 90

Photographie 17 : Façade avant bâtiment dans les années 1980, Sources : GCV, janvier 2026 90

Photographie 18 : Façade avant du bâti des années 1990, Sources : GCV, janvier 2026 91

Photographie 19 : Façade arrière du bâti des années 1990, Sources : GCV, janvier 2026 91

Photographie 20 : Façade avant bâti années 2000, Sources : GCV, octobre 2025 91

Photographie 21 : Façade arrière bâti années 2000, Sources : GCV, janvier 2026 91

Photographie 22 : Exemple de chalet individuel au Col du Corbier (chalet de 2005), Sources : GCV, octobre 2025 92
Photographie 23 : Chalets individuels des années 90 et 2000, Sources : GCV, septembre 2025 92
Photographie 24 : Exemple d'habitat collectif au Col du Corbier, Sources : GCV, septembre 2025 . 94
Photographie 25 : Restaurant communal en gérance La Covagne, Sources : GCV, décembre 202599
Photographie 26 : Locaux commerciaux fermés, Sources : GCV, octobre 2025 100
Photographie 27 : Tour de tyrolienne à Saint-Pierre de Chartreuse, Sources : GCV, novembre 2025 114
Photographie 28 : Cabane dans les arbres de jeu au "Pas des Géants", Sources : GCV, novembre 2025 115
Photographie 29 : Mini-golf, Sources : GCV, novembre 2025 115
Photographie 30 : Affiche des balades à thème, Sources : GCV, novembre 2025 116
Photographie 31 : Prospectus sur le village des gîtes, Sources : A. Saussol, 2025 117
Photographie 32 : Village historique, Sources : A. Saussol, 2025 117
Photographie 33 : : Aire de jeux intergénérationnelle (jeux pour enfants, parcours de santé, city, pum track, paddle, piscine...), Sources : GCV, décembre 2025 118
Photographie 34 : Table en forme de gypaète, Sources : GCV, novembre 2025 119
Photographie 35 : Jeux pour enfants sous forme de nid, Sources : GCV, novembre 2025 119
Photographie 36 : Grand parking au sommet du Col de la Croix Fry, Sources : GCV, novembre 2025 120
Photographie 37 : Départ du télésiège vers les Portes du Soleil, Sources : GCV, novembre 2025 . 121
Photographie 38 : Parking au sommet du Col de l'Encrenaz, Sources : GCV, novembre 2025 121
Photographie 39 : Transat de contemplation paysagère, Sources : GCV, octobre 2025 122
Photographie 40 : Diversité d'activités proposées au lac de Montriond dans une logique de rentabilité du loisir, Montriond, Sources : GCV, octobre 2025 124
Photographie 41 : Station de lavage de vélo dimensionnée pour l'importance de la pratique, Les Gets, octobre 2025, Sources : GCV, octobre 2025 124
Photographie 42 : Pumptrack au coeur de la station des Gets visuellement impactant, Les Gets, octobre 2025, Sources : GCV, octobre 2025 124
Photographie 43 : Espace ludique à Avoriaz renforçant l'image de parc d'attraction, Avoriaz, Sources : GCV, septembre 2025 124

Table des figures

Figure 1 : Cycle de vie d'une destination touristique, Sources : Butler, 1980 8

Figure 2 : Le cas du Col du Corbier dans la typologie des cols routier de X.Bernier, 2003, "le système-col dans la traversée des montagnes françaises" p.98, modifié par Gaudron.J, Chiotti.E et Viglione.L (GCV) 10

Figure 3 : Frise chronologique simplifiée de l'histoire du Col du Corbier, Sources : entretien avec M. le Maire et articles de journaux locaux, Conception et réalisation : GCV, 2025 21

Figure 4: Prospectus de promotion touristique diffusé par la commune du Biot via leur site internent, 2025 48

Figure 5 : Un effet miroir renforcé par les glissières de sécurité qui confortent les automobilistes dans leur impression d'être dans un couloir de circulation qui leur est exclusivement dédié, Sources, conception et réalisation : GCV 2025 59

Figure 6 : Effet miroir entre le linéaire bâti et le linéaire des zones de stationnement, Sources, conception et réalisation : GCV 2025 60

Figure 7 : Une opposition de versants accentuant l'effet de traversée générale du Col, Sources : Google Earth 2025, Conception et réalisation : GCV 60

Figure 8 : Profil altimétrique de la route du Biot jusqu'à Bonnevaux, en passant par le Col : un effet de pente au passage du Col du Corbier, Sources : Géoportail, Conception et réalisation : GCV 61

Figure 9: Une inefficience des éléments de sécurité à destination des piétons, photographie drone ; Sources, conception et réalisation : GCV 62

Figure 10: Une prédominance de la voiture qui se traduit par une emprise spatiale réduite des piétons, photographie drone, Sources, conception et réalisation : GCV 62

Figure 11 : Un positionnement central du Col pourtant à la marge de la dynamique de territoire, Conception et réalisation : GCV 66

Figure 12 : A l'échelle du Col, des dysfonctionnements spatiaux qui ne profitent pas à l'intérêt du Col, Conception et réalisation : GCV 66

Figure 13: Une densité des pratiques inégales entre les deux versants, Conception et réalisation : GCV 2025 85

Figure 14 : Une construction progressive du bâti visible dans le paysage, Sources : Urbansimul et articles de journaux, Sources, conception et réalisation : GCV 2025 89

Figure 15 : Typologies des logements existants en habitat collectif au Col du Corbier, Conception et réalisation : S. Plauchu, 2022 94

Figure 16 : Le positionnement stratégique du Col du Corbier à proximité de bassins d'emploi, Sources : Google Maps, Conception et réalisation : GCV 96

Figure 17 : Catégorisation des lits, Sources : François, 2025, Conception et réalisation : GCV 106

Figure 18 : Une attractivité résidentielle freinée par un manque de service, Conception et réalisation : GCV 109

Table des cartes

Carte 1 : Situation géographique de la commune du Biot au sein du département de la Haute-Savoie, Sources : BD TOPO IGN 2025, Conception et réalisation : Gaudron.J, Chiotti.E et Viglione.L (GCV) 13

Carte 2: Le Biot, une commune interface entre vallée d'Aulps et vallée d'Abondance, Sources : BD TOPO IGN 2024, Conception et réalisation : Gaudron.J, Chiotti.E et Viglione.L (GCV) 14

Carte 3 : Une commune de la CCHC à l'entrée des "Portes du Soleil", Sources : BD TOPO IGN 2024, Conception et réalisation : GCV 15

Carte 4: Le col du Corbier, un accès routier stratégique pour le domaine des "Portes du Soleil", Sources : BD TOPO IGN 2024, Domaines skiables.com, Conception et réalisation : GCV 17

Carte 5 : Périmètre du SCoT du Chablais, Sources : SIAC, Conception et réalisation : GCV 23

Carte 6 : Périmètre de l'OAP Paysage du Col du Corbier, Sources : Urbansimul, CEREMA, modifiées par GCV, 2026 24

Carte 7 : Zonage du PLUi-H au Col du Corbier, Sources : UrbanSimul CEREMA 2025, modifiées par GCV, 2026 25

Carte 8 : Réfléchir selon divers périmètres pour prendre en compte la multiscalarité des enjeux, Sources : Google Satellite, BD TOPO IGN 2025, Conception et réalisation : GCV 28

Carte 9: Le centre-bourg du Biot : d'un passage routier obligé à un contournement. Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI IGN, Archives départementales, Conception et réalisation : GCV 47

Carte 10: Un Col stratégiquement positionné à équidistance des grandes stations et du pôle thononais, Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI, Openmapservice, Conception et réalisation : GCV 49

Carte 11 : Les flux routiers dans le Haut-Chablais, Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI, Département de la Haute-Savoie 2023, Conception et réalisation : GCV 50

Carte 12: L'équilibre difficile à trouver entre les sentiers à la charge de la commune et ceux à la charge de la collectivité, Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI, CCHC 2025, Conception et réalisation : GCV 71

Carte 13: Une absence d'itinéraires classés au PDIPR sur le versant de Drouzin, Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI, CCHC 2025, Conception et réalisation : GCV 73

Carte 14: Une offre de randonnée qui se caractérise par une absence quasi-totale de sentiers à moins de 15 minutes de marches depuis le Col, Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI, CCHC 2025, Conception et réalisation : GCV 74

Carte 15: Un Col qui souffre de l'absence du passage d'itinéraires structurants à l'échelle de la vallée, Sources : BD TOPO IGN 2024, RGE ALTI, CCHC 2025, Conception et réalisation : GCV 76

Carte 16: Une qualité et une diversité des points de vue paysagers à davantage valoriser, Sources : BD TOPO IGN 2024, OSM, GCV, thierry13710 sur Sitytrail, Conception et réalisation : GCV 77

Carte 17: Des temps de pause et une fréquentation par itinéraires qui illusre une grande dysmétrie entre les deux versants, Sources : Google Satellite, Strava, Outdoor Vision, Conception et réalisation : GCV 78

Carte 18 : Le Col du Corbier : des formes d'habitat contrastées et un potentiel résidentiel diverse, Sources : BD Topo IGN et Urbansimul (données 2025) (CEREMA) ; Conception et réalisation : GCV 93

Carte 19 : Polarisation des communes et mise en contexte du Haut-Chablais, Sources : PADD PLUi-H du Haut-Chablais, 2020 95

Carte 20: Prix moyen de l'immobilier au m² à la vente en Haute-Savoie, Sources : SeLoger.com, Conception et réalisation : GCV 97

Carte 21 : Isochrones de l'accès aux services de proximité en voiture depuis le Col du Corbier, Sources : Googles Maps, Conception et réalisation : GCV 101

Carte 22:Le Col du Corbier, une potentielle attractivité résidentielle face à des freins structurels, BD Topo IGN, Conception et réalisation : GCV 109

Carte 23 : Carton de localisation de Saint-Pierre de Chartreuse, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV 114

Carte 24 : Carton de localisation de Aillon-Le-Jeune, Sources : RGE ALTI IGN 2025, Conception et réalisation : GCV 115

Carte 25 : Carton de localisation de Notre-Dame du Pré, Sources RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV 116

Carte 26 : Carton de localisation, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV 117

Carte 27 : Carton de localisation d'Aussois, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV 118

Carte 28 : Carton de localisation du Mont-Saxonnex, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV 119

Carte 29 : Carton de localisation du Col de la Croix Fry, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV 120

Carte 30 : Carton de localisation du col de l'Encrenaz, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV 121

Carte 31 : Carton de localisation du Col du Grand Taillet, Sources : RGE ALTI IGN, Conception et réalisation : GCV 122

Table des graphiques

Graphique 1 : Evolution de la population de la commune de Le Biot et de la densité de population entre 168 et 2022, Sources : INSEE 2022 14

Graphique 2 : Lieux de résidence des répondants, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 35

Graphique 3 : Typologie des répondants au questionnaire, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 35

Graphique 4 : Âge des répondants au questionnaire, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 36

Graphique 5 : Genre des répondants au questionnaire, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 36

Graphique 6 : Catégories socio-professionnelles des répondants au questionnaire, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 36

Graphique 7 : Fréquence de passages au Col du Corbier, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 51

Graphique 8 : Les raisons de passer au Col du Corbier, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 52

Graphique 9 : La fréquence de passages au Col du Corbier en fonction du lieu de résidence des répondants, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 52

Graphique 10 : La fréquence d'arrêt au Col du Corbier, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 53

Graphique 11 : La fréquence de halte au Col du Corbier en fonction du lieu de résidence des répondants, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 53

Graphique 12 : Les raisons de s'arrêter au Col du Corbier, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 53

Graphique 13 : Motifs de venue au restaurant La Covagne par les clients, questionnaire destinés aux clients du restaurant, Conception et réalisation : GCV 54

Graphique 14 : Fréquence de venue des clients au restaurant la Covagne, questionnaire destiné aux clients du restaurant, Conception et réalisation : GCV 54

Graphique 15 : Les périodes de fréquentation du Col du Corbier, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 55

Graphique 16 : Une attractivité du Col du Corbier qui repose sur le calme et la nature, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 75

Graphique 17 : Fréquence de passages des pratiquants d'APN à différents points stratégiques accessibles depuis le Col, Sources : OutdoorVision, Conception et réalisation : GCV 78

Graphique 18 : Attractivité pour l'installation au Col du Corbier selon les répondants au questionnaire Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 96

Graphique 19 : Les besoins des habitants permanents au Col du Corbier, questionnaire, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 102

Graphique 20 : Canal de location des logements, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 104

Graphique 21 : Temps de location par locataire, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 105

Graphique 22 : Total de location par an par logement, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 105

Graphique 23 : Structure du parc de logements au Biot : part des résidences principales et secondaires, Sources : INSEE 2022, Conception et réalisation : GCV 107

Graphique 24 : Durée de séjour des résidents secondaires dans leur logement, Sources : questionnaire administré en novembre 2025, Conception et réalisation : GCV 107

Table des entretiens

Les entretiens réalisés en visioconférence sont grisés.

Prénom et NOM de l'enquêté(e)	*Fonction/métier*	Structure de rattachement	Durée de l'entretien	Date de l'entretien
Lidwine GLEIZES	*Responsable Déchets, SPANC et GEMAPI Coordinatrice des Services Techniques*	CCHC	1h30	01/10/2025
Sébastien VITTOZ	*Eleveur ovin et bovin au Col du Corbier*	/	1h15	02/10/2025
Fanny JAMAIN	*Responsable Service Petite enfance Chargée de Coopération CTG*	CCHC	1h30	03/10/2025
Camille THIRIET	*Directeur de l'Office de Tourisme de la Vallée d'Aulps*	CCHC	1h15	06/10/2025
Steve MO	*Habitant secondaire du Hameau du Corbier*	/	1h30	06/10/2025
Elodie LECOCQ	*Chargée de mission Mobilité*	CCHC	1h15	08/10/2025
Amandine TROIANO	*Responsable changement climatique et montagne*	DDT 74	1h30	28/10/2025
Fabrice MIELZAREK	*Directeur des Portes du Soleil*	Portes du Soleil	1h30	29/10/2025
Sandra LARDY	*Cheffe de projets en charge des politiques contractuelles*	CCHC	1h30	31/10/2025
Agnès HOLIS	*Directrice service tourisme et sport Département 74*	Département 74	1h00	06/11/25
Robin GIRARD	*Concierge*	Conciergerie Biotiful	1h00	07/11/25

Prénom et NOM de l'enquêté(e)	*Fonction/métier*	Structure de rattachement	Durée de l'entretien	Date de l'entretien
Solène PLAUCHU	*Architecte*	DWPA Architectes	1h30	12/11/2025
Benjamin THABUIS	*Technicien sentiers*	CCHC	1h30	14/11/2025
Julien MULLIER	*Agent immobilier au Col du Corbier*	Alpes immobilier	45 minutes	18/11/25
Odile DELALE	*Ancienne secrétaire générale de la mairie du Biot*	/	2h30	18/11/2025
Bernard SAGEZ	*Président du collectif du Col du Corbier*	Collectif	1h00	25/11/2025
Capitaine LEGENVRE	*Chef de service POPP*	SDIS 74	30 minutes	27/11/2025
Marion CAZENAVE	*Responsable service espaces naturels et agricoles*	CCHC	45 minutes	02/12/25
Franck BOGEY	*Chargé de missions foncières*	EPFL 74	1h45	03/12/2025
Marie-Françoise et Jacqueline TENINGE	*Autrice du livre « De la fermeture à l'ouverture de Drouzin-el-Mont/ Col du Corbier »*	/	2h30	09/12/2025
Stéphanie BESSON	*Chargée de mission espaces naturels sensibles*	Département 74	1h30	12/12/2025
Capitaine MEYCKENS	*Chef de service POPP*	SDIS 74	30 min	15/12/2025
Amélie GIROUX	*Chargée de mission tourisme au SIAC*	SIAC	1h00	17/12/2025
Alexis BROCHOT	*Référent Politique Randonnée*	Département 74	1h00	17/12/2025
Lalie CHOCHON	*Directrice du service espaces naturels, biodiversité et sentiers*	CCPEVA	45 min	29/12/2025

Prénom et NOM de l'enquêté(e)	*Fonction/métier*	Structure de rattachement	Durée de l'entretien	Date de l'entretien
Julien AVOCAT-MAULAZ	*Technicien sentiers*	CCPEVA	45 min	29/12/2025
Antonio FUENTES	*Responsable de l'unité Sécurité des Usagers de la Route*	Département 74	1h30	31/12/2025
Marine GLEYZES	*Service Protection et gestion du milieu naturel*	Thonon Agglomération	2h30	19/01/2026

TABLE DES REUNIONS ET DES POINTS DE SUIVI

Réunion introductive du 24/09/2025		
Prénom et NOM des présents	***Fonction/métier***	**Structure de rattachement**
Stéphane CHAREYRON	*Directrice du service urbanisme*	CCHC
Arnaud FRADET	*Chargé d'études en planification urbaine CCHC*	CCHC
Henri-Victor TOURNIER	*Maire du Biot*	Commune du Biot
Sébastien TOURNIER	*Responsable de l'espace ludique du Col du Corbier*	Commune du Biot

Concertation avec les élus du 17/11/2025		
Prénom et NOM des présents	***Fonction/métier***	**Structure de rattachement**
Henri-Victor TOURNIER	*Maire du Biot*	Commune du Biot
Alain MAILLET	*4e adjoint*	Commune du Biot
Sébastien TOURNIER	*Responsable de l'espace ludique du Col du Corbier*	Commune du Biot
Jessica HAUTEVILLE	*Secrétaire générale*	Commune du Biot

Points de suivi			
Date	**Prénom et NOM de l'enquêté(e)**	***Fonction/métier***	**Structure de rattachement**
24/10/2025	**Arnaud FRADET**	*Chargé d'études en planification urbaine CCHC*	CCHC
25/11/2025	**Arnaud FRADET**	*Chargé d'études en planification urbaine CCHC*	CCHC
	Yannick TRABICHET	*Présidente*	CCHC
10/12/2025	**Arnaud FRADET**	*Chargé d'études en planification urbaine CCHC*	CCHC
21/01/2025	**Arnaud FRADET**	*Chargé d'études en planification urbaine CCHC*	CCHC
	Stéphane CHAREYRON	*Directrice du service urbanisme*	CCHC

Table des sigles

AOM	Autorité Organisatrice de la Mobilité
APN	Activité de Pleine Nature
CCHC	Communauté de Communes du Haut-Chablais
CCPEVA	Communauté de Communes Pays d'Evian Vallée d'Abondance
DDT	Direction Départementale des Territoires
GCV	Gaudron J., Chiotti E., Viglione L.
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDIPR	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
PLUi-H	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-Habitat
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SIAC	Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

Annexes

Table des annexes

Annexe 1 : Extrait du PADD du PLUi-H de la CCHC - Synthèse des objectifs 143

Annexe 2 : Carte de la localisation de l'ancienne ZNIEFF de type II 145

Annexe 3 : Carte des aléas de la commune du Biot, 2014 146

Annexe 4 : Rétroplanning de l'atelier, Conception et réalisation : GCV 147

Annexe 5 : Méta-analyse des études précédentes menées sur le Col du Corbier, Conception et réalisation : GCV 148

Annexe 6 : Schéma des acteurs rencontrés, Conception et réalisation : GCV 149

Annexe 7 : Grille d'entretien type, Conception et réalisation : GCV 150

Annexe 8 : Article de presse dans le Dauphiné concernant la diffusion de notre questionnaire général 151

Annexe 9 : Questionnaire général sur le Col du Corbier à destination des habitants du Col, du hameau ou du chef-lieu, propriétaires de résidences secondaires, touristes, passants, habitants des communes alentours, Conception et réalisation : GCV sur Sphinx Déclic 152

Annexe 10 : Questionnaire à destination de la clientèle de la Covagne, Conception et réalisation : GCV 157

Annexe 11 : Affiche d'invitation à la concertation publique, Conception et réalisation : GCV 158

Annexe 12 : Article de presse dans le Dauphiné Libéré concernant la diffusion de l'information à propos de la concertation publique organisée au Col 159

Annexe 13 : OAP PAYSAGE sur le Col du Corbier, PLUI-H du Haut-Chablais, 2024 160

Annexe 1 : Extrait du PADD du PLUi-H de la CCHC - Synthèse des objectifs

Synthèse du PADD

SYNTHESE DU PADD 3

ORIENTATION 1 : PORTER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PROPRE AU HAUT-CHABLAIS EN S'APPUYANT SUR LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE DES STATIONS DE RENOMMEE INTERNATIONALE. 9

 # THEME TOURISME 10

OBJECTIF N°1 ACCOMPAGNER DE MANIERE COHERENTE ET MAITRISEE LE DEVELOPPEMENT DES POLES-STATIONS INTERNATIONAUX DE MORZINE-AVORIAZ ET LES GETS. 10

OBJECTIF N°2 ACCOMPAGNER LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ENTITES TOURISTIQUES, DU POLE-STATION INTERNATIONAL DE BELLEVAUX ET DU BOURG-STATION DE SAINT-JEAN-D'AULPS. 10

OBJECTIF N°3 PORTER UNE STRATEGIE DE CREATION DE « LITS MARCHANDS /CHAUDS » TOUT EN PRENANT EN CONSIDERATION LES BESOINS EN LOGEMENTS SAISONNIERS 11

OBJECTIF N°4 DEVELOPPER ET PROMOUVOIR UN TOURISME « 4 SAISONS » A L'ECHELLE DU TERRITOIRE ET DES SECTEURS DEDIES TOUT EN TRAVAILLANT SUR LES COMPLEMENTARITES TOURISTIQUES 12

 # THEME ECONOMIE 14

OBJECTIF N°5 METTRE EN PLACE UNE STRATEGIE ECONOMIQUE PROPRE AUX CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES DU HAUT CHABLAIS 14

 # THEME AGRICULTURE 16

OBJECTIF N°6 PRESERVER LES TERRES AGRICOLES STRATEGIQUES ET LES EXPLOITATIONS AGRICOLES PERENNES. 16

OBJECTIF N°7 PRESERVER LE CARACTERE FONCTIONNEL DES ESPACES AGRICOLES 17

OBJECTIF N°8 ANTICIPER L'EVOLUTION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES 17

 # THEME CLIMAT RISQUES ENERGIE 18

OBJECTIF N°9 INTEGRER LA PROBLEMATIQUE DES RISQUES ET DES NUISANCES DANS LES PERSPECTIVES D'AMENAGEMENT 18

OBJECTIF N°10 VALORISER LES ENERGIES RENOUVELABLES 18

OBJECTIF N°11 POURSUIVRE LA BONNE GESTION ET VALORISATION DES DECHETS 18

OBJECTIF N°12 ANTICIPER LES EFFETS DU DEREGLEMENT CLIMATIQUE 18

ORIENTATION 2 : ORGANISER UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF DU HAUT-CHABLAIS AUTOUR D'UNE ARMATURE TERRITORIALE MULTIPOLAIRE 21

 # THEME ARMATURE TERRITORIALE 22

OBJECTIF N°13 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL EN S'APPUYANT SUR DES SECTEURS A ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SIMILAIRES 22

OBJECTIF N°14 ARTICULER LE DEVELOPPEMENT AUTOUR DE L'ARMATURE DES SECTEURS IDENTIFIES DU HAUT-CHABLAIS 22

 # THEME HABITAT - VOLET H DU PLUI 26

OBJECTIF N°15 ENGAGER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT S'INSCRIVANT DANS UNE LOGIQUE DE PLANIFICATION TERRITORIALE 26

OBJECTIF N°16 BIEN CALIBRER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE RESIDENTIELLE AFIN DE PERMETTRE UNE EVOLUTION EQUILIBREE DU TERRITOIRE 26

OBJECTIF N°17 RENFORCER ET SE DONNER LES MOYENS D'ACCUEILLIR LA POPULATION PERMANENTE TOUT EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT DES RESIDENCES SECONDAIRES 28

OBJECTIF N°18 MAITRISER LA RESSOURCE FONCIERE POUR RENDRE LE LOGEMENT ACCESSIBLE ET LIMITER L'ETALEMENT URBAIN 28

OBJECTIF N°19 AMELIORER LA QUALITE DES LOGEMENTS EXISTANTS 29

OBJECTIF N°20 DIVERSIFIER L'OFFRE POUR AMELIORER LES REPONSES AUX BESOINS SPECIFIQUES 29

OBJECTIF N°21 ANIMER ET DEVELOPPER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT 30

 # THEME EQUIPEMENTS ET SERVICES 31

OBJECTIF N°22 REPONDRE DE MANIERE PLUS EFFICACE AUX BESOINS DE LA POPULATION DU TERRITOIRE (QU'ELLE SOIT PERMANENTE, SAISONNIERE OU TOURISTIQUE) 31

OBJECTIF N°23 METTRE EN ŒUVRE UNE MEILLEURE MISE EN RESEAU DES EQUIPEMENTS ET DES SERVICES AFIN DE GARANTIR UNE OFFRE DE QUALITE POUR TOUS LES HABITANTS DU TERRITOIRE 31

 # THEME RÉSEAUX – « EAU » 32

OBJECTIF N°24 GARANTIR LA PRESERVATION DES RESSOURCES EN EAU 32

OBJECTIF N°25 METTRE EN ADEQUATION LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET TOURISTIQUE AVEC LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF 32

ORIENTATION 3 : FAIRE DU HAUT-CHABLAIS UN TERRITOIRE MIEUX MAILLE ET MIEUX CONNECTE 34

 # THEME INTERCONNEXION 35

OBJECTIF N°26 RENFORCER L'INTERCONNEXION DU HAUT-CHABLAIS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS 35

 # THEME TRANSPORTS COLLECTIFS 35

OBJECTIF N°27 CONFORTER LA DESSERTE EN TC ET ARTICULER LES DIFFERENTES OFFRES AUTOUR DE L'ARMATURE URBAINE 35

 # THEME DEPLACEMENTS PIETONS ET CYCLES 36

OBJECTIF N°28 DEVELOPPER LES MODES ACTIFS, PIETONS ET CYCLES A USAGE RECREATIF ET QUOTIDIEN OU AUTOUR DES POINTS DE MOBILITE 36

 # THEME STATIONNEMENT ET ENTRÉE DE VILLE 38

OBJECTIF N°29 AMELIORER ET OPTIMISER LA GESTION D'UN STATIONNEMENT MULTI-USAGE 38

OBJECTIF N°30 AMENAGER, SECURISER ET REQUALIFIER LES TRAVERSEES ET LES ENTREES DE VILLE 38

 # THEME COMMUNICATION NUMERIQUE 39

OBJECTIF N°31 FAVORISER L'ACCES AUX NOUVELLES TECHNOLOGIES ET AMELIORER LE MAILLAGE EN TRES HAUT DEBIT A L'ECHELLE DU TERRITOIRE 39

ORIENTATION 4 : PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE DU HAUT-CHABLAIS PAR UNE STRATEGIE SUR LE LONG TERME DE GESTION MAITRISEE DES ESPACES URBAINS, TOURISTIQUES, EMERGENTS, NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 41

 # THEME PAYSAGE 42

OBJECTIF N°32 VALORISER ET PRESERVER L'IDENTITE PAYSAGERE DU HAUT-CHABLAIS 42

OBJECTIF N°33 PRESERVER LA STRUCTURATION DU PAYSAGE BATI 43

 # THEME BIODIVERSITE 43

OBJECTIF N°34 PRESERVER ET DONNER UNE MEILLEURE APPROPRIATION A LA TRAME VERTE, BLEUE ET JAUNE DU TERRITOIRE 43

OBJECTIF N°35 GARANTIR LA PERENNITE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES STRUCTURANTES 44

 # THEME PATRIMOINE BATI 44

OBJECTIF N°36 VALORISER LE PATRIMOINE BATI HISTORIQUE AINSI QUE LE PETIT PATRIMOINE 44

 # THEME CONSOMMATION FONCIERE 45

OBJECTIF N°37 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET MODERER LA CONSOMMATION FONCIERE 45

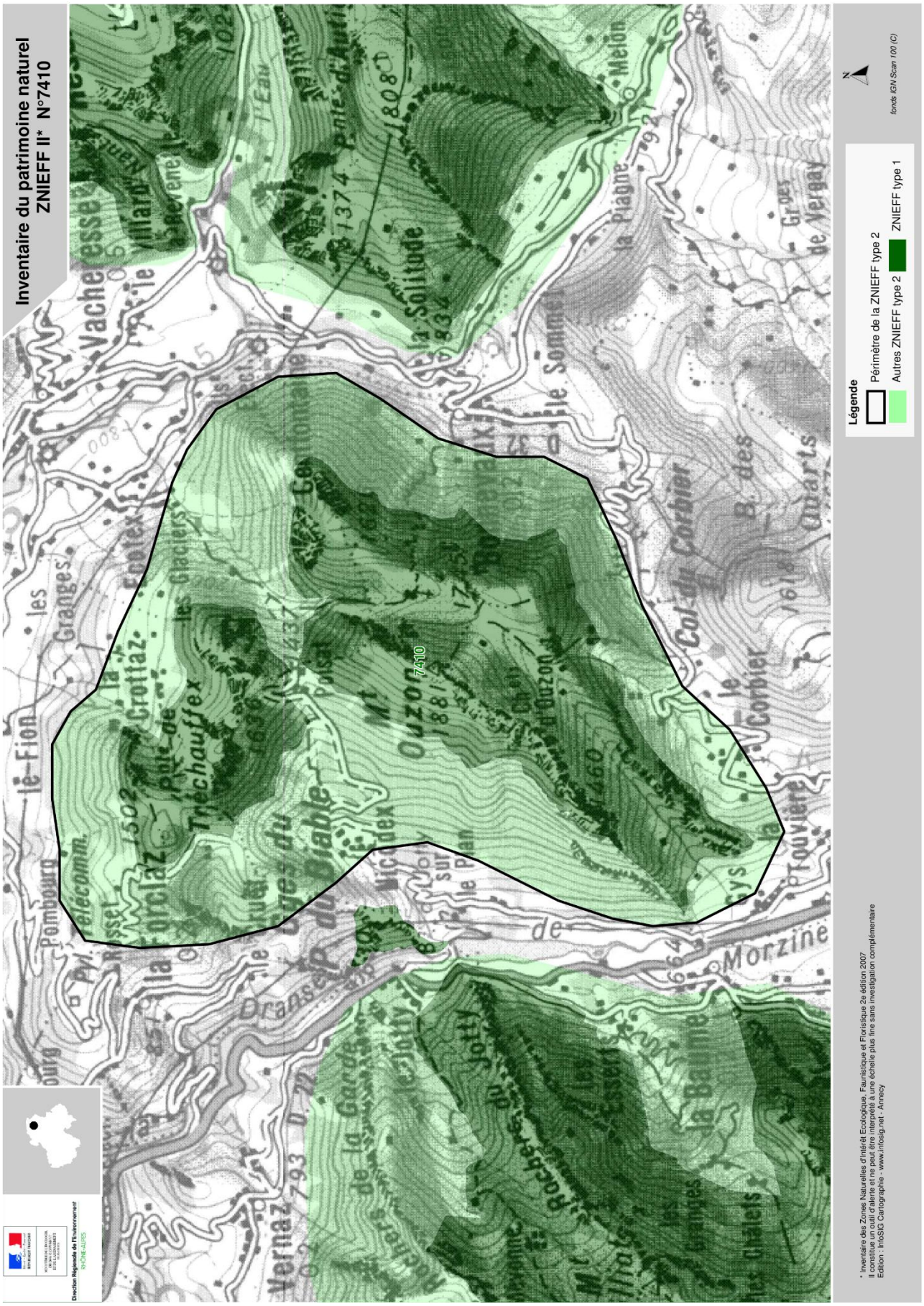
 # THEME ARCHITECTURE ET MORPHOLOGIE URBAINE 45

OBJECTIF N°38 ENCADRER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION EN PROPOSANT DES ENVELOPPES URBAINES COHERENTES 45

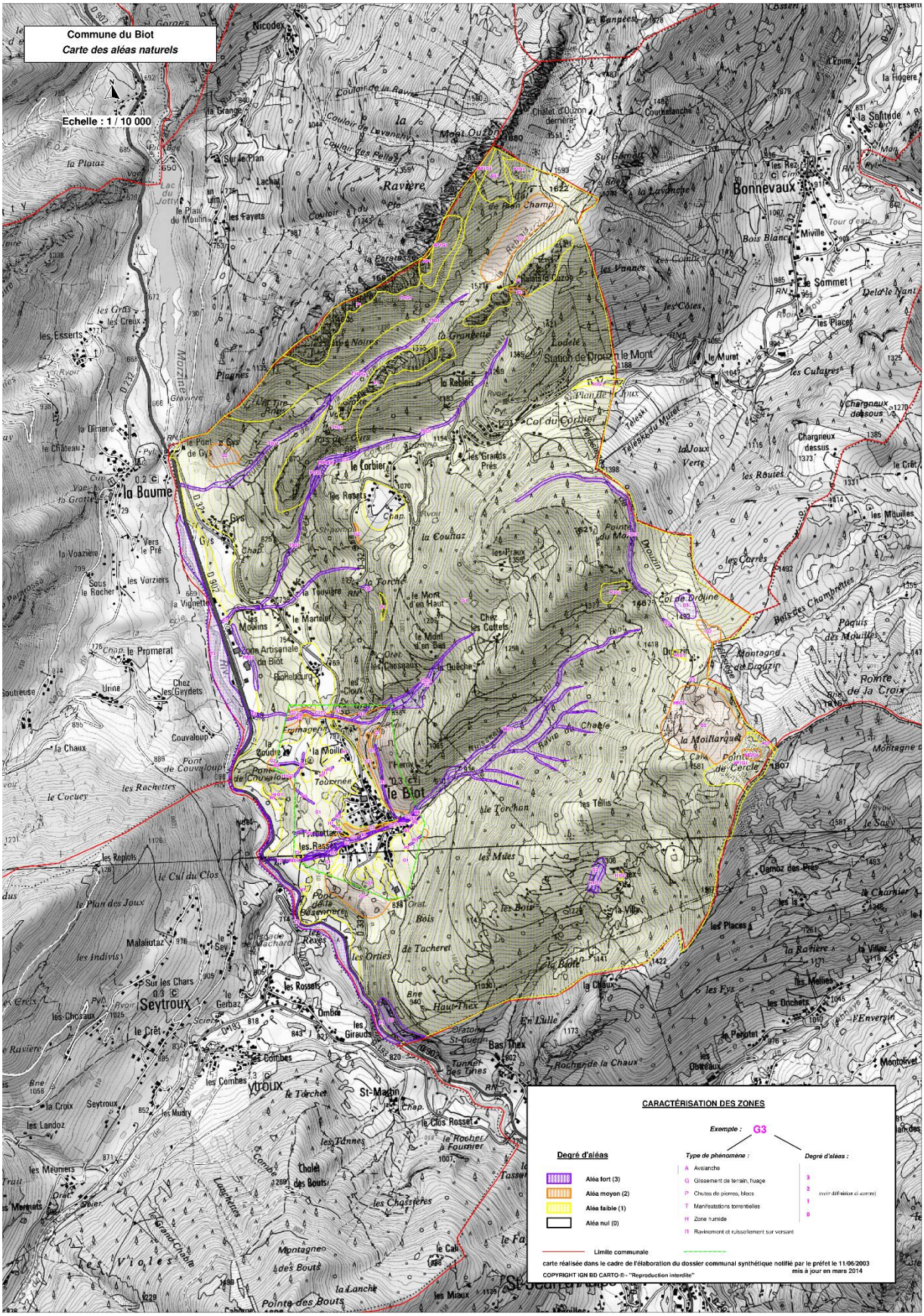
OBJECTIF N°39 METTRE EN ŒUVRE DE « NOUVEAUX QUARTIERS » FAVORISANT LE VIVRE ENSEMBLE ET RESPECTANT LE CADRE DE VIE DU TERRITOIRE. 46

OBJECTIF N°40 AMENAGER DES ESPACES PUBLICS QUALITATIFS ET FEDERATEURS 46

Annexe 2 : Carte de la localisation de l'ancienne ZNIEFF de type II

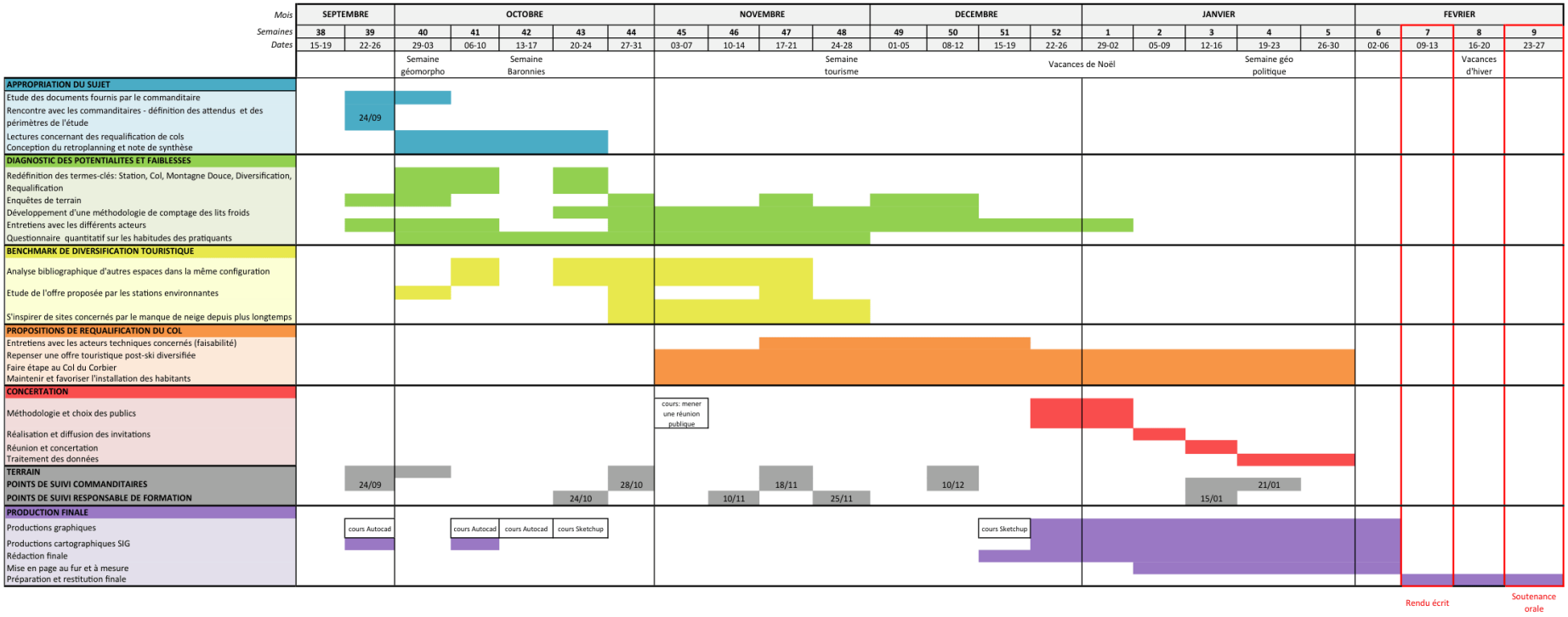


Annexe 3 : Carte des aléas de la commune du Biot, 2014



Rétroplanning de l'atelier d'aménagement «Requalification du Col du Corbier» commandité par la Communauté de Communes du Haut-Chablais

Septembre 2025 à Février 2026

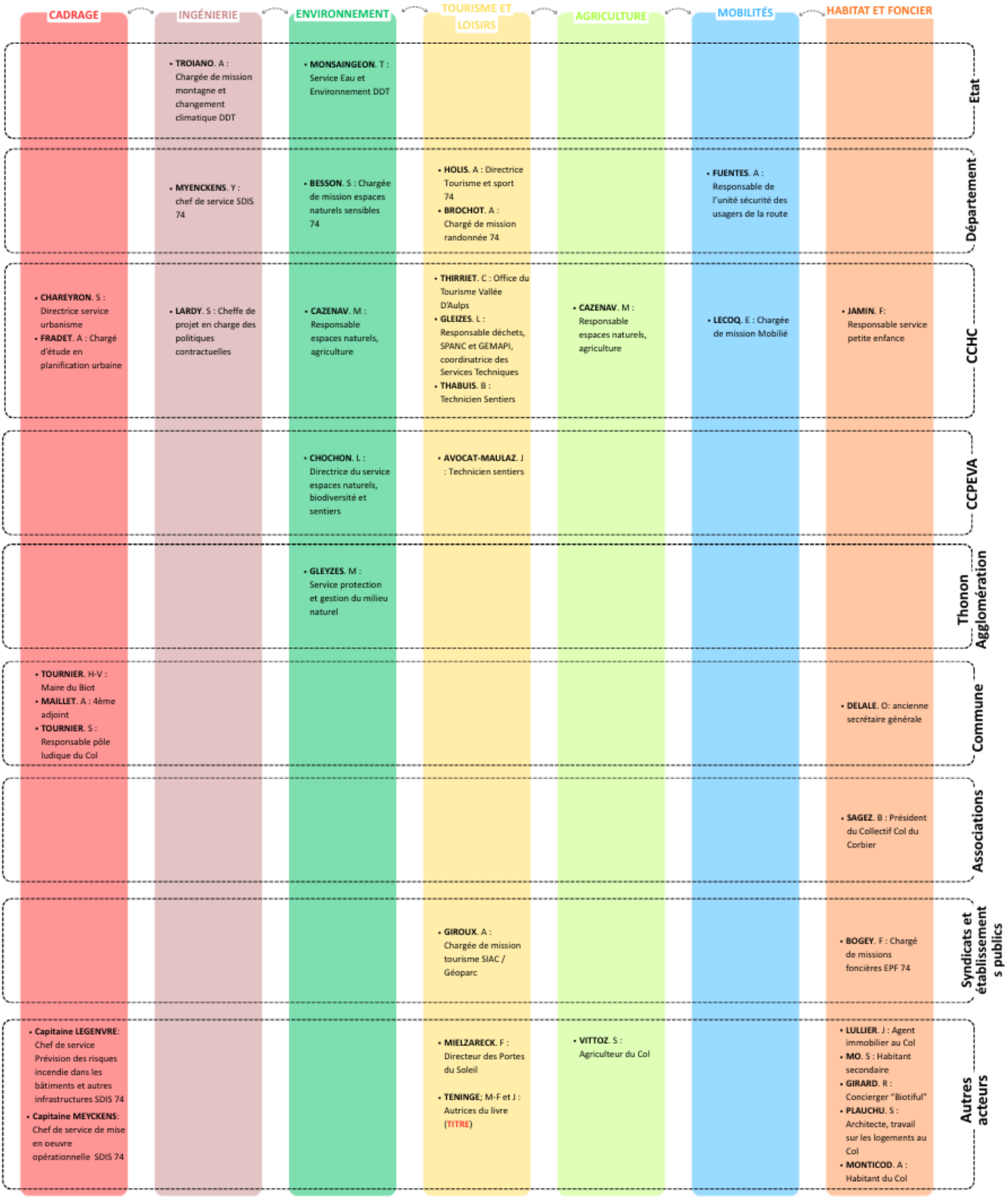


Chiotti Emmy, Gaudron Julianne, Viglione Laurent

Annexe 4 : Rétroplanning de l'atelier, Conception et réalisation : GCV

c	Structure	Date	Points clefs diagnostic	Points faibles méthodologiques	Points clefs projets	Pourquoi ca n'a pas fonctionné ?
Projet de transition vers un domaine d'animation et diversification d'été	CIME	2012	**Diagnostic clientèle** Col qui a différentes fonctions de tourisme et de loisirs à distinguer, donc différents types de clientèles : *-clientèle en séjour dans les nombreux hébergements, clientèle assez diverse :* -retraités en couple (actifs ou plus contemplatifs) avec parfois l'accueil de petits enfants -famille avec jeunes enfants -jeunes couples sans enfants -petits groupes d'amis (jeunes ou retraités) *-clientèle de passage étant donné la situation du col entre les vallées d'Abondance et la vallée d'Aulps* *-clientèle de sportifs et de randonneurs :* - col est un objectif à atteindre (vélo) - col est un point de départ pour des balades et des randonnées (été/hiver) **Actuellement (en 2012), offre du col :** -un cours de tennis -un terrain de jeu de boules -des départs de randonnées => signalétique qui mériterait d'être valorisée	Pas de renseignement de la méthode mise en place pour qualifier les différents types de clientèle	**3 scénarios hiver proposés par le BE :** - Maintien du DS en l'état (configuration de 2012 + organisation administrative autour de 3 communes du Biot, de Bonnevaux et d'Abondance) - Réduction du domaine existant à un domaine d'animation à minima en front de neige (2 RM + installations enneigeurs sur le bas) □ seul périmètre de la commune du Biot - Réduction du domaine existant à un domaine d'animation élargi au secteur actuel de la partie inférieure de la station, autour des téléskis du bas du domaine. Périmètre admini du Biot et de Bonnevaux. ***=> 3 scénarios dans tous les cas avec le maintien d'une activité ski*** **Propositions été/hiver en fonction des différents types de clientèles :** *-Pour clientèle en séjour, besoin proposer :* -une offre pour les juniors : espace de jeu aménagé et sécurisé -aire de pique-nique et barbecue -lieu de rencontre et de jeux = offre pour tous (surtout pour retraités) et ouverture de la salle HS -offre de promenade pour tous : cheminement à plat avec une plateforme drainée, assez large pour permettre à deux personnes de se croiser + des bancs *-Pour clientèle de passage, ce qui peut motiver leur intérêt de s'arrêter :* -cadre général -capacité de stationnement des véhicules -offre perçue (premier coup d'œil) =>Clientèle active l'été dans un créneau d'environ 5 mois (juin à septembre) dont de nombreux motards Clientèle intéressée par : -lieu de bar/ restaurant -offre de promenade douce et de jeux pour enfants -parcours à thème pour découvrir le site *Clientèle de sportifs et randonneurs :* Possibilités de point de départ et de balades et randonnées qui vont motiver leur déplacement au col -l'hiver : balade à pied, raquettes, ski de randonnée -l'été : balades et randonnées *Pour tous :* -Créer offre nature et ludique, non présente dans les Portes du Soleil pour animer et capter la clientèle de passage : *sentiers thématiques, *espace ludique au col **Quel que soit le projet retenu :** ***Développer une offre de loisirs et de services*** -aires de stationnement -services (WC, salle HS) -offre de ski, luge, promenade à plat, balades en raquettes -commerces pour location de matériel -prestations attenantes (école de ski, AMM) -activités alpestres (chiens de traineaux, lodges)	
Restructuration Col du Corbier, mission de réflexion pour la transition / diversification du domaine – 2013	MDP Consulting	2013	/	/	**Propositions hiver :** -Reprise des terrassements des RM, remplacement d'un télésiège -3 espaces distincts : un espace skieurs confirmés, un espace ludique, un espace skieurs débutants -Espace luge avec RM -Espace ludique tous niveaux -Patinoire synthétique **Propositions été :** -Espaces glisse (luge avec RM spéciale luge) -Espace de jeu pour enfants + tennis -Un espace glisse et amé (VTT, big air bag, tubbing) **Nouveaux aménagements à mettre en place** -Terrassement pour piste de ski et pistes de luge -Réhabilitation du site (démontage RMs reprise abords retenue) -Eclairage du site sur les 2 tapis du bas -2 tapis roulants -téléski à enrouleur La Frasse -big air bag + tremplin -90 luges individuelles -2 piste de tubbing °+ luges de tubbing -modules en bois pour VTT	Au dessus du budget de la commune (plus d'un million d'euros) Pas en accord avec le montagne douce
Restructuration d'un restaurant en auberge de jeunesse et halte-garderie + construction de 3 logements pour les employés saisonniers	Frédéric BIRRAUD, architecte diplômé d'Etat	2019	/	/	Construire 2 bâtiments sur le terrain de Michel Renevier	Problème : commune a mis droit de préemption mais mich a retiré de la vente => Commune n'a pas le foncier
Projet d'aménagement - Col du Corbier	Indiana'Ventures	2020	/	/	**Projet touristique de Montagne Douce :** -création d'hébergements insolites -création d'hébergements familiaux -création d'activités exploitables été et hiver ***Hébergements touristiques insolites*** -vocation d'accueillir une clientèle familiale en court séjour -proposer une offre de gamping (glamour X camping) -logements légers (Wingan, Tipi, Tente prospecteur) avec sanitaires communs -cabanes en hauteur avec sanitaires intégrés □ accessibles en voiturette ou VAE =>Possibilité de demi-pension au restaurant La Covagne ***Aire de camping car :*** -aire aménagée -borne de distribution de flux (eau, électricité), vidange des eaux Aire de camping : -clientèle familiale -offre ludique sur le col avec accès payant et gratuit ***Activités de glisse*** *Réaménagement de la zone du tapis roulant* -adapter pour que été puisse remonter avec trottinettes, karts, luges de tubbing -remodelé une piste pour du boardercross -piste de tubbbing sur synthétique -jeux d'eau, jeux en bois **Espace aventure** -mur d'escalade -parcours à filet	Trop parc d'attraction, pas en accord avec les objectifs de montagne douce de la commune
Espace ludique Col du Corbier	Pierre Moguet, CNA Maitrise d'oeuvre	2019	/	/	*Juste mail d'échange entre mairie et MO :* -Tyrolienne -Rivière et jeux d'eau -Parcours vtt et patinoire hiver	
Stratégie d'aménagement du chef lieu et du Col du Corbier	EPODE	2022	Définition de la montagne douce (aller voir diapo) Marketing territorial (La Plagne, Sancy, Jura, Vercors, Chamrousse) Recensement des activités à faire au col (trail, marche nordique, VAE) Le Biot vs le Col du corbier = deux polarités complémentaires (village de montagne convivial vs ressourcement sportif de pleine nature Beaucoup d'anthropisation au col = beaucoup d'imperméabilisation avec une prédominance de la voiture (voirie de 20 à 30 mètres de large) Absence de centralité (front de neige participe à l'éclatetement Lieu de passage où l'on ne s'arrête pas Délaissés urabins et délaissés espaces publics Paysages bucoliques mais premier plan dégradé Abords de la retenue et retenue sous utilisée		- Développer des axes de spécification (se démarquer) - Capitaliser sur le Mont Ouzon et les alpages - Requalifier l'arrivée au col des deux côtés Rendre attractif le linéaire commercial - Démolution ou reconstruction du bâtiment friche - Réchauffer les lits froids - Retrouver une centralité autour du col vecteur de son identité - Minimiser les emprises de voiries - Apaiser les circulations et marquer les entrées du col - Formaliser un parking relais - Refermer les délaissés - Créer une « place » spécifique à la tenue d'événementiels - Créer des espaces piétons - Trouver de nouvelles activités complémentaires des cibles familiales - Refermer les poches de stationnements existantes et requalifier par végétalisation les abords du colCréer l'expérience du col - Formaliser les départs de randonnées, les directions vers les équipements et services	Etude trop urbaine, aménagement urbains, pas adaptés au col du Corbier (à voir selon la commande)

Annexe 6 : Schéma des acteurs rencontrés, Conception et réalisation : GCV



Annexe 7 : Grille d'entretien type, Conception et réalisation : GCV

Exemple d'entretien avec Sébastien Vittoz, Agriculteur du Col du Corbier, Col du Corbier, *Le Biot, le 02 Octobre 2025, 13h*

Questions	Ce que l'on cherche à savoir	Relance possible
Généralités		
Depuis quand êtes-vous agriculteur au Col ?	A quel point est-il familier du Col ?	*Exercez-vous votre activité ailleurs avant ?*
Quelles sont vos missions principales au quotidien ?	A-t-il un lien avec le restaurant La Covagne ? Qu'est ce qui structure son activité ?	*Des missions passées ?*
Le lien entre son activité et le Col du Corbier		
Sur quelle période faites-vous patûrer vos bêtes au Col ?	A quelles saisonnalités les alpages sont le plus occupés par les bêtes, ce qui est à considérer dans d'éventuelles propositions	*Sur quelle période rencontrez-vous le plus de difficultés quant aux partages des usages, notamment avec les pratiques touristiques ?*
Est ce que vous avez signé un contrat pour pouvoir faire pâturer vos bêtes sur les parcelles communales au Col ?	Nous permet de savoir s'il existe un certain contrôle par la commune et des durées définies	*Les parcelles sous contrats peuvent-elles être modifiées lors de signature d'un nouveau bail ? Quelles sont les autres possibilités pour faire pâturer vos bêtes ?*
Comment vous donnez de l'eau à vos bêtes ?	Savoir si la retenue d'altitude sert de réservoir d'eau potable pour ses bêtes	*Identifiez vous des besoins particuliers à ce propos ? Des manques d'eau ?*
Etes-vous confronté à la prédation ?	Connaitre de potentiels enjeux de prédations existants au Col	*Avez vous des chiens de protection ? Envisagez-vous d'en prendre ? D'autres agriculteurs y sont-ils confrontés ?*
A propos de potentialités au Col du Corbier		
Avez-vous déjà songé à faire découvrir votre activité au public sous forme de ferme pédagogique ?	Savoir s'il a déjà une expérience à ce sujet qu'il pourrait remettre en forme à l'avenir	*Seriez-vous ouvert à réitérer l'expérience au Col ?*
Comment vendez-vous vos productions ?	Savoir sur quels moyens de ventes repose la majorité de son activité, avec quels autres acteurs il est amené à coopérer	*A la ferme uniquement ? En coopérative ? Autre ?*

Annexe 8 : Article de presse dans le Dauphiné concernant la diffusion de notre questionnaire général

Le Biot

Requalification du col du Corbier : donnez votre avis

La requalification du col du Corbier fait actuellement l'objet d'une étude menée par des jeunes de l'Université Savoie Mont-Blanc. Une réflexion à laquelle peuvent s'associer la population et les usagers.



Le tourisme hiver comme été a fait les belles heures du col du Corbier qui avait été rebaptisé Drouzin le Mont.
Photo Le DL/Ch.B.

Le col du Corbier a fermé ses remontées mécaniques depuis plusieurs années, avec la vocation de faire de ce site un exemple de montagne douce.

Mais depuis, certains équipements ont été modifiés comme le tapis roulant qui a été revendu. On peut toujours y faire de la luge, de la raquette à neige, de la marche (nordique l'hiver et sur les sentiers de randonnée l'été), des tennis et des aires de jeux pour enfants ouverts l'été et bien sûr faire une halte au restaurant *La Covagne*. Mais comment aller plus loin et vers quels aménagements ?

Depuis le mois de septembre, l'intercommunalité du Haut-Chablais a commandé auprès d'étudiants du master "Géographie et aménagement de la montagne" à l'Université Savoie Mont-Blanc une étude ayant pour objet la requalification du col du Corbier. Ces deux étudiants travaillent dans le cadre d'un atelier d'aménagement pour définir les aspirations de la population et des usagers du col du Corbier, un espace au potentiel fort mais encore peu valorisé.

Une réflexion globale

Ils ont mis en ligne un questionnaire pour recueillir des informations sur les usages actuels de cet espace, la perception que les usagers en ont et leurs besoins afin de rendre compte des réalités des pratiquants du territoire. On demande par exemple, ce qu'on attend de l'avenir du col, les équipements ou services, avec une différenciation entre l'été et l'hiver, voire l'intersaison. Cet avis est essentiel car il contribuera directement à la réflexion menée avec les acteurs locaux et pourra inspirer de futurs projets concrets.

Le questionnaire est complètement anonyme ; certaines questions à propos de l'âge, du genre et des catégories socioprofessionnelles servent pour les données statistiques de l'étude. Cinq minutes suffisent pour répondre au questionnaire qu'on peut trouver en ligne sur le site de la CCHC : www.hautchablais.fr (rubrique "actualités").

• **Chantal Bourreau**

Annexe 9 : Questionnaire général sur le Col du Corbier à destination des habitants du Col, du hameau ou du chef-lieu, propriétaires de résidences secondaires, touristes, passants, habitants des communes alentours, Conception et réalisation : GCV sur Sphinx Déclic

Enquête sur le Col du Corbier

Nous sommes étudiants en Master *Géographie et Aménagement de la Montagne (GAM)* à l'Université Savoie Mont-Blanc.
Dans le cadre d'un atelier d'aménagement commandité par la Communauté de Communes du Haut-Chablais, nous travaillons sur la **requalification du Col du Corbier,** un espace au potentiel fort mais encore peu valorisé.

À travers ce questionnaire, **nous souhaitons recueillir vos usages de cet espace, vos perceptions et vos besoins** afin que nous puissions nous rendre compte des réalités des pratiquants du territoire.

Votre avis est essentiel : il contribuera directement à la réflexion menée avec les acteurs locaux et pourra inspirer de futurs projets concrets.

Le questionnaire est complètement **anonyme**, certaines questions à propos de votre âge, votre genre et votre CSP servent pour les données statistiques de l'étude.

Dix minutes suffisent pour répondre au questionnaire, merci d'avance pour votre participation !

Date limite de réponse au questionnaire : 28 novembre 2025

Quel est votre lieu de résidence / vacances ?

- ○ Col du Corbier
- ○ Hameau du Corbier
- ○ Le Biot (chef-lieu)
- ○ Communauté de Communes du Haut-Chablais
- ○ Communauté de Communes Pays d'Evian Vallée d'Abondance
- ○ Thonon Agglomération
- ○ Autre

Autre :

Vous êtes...

- ☐ Propriétaire d'une résidence principale
- ☐ Propriétaire d'une résidence secondaire
- ☐ Locataire d'un logement à l'année
- ☐ Vacancier
- ☐ Saisonnier

Qu'est-ce qui vous a amené à résider/ séjourner sur la commune (Le Biot, Hameau du Corbier, Col du Corbier) ?

- [ ] Attaches famillliales
- [ ] Calme et nature
- [ ] Sport et loisirs
- [ ] Prix attractifs
- [ ] Esprit familial / convivial
- [ ] Autre

Autre :

Combien de temps séjournez-vous dans votre résidence secondaire ?

- ○ Moins de 1 semaine/an
- ○ 1 à 4 semaines/an
- ○ 4 à 12 semaines/an
- ○ 3 à 4 mois/an
- ○ Plus de 5 mois/an

Louez-vous votre résidence secondaire ?

- ○ Oui
- ○ Non
- ○ Ne souhaite pas répondre

En moyenne, combien de temps la louez-vous en cumulé par an ?

- ○ Moins de 4 semaines
- ○ Entre 4 et 12 semaines
- ○ Plus de 12 semaines

En général, combien de temps votre résidence secondaire est-elle louée par locataire ?

- ○ Une ou deux nuits
- ○ De 2 à 5 nuits
- ○ Une semaine
- ○ Plus d'une semaine

Vous louez votre résidence secondaire... (plusieurs réponses possibles)

- [ ] Vous directement
- [ ] Via une plateforme en ligne (Booking, Airbnb)
- [ ] Via un réseau / marque de certification (Gîtes de France)
- [ ] Autre

Autre :

A quelle fréquence empruntez-vous le Col du Corbier ?

- ◯ Plusieurs fois par semaine
- ◯ 1 fois par semaine
- ◯ 1 fois par mois
- ◯ Moins de 1 fois par mois

Quelles sont les raisons de vos passages au Col du Corbier?

- ☐ Travail / Ecole
- ☐ Achats
- ☐ Loisirs
- ☐ Services
- ☐ autre

autre :

A quelle fréquence vous arrêtez vous au Col du Corbier ?

- ◯ Jamais
- ◯ Rarement
- ◯ Assez souvent
- ◯ Très souvent

Pourquoi "jamais" selon vous ?

Tapez votre texte ici

Et pour quelles raisons ?

- ◯ Restaurant "La Covagne"
- ◯ Pique-nique
- ◯ Randonnées et balades
- ◯ Activités de glisse
- ◯ Vélo / VAE / VTT
- ◯ Autre

Autre :

A quelle période venez-vous le plus souvent ?

- ☐ Hiver
- ☐ Eté
- ☐ Automne / Printemps

Sur une échelle de 1 à 10, quelle est votre satisfaction concernant les services proposés au Col du Corbier ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

1 10

Sur une échelle de 1 à 10, quelle est votre satisfaction concernant les activités estivales proposées au Col du Corbier ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

1 10

Sur une échelle de 1 à 10, quelle est votre satisfaction concernant les activités hivernales proposées au Col du Corbier ?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

1 10

Sur une échelle de 1 à 10, à quel point êtes-vous satisfait du Col du Corbier (de manière globale)?
(1 très peu satisfait, 10 grandement satisfait)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

1 10

En tant qu'habitant à l'année, quels sont vos besoins au Col du Corbier ?

Tapez votre texte ici

Quelles attentes avez-vous concernant l'avenir du Col du Corbier ?

Tapez votre texte ici

Profil



Genre:

- Femme
- Homme
- Ne souhaite pas répondre
- Autre

Autre :

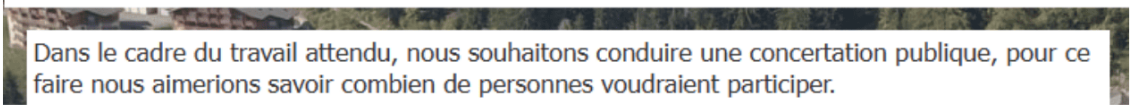
Âge:

- ◯ 0 à 14 ans
- ◯ 15 à 29 ans
- ◯ 30 à 44 ans
- ◯ 45 à 59 ans
- ◯ 60 à 74 ans
- ◯ 75 ans ou +

Votre catégorie socio-professionnelle

- Agriculteur exploitant
- Artisan, commerçant, chef d'entreprise
- Cadre et profession intellectuelle supérieure
- Profession intermédiaire
- Employé
- Ouvrier
- Retraité
- Autres personnes sans activités professionnelles

Vous êtes intéressés ?



Dans le cadre du travail attendu, nous souhaitons conduire une concertation publique, pour ce faire nous aimerions savoir combien de personnes voudraient participer.

Seriez-vous intéressé pour participer à une concertation publique au sujet de la requalification du Col du Corbier ?

Cette concertation aura pour objectif de présenter l'avancement de nos travaux et les enjeux identifiés, tout en recueillant vos besoins, attentes et points de vue sur la requalification du Col du Corbier.

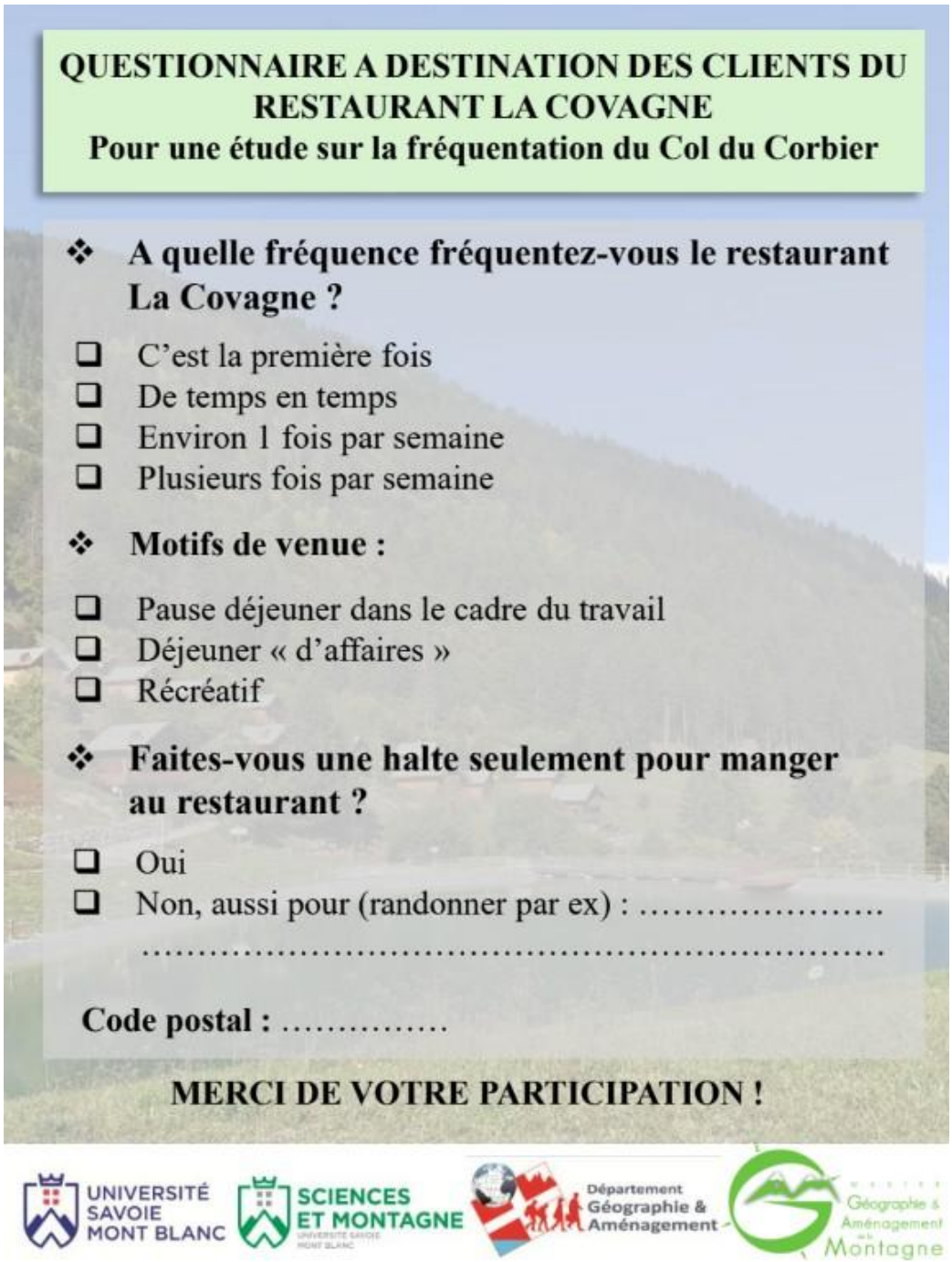
- ◯ Oui
- ◯ Non
- ◯ A réfléchir

Contact (adresse mail ou numéro de téléphone) pour une éventuelle concertation :

Tapez votre texte ici

Annexe 10 : Questionnaire à destination de la clientèle de la Covagne, Conception et réalisation : GCV

Format papier distribué dans le restaurant directement



QUESTIONNAIRE A DESTINATION DES CLIENTS DU RESTAURANT LA COVAGNE
Pour une étude sur la fréquentation du Col du Corbier

❖ **A quelle fréquence fréquentez-vous le restaurant La Covagne ?**

- ❑ C'est la première fois
- ❑ De temps en temps
- ❑ Environ 1 fois par semaine
- ❑ Plusieurs fois par semaine

❖ **Motifs de venue :**

- ❑ Pause déjeuner dans le cadre du travail
- ❑ Déjeuner « d'affaires »
- ❑ Récréatif

❖ **Faites-vous une halte seulement pour manger au restaurant ?**

- ❑ Oui
- ❑ Non, aussi pour (randonner par ex) : ……
  ……

Code postal : ……

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION !

UNIVERSITÉ SAVOIE MONT BLANC SCIENCES ET MONTAGNE Département Géographie & Aménagement Master Géographie & Aménagement en Montagne

Annexe 11 : Affiche d'invitation à la concertation publique, Conception et réalisation : GCV

(Affichée sur les panneaux de la mairie du Biot)

CONCERTATION PUBLIQUE

IMAGINONS LE **COL DU CORBIER** DE DEMAIN !

HAUT CHABLAIS INTERCO



SAMEDI 17 JANVIER 2026

18h - 19h30

SALLE DU 27ème BCA

(sous le restaurant la Covagne)

- AMÉNAGEMENT ET QUALITÉ DES **ENTRÉES DU COL**
- VIE À L'ANNÉE ET BESOINS DES **HABITANTS PERMANENTS** ET PROPRIÉTAIRES DE **RÉSIDENCES SECONDAIRES**
- USAGES ET ASPECTS DE LA **RETENUE D'ALTITUDE**
- **ACTIVITÉS** DE LOISIRS ET TOURISTIQUES
- **ESPACE CENTRAL** ET LIEU DE **CONVIVIALITÉ**
- AVENIR DES TRACÉS DES **PISTES DE SKI**

UNIVERSITÉ SAVOIE MONT BLANC

Master Géographie & Aménagement des Montagne

QUELQUES PRÉCISIONS

- Nous sommes des étudiants (Université Savoie Mont-Blanc) commandités par la CCHC pour réfléchir à l'avenir du Col du Corbier. Les élus et techniciens actuels de la commune du Biot ne seront **pas présents** lors de la concertation. Nous serons accompagnés de **techniciens de la CCHC**.
- La concertation commencera par une **présentation rapide** de notre travail, des **objectifs** que nous visons. Elle aura pour but, au travers de différents **ateliers**, la soumission de vos **idées**, vos **craintes** et vos **attentes** vis-à-vis de notre travail. Pour nous, ce sera aussi l'occasion de soumettre certaines de **nos propositions** afin que puissiez donner votre **avis** dessus.

Annexe 12 : Article de presse dans le *Dauphiné Libéré* concernant la diffusion de l'information à propos de la concertation publique organisée au Col

LE DAUPHINÉ libéré

mercredi 14 janvier 2026
Édition(s) : GRAND GENÈVE, CHABLAIS, AIN
Page 17
502 mots - 2 min





Une réunion pour participer à l'avenir du col du Corbier

L'avenir du col du Corbier s'imagine maintenant. Sous la férule de trois étudiants de l'université Savoie Mont-Blanc qui œuvrent à élaborer des pistes d'action, une soirée d'information est prévue ce samedi soir.

En fin d'été dernier, la CCHC (communauté de communes du Haut-Chablais) avait commandé une étude auprès d'étudiants pour envisager la requalification du col du Corbier. Emmy Chiotti, Julianne Gaudron et Laurent Viglione forment le "Groupe d'atelier d'aménagement" encadré par le service urbanisme de la CCHC (la directrice Stéphane Chareyron et l'instructeur Arnaud Fradet). « On a choisi ce site car c'est un sujet intéressant car transversal (il ne traite pas que de la station mais aussi de la vie locale) et que la reconversion des stations de ski après la neige est pleinement d'actualité », expliquent-ils.

« Ne pas donner de faux espoirs aux habitants »

Ces trois étudiants avaient déjà lancé un questionnaire en ligne l'automne dernier, recueillant les premières orientations de ce que les habitants ou vacanciers souhaitaient pour ce site d'altitude.

La deuxième étape aura lieu ce samedi 17 janvier lors d'une réunion à 18 heures, à la salle du 27e BCA La Covagne, au col du Corbier.

La feuille de route de ces trois étudiants est claire : des investissements publics, pas d'équipements coûteux ou nécessitant du personnel, rendre le site attractif… « Nous allons devoir imaginer un modèle alternatif à la rentabilité économique qui portait jadis les stations de ski : l'idée n'est pas de remplacer une mono activité comme le ski par une autre. Dans l'immédiat, il faudrait apporter des solutions simples pour redonner de l'attractivité au col, qu'on ait envie d'y faire une halte, une pause, un moment sympa. C'est la première étape. On va devoir avoir des ambitions modestes tout en donnant un nouvel élan au col, sans donner de faux espoirs aux habitants ».

Ensuite, le trio va rendre sa copie : d'abord le diagnostic de la situation actuelle et ensuite des fiches actions. Pour ce samedi soir, ils prévoient de faire une présentation de leur travail, avant de constituer trois groupes de travail pour engager une dynamique collective partagée.

Avec quelques précisions du trio : « Pour cette réunion, rien d'électoral car il n'y aura pas d'élus, ni de la commune ni de l'intercommunalité. On reste entre population et techniciens avec une parole libre et sans jugement sur les actions engagées jusqu'ici. On prévoit aussi un buffet en fin de soirée pour plus de convivialité ! Tout le monde peut venir à la réunion : vacanciers, habitants du Biot ou de la vallée ».

Ces trois étudiants font partie de la promotion master 2 Géographie & Aménagement de la Montagne à l'université Savoie Mont-Blanc. On peut les joindre à : atelier.cchc20252026.m2gam@gmail.com. ■



Cette ancienne station de ski (celle qu'on avait alors baptisée "Drouzin le Mont"), avait connu de belles heures avant de dire adieu au ski. Mais force est de constater que le virage de la « montagne douce » n'est pas si facile à négocier… Photo Le DL/Ch.B.

par Chantal Bourreau

Parution : Quotidienne
Diffusion : 169494 ex. (Diff. payée Fr.) - © ACPM DSH 2020-2021
Audience : 161000 lect. (LNM) - © ACPM One 2020 V2

Tous droits réservés Le Dauphiné Libéré 2026
c37d63aelc30af0e60630e42850e619d07eA0fJ8c01dXac47f0eee9

OAP Paysage

8. BIO05 – Le Col du Corbier

8.1. Caracteristique du site

Le Col du Corbier est remarquable par sa position géographique et symbolique, puisqu'il marque le passage d'une vallée à l'autre tout en offrant des vues sur le grand paysage.

- ***Evolution du paysage du Col et historique de la Station***

L'évolution du paysage couplée à l'histoire du Col du Corbier permet de mettre en lumière le contexte au sein duquel s'inscrit projet de développement touristique.

Toutes les photos aériennes sont issues de géoportail. L'historique du Col est inspiré du site ci-après. https://stationsfantomes.wordpress.com/author/simonvicenzo/



Col du Corbier – 1952



Col du Corbier- 1965-Collection JFM

La vue aérienne de 1952 montre un espace ouvert et pâturé sur le Col du Corbier, dès les années 1960 un tourisme s'installe au Col, comme le montre la carte postale, tout en restant résiduel. La carte postale montre également une fréquentation historique estivale du Col du Corbier.

Dès 1966, Henri Teninge commande à la société Montaz Mautino un téléski à perches fixes qui sera installé au col, en face de son restaurant « Chez Henri ». Cet appareil de 200 m de long était doté de pylônes tripodes et alimenté par un groupe électrogène. Le 1er concours de ski de la station est organisé cette même année avec l'aide du maire de l'époque, Georges Premat. Deux ans plus tard, le ski club du Biot est créé et la flamme olympique passe au col.

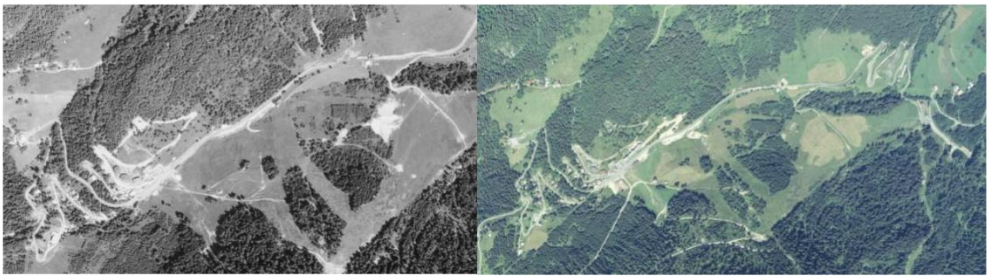
Le 23 janvier 1970, les communes de Le Biot et de Bonnevaux s'unissent en créant le « Syndicat Intercommunal pour le développement touristique du Col du Corbier ». Sont alors créés 4 nouveaux téléskis, un chalet hors-sacs, une école de ski et 3 km de pistes supplémentaires qui ouvriront dès les prochaines vacances de Noël.



Col du Corbier 1973

Dès les années 1970, la route actuelle est aménagée, facilitant l'accessibilité au Col du Corbier. Le front boisé est stable, montrant une activité pastorale historique et bien ancrée sur le territoire. Une équipe d'architectes est par ailleurs chargée de concevoir les plans d'un vaste lotissement en contrebas du col. L'hiver 1971-1972 constitue la première saison officielle de la station du col du Corbier. La photo aérienne de 1973 laisse deviner l'emprise des téléski et les travaux engagés à l'aval du Col (route, d'accès notamment).

La station change de nom en 1975, Le Col du Corbier devient Drouzin le Mont. Au tout début des années 80, le syndicat envisage d'installer un télésiège sur le domaine mais le dossier est refusé en raison de l'enneigement trop modeste du site. La station continue de se développer avec la construction de nouveaux chalets puis la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) qui permet la création de 300 logements, soit 1000 lits cf. vue aérienne de 1984. Les pistes se sont progressivement élargies, destinés à absorber le flux skieurs induit par la présence du lotissement.



Col du Corbier 1984 - Col du Corbier 1993

En 1990, deux télésièges, nommés « Drouzin » et « Carrés », sont mis en place pour offrir du ski en altitude au pied de la Pointe de Cercle. La station comporta jusqu'à 20 pistes de ski. Cependant, le début des années 1990 montre des difficultés de financement (surendettement) et engage le déclin de la Station de Drouzin le Mont, faute d'un nombre de lits touristique suffisant.

Fin 1998, les équipements reviennent à un promoteur immobilier, Michel Vivien (SARL « Développement Drouzin-le-Mont »). La convention d'affermage établit stipule qu'il doit assurer le fonctionnement et l'entretien des installations sur une période d'au moins 18 ans



Col du Corbier – 2000 – Retenue collinaire et logements nouveaux.

Courant 2000, une retenue collinaire de 20 000 m3 est construite pour alimenter un réseau d'enneigeurs et une piste de luge d'été est créée et de nouveaux logements sont construits (environ

500) au pied des pistes. Les skieurs fidèles et le faible nombre de résidents secondaires ne suffisent pas à assurer la rentabilité de la station.

Courant 2012, le projet de 184 logements supplémentaires est avorté. L'exploitation est en passe de s'arrêter en lien avec le manque d'enneigement et surtout un déficit chronique de la Station

La commune lance alors une étude sur l'avenir du site du col du Corbier. La remise aux normes des outils d'exploitation nécessite de lourds investissements, couplé à un déficit d'exploitation annoncé. Le conseil municipal se prononce pour le rachat de la station.

Début 2013, le nouveau conseil municipal travaille sur un projet de « montagne douce » qui marque sa volonté de revaloriser le site du col du Corbier, en proposant un lieu de vie et d'accueil. Une première en Haute Savoie.

Pour cela, la commune rachète à Michel Vivien deux des téléskis, le télécorde, deux dameuses, les canons à neige ainsi que le chalet d'accueil situé au col en vue de le transformer en bar-restaurant, multiservice et salle hors sac.

Le Conseil Général de Haute-Savoie avait conditionné son aide financière à l'arrêt définitif des 2 télésièges : ceux-ci seront donc démontés en 2014 et acquis par le SIVU du Roc de l'Enfer.

Inspiré de l'espace ludique du Col Marcieu (Isère), le projet prévoit de rassembler diverses activités et infrastructures utilisables été comme hiver : une piste de luge, un tapis roulant, une patinoire, des itinéraires pour raquettes, ski de randonnée, ski de fond, ski joëring, chiens de traineaux, randonnée, trail ou encore VTT, du tir à l'arc en raquettes, du tennis et bien d'autres animations …

Après plusieurs années de préparation, le restaurant-bar communal « La Covagne » est inauguré le 14 octobre 2017, et la station ré-ouvre sous sa nouvelle forme à partir du mois de février 2018. La retenue collinaire est transformée en un véritable plan d'eau (pêche à la truite) et un sentier pédagogique est ouvert.

Le 25 juin 2019, la station du col du Corbier inaugure la première station multi-activité « Outdoor Expériences », en partenariat avec la marque Rossignol. La commune reste toujours exploitant du domaine mais le fabriquant de skis et VTT électrique (entre autres), endosse le rôle de service d'ingénierie touristique et organise des évènements.



Col du Corbier - 2015

CONTEXTE PAYSAGER

Le Col du Corbier présente un profil idéal pour la réalisation des différents aménagements, en lien avec le développement de l'offre 4 saisons et la volonté d'affirmer son positionnement montagne douce.

Le Col du Corbier comprend **deux grandes entités paysagères situées de part et d'autre de la RD32** : l'entité station (à gauche en montant) et l'entité front 4 saisons (à droite en montant), créant un **contraste** entre espace fermé et bâti et une entité plus ouverte et artificialisée par les équipements du domaine skiable, dispersés le long de la RD32. Le Col est encadré et surplombé par **deux versants boisés**, dont l'un, du côté de l'entité front 4 saisons, et marqué par le déboisement lié à l'activité hivernale (layon de remontées mécaniques et pistes).

La **station du Corbier** présente une trame bâtie éclectique, du fait de la diversité des formes et de leur localisation en une entité monospécifique.

Le **front 4 saisons** est aujourd'hui marqué par les traces de l'activité hivernale, et présente une ambiance peu qualitative, caractéristique des fronts de neige en station : tapis roulant, retenue collinaire et large emprise de stationnement.

De plus, le restaurant est devenu une entité bâtie déconnectée du cœur de station et enserrée autour d'espace de stationnement créant des vides minéraux conséquents, surtout en hors saison, mais nécessaires pour l'accueil de la clientèle touristique.

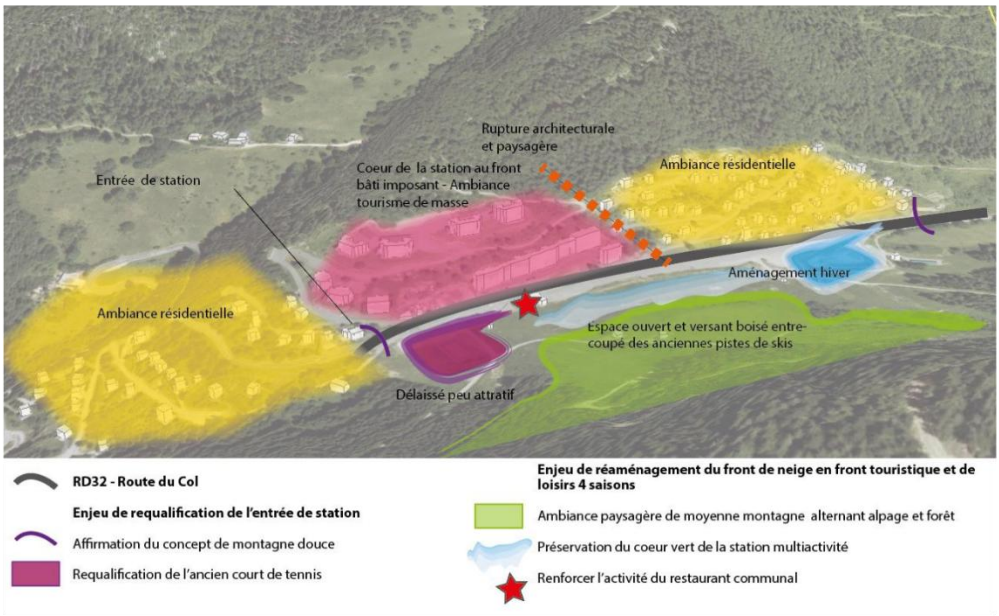
Pour autant, face aux espaces bâtis, le **versant boisé** offre une ambiance paysagère montagnarde, alternant espaces boisés, forestiers et alpages, sur l'emprise des anciennes pistes de ski, elles-mêmes support de la station de trail et VTT du Corbier.



Vue sur le Col depuis le front de neige, au niveau du restaurant : à gauche, l'entité « station », la RD, le parking, et au milieu et à droite, le front 4 saison – Epode, mai 2021

Les **entrées sur la station** sont aujourd'hui peu marquées : en effet, la station est seulement traversée par la RD, sans l'identification claire d'entrées, mis à part le parking qui fait office de « porte » sur le domaine montagnard, peu qualitative.

Ainsi, le projet, au titre du paysage, soulève un **fort enjeu de renforcement de l'identité du site**, en lien avec la station « montagne douce » que façonne la commune depuis 2013, et cela, en requalifiant l'existant, en mettant en cohérence des différentes entités paysagères et en valorisant les entrées du Col.



PERCEPTIONS LOINTAINES

Le Col du Corbier est situé entre la Pointe du Mont (1622 m.alt et le Mont Ouzon (1888 m.alt). Un sommet intermédiaire « Sur Gémet » (1741 m.alt) devant le Mont Ouzon renforce le caractère relativement « encaissé » du Col. Ainsi, la topographie du site et cette **situation d'encaissement limitent les perceptions sur le grand paysage.** Seule une vue se dégage vers le nord-est, sur la Pointe d'Autigny.

Egalement du fait de cette topographie, il y a peu de covisibilités sur le Col. Seuls les deux versants de part et d'autre du col, se faisant face, permettent quelques vues plongeantes sur le site, depuis des espaces ouverts entre les zones bâties et/ou le boisement (depuis les pistes de ski déboisées par exemple).

ANALYSE AFOM DU COL POUR UNE AFFIRMATION ET UN RENFORCEMENT DE SES POTENTIALITES TOURISTIQUES

AVANTAGES	FAIBLESSES
Localisation : Grandes station à proximité, Entre Vallée de la Dranse de Morzine et la Vallée d'Abondance, au cœur du Haut Chablais Seule route reliant les stations des Portes du Soleil, La Porte d'Entrée aux Portes du Soleil Pionnier des vacances sans ski alpin alors que l'on est à la neige **Climat** Une baisse de l'enneigement ayant impulsé la dynamique de reconversion de la station du ski en tant que laboratoire montagne douce. **Equipements, commerces** Le restaurant récemment repris constitue un espace central et générateur de flux. Le restaurateur a également la volonté de développer une offre inter-vallée : brasserie bière côté a Vallée d'Abondance. Tapis ski sous utilisé à ce jour mais a connu un regain d'activité durant l'hiver Covid-19 pour les cours de ski débutant. Projet d'auberge de jeunesse à la place de l'ancien hôtel aujourd'hui ressemblant à une friche. La CCHC adhère à l'EPF 74, volonté de démolition reconstruction **Agriculture** Espace pâturé, visite/vente à la ferme jouxtant le Col. Image carte postale à valoriser. **De nombreuses activités en place** Site d'escalade la Joux du Loup tous niveaux. Circuit Trail et circuit VTT. Piste de ski de rando Damage existant pour 8 km de ski de fond. Ski de rando accessible de jour comme de nuit, profil débutant, initiation, famille. Randonnée pédestre l'été Terrain de tennis et de pétanque Chalet en amont de type RS alimenté en eau potable. **Paysage :** Col : situation stratégique et topographie caractéristique Paysage dichotomique : coté bâti et côté naturel, côté bâti collectif massif et côté chalet de montagne participant à la lisibilité des usages et du site	**Hébergement marchand :** Pas d'accueil séjour et absence d'analyse du taux de remplissage à ce jour 1 800 lits chauds en Résidence Secondaire **Stationnement :** Pas de stationnement pour les 1 800 lits induisant un stationnement anarchique et des sols imperméabilisés très peu qualitatifs **Climat** L'influence Climatique du Léman génère une baisse de l'enneigement. **Aménagements :** Aménagements successifs au coup par coup et une absence de traitement paysager : Espace très goudronné et bouche d'égout bétonnée Retenue collinaire aux abords non aménagés et bâche très visible, absence d'intégration paysagère Tapis ski visible et non intégré Point noir paysager : ancien hôtel jamais achevé et stockage de matériaux, chantier à l'entrée du Col. Absence de traitement des déblais et remblais
OPPORTUNITES	MENACES
Le Col du Corbier en tant que **point d'étape multifonctionnel** et attractif par la diversité de l'offre touristique proposée et **différente** des stations de ski: - Point d'étage sportif - Point d'étape familial - Point d'étape pour les locaux Valorisation paysagère du Col du Corbier par l'articulation de ses atouts et leur mise en cohérence (scénographie, lisibilité des usages…) La mise en œuvre d'un projet au service du site et non l'inverse.	**Dénaturation** du Col du Corbier, par le succession d'aménagement au coup par coup Perte de son **identité** et donc de son attractivité touristique

8.2. Les Objectifs poursuivis a travers la requalification paysagere du col du Corbier

Objectifs recherchés :

- **Valoriser motifs paysagers et les vues**
- **Préserver l'identité du site** : garder le cachet du Col du Corbier
- **Requalifier les espaces publics** et **marquer les entrées**
- **Favoriser un fonctionnement 4 saisons**, par exemple en faisant fonctionner le tapis roulant à l'année (les investissements ont été réalisés et que celui-ci est utilisé par les écoles de ski l'hiver)
- **Affirmer le caractère pionnier de la démarche montagne douce** et en faire un exemple, être qualifié de station de moyenne montagne pilote
- Donner aux gens l'envie de revenir

Objectifs transversaux :

Requalification paysagère du Col du Corbier valorisant la singularité du site.

Faire rayonner le Col du Corbier en tant que Station de Montagne Douce en :

- Exploitant les potentialités existantes du Col in situ par la prise en compte et la valorisation du cadre paysager et du paysage
- Intégrant les éventuels futurs aménagements et les mettre en cohérence avec le contexte du site pour une cohérence d'ensemble

Travailler sur la scénographie du Col du Corbier et affirmer la destination montagne douce.

Penser les nouveaux aménagements dans leur contexte et leur usage 4 saisons.

Proposer des activités adaptées au contexte de montagne et en lien avec l'identité paysagère du Col, se démarquer des stations alentours.

▶ *Les conditions de reussite :*

- Affirmer **une vision d'ensemble** du Col du Corbier : penser les différents aménagements ensemble, comme un tout révélant les complémentarités existantes
- Adapter le projet au site et non l'inverse
- Articuler **les potentialités** existantes du site et les valoriser tout en prenant en compte les projet futurs

8.3. Les pistes d'action de requalification paysagere de Col du Corbier

▶ *Requalification paysagere de l'entree du Col et diversification du parc d'hebergement touristique*

L'entrée nord du Col est aujourd'hui très peu qualitative du fait de l'ancien hôtel-restaurant inachevé et en déshérence. Ce **point noir paysager** dénature l'identité du Col du Corbier. Dans l'objectif de requalification paysagère et d'affirmation de l'identité montagne douce, la commune souhaite :

- Réfléchir aux conditions d'acquisition l'ancien hôtel du Col et ses espaces attenants

- La démolition et la reconstruction du bâtiment en Auberge de Jeunesse, hébergement touristique dont le profil est adapté aux activités du Col, garantissant des lits chauds.
- La reconstruction qualitative et le traitement paysager de l'entrée du Col : signalétique, architecture et aspect du bâtiment et de ses abords notamment.

▶ *REQUALIFIER LA TRAVERSEE DU COL DU CORBIER*

Celle-ci comprend l'ensemble des espaces publics, la route départementale, les espaces de stationnements, les circulations piétonnes, les abords des bâtiments et du front 4 saisons.

Les grands principes d'aménagement :

- Affirmer **une centralité** à dominante piétonne/ mode doux sur le col.
- Donner une place aux **piétons** et les sécuriser pour les inviter à déambuler, observer, s'informer, consommer.
- Réorganiser le stationnement du Col pour limiter son emprise et sa place dans le paysage, permettant du même temps de mettre en avant le front 4 saisons.
- **Optimiser** le stationnement en invitant l'automobiliste à se garer correctement et sur les espaces qui lui sont dédiés.

Pistes d'action :

- **Désimperméabiliser** les espaces goudronnés non spécifiquement dédiés aux stationnements ou à être réaménagés.
- Création de **liaisons 4 saisons** entre les différents points d'intérêt :
- Aménager des sentiers qualitatifs avec des techniques qui garantissent une intégration paysagère :

▶ *RECREER UN ESPACE « CŒUR COL » EN LIEN AVEC L'OFFRE EXISTANTE :*

L'espace public est peu lisible depuis la terrasse du restaurant, au front 4 saisons. Il est aujourd'hui vaste et ceinturé d'espaces artificialisés de stationnement ou de délaissés artificialisés. Il s'agit par cette intervention de définir l'espace a proprement dit en l'augmentant et en relocalisant les parkings pour lui redonner sa fonction d'espace public.

Les grands principes d'aménagement :

- **Aménager les espaces extérieurs dans un esprit de place de village** (hors stationnement) permettant de relier les deux entités paysagères du Col
- **Dégager un espace qualitatif propice à la convivialité** et tirant partie au maximum de la proximité du front 4 saisons et de la vue sur les Monts alentours.
- **Affirmer la place du piéton :** Des passages privilégiés seront réalisés à l'attention des piétons, ils ont pour objectif premier de structurer visuellement l'espace.
- Optimiser les aménagements touristiques connexes (toilettes, accueil camping, station trail, VTT…).

Pistes d'action :

La mise en place d'une **zone de rencontre** au titre du code de la route et plus généralement par le choix des matériaux, la priorité piétonne et les usages nécessite de suivre des règles fondamentales (décret 2008-754 du 30 juillet 2008) :

- Les piétons bénéficient de la priorité sur tous les véhicules (sauf transports publics guidés). Ils peuvent circuler sur toute la largeur de la voirie, sans y stationner.
- La vitesse des véhicules est limitée à 20 km/h.

- Le stationnement est autorisé uniquement sur les emplacements aménagés.
- Le double-sens cyclable est généralisé.
- Les entrées et sorties sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente.

Préconisation pour les aménagements :
L'identification **d'espaces dédiés aux piétons** seront mis à distance par du mobilier urbain pour éviter de recréer un « axe de passage », favorable à la circulation prioritaire, voir rapide des véhicules. Ce mobilier devra être perméable en termes visuel, et fonctionnel. Le mobilier urbain aura une tonalité commune sur l'ensemble du col **pour éviter** le patchwork.

En hiver, la priorité piétonne se traduira par :
- Le mobilier urbain qui met à distance le piéton/skieur de l'automobile. Il sera compatible avec l'activité de déneigement sans nécessairement être mobile.
- La réversibilité des mobiliers (afin de permettre les activités de glisse).

Préconisations pour les matériaux : les conditions météorologiques et les contraintes de déneigements nécessitent des matériaux très résistants et pérennes tout en sortant du ton routier qui existe actuellement sur le col.

▶ *REQUALIFICATION PAYSAGERE DU FRONT 4 SAISONS ET CONFORTEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES*

Le front 4 saisons comprend de nombreux usages aujourd'hui peu lisible et sans cohérence d'ensemble. L'objectif est de réaffirmer l'identité montagne douce par **la mise en paysage** des aménagements existants et futurs.

L'action de requalification portera dans un premier temps sur l'existant, à savoir sur le tapis ski et la retenue collinaire. Les aménagements futurs envisagés tels que l'aire de camping-car et des aménagements ludiques pourront être envisagés dans un second temps.


1


2


3


4

1/Font 4 saisons et ses abords avec au loin le tapis ski
2/Retenue collinaire
3/Emplacement envisagé pour l'aire de camping-car en contrebas de la retenue collinaire
4/Sols imperméabilisé en aval de la retenue pouvant être paysager

Pistes d'action :

Intégration paysagère du tapis ski, aujourd'hui très voyant par la plantation d'arbustes résistants aux conditions climatiques, sur le flanc-nord, tout en développant une activité 4 saisons.

Remodelage topographique du front 4 saisons et désimperméabilisation des surfaces bétonnées ou goudronnées non indispensable au fonctionnement du Col.

Optimiser la gestion de la neige sans toucher la zone humide existante.

La retenue collinaire : l'objectif est ici de donner un aspect de lac à la retenue collinaire et de rendre cet espace propice au rassemblement. Il s'agira de limiter l'impact visuel de la bâche visible par des matériaux minéraux.

Une **désimperméabilisation** du béton pourra être envisagée. L'implantation de mobilier urbain 4 saisons pour en faire un point d'appel constitue une piste d'action mais nécessite une réflexion plus approfondie.

Préconisation pour les aménagements :

- Adapter les aménagements à l'usage approprié
- Employer des techniques de revégétalisation adaptées au contexte du site
- Favoriser par la renaturation, un écosystème reconstituant les habitats naturels

▶ ***VENDRE DE LA PLEINE NATURE PAR LA MISE EN SCENE DU COL :***

Permettre la création d'une **aire de camping naturelle** en immersion en lisière et au sein de l'espace boisé. Il est impératif de **rationaliser l'emprise des équipements connexes** tels que sanitaire et local d'accueil.

Aménager **un espace de détente** et d'observation sous forme **de belvédère** pour valoriser l'expérience paysagère du col et la vue sur le grand paysage accessible hiver comme été.

Développer **un circuit des points de vue** et un produit touristique de découverte en associant les acteurs locaux tels que l'agriculteur et/ou le restaurateur

L'aménagement d'une zone d'activité ludique est possible. Celle-ci doit assurer une totale compatibilité avec les valeurs paysagères du site, ne s'imposant pas comme une figure visuelle.

Il s'agira de favoriser les installations sobres, démontables et d'aspect neutre et de facture éthique.

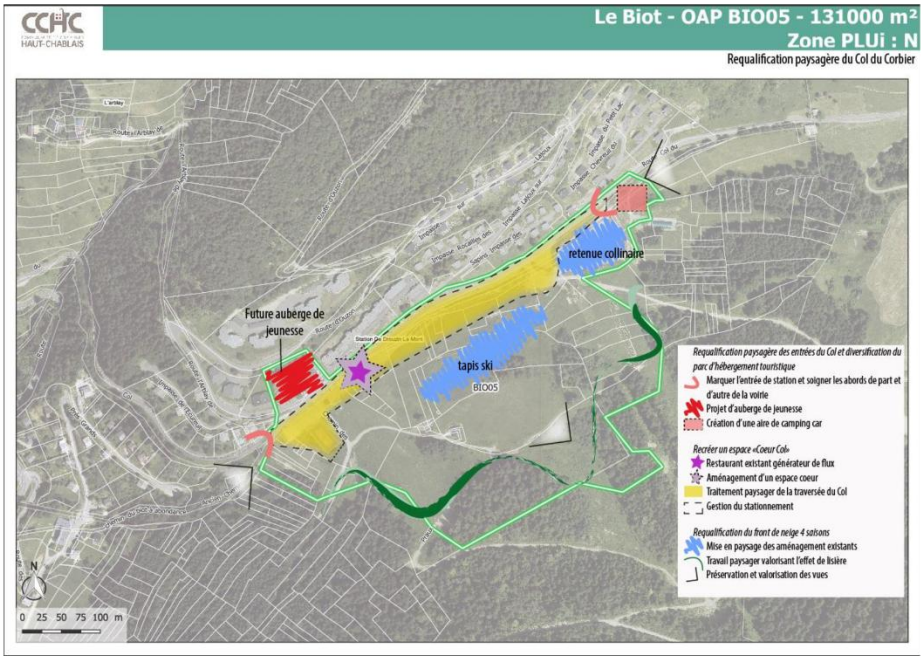
Si des activités de type accrobranche sont envisagées, elles ne doivent pas être perceptibles, mais bien intégrée au sein du couvert forestier. Les liaisons ludiques de type tyrolienne et pont de singe ne doivent en aucun cas être visibles depuis la route ou bien les points vues remarquables.

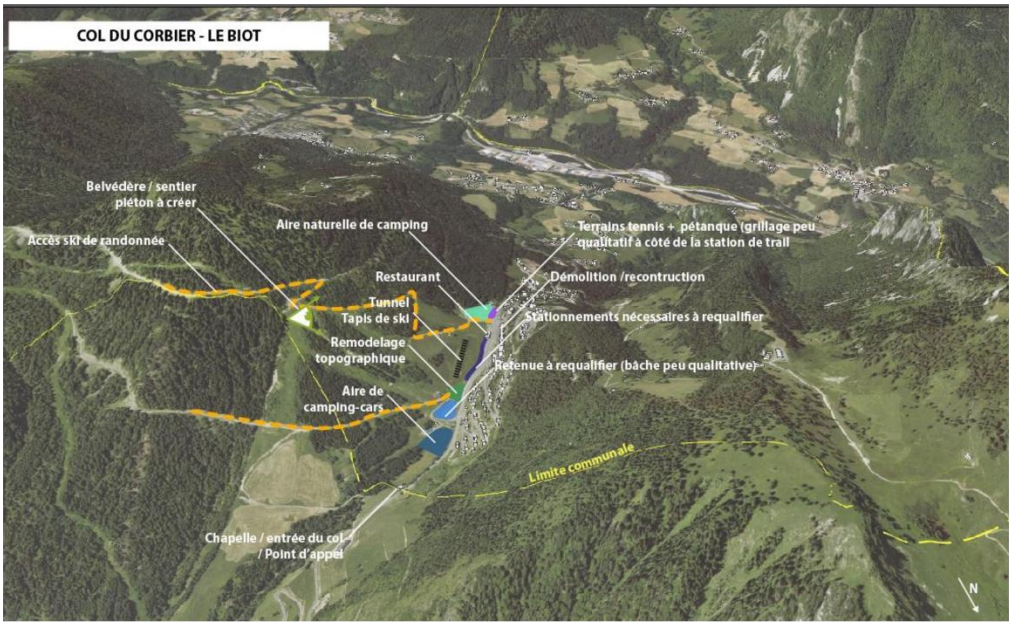
8.4. AUTRES PISTES D'ACTIONS ENVISAGEES

La commune se laisse la possibilité de réfléchir :

- à l'accueil d'habitat insolite si celui-ci apporte une plus-value au rayonnement du Col en tant que station de montagne douce

- à l'implantation d'activités 4 saisons au niveau du front de neige





Premiers éléments de projets

Table des matières

Remerciements 3

Sommaire – Volume 1 : Diagnostic territorial 5

Introduction 7

Un contexte de fermeture de station non-isolé à l'échelle française 7

Requalifier le Col du Corbier dans une perspective de transition post-ski : que sous-tendent les termes du sujet ? 8

Le Col du Corbier, quelle(s) typologie(s) de col ? 9

Contexte territorial 11

1. LE COL DU CORBIER, UN TERRITOIRE DE MONTAGNE ADMINISTRATIVEMENT RATTACHE A LA COMMUNE DU BIOT ET A LA CCHC 13

1.1. Le Biot : caractéristiques d'une commune de montagne haute-savoyarde 13

1.2. Une commune faisant partie intégrante de la Communauté de Communes du Haut-Chablais 15

2. LE COL DU CORBIER : UN POINT DE PASSAGE STRATEGIQUE A L'INTERFACE DES VALLEES D'ABONDANCE ET D'AULPS 15

2.1. La vallée d'Aulps : un territoire diversifié structuré par l'activité ski 15

2.2. La vallée d'Abondance : entre stations des Portes du Soleil et agriculture 16

3. RAPPEL HISTORIQUE : D'UN PATURAGE, A UNE STATION DE SKI, A UN ESPACE A REQUALIFIER 17

4. UN PROJET D'AMENAGEMENT SOUMIS A DE NOMBREUX DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET A UN CONTEXTE REGLEMENTAIRE STRUCTURANT LES STRATEGIES D'AMENAGEMENTS DU TERRITOIRE 22

4.1. Des documents stratégiques et d'orientation supra-communaux : le SRADDET et le SCoT… 22

LE SRADDET AuRA 22

Le SCoT du Chablais 23

4.2. … qui encadrent la planification intercommunale et communale à l'échelle du Haut-Chablais : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat (PLUi-H) 24

Une planification intercommunale à l'échelle locale ou comment penser à l'échelle du Chablais : le Plan Local d'Urbanisme intercommunal *Habitat (PLUi-H)* 24

Un focus du PLUi-H sur le Col du Corbier : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Paysage (OAP) 24

Un foncier essentiellement communal : un facteur facilitant les projets 25

4.3. Un plan de zonage limitant les aménagements qui s'inscrit dans une stratégie de « montagne douce » 25

Périmètres de protection de zone humide 25
Des risques à prendre en compte malgré Une absence de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) 26
Méthodologie 31
Amorcer le sujet grâce aux recherches bibliographiques 33
Une importance accordée aux entretiens semi-directifs 33
Laisser la parole à chacun grâce à des concertations et questionnaires 34
Recueillir des données quantitatives : réalisation de deux questionnaires 34
Concertation avec les élus, le 17 novembre 2025, 10h - 12h 37
Organisation d'une concertation avec les pratiquants du Col, le 17 janvier 2026, de 18 h à 20h 37
La nécessité de vivre et d'analyser la réalité du terrain 39
Diagnostic territorial 41
Orientation 1 44
1.1. LE COL DU CORBIER : UN POSITIONNEMENT STRATEGIQUE DANS LE HAUT-CHABLAIS ?. 46
1.1.1. Un positionnement géographique historiquement et spatialement central 46
Une centralité historique de la commune du Biot 46
Le Col du Corbier, point clé de la commune du Biot 47
La centralité du Col du Corbier, atout ou menace ? 48
1.1.2 .... Dominé par des flux et usages fonctionnels 49
Le Col du Corbier, haut lieu de passages ? 50
Qualifier les passages au Col du Corbier 51
Qui s'arrête au Col ? 52
1.2. A L'ECHELLE DU COL, DES DYSFONCTIONNEMENTS SPATIAUX ET PAYSAGERS 56
1.2.1 Une identité de col confuse parmi un paysage peu valorisé... 56
Le Col du Corbier à la recherche d'une identité propre 56
Une entrée paysagère non identifiable 57
1.2.2 ... dominé par la voiture, et peu hospitalier pour les piétons 58
Un effet couloir au Col qui n'incite pas à l'arrêt 58
La prédominance des voitures face aux piétons 61
1.2.3 ... N'offrant pas de centralité marquée identifiable à un lieu de pause 63
Orientation 2 68
2.1. UNE OFFRE D'ACTIVITE QUI SE BORNE A DES ITINERAIRES DE RANDONNEE DONT LA DIVERSITE EST LIMITEE 70
2.1.1. Une diversité d'itinéraires de randonnée limitée 70
La compétence sentiers, une compétence partagée entre la commune et la CCHC qui entraîne une difficile gestion 70

Une multiplication de la signalétique rendant l'indication confuse et peu lisible 71
Une signalétique confuse et mal positionnée pour les randonnées côté Ouzon 72
Un classement des sentiers au PDIPR *hétérogène à l'échelle du Col* 72
Une offre de randonnée au départ du Col affaiblie par l'absence de sentiers de randonnée 73
Des itinéraires de randonnée non accessibles à tous les publics 75
Une absence d'itinéraires structurants affaiblissant l'attractivité du Col 75
2.1.2. Valoriser la proximité avec des espaces naturels et agricoles vierges d'infrastructures lourdes 76
Une qualité paysagère renforcée par la vue sur le lac Léman et le Mont-Blanc à valoriser 76
Des lieux de pause existants à utiliser pour une mise en valeur de la qualité paysagère 77
2.2. UN PANEL D'ACTIVITES A DIVERSIFIER ET A ETOFFER 80
2.2.1. Un manque d'activité complémentaire à la randonnée 80
Une tentative de promotion d'activités connexes à la randonnée avec Rossignol 80
Le VTT, une pratique attractive qui se heurte à plusieurs problématiques 81
Une carence en activités à proximité directe du Col et accessible à tous les publics fragilisant son attractivité 81
Le Col du Corbier, support et organisateur d'*un rassemblement agricole* 82
Des activités hivernales peu organisées mais pratiquées 82
2.2.2. Développer une offre d'activité touristique et de loisirs alternative aux grandes stations voisines 83
Diversifier l'offre en profitant de la proximité des Portes du Soleil 83
Un potentiel à valoriser par la communication et des équipements légers 83
Orientation 3 86
3.1. UNE TYPOLOGIE DE BATI DIVERSIFIEE, VECTRICE D'ATOUTS MAIS AUSSI DE CONTRAINTES A L'INSTALLATION ET A LA PERENNISATION D'HABITANTS 88
3.1.1. Un bâti issu de différentes phases de construction, révélateur de l'évolution progressive du lieu 88
Une typologie de bâti diversifiée… 88
…mais peu adaptée en l'état à l'installation d'habitants permanents 93
3.1.2. Un potentiel résidentiel conforté par des caractéristiques du Col favorables à l'installation d'habitants permanents 95
Une position stratégique à proximité de bassins d'emploi 95
Une proximité directe à la nature comme attractif résidentiel 96
Des prix de loyers et de vente attractifs à l'échelle départementale et locale 97
3.2. FACTEURS LIMITANTS A L'INSTALLATION D'HABITANTS PERMANENTS 99
3.2.1. Une offre de services de proximité inexistante au Col et affaiblie au chef-lieu 99

La Covagne, le seul service de proximité au Col du Corbier : une offre de restauration appréciée par les locaux et les personnes de passage 99
Des locaux commerciaux laissés à l'abandon au Col du Corbier, un point de blocage foncier pour la commune ou pour de potentiels futurs commerçants 100
Le chef-lieu du Biot : des services de proximité fragilisés 100
Des réponses au questionnaire révélatrices des besoins des habitants permanents 102
3.2.2. Une dépendance à la voiture marquée, peu favorable à l'installation d'habitants permanents 103
Le Col du Corbier, un axe de passage et un espace habité dépourvu de transports en commun contraint par sa position de jonction entre la CCHC et la CCPEVA 103
Une absence de transports scolaires au Col : un besoin relevé par les ménages avec enfants 103
Un partenariat avec Blablacar Daily porté par la CCHC pour favoriser le covoiturage ... 104
3.2.3. Résidences secondaires, lits froids, logements vacants : des freins à l'attractivité résidentielle 104
Un parc de logements au Col du Corbier hétérogène difficilement qualifiable et quantifiable 104
D'un parc de logements touristiques à un parc de logements résidentiels 107
Des logements qui peuvent tendre vers une certaine vétusté et non-conformité aux normes énergétiques 108
Benchmark 111
SAINT-PIERRE DE CHARTREUSE 114
AILLON-LE-JEUNE 115
NOTRE DAME DU PRÉ 116
MAS DE LA BARQUE 117
AUSSOIS 118
MONT SAXONNEX – PLATEAU DE CENISE 119
COL DE LA CROIX FRY - MANIGOD 120
COL DE L'ENCRENAZ (ou Ancrenaz) 121
COL DU GRAND TAILLET 122
Conclusion 125
Ressources & tables 126
Bibliographie 126
Ouvrages et articles scientifiques 126
Thèses et mémoires 126
Documents et rapports 127
Sitographie 128
Tables 130

Table des photographies 130
Table des figures 132
Table des cartes 133
Table des graphiques 134
Table des entretiens 137
Table des sigles 141
Annexes 142
Table des annexes 142
Table des matières 173