

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**1^{er} - ANNEXE AU RAPPORT DE
PRÉSENTATION : diagnostic**

Novembre 2019



*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil municipal
en date du :*

Le Maire,

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

11 214 habitants en 2012 (Insee) contre 11 144 en 2007
Passy représente 23% environ de la pop CCPMB (47380 habitants - Insee 2014)

Ralentissement de population entre 2007 et 2012, lié notamment à un solde migratoire négatif (départ des passerands, apport léger de population des communes voisines).

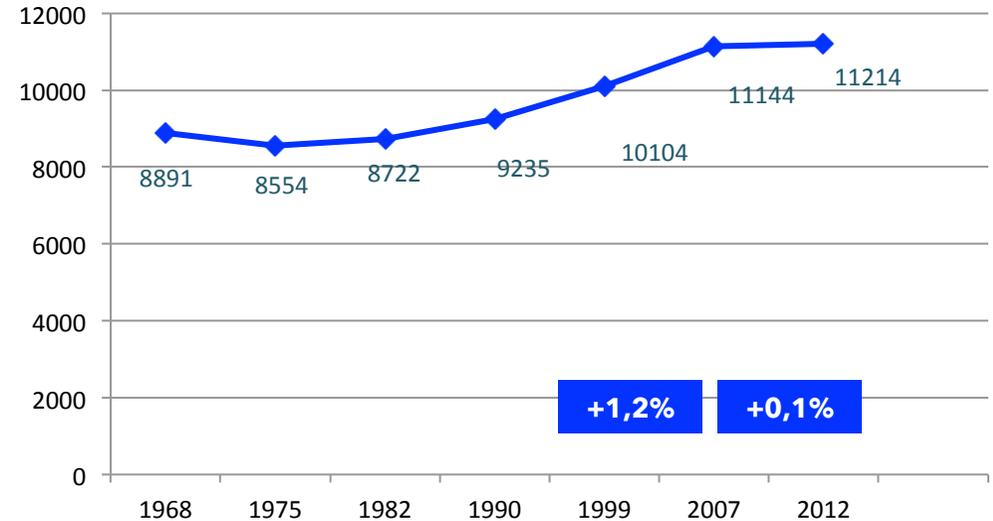
Ce phénomène peut s'expliquer notamment par des facteurs structurels puisque le territoire est doté d'un secteur économique important et qu'il a subi la crise de 2008. Par ailleurs, la concurrence de territoire touristique majeurs voisins joue un rôle dans cette tendance. Enfin, les différents outils de planifications qui ont été mis en place puis supprimés (un POS très généreux qui permettait une forte rétention, puis l'avènement bref d'un PLU annulé et enfin l'application du Règlement National d'Urbanisme) n'ont pas permis d'engager une réelle politique d'accueil de la population sur le territoire.

Un solde naturel stable voire décroissant

Une population vieillissante (la part des personnes de plus de 45 ans est de près de 50%.)

→ Depuis de nombreuses années la croissance de la population de la commune est relativement faible quoique toujours positive.

Évolution de la population



Évolution par âge de la population



STRUCTURE DE LA POPULATION

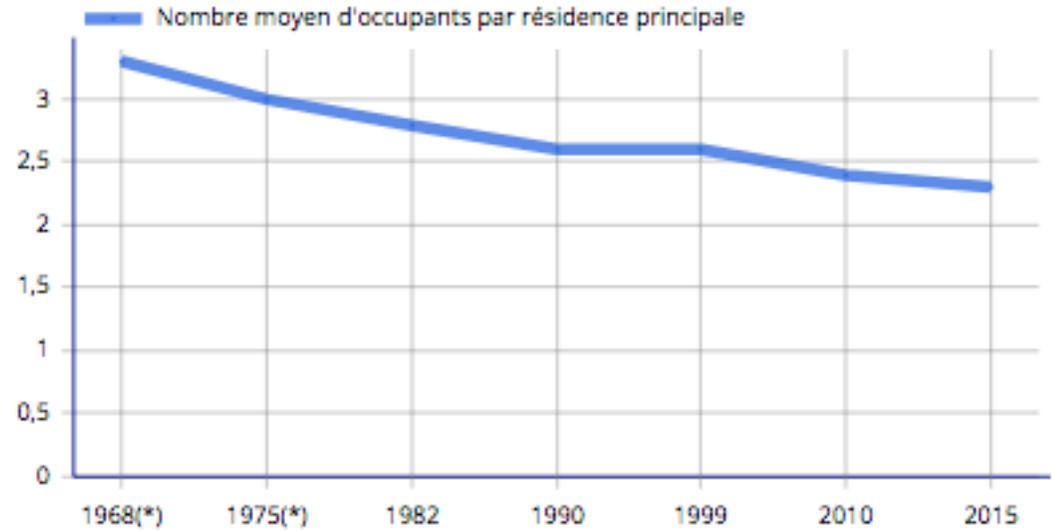
Un nombre moyen de personnes par ménage qui diminue : de 2,6 en 1999 à 2,3 en 2015

Ce profil, dans sa globalité, devrait se pérenniser :

- Caractère de plus en plus urbain de la commune,
- Des familles y résident puisque le parc immobilier comporte plutôt de grands logements (38% de T5 en 2012)
- Un nombre moyen de personnes par ménage qui va décroître encore et sera certainement de 2,2 en 2017.

→ Un desserement des ménages qui modifie la structure de la population locale et va nécessiter une prise en compte dans le dimensionnement du futur parc de logements.

Évolution de la taille des ménages (Source INSEE)



	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,3	3,0	2,8	2,6	2,6	2,4	2,3

STRUCTURE DE LA POPULATION

L'activité économique de Passy est encore **majoritairement assurée par des résidents locaux** et donc par une population permanente.

La population active locale est surtout représentée par des ouvriers, des employés et des professions intermédiaires.

Répartition des actifs sur le territoire passerand (Source INSEE)

	Hommes	Femmes	Part en % de la population âgée de		
			15 à 24 ans	25 à 54 ans	55 ans ou +
Ensemble	4 337	4 641	100,0	100,0	100,0
Agriculteurs exploitants	7	1	0,0	0,2	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	324	101	0,7	7,2	2,8
Cadres et professions intellectuelles supérieures	362	236	0,9	10,6	3,4
Professions intermédiaires	767	787	7,5	27,9	6,8
Employés	318	1 316	20,6	26,1	7,3
Ouvriers	1 006	214	16,9	20,2	4,0
Retraités	1 173	1 324	0,0	0,3	71,8
Autres personnes sans activité professionnelle	379	661	53,5	7,4	3,9

STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

En 2015 : 5 590 logements (INSEE)

Répartition relativement homogène du parc qui est équilibré en 2015. (données INSEE).

Proportion de grands logements en augmentation aux dépens des logements de plus petite taille : 65% des logements comportent plus de 4 pièces en 2015 selon l'Insee.

Lits touristiques : environ 2100 lits l'été et 800 lits en hiver

→ Une certaine homogénéité du parc de logements qui s'est diversifié au cours des dernières années. Il s'agira donc de poursuivre cette diversification du parc de logements (taille, forme) pour répondre aux différents besoins identifiés.

Catégorie et type de logements (INSEE)

	2015	%	2010	%
Ensemble	5 590	100,0	5 208	100,0
Résidences principales	4 568	81,7	4 418	84,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	588	10,5	430	8,3
Logements vacants	434	7,8	360	6,9

Résidences principales selon le nombre de pièces (INSEE)

	2015	%	2010	%
Ensemble	4 568	100,0	4 418	100,0
1 pièce	201	4,4	140	3,2
2 pièces	513	11,2	399	9,0
3 pièces	882	19,3	917	20,8
4 pièces	1 237	27,1	1 344	30,4
5 pièces ou plus	1 735	38,0	1 618	36,6

Répartition typologies de logements (INSEE)

Maisons	2 766	49,5	2 653	50,9
Appartements	2 794	50,0	2 528	48,5

DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

44 % de logements individuels autorisés entre 2004 et 2018 soit environ 260 logements.

Seulement 10 % de logements intermédiaires autorisés entre 2004 et 2018. Cette forme de logement reste donc largement sous représentée dans le parc de logements développés au cours des dernières décennies. Elle permet toutefois d'accueillir de nouveaux ménages et offre une réelle alternative aux logements collectifs ou individuels.

46% de logements collectifs autorisés sur cette même période.

La production de logements aura donc permis la réalisation d'environ 40 logements par an sur le territoire sur les 14 dernières années.

→ Il s'agira de permettre et favoriser la réalisation de logements pour soutenir la croissance démographique et permettre une mixité de population à l'avenir en garantissant un parcours résidentiel à tous les passerands.



LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

13,4% de logements locatifs sociaux en 2012 (contre 11.40% pour le département).

104 logements locatifs sociaux ont été réalisés entre 2012 et 2018.

→ Poursuivre les actions engagées pour le développement des logements sociaux en utilisant dans le futur PLU les outils du Code de l'Urbanisme : Servitudes et emplacements réservés pour logements locatifs (L.123-1-5-16° ou L.123-2b du Code de l'Urbanisme)

A noter :

Le PLH 2013-2018 fixait comme objectifs de réalisation pour PASSY : 152 logements locatifs sociaux.



MORPHOLOGIE URBAINE

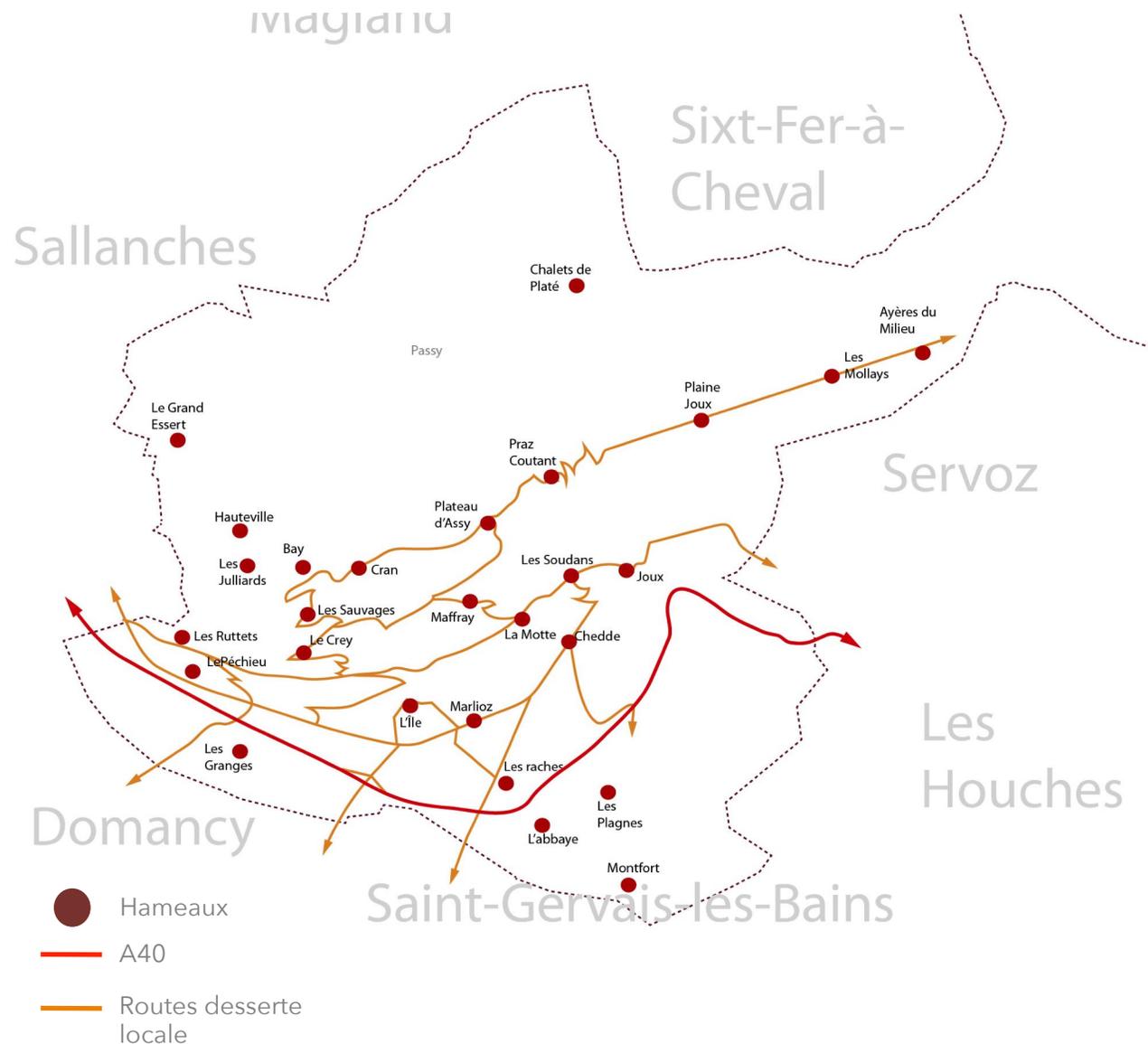
Une configuration urbaine multipolaire.

La commune a connu un développement particulier en ce que de nombreux hameaux éparses se sont développés de façon indépendante.

Un territoire de montagne aux contraintes multiples.

Le territoire passera est complexe, notamment en raison d'une topographie particulièrement accidentée au Nord de Chedde ou encore de Marlioz. La structuration des hameaux en découle bien souvent, de nombreux espaces étant délaissés au regard des fortes contraintes qu'ils présentent.

→ Construire à partir de cette armature urbaine éclatée, un projet de territoire structurant et recentré tout en permettant aux hameaux historiques d'évoluer. Le caractère multipolaire du territoire ne pourra être ignoré.



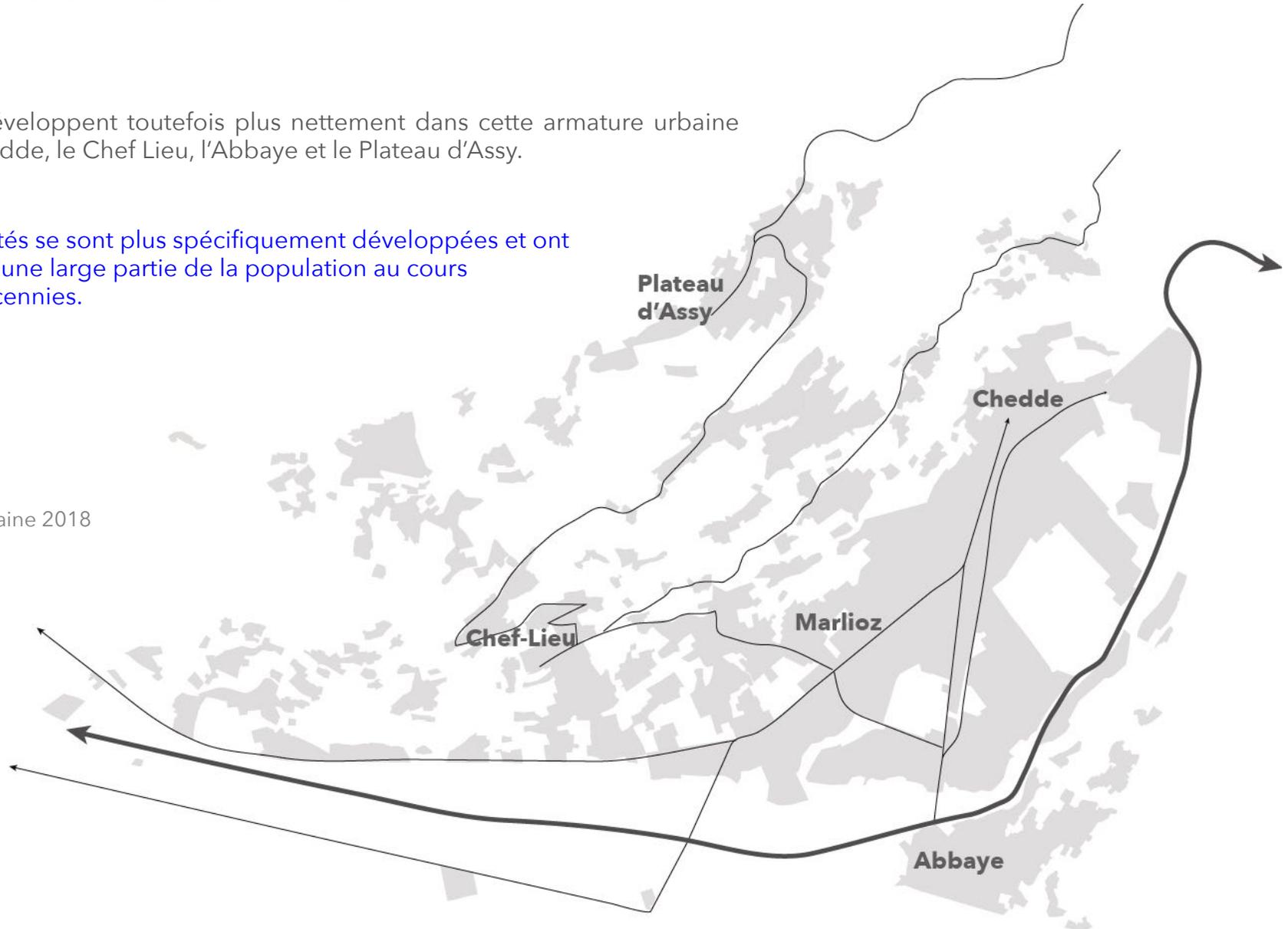
MORPHOLOGIE URBAINE

5 grands pôles.

Des entités se développent toutefois plus nettement dans cette armature urbaine avec Marlioz, Chedde, le Chef Lieu, l'Abbaye et le Plateau d'Assy.

→ Ces cinq polarités se sont plus spécifiquement développées et ont permis l'accueil d'une large partie de la population au cours des dernières décennies.

■ Enveloppe urbaine 2018



MORPHOLOGIE URBAINE*

Repères temporels en plusieurs phases d'urbanisation.

17^{ème} siècle : autour des hameaux historiques (Bay...), période agraire (1/5 coteau = vignoble, vergers, pâturages), premiers chalets d'alpages

18^{ème} : tourisme montagnard se développe, 1^{er} bâtiments publics édifiés (mairie, église...)

Milieu 19^{ème} : révolution industrielle, développement de l'industrie à Chedde, quartier ouvrier jouxte désormais l'usine

Début 20^{ème} : éclairage public, création d'un groupe scolaire et d'une poste, nouvelle église à Chedde

20' : début du tourisme de cure, 1^{er} sanatoriums

1930 : le plateau d'Assy est classé **station climatique**.

1940 - 1960 : 14 sanatoriums (+ de 2000 lits d'hospitalisation)

70' : les établissements de cure reconvertis en établissements médicaux ou en centres de vacances

→ Il s'agira de soutenir le développement des secteurs de centre et de permettre le renouvellement du tissu urbain

**L'ensemble de ces éléments historiques et de morphologie urbaine sont croisés avec l'étude annexée au PLU de Michèle Prax.*



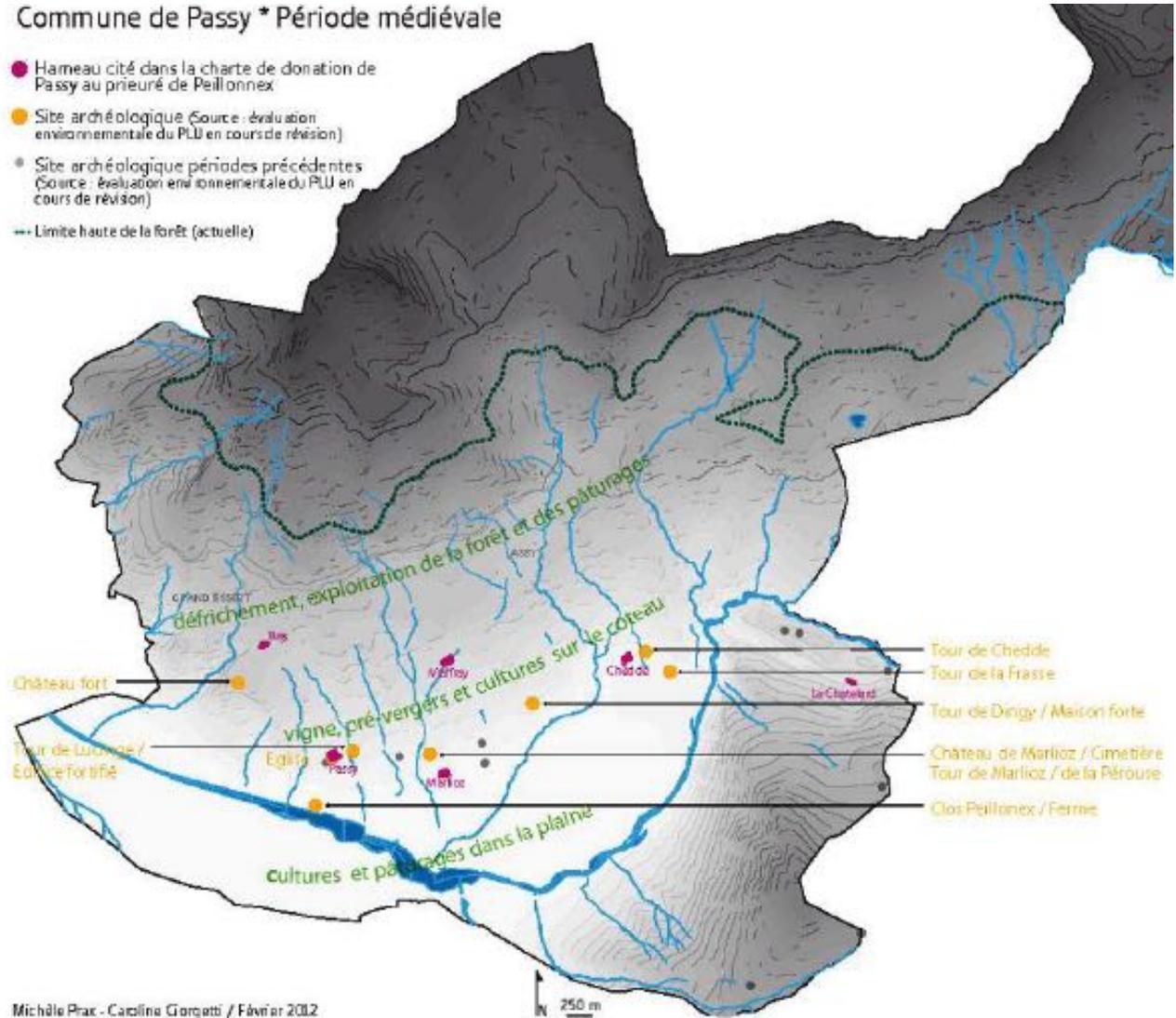
MORPHOLOGIE URBAINE

Premières traces historiques.

Si les 1ères traces d'occupation du sol datent du -VI et -VI av. JC sur le site de Bay et aux Storts, c'est le Moyen-Age qui donne sa structure à l'armature urbaine de Passy.

Commune de Passy * Période médiévale

- Hameau cité dans la charte de donation de Passy au prieuré de Peillonex
- Site archéologique (Source : évaluation environnementale du PLU en cours de révision)
- Site archéologique périodes précédentes (Source : évaluation environnementale du PLU en cours de révision)
- Limite haute de la forêt (actuelle)



MORPHOLOGIE URBAINE

Le développement des coteaux au 19^{ème}.

Passy se caractérise pendant longtemps par l'étendue de son vignoble (relevés cadastraux de 1730 = la vigne occupe 87 hectares soit 1/5 du coteau), ses vergers, de vastes étendues de forêts et de pâturages. Des chalets d'alpage regroupés caractérisent ces espaces.

Première ascension du Mont Blanc date de 1787. Intensification du tourisme au XIX^{ème}.

Développements de bâtiments publics courant XIX^{ème}.



Le chef lieu avec la mairie et l'église



Cette vue de Sallanches nous donne un aperçu du coteau de Passy, ouvert et ponctué de hameaux et descendant doucement vers l'Arve.

MORPHOLOGIE URBAINE

L'Ère industrielle.

Chedde = 150 habitants en 1895 → 944 habitants en 1911.

1897: création de l'usine de Chedde par Paul Corbin et Georges Bergès

Vers 1900 : maisons à louer sont construites

1911: éclairage public, création d'un groupe scolaire et d'une poste. Passy avec ses 3078 habitants dépasse nettement Sallanches et Chamonix, en 1936 elle compte 5915 habitants.

1932 : une nouvelle église à Chedde

1938: l'usine réalise une cité logement pour loger 30 ménages et ses dirigeants



Usine de Chedde - fin 19ème

L'activité de l'usine de Chedde

- Activité tout d'abord électro-métallurgique (prise d'eau sur l'Arve).
- Production du chlorate de potasse et des explosifs appelés « cheddite ». Une voie spéciale achemine la production jusqu'à la gare du Fayet ouverte en 1898.
- En 1908 production d'aluminium
- Entre 1914 et 1918 elle fournit l'armée en explosifs.
- En 1916 l'usine compte 1200 ouvriers.
- En 1918 la production d'explosifs cesse, remplacée par celles de l'aluminium et du chlorate de soude.
- En 1930 l'activité ralentit puis repart en 1935 avec des productions différentes, et en 1937 on produit à nouveau de l'aluminium.

MORPHOLOGIE URBAINE

L'Ère industrielle.

1926 : le sanatorium de Praz-Coutant Sancellemoz est construit en 1926 par le Docteur Tobé. C'est une clinique privée qui deviendra en 1931 un sanatorium de 180 lits

1930 : le plateau d'Assy est classé station climatique.

1939 : Passy compte 12 sanatoriums, 1700 lits

1940 - 1960 : plein développement le site comprend 14 sanatoriums avec + de 2000 lits d'hospitalisation

Le plateau d'Assy ne se développe pas en lien avec Passy et les hameaux historiques :

- La clientèle est riche, issue des milieux intellectuels
- Le personnel n'est pas composé par des habitants de Passy
- Toutes les distractions et le nécessaire sont disponibles sur place

1968 à 1975 les établissements de cure sont reconvertis en établissements médicaux ou en centres de vacances



*Le village pavillonnaire Praz-Coutant (1926)
Label Patrimoine du XXe siècle, Architectes, A. Daniel, L. Bechmann, H.J. Le Même, P. Abraham. Architecte-paysagiste, R. E. André.*

FORMES URBAINES

La ferme traditionnelle :

Bâtiments aux volumes importants, souvent coiffés de croupes et munis de balcons filant sur le pignon principal.



Les logements individuels ou logements intermédiaire récents :

bâtiments plutôt hétérogènes, implantés souvent au centre de la parcelle sur laquelle ils se trouvent.



Les bâtiments collectifs :

Ce sont des bâtiments soit neufs soit érigés depuis les années 70' années. Situés dans la plaine ou dans les coteaux, leurs formes et hauteurs sont relativement diversifiés.



FORMES URBAINES

Des spécificités locales et identitaires.

Les granges, assez nombreuses sont toutes localisées dans la plaine de l'Arve, rive gauche

Chalets d'alpages = la qualité des chalets d'alpage tient plus de l'organisation en groupement qui rappelle les pratiques ancestrales des comuniers que des constructions.

Les **greniers, fours, ruchers, bassins** en pierre .

Les **fermes anciennes remarquables** qui ont encore leur authenticité, car elles n'ont pas encore été remaniées en totalité ou en partie (étages de galeries).



Maison passerande Cran. Rez de chaussée maçonné (les ouvertures ont été agrandies vers 1930), étage et comble en bois, toit à deux pans avec fausse croupe dite « Allemande ».



Grenier et four accolés, Hauteville



Alpage de Varan, groupement de chalets sur un replat



Bassin, Bay

FORMES URBAINES

Des spécificités locales et identitaires.

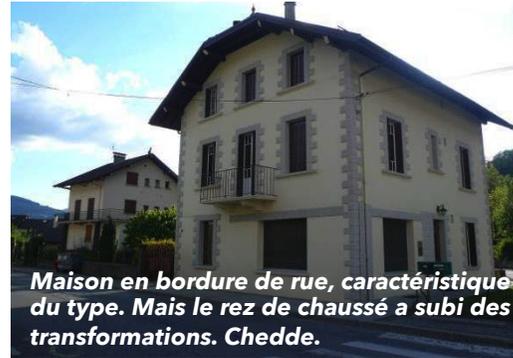
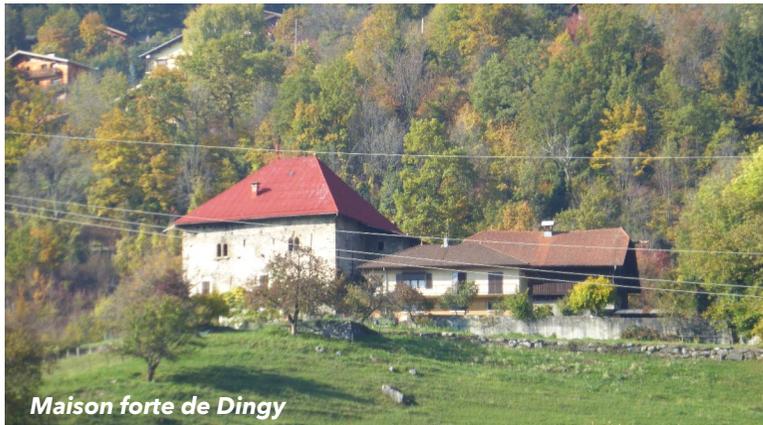
Les maisons de Chedde = pas vraiment identitaires pour Passy (adaptation locale d'un modèle assez répandu), mais quelques éléments intéressants.

Un grand sanatorium a été reconverti en appartements, suite à une protection Monument Historique. D'autres ont toujours une activité liée à la santé.

La cité jardin de chedde d'Henry-Jacques Le Même, créée entre 1942 et 1955.

Des édifices religieux particuliers

Des tours et maisons fortes



EQUIPEMENTS

De très nombreux équipements avec une grande diversité (sportifs, social, loisirs)

- Complexe sportif du plateau d'Assy
- Complexe de Marlioz 1 et 2
- Boulodrome, terrains de basket et hand à Jonction
- Complexe de Chedde
- Aires sportives des écoles
- Aire d'envol parapente à Plaine Joux et atterrissage à Chedde
- Stand de tir rue de Platé
- Lac de Passy
- Un foyer-résidence personnes âgées Passy-Flore
- Une EHPAD
- Un pôle social à Marlioz
- 4 structures d'accueil petite enfance (halte garderie, une micro-crèche, une crèche familiale à Chedde, multi-accueil au Plateau d'Assy)
- Lycée du Mont Blanc (effectifs stagnants)
- Collège de Varens (effectifs stagnants)
- Cantine « Restomômes » à Chedde
- Restaurant de l'Abbaye
- Extension du bâtiment Passy Flore
- Restaurant école de Passy Chef-Lieu
- Bibliothèque à Chedde
- Ecole de musique

➔ Prendre en compte et intégrer les projets en cours.
Maintenir le niveau d'équipements culturels et de loisirs.
Évaluer l'évolution et l'adaptation de l'offre pour répondre à la fois aux besoins de la population permanente et à ceux de la population touristique.



DÉPLACEMENTS

Le réseau viaire

À l'échelle de la commune, les déplacements sont importants et se développent compte tenu du développement urbain et de l'activité touristique ou économique

Présence de l'A40, source de nuisance mais assurant desserte importante

RN 205 vers les Houches

RD13 vers Servoz et Chef-Lieu

Voie Ferrée (gare à Chedde) sous-exploitée = liaison St Gervais-Martigny

Ligne de car à partir du Fayet (2A/R semaine et 5A/R weekend)

Une bonne irrigation du réseau viaire. Cependant on peut constater :

- Des gabarits qui sont parfois peu adaptés au regard du trafic généré par l'urbanisation.
- Des manques d'aménagements de sécurité ou de trottoirs pour les piétons, notamment en raison de la topographie



→ Mettre en place des emplacements réservés pour améliorer le gabarit et la sécurisation piétonne des voiries principales qui seront le support de l'urbanisation future ; voire, assurer la création de nouvelles voiries.

→ Imposer, dans le cadre des zones d'urbanisation future, des voiries internes et des modalités d'accès dans un souci de fluidité et de sécurisation des déplacements.

DÉPLACEMENTS

Les modes doux

Les sentiers et les chemins de randonnées :

De nombreux sentiers et chemins de randonnées avec un maillage cohérent vers les territoires voisins.

Une grande partie des sentiers pédestres sont classés au PDIPR et participe à l'offre touristique.

Les cheminements piétons et cycles

Il s'agit essentiellement d'emprises et de trottoirs aménagés le long des voiries principales en centre urbain.

En dehors des secteurs aménagés dans les polarités principales, la place du piéton n'est pas toujours valorisée.

➔ Un développement de cheminements piétons/cycles d'usage devrait être mené. (en prévoyant des élargissements, la création de trottoirs et la création de parcours indépendants). Prévoir des emplacements réservés. Assurer des prescriptions de réalisation pour les nouvelles opérations importantes. Une attention particulière devra être portée sur le maillage et les connexions entre les principaux secteurs d'habitat, les équipements publics et la desserte en transports collectifs.



STATIONNEMENTS

1414 places de parkings en 2005

+ Nouveau parking au cimetière de Chedde = environ 55 places, au Chef-Lieu à hauteur de l'hôtel, au Plateau d'Assy route des Granges.

- 3 emplacements retenus par le SYANE pour mise en place des bornes de charge pour véhicules électriques :

- parking Mattel à l'Abbaye
- place Berger à Chedde
- parking Pluffinguen au Chef-Lieu

→ Assurer des connexions des aires de stationnement avec le développement des transports collectifs et des modes doux. Développer une offre en lien avec les futurs projets en fonction des occupations du sol autorisées.



Secteur	Places pour VL	Places handicapé	Autres
Chef-lieu	113	2	7
Chedde	390	7	6
Marlioz	496	7	0
Plateau d'Assy	311	5	7
Les Plagnes	104	2	0
Total	1414	23	20

VL : Voitures légères

Source : commune de Passy, 2005

Autres : sécurité, PM, Cars et Poids Lourds

DÉPLACEMENTS

Classement sonore

RD4 = Voie bruyante

⇒ obligation pour les constructions situées dans les zones affectées par le bruit de respecter des prescriptions d'isolement acoustique (100m de part et d'autre de la voie)

Catégorie de l'infrastructure (route)

 catégorie 1

 catégorie 2

 catégorie 3

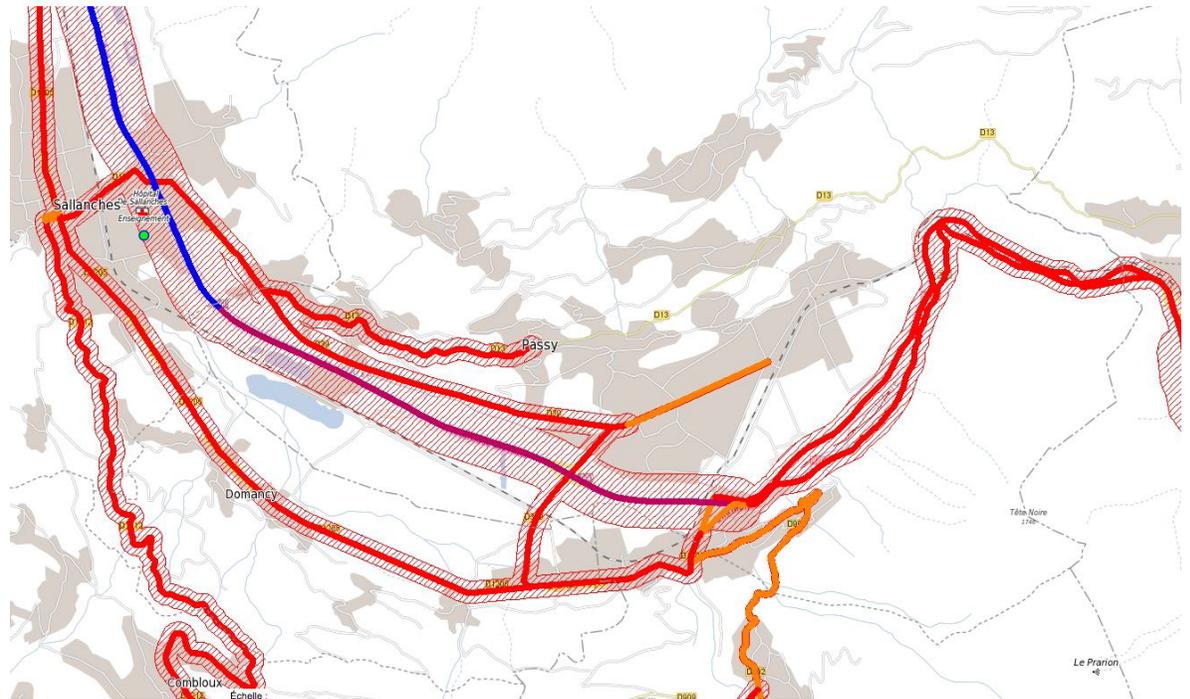
 catégorie 4

 catégorie 5

 non classée

 non classée

Zone affectée par le bruit (route)



Source : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/612/JPV_classement_sonore1.map#

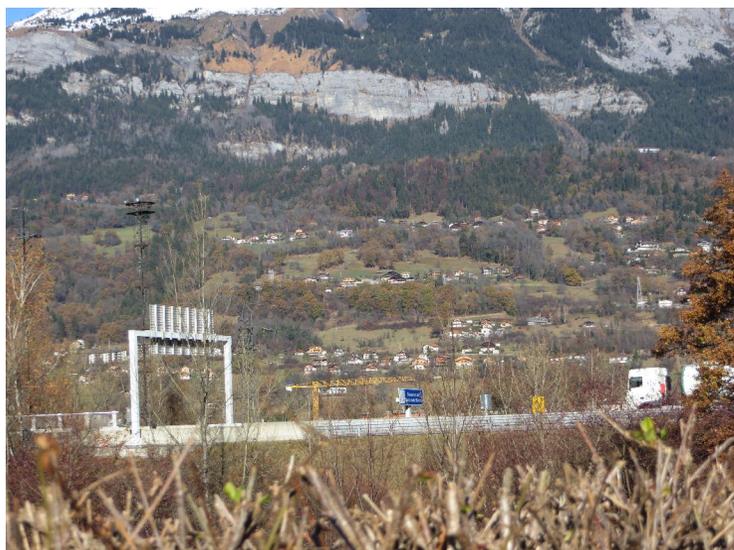
DÉPLACEMENTS

Des besoins en mobilité pour le travail

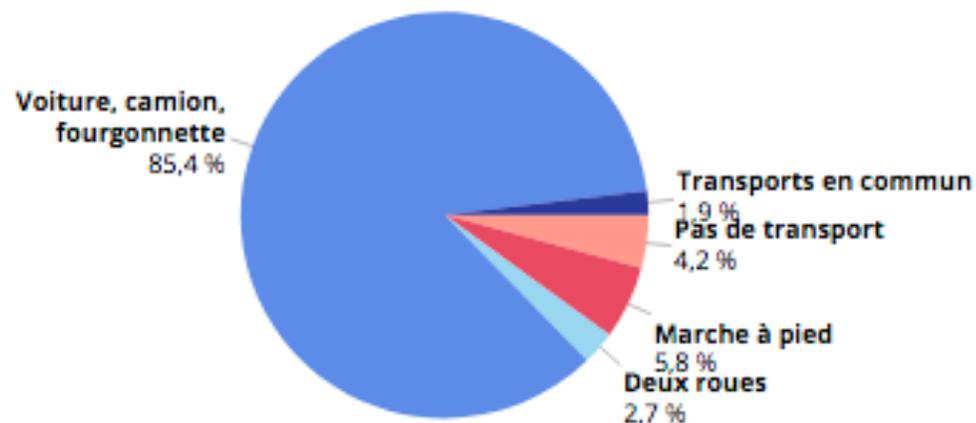
Environ 40 % des actifs résident et travaillent dans la commune.

85 % des actifs utilisent un véhicule individuel en 2015 pour se rendre sur leur lieu de travail.

→ Une part importante des habitants travaille sur la commune. Un enjeu de maintien de ces personnes sur le territoire est donc primordial



Mode de déplacements des actifs (Source INSEE 2015)



Lieu de travail des actifs (Source INSEE 2015)

	2015	%	2010	%
Ensemble	5 083	100	5 222	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	2 079	40,9	2 324	44,5
dans une commune autre que la commune de résidence	3 005	59,1	2 898	55,5

EMPLOI

5426 actifs sur le territoire en 2015 (INSEE)

5,4 % de chômeurs en 2015 (INSEE). Cette tendance est bien inférieure à la conjoncture nationale (environ 9%).

70% d'actifs résidents travaillent sur la commune. (source Insee)

La population active ayant un emploi est majoritairement **constituée de salariés, soit environ 80%**.

146 personnes résidentes à Passy travaillent dans le canton de Genève en 2014, contre 127 en 2012 et 22 en 2004. Il est à noter que ces chiffres en 2014 sont variables dans le bassin de vie : Domancy =28, Megève =26, Saint Gervais les Bains le Fayet = 36 et Sallanches 277.

→ Un bassin d'emploi dynamique d'emplois locaux et spécifique en lien avec le caractère touristique de la commune

Population par type d'activité en 2015 (Source INSEE)

	Population
Actifs ayant un emploi	79 %
Chômeurs	5,4 %
Retraités	7,2 %
Etudiants	8,1 %
Autres inactifs	5,7 %

Catégories professionnelles en 2015 (Source INSEE)

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	2 623	100	2 461	100
Salariés	2 115	80,7	2 244	91,2
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	1 752	66,8	1 824	74,1
Contrats à durée déterminée	253	9,6	327	13,3
Intérim	39	1,5	36	1,5
Emplois aidés	13	0,5	36	1,4
Apprentissage - Stage	58	2,2	21	0,8
Non-Salariés	507	19,3	217	8,8
Indépendants	287	11,0	160	6,5
Employeurs	216	8,3	56	2,3
Aides familiaux	3	0,1	1	0,0

EMPLOI

La filière Santé du Plateau d'Assy compte environ 500 lits, soit 250 lits supprimés ou délocalisés depuis 2005 (fortement encadré au niveau de la réglementation).

Une rénovation ou une mutation des bâtiments à envisager.

Il est toutefois à noter que la commune n'est pas, à l'heure actuelle, propriétaire de l'ensemble des tènements et bâtiments qui accueillent ou ont accueillis des établissements de santé. L'évolution de ces sites est donc notamment liée à ces questions foncières.

Il convient d'observer que le PLU annulé retenait la pérennisation de l'activité médicale. Cette tendance est à réévaluer au regard de la situation actuelle qui paraît de moins en moins propice au maintien des établissements de santé. L'état de vétusté de certains bâtiments ou/et leur éloignement des centres hospitaliers sont autant de paramètres qui jouent un rôle important dans les choix futurs qui seront opérés et encore inconnus à ce jour.

→ Un bassin d'emploi dynamique d'emplois locaux et spécifique dans le domaine de la santé. Ce secteur étant en mutation, il conviendra de veiller à l'évolution des sites tout en préservant les témoignages de l'histoire qui doivent l'être



EMPLOI

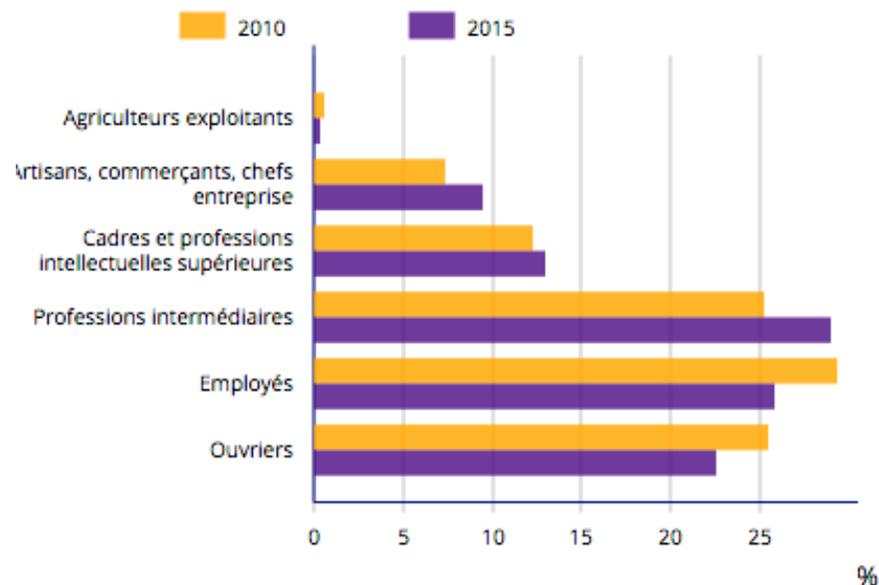
Une représentation relativement variée des catégories socioprofessionnelles sur le territoire avec une nette augmentation des professions intermédiaires, artisans et des cadres aux dépens des ouvriers et employés.

Il est par ailleurs intéressant de noter les écarts de salaire net horaire moyen total des femmes par rapport aux hommes. Cette tendance reste visible également à l'échelle nationale.

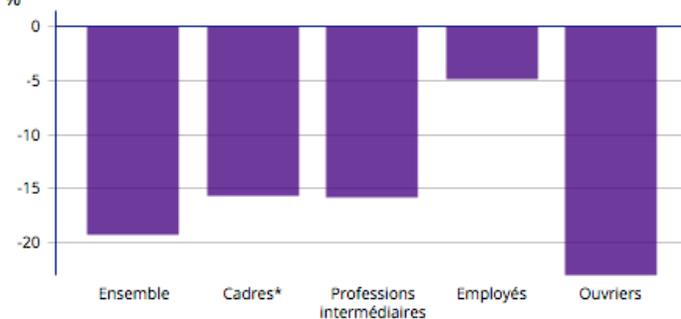
→ Une commune d'actifs avec une dynamique locale importante économiquement en lien notamment avec le secteur du tourisme qui sera évoqué par la suite.



Ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 2015 (Source INSEE)



Écart de salaire net horaire moyen total selon l'âge, entre les femmes et les hommes selon la catégorie socioprofessionnelle en 2015 (Source INSEE)



LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

968 établissements dénombrés fin 2016.

Ce nombre témoigne de la présence d'un bassin d'activité important sur le territoire.

La tertiarisation de l'économie est visible dans la répartition des parts d'établissements par type de secteur d'activité. En effet les services représentent plus de la majorité des établissements passerands.

→ Le bassin économique passerand repose sur une variété indéniable de secteurs d'activité. Il conviendra donc de prendre en compte cette diversité tout en proposant des possibilités de développement orientées autour du tertiaire puisque c'est en ce sens qu'évolue l'économie locale.

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2016 hors agriculture (Source Insee)

	Nombre	%
Ensemble	968	100,0
Industrie	72	7,4
Construction	183	18,9
Commerce, transport, hébergement et restauration	199	20,6
Services aux entreprises	185	19,1
Services aux particuliers	329	34,0

LES SECTEURS D'ACTIVITÉS

Une dynamique de création d'établissements importante qui caractérise un territoire économique attractif.

Une large représentation du secteur commercial et services aux entreprises et aux particuliers.

Cette tendance caractérise le passage à un économie de plus en plus tertiaire.

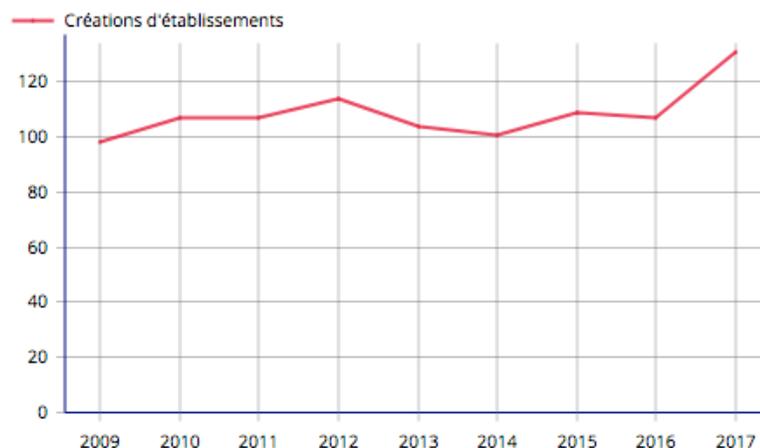
La dynamique de création d'établissements est particulièrement en hausse depuis 2016, en lien avec un regain économique visible à l'échelle supra locale voire départementale.

→ L'économie locale est à nouveau en pleine croissance et cette dynamique fortement marquée depuis 2014 doit pouvoir se confirmer grâce à la mobilisation de foncier pour accueillir les futurs établissements.

Créations d'établissements par secteur d'activité en 2017 hors agriculture (Source Insee)

	Ensemble	%
Ensemble	131	100,0
Industrie	9	6,9
Construction	18	13,7
Commerce, transport, hébergement et restauration	29	22,1
Services aux entreprises	33	25,2
Services aux particuliers	42	32,1

Évolution des créations d'établissements par secteur d'activité hors agriculture (Source Insee)



LE COMMERCE

Passy est dotée de commerces dont certains de proximité notamment situés à Chedde, sur le Chef-Lieu, à l'Abbaye, Marlioz et au Plateau d'Assy

→ La préservation des commerces de proximité sera un enjeu majeur pour valoriser et articuler le développement des futures polarités de développement.



ARTISANAT ET INDUSTRIE

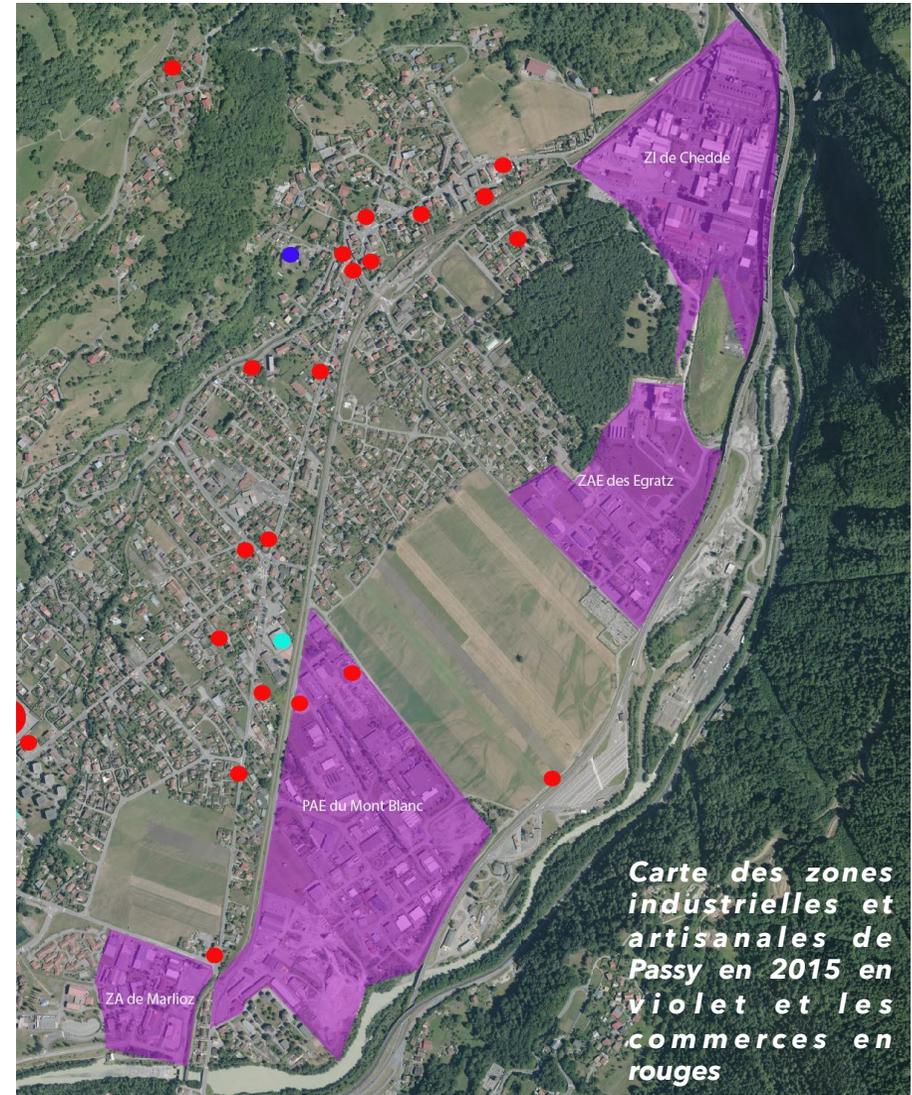
- 1 PAE du Mont Blanc
- 1 ZA de Marlioz
- 1 ZAE des Egratz
- 1 ZI de Chedde

Ces activités artisanales et industrielles garantissent le dynamisme économique de la commune.

Cependant, elles génèrent une pollution nuisible pour la qualité de vie de la population et pour l'image de Passy.

Faible disponibilité foncière pour tout nouveau développement

→ La mobilisation de foncier pour accueillir les futurs établissements sera un enjeu à retenir afin de répondre aux besoins identifiés sur le territoire et de poursuivre la dynamique engagée actuellement en termes d'artisanat et d'industrie.



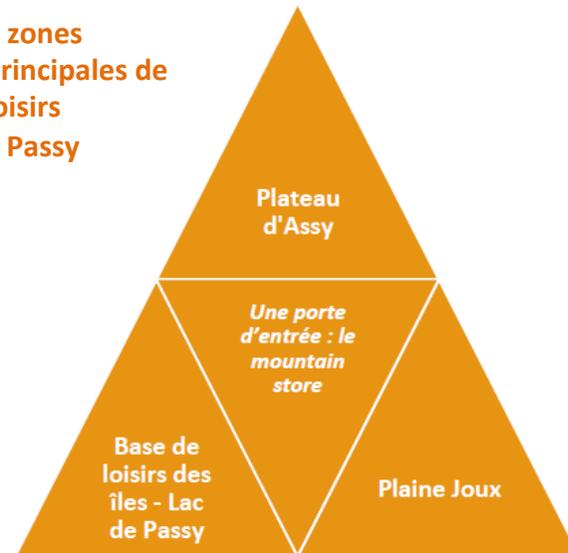
Carte des zones industrielles et artisanales de Passy en 2015 en violet et les commerces en rouges

TOURISME

Passy dispose d'un patrimoine naturel, bâti et culturel remarquable et important d'un point de vue local et supra local.

Si une valorisation de ces atouts existe aujourd'hui, elle n'est visiblement pas suffisante pour donner toute l'attractivité attendue à Passy.

4 zones principales de loisirs à Passy



Source Axiter



TOURISME

Passy dispose également de sites touristiques tels que le rafting, un parcours santé, le jardin des Cîmes, des cabanes dans les arbres, une aire d'atterrissage pour les parapentes...

Par ailleurs, la valorisation des sentiers de promenades et le fléchage de parcours autour du patrimoine et notamment des statues présentes sur le territoire sont à noter.

Des spécificités patrimoniales d'intérêt supra-locales (Église Nôtre-Dame-de-Toute-Grâce, la cité jardin d'Henry Jacques le Même, les sanatoriums...)

Ce sont autant d'éléments qui permettent la valorisation du territoire.

→ Il s'agira de conforter et encadrer l'évolution des sites et installations qui contribuent au développement d'un tourisme local voire supra-local.



TOURISME

En termes de capacités touristiques, Passy dispose d'hôtels répartis dans l'ensemble du territoire et en particulier dans les polarités identifiées ainsi que de campings et d'hébergement touristiques.



Nombre et capacité des campings en 2018 (Source INSEE)

	Terrains	Emplacements
Ensemble	4	424
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	2	349
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	2	75

Nombre et capacité des hôtels en 2018 (Source INSEE)

	Hôtels	Chambres
Ensemble	4	61
1 étoile	0	0
2 étoiles	2	18
3 étoiles	1	35
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	1	8

Nombre d'autres hébergements collectifs en 2018 (Source INSEE)

	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	1	363
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	0	0
Village vacances - Maison familiale	1	363
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

TOURISME

	Atouts	Faiblesses	Enjeux	Contraintes
Base de loisirs	<ul style="list-style-type: none"> - Accessibilité (3 accès + parkings nombreux) - Nombreux services - Cadre de qualité - Proximité pôle hébergement 	<ul style="list-style-type: none"> - Viellissement de la base - Manque signalétique - Absence d'identité globale (1 entrée, mobilier...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'accueil de la population locale et structurer l'offre pour attirer d'autres touristes 	<p>La gestion (entretien+ gestion site = commune VS activités sur place = prestataires)</p>
Mountain Store	<ul style="list-style-type: none"> - Visibilité MS(sortie autoroute, 1^{er} contact avec touristes) - Pôle d'innovation et créativité - OT en entrée de ville 	<ul style="list-style-type: none"> - OT mal signalisé - Situation excentrée du centre commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Faire coïncider un espace commercial innovant et l'OT sans déséquilibre 	<ul style="list-style-type: none"> - OT dans un espace inhabituel
La cité Jardin d'Henry Jacques le Même	<ul style="list-style-type: none"> - Patrimoine bien conservé - Une étude urbaine existante pour valoriser le site 	<ul style="list-style-type: none"> - Une banalisation de la cité insérée dans le tissu urbain plus récent - Manque de signalétique - Absence de parcours 	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain = faisabilité rapide et simple 	<ul style="list-style-type: none"> - Redonner à cette cité toute son originalité alors qu'elle est relativement ignorée aujourd'hui.

TOURISME

	Atouts	Faiblesses	Enjeux	Contraintes
Plaine de Joux	<ul style="list-style-type: none"> - Une antenne de l'OT ouverte en saison - école de ski - évènementiel (trail des Fiz, fête des lutins...) - espace parapente / départ randonnées / pistes de luge / chiens de traîneau...= variété des activités - équipements dédiés aux enfants 	<ul style="list-style-type: none"> - Accessibilité (signalétique + TC peu fréquents) - Aménagements vétustes (parkings/ parcours piétons..) - Image générale - Quasi absence hébergement sur place 	<ul style="list-style-type: none"> - Moderniser à moindre frais la station pour lui redonner une attractivité : - communiquer - rénover - diversifier 	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion communale qui peut freiner les investisseurs - Déficit structurel qui pèse sur l'avenir de la station - Concurrence des stations voisines sur le segment « famille et enfants » - Enneigement
Plateau d'Assy	<ul style="list-style-type: none"> - Eglise Notre Dame de Grace - Le Jardin des cimes - La route des sculptures - Les anciens sanatoriums classés au patrimoine du XXème siècle <p>= un patrimoine original, moderne et inattendu</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Identité qui se délite - faute d'aménagements - Peu de signalisation et peu d'accompagnement du public dans l'appréciation du patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> - Positionner le Plateau d'Assy (passer du tout sanatorium à une logique plus culturelle) pour soutenir un tourisme original (moins concurrencé que celui des sports d'hivers) 	<ul style="list-style-type: none"> - Faibles capacité d'intervention de la commune - Une conscience amenuisée du patrimoine et de la richesse de Passy au sein même de la commune - Une inertie qui pèse sur les lieux

AGRICULTURE*

12 sièges d'exploitations professionnelles en 2016.

Au cours des 10 dernières années, l'activité agricole a diminué. Entre 2004 et 2016, **on compte 10 cessations d'activités. En parallèle, 3 exploitations agricoles se sont installées : c'est le reflet d'un certain dynamisme agricole.**

Les 12 sièges d'exploitations répartis sur l'ensemble de la commune : à Chedde, aux Combes, aux Plagnes, au Péchieu, à Hauteville, à la Pérouse, au clos de la Pérouse, aux Îles, au Gros Perrier ou encore aux Soudans. 2 exploitations sont sous forme de GAEC.

25 personnes participent à l'activité des exploitations agricoles pour 13 équivalents temps pleins.

→ Une agriculture encore très présente sur le territoire et qu'il conviendra de préserver à l'avenir, en protégeant les exploitations et en veillant à la préservation des terres agricoles.

* L'ensemble des données du chapitre et les tableaux ci-contre s'appuient sur le diagnostic établi par la Chambre d'Agriculture Savoie-Mont-Blanc en 2017

Répartition des exploitants agricoles de Passy en fonction de leur classe d'âge

Nombre d'agriculteurs	<45 ans	45-55 ans	>55 ans	TOTAL
GAEC	1	2	2	5
Individuel	3	5	2	10
TOTAL	4	7	4	15

Pérennité des exploitations agricoles professionnelles de Passy

Pérennité des exploitations	Nombre d'exploitation
Pérenne(s)	10
Incertaine(s)	1
Avenir non assuré	1
TOTAL	12

La répartition des productions agricoles principales de Passy

Activités	Nombre d'exploitations
BOVINS - VIANDE	3
OVINS - VIANDE	3
BOVINS - LAIT	2
CENTRE EQUESTRE - CHEVAUX	2
CAPRINS - LAIT	1
MARAÎCHAGE	1
TOTAL	12

NB : L'activité agricole principale retenue est celle qui engendre le chiffre d'affaire le plus important.

AGRICULTURE

L'agriculture de Passy met en valeur 3030 hectares répartis entre la vallée et les coteaux (570 ha) et les alpages (2460 ha).

Un terroir de qualité : AOP reblochon, AOP chevrotin, AOP abondance, IGP tomme de Savoie, IGP emmental et IGP raclette.

Il est à noter que 16 exploitants extérieurs exploitent des terres sur la commune de Passy, davantage que le nombre d'exploitants communaux.

Il est par ailleurs intéressant de comparer les principales données agricole de la commune avec le bassin de vie dans lequel elle s'inscrit. Les exploitations professionnelles par exemple ne représentent que 6% du total de celles du Pays du Mont-Blanc.

→ L'agriculture joue donc un rôle local mais également supra-local. Elle revêt donc un rôle d'autant plus capital dans le projet de PLU.

Surfaces agricoles de Passy²

	Surfaces exploitées par les exploitations de Passy et le Groupement Pastoral Villy-Moede ^(a)	Surfaces exploitées par des exploitations extérieures	Total des surfaces exploitées sur Passy
Vallée + coteaux	205 ha (35 %)	365 ha (65 %)	570 ha (100 %)
Alpage	1465 ha (60 %)	995 ha (40 %)	2460 ha (100 %)
Vallée + coteaux+ alpage	1670 ha (55 %)	1360 ha (45 %)	3030 ha (100 %)

(a) Le Groupement Pastoral de Villy-Moede regroupe 1440 ha d'alpage.

	Territoire Pays du Mont-Blanc	Passy
Nombre d'exploitations professionnelles	210	12
Nombre d'actifs (UTH)	220	15
Equivalents temps-plein	/	13
Exploitations individuelles	90 %	83 % - 10 EA
Sociétés	10 %	17 % - 2 EA
Age moyen chefs d'exploitations	/	51
Pérennité assurée (nombre d'exploitations)	/	10/12
Nombre d'exploitations d'élevage	200	11
Nombre d'exploitations bovins viande	60	3
Nombre d'exploitations ovins viande	25	3
Nombre d'exploitations bovins lait	100	2
Nombre d'exploitations caprin-lait	10	1
Nombre d'exploitation maraîchère	Moins de 5	1
Nombre de centres équestres	10	2
SAU totale des exploitations (ha) + GP Villy-Moede	15 000 ha	1670 ha
SAU moyenne des exploitations (ha)	50 ha	41 ha

AGRICULTURE

La qualité des terres est notamment liée à la pente et à la possibilité de mécaniser. À Passy, les espaces de faible qualité représentent 23% des surfaces. Les terres de bonne (63%) et moyenne qualité (14%) produisent essentiellement du fourrage et sont donc précieuses.

Les surfaces de proximité sont les surfaces immédiatement aux abords des exploitations, dans un rayon de 600 mètres. Ces surfaces représentent 20% des surfaces agricoles de Passy. Plusieurs exploitations ne disposent pas de surfaces de proximité car elles sont enclavées au sein des zones d'urbanisation.

→ La préservation des terres agricoles de qualité et le fait de retenir des limites d'urbanisation claires sera un enjeu primordial dans le projet de PLU.



AGRICULTURE

REPERAGE DES SIÈGES D'EXPLOITATIONS ET DE LEUR PÉRENNITÉ

- Pérenne
- Incertaine
- Avenir non assuré
- Présence d'activité agricole

REGLEMENTATION

- R** Installation soumise au Règlement Sanitaire Départemental
- D** Installation classée soumise à déclaration
- A** Installation classée soumise à autorisation

PRODUCTIONS AGRICOLES

- Productions animales :**
- Bovins lait
 - Bovins viande
 - Ovins
 - Caprins
 - Equins
- Productions végétales :**
- Maraîchage
 - Producteurs de foin

FONCTION DES BATIMENTS

- Bâtiment d'élevage
- Stockage des effluents
- Local technique (matériel, silo, salle de traite, laiterie, salle de fabrication, atelier de transformation, gîtes, restaurants,...)
- Stockage foin / végétaux
- Serre (en verre, PVC, chauffées)
- Projet bâtiment d'exploitation

FONCTION DES PARCELLES

- Culture spécialisée

IMPORTANTES DES ESPACES AGRICOLES

- Enjeux forts
- Enjeux moyens
- Enjeux faibles
- Alpages
- Limite de commune



L'ensemble des ces éléments sont annexés dans le diagnostic agricole

AGRICULTURE

REPERAGE DES SIÈGES D'EXPLOITATIONS ET DE LEUR PÉRENNITÉ

- Pérenne
- Incertaine
- Avenir non assuré
- Présence d'activité agricole

REGLEMENTATION

- R** Installation soumise au Règlement Sanitaire Départemental
- D** Installation classée soumise à déclaration
- A** Installation classée soumise à autorisation

PRODUCTIONS AGRICOLES

- Productions animales :**
- Bovins lait
 - Bovins viande
 - Ovins
 - Caprins
 - Equins
- Productions végétales :**
- Maraîchage
 - Producteurs de foin

FONCTION DES BATIMENTS

- Bâtiment d'élevage
- Stockage des effluents
- Local technique (matériel, silo, salle de traite, laiterie, salle de fabrication, atelier de transformation, gîtes, restaurants,...)
- Stockage foin / végétaux
- Serre (en verre, PVC, chauffées)
- Projet bâtiment d'exploitation

FONCTION DES PARCELLES

- Culture spécialisée

IMPORTANCE DES ESPACES AGRICOLES

- Enjeux forts
- Enjeux moyens
- Enjeux faibles
- Alpages
- Limite de commune

L'ensemble des ces éléments sont annexés dans le diagnostic agricole



AGRICULTURE

Les produits agricoles sous signe de qualité

**AOP Chevrotin / Abondance / Reblochon / IGP
Tomme de Savoie, Emmental, Pomme et poires**

→ Préserver l'identité du terroir, de ses produits font partie des enjeux encadrés par le PLU.



EXPLOITATION FORESTIÈRE

Accessibilité pour exploitation

La commune présente **des forêts favorables à leur exploitation** ; en effet plus de 70% du territoire forestier est desservi (57% en moyenne pour le département) ;

L'accessibilité est définie sur la base des critères suivants :

Surface forestière située à moins de 150 m d'un chemin forestier, d'un chemin empierré ou d'une route. La pente est inférieure à 70% (=35 degrés)

Les détails sur l'intérêt et la sensibilité écologiques des forêts sont présentés dans l'état initial de l'environnement.

