



République Française
Département de la Haute-Savoie



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DIAGNOSTIC THEMATIQUE N°4 Synthèse du diagnostic et des enjeux

Réunion du GT du 10 juin 2011



Synthèse des diagnostics thématiques

Population – *Constats*

- Une croissance démographique continue et régulière, principalement alimentée par un solde migratoire important :
 - Un solde migratoire qui tend à se "tarir" depuis une dizaine d'années.
- Une population encore jeune, avec des classes d'âges relativement stables :
 - Due à l'apport important d'une population "migrante" familiale.
- Une taille des ménages en baisse progressive, mais qui reste importante :
 - La majorité des foyers est constituée de familles avec enfants.

Population : *Enjeux*

- Combien d'habitants à Alex à l'horizon 2021 (échéance PLU) ?
 - En tenant compte des capacités (limitées) d'extension spatiale de l'urbanisation, des contraintes et des sensibilités propres au territoire, des prescriptions supra-communales (SCOT, PLH)...

Dans quelles conditions accueillir ces nouveaux habitants ? pour que soient préservés ou améliorés :

- Un fonctionnement satisfaisant des équipements, des commerces et services (actuels ou futurs à prévoir).
- La diversité sociale (structures familiales, tranches d'âge, CSP...), qui est facteur de renouvellement démographique, de dynamisme, d'animation communale et de lien social...

 **C'est en agissant sur la structure de l'offre en logements que l'on peut agir sur la structure de la population.**

Logements – *Constats*

- Une croissance très importante du parc de logements sur les trois dernières décennies.
- Un parc dominé par les logements de grandes tailles.
- Une part relativement faible des logements locatifs, qui n'a pas évolué depuis 1999.
- Des logements individuels nettement majoritaires. Cependant, un parc de logements collectifs en légère progression depuis 2007.
- Le parc de logements d'Alex ne comprend pas de logement locatif aidé.

Logements – Enjeux

- **Quelles réponses aux besoins en logements ?** Tout en tenant compte :
 - De l'aspect quantitatif : un nombre de logements suffisant, adapté aux perspectives de croissance démographique, aux phénomènes de "desserrement" des ménages, de "captage" d'une partie des logements par la résidence secondaire..., et qui tienne compte de l'échelle et des capacités d'accueil du territoire.
 - De l'aspect qualitatif : des logements plus diversifiés (types, statuts d'occupation) pour un équilibre social et générationnel durable de la population, mais aussi des logements de qualité, confortables, sains et intégrant les enjeux environnementaux.
 - De l'aspect spatial : une localisation des nouveaux logements qui optimise la mixité et la fonctionnalité du tissu villageois, particulièrement au Chef-lieu d'Alex.
 - Des contraintes réglementaires qui s'appliquent (loi Montagne...).

Quelle participation de la commune ? dans la production de logements plus diversifiés, et en particulier, de logements "aidés" :

⇒ Politique foncière.

⇒ Utilisation des "outils" à disposition dans le cadre du PLU.

Economie et Emplois – *Constats*

- Une commune présentant un équilibre en termes d'emplois / actifs
 - Une croissance forte des emplois exercés sur la commune.
 - Un ratio emploi / actif (ayant un emploi) équilibré, et en hausse.
- Une économie dominée par le secteur de l'industrie (60% des emplois).
- Des surfaces agricoles de grande qualité, indispensables à treize exploitations (9 exploitations ont leur siège sur la commune).
- Une offre de commerces et services de proximité limitée, qui ne permet pas la satisfaction des besoins de première nécessité.
- Une capacité d'hébergement touristique modeste.
- Un équipement culturel d'intérêt régional : La Fondation d'art contemporain, au château d'Arenthon.

Economie et Emplois – *Enjeux*

- Alex présente un dynamisme économique qu'il convient de préserver, en particulier par une offre en logements adaptée aux besoins des effectifs des entreprises locales.
- L'offre en commerces et services de proximité est faible. Un confortement du Chef-lieu pourrait être le moteur d'un petit développement de ces derniers, en mixité avec l'habitat, en faveur d'une réponse à terme aux besoins de première nécessité de la population actuelle et future.
- L'activité agricole est à soutenir en tant qu'activité économique à part entière, mais également pour son rôle d'entretien des paysages de la commune.

Equipements – Constats

- Un bon niveau d'équipements à l'échelle de la commune :
 - Les services publics.
 - Les établissements scolaires.
 - Les équipements culturels et de loisirs.
 - Les équipements sportifs.
- Une dizaine d'associations sont présentes sur le territoire communal.
- La commune n'a pas de projet de réalisation de nouveaux équipements à ce jour, mais prévoit la restructuration des équipements et le réaménagement de bâtiments communaux actuellement inadaptés aux besoins :
 - Agrandissement de l'école.
 - Délocalisation de la mairie dans l'ancien presbytère.
 - Réaménagement de la mairie actuelle en bibliothèque et maison des associations.

- Le PLU permettra d'apporter des réponses aux besoins futurs en matière d'équipements en prenant en compte :
 - La dimension intercommunale, pour une optimisation de l'offre sur le territoire Fier-Aravis.
 - Les besoins futurs issus des évolutions notamment démographiques (quantitatives, liées à la structure générationnelle de la population...).
- Des préalables indispensables : maîtrise publique du foncier, et programmation adaptée.

EAUX USÉES :

- Un faible taux d'habitations raccordables à l'assainissement collectif (environ 5%), et des installations aujourd'hui obsolètes.
- Des projets de raccordements programmés à court, moyen et long terme, concernant 50% des constructions actuellement soumises à l'assainissement autonome.
- Des zones d'assainissement non collectif identifiées (pour lesquelles le raccordement aux réseaux EU est difficilement envisageable).

EAU POTABLE :

- L'alimentation en eau potable d'Alex est assurée par deux captages.
- Les ressources en eau permettent un approvisionnement suffisant sur l'ensemble du territoire pour couvrir les besoins moyens actuels et futurs (horizon 2030).
- Mais, en consommation de pointe et en période d'étiage, les conditions d'approvisionnement s'avèrent délicates, pour lesquelles des solutions sont définies au Schéma Directeur Eau Potable du Syndicat Fier-Lac.
- Une capacité de stockage actuellement suffisante, mais induisant une durée de stockage trop importante (2,8 jours de consommation).

EAUX PLUVIALES :

- Un réseau d'eaux pluviales peu développé sur la commune :
 - Quelques portions de conduites enterrées dans les secteurs les plus urbanisés.
 - Dans les autres secteurs, les eaux sont infiltrées ou les écoulements s'effectuent au sein de fossés à ciel ouvert.
- Malgré le régime torrentiel des cours d'eaux, peu de dysfonctionnements sont recensés.

ENJEUX :

- Des solutions aux problèmes d'approvisionnement en eau potable (en période de pointe) à programmer, en accompagnement des perspectives de développement de l'urbanisation.
- Une problématique liée aux eaux pluviales à prendre en compte, en particulier pour les développements futurs, induisant l'imperméabilisation de nouvelles surfaces.

Transports et déplacements – *Constats*

- Une organisation du bassin de vie qui génère une forte mobilité et une prédominance de l'usage de l'automobile, notamment pour les déplacements liés au travail.
- Un fonctionnement et une organisation du territoire conditionnés par les deux axes structurants (RD 16 et 909) qui le traversent.
- Un réseau de voirie qui est globalement fluide, mais présente quelques dysfonctionnements : insécurité à certains carrefours et problèmes ponctuels de stationnement au Chef-lieu, ainsi que pour les usagers de la vélo-route des Aravis.
- Un maillage de liaisons piétonnes inexistant.
- Une ligne régulière de transports collectifs qui dessert Alex et qui est également utilisée par les lycéens d'Alex vers Annecy : mais des horaires et un cadencement qui ne sont pas adaptés pour inciter les habitants à préférer ce mode de déplacement.
- Des transports scolaires gérés et organisés par la CCVT, à partir de points de ramassage / dépose sécurisés.
- Un projet de "chemin-découverte" liant le thème de l'art contemporain au patrimoine naturel, pour valoriser le "Refuge Tonneau" (projet de Charlotte Perriand).

- **En ce qui concerne le réseau routier :**
 - Une attention particulière devrait porter sur une desserte sécurisée des secteurs de développement.
 - Des solutions devraient être recherchées, en faveur de l'amélioration de la sécurisation des carrefours, recensés comme potentiellement dangereux.
 - La problématique du stationnement aux abords de la vélo-route des Aravis serait à approfondir, en partenariat avec le Conseil Général.

- **En ce qui concerne les modes de déplacements "doux" :**
 - La création de liaisons piétonnes devrait être étudiée, en faveur de la sécurité des déplacements piétons au sein du Chef-lieu et vers les différents secteurs d'habitat et/ou d'activités économiques, ainsi que vers les points de ramassage des transports en commun.
 - ...une réflexion à inscrire dans le projet de village, que la commune d'Alex souhaiterait porter au sein de ce PLU.
 - Également, la prise en compte des cheminements inscrits au PDIPR, comme demandé par le Conseil Général.

■ En ce qui concerne les transports collectifs :

- La question est à aborder à l'échelle du SCOT et constitue un enjeu s'inscrivant sur le long terme.
- Elle ne doit pas être négligée, dans un objectif de développement durable, compte-tenu de l'organisation du bassin de vie.
- Les moyens d'agir en faveur du développement à terme des transports collectifs consistent à :
 - ❖ organiser un mode de développement favorable à leur organisation à terme en limitant la dispersion de l'urbanisation sur le territoire communal,
 - ❖ tenir compte de la réflexion en cours menée à l'échelle intercommunale, dans le cadre de l'élaboration du SCOT Fier-Aravis.

■ En ce qui concerne les réseaux électriques :

- S'assurer que les secteurs de développement, inscrits au PLU, sont desservis par les réseaux électriques, et que la desserte est en adéquation avec la capacité d'accueil envisagée sur ces secteurs.

ATOUTS :

- Un patrimoine naturel reconnu (ZNIEFF, Natura 2000...) et bien présent, réservoir de biodiversité.
- Un corridor écologique identifié au niveau régional entre le massif de la Tournette et le massif des Bornes.
- Des forêts et des haies qui forment un réseau de "nature ordinaire", support de la dynamique écologique entre les zones nodales.
- Un réseau de zones humides et ruisseaux, formant un continuum humide et aquatique fonctionnel.

FAIBLESSES :

- Une forêt qui colonise des espaces ouverts, faisant disparaître des mosaïques d'habitats, supports d'une biodiversité.
- L'aulnaie-frênaie, présentant un intérêt communautaire, qui a tendance à régresser sur le territoire du SCOT, à cause de plantations de résineux.
- Une urbanisation qui se diffuse le long des axes routiers et dans les milieux ouverts.

- La préservation du patrimoine naturel reconnu et de la nature ordinaire (haies, prairies) pour le maintien d'une dynamique écologique fonctionnelle.
- La préservation des fonctionnalités du corridor écologique et des axes de déplacement de la faune, face à l'étalement urbain.
- Le maintien des milieux agricoles ouverts pour préserver des mosaïques de milieux favorables à la biodiversité.
- La préservation des ripisylves du Fier et des plus petits cours d'eau, ainsi que leur qualité biologique et chimique.
- D'autres sensibilités environnementales, au titre des risques naturels et technologiques, sont à considérer.
- De même, la présence de servitudes et de sites archéologiques sur le territoire communal est à prendre en compte.

Paysage et urbanisation – *Constats*

- Des éléments sitologiques forts (relief, réseau hydrographique et couverture forestière), qui participent à l'appréhension du "Grand Paysage", dans lequel s'inscrit la commune.
- Un site qui offre des points de vue, souvent de grande qualité, et rétrospectivement, qui fait l'objet de points de vue, depuis les territoires limitrophes.
- Un territoire communal composé de cinq entités paysagères, présentant chacune leurs propres caractéristiques et sensibilités.
- Des traces de l'histoire, encore prégnantes : château, maisons-fortes..., et quelques vestiges de l'époque gallo-romaine...
- Des chalets d'alpages, traces de la vie pastorale, qui représentent des éléments caractéristiques du patrimoine bâti montagnard.
- Deux groupements traditionnels, les plus importants par leur densité, et les plus significatifs par leur typologie : le Chef-lieu et les Villards-Dessus et Dessous, et des groupements moins importants situés principalement sur le versant du Mont-Baret.
- Des éléments vernaculaires (fontaines, fours...), encore nombreux.

- Des espaces agricoles qui, outre leur fonction économique, présentent un intérêt paysager majeur, caractérisant encore fortement le paysage d'Alex et participant à la préservation d'un cadre de vie de qualité et d'une image rurale, à forte valeur identitaire.
- Des évolutions récentes, avec des constructions qui se sont implantées sur de vastes parcelles, plus consommatrices d'espace que les constructions d'origine, regroupées pour la plupart en périphérie du Chef-lieu et des groupements traditionnels, mais aussi, de manière plus ponctuelle et diffuse, le long des voies.
- Une certaine diversité de l'architecture contemporaine, due au choix des matériaux, aux systèmes de construction du cadre bâti, et à l'évolution des cultures.
- Un caractère relativement éclaté et divers, mais une urbanisation récente qui ne perturbe que de façon encore limitée et ponctuelle la lecture du paysage.
- La présence de deux sites d'activités, avec un traitement paysager des abords de la ZA de la Verrerie qui devrait être valorisé, pour améliorer sa perception visuelle importante depuis la RD 16...

Un enjeu global de maintien et de valorisation du caractère encore rural du territoire communal, qui contribue à son identité et à la qualité du cadre de vie recherché par ses habitants.

- La préservation des éléments naturels structurant le paysage et la gestion de l'évolution des espaces de coteaux :
 - La préservation des espaces naturels comme éléments "structurants" du paysage, dont la perception domine.
 - L'identification des boisements secondaires, haies et alignements d'arbres intéressants.
- La préservation d'espaces agricoles de qualité et de quantité suffisantes pour permettre l'exercice, dans de bonnes conditions, de cette activité économique qui contribue à la qualité et l'identité du paysage.
- La préservation du patrimoine historique encore présent, par la mise en place de mesures en faveur de sa valorisation :
 - Éléments patrimoniaux remarquables (château, maison forte...).
 - Groupements traditionnels : ensembles constitués par le patrimoine bâti et ses espaces d'accompagnement (jardins, vergers, petit patrimoine...).

- Un Chef-lieu à étoffer et structurer, comme cœur de la vie communale
 - Un enjeu d'identification des espaces de confortement du village.
 - La recherche d'un mode de développement qui permette de :
 - ❖ renforcer le maillage des espaces publics,
 - ❖ optimiser l'espace encore disponible,
 - ❖ répondre, par un développement équilibré à l'échelle de la commune et respectueux de ses paysages, aux besoins actuels en logements et équipements, tout en gardant une marge de manœuvre pour les générations futures.

- La lutte contre la "banalisation" en cours de certains espaces urbanisés
 - La recherche, sur l'ensemble du territoire communal, d'un mode de développement qui permette :
 - ❖ d'optimiser l'utilisation de l'espace,
 - ❖ de veiller à la qualité de la production architecturale, et à son insertion dans l'environnement bâti et naturel,
 - ❖ de renforcer et poursuivre la valorisation du maillage et de la lisibilité des espaces publics.

- Une politique d'optimisation de l'espace à poursuivre, afin de répondre aux besoins futurs sans remettre en cause les grands équilibres en présence, le caractère agro-pastoral identitaire du territoire et la qualité du cadre de vie recherché par les habitants...
 - La recherche d'une densité graduée et adaptée en fonction des caractéristiques et sensibilités du site.
 - Des extensions de l'urbanisation à privilégier au Chef-lieu et en continuité des groupements bâtis.
 - Un effort à mener en faveur de l'optimisation des espaces voués à l'activité économique.



Les grands enjeux de l'élaboration du PLU d'Alex

- **Un enjeu de préservation, voire de renforcement de la vie de village...**
 - Face au déséquilibre social de la structure de la population communale et aux menaces sur son équilibre générationnel à terme qui pourraient remettre en cause son animation et ses fondements.
 - Face aux faibles réponses apportées sur place aux besoins de première nécessité, qui tendent à conférer à Alex les caractéristiques d'une commune "périurbaine" résidentielle, malgré son statut de pôle d'emplois à préserver.
 - ⇒ **Un développement maîtrisé à poursuivre, qui œuvre en faveur d'une mixité sociale et générationnelle durable, notamment par la diversification du parc de logements.**
- **...un enjeu de protection et de valorisation du cadre et de la qualité de vie à Alex, identitaire et auxquels les habitants sont attachés.**
 - Face aux atteintes prévisibles sur le cadre de vie identitaire et "rural", liées au mode de développement de l'urbanisation, s'il se poursuivait tel qu'il s'est pratiqué durant les dernières décennies.
 - Face à la nécessité de limiter l'impact environnemental de nos modes de fonctionnement et de développement.
- ⇒ **Qui nécessite désormais pour un mode de développement plus "soutenable".**

- **Un enjeu fondamental de poursuite d'un mode de développement plus "soutenable" :**
 - Un développement du parc de logements qui concourt prioritairement à sa diversification, pour maintenir l'équilibre social et, à terme, générationnel de la structure de la population communale :
 - ❖ en permettant le maintien et l'accueil de jeunes et de familles,
 - ❖ en apportant une réponse adaptée aux besoins en logements des effectifs des entreprises locales existantes et futures (et en faveur de la proximité des zones d'habitat et d'emploi).
 - Un développement de l'urbanisation qui soit économe en espace, afin de préserver les grands équilibres en présence entre espaces urbanisés, naturels et agricoles :
 - ❖ en optant pour des opérations porteuses de plus de densité, permettant l'optimisation des surfaces réservées à l'urbanisation, et en luttant contre l'étalement urbain,
 - ❖ en privilégiant les projets d'ensemble pour les tènements fonciers conséquents,
 - ❖ en préservant les qualités du patrimoine environnemental, paysager, agricole, naturel et bâti.

- Un enjeu fondamental de poursuite d'un mode de développement plus "soutenable" (suite) :
 - Un développement qui œuvre en faveur du renforcement de la vie et de la qualité de vie au village :
 - ❖ en œuvrant pour le confortement du village, pour l'accueil de nouveaux habitants, de commerces et services de proximité, afin de répondre aux besoins de première nécessité de la population actuelle et future,
 - ❖ par un développement qualitatif de l'armature urbaine, de ses espaces publics et collectifs, et le renforcement des équipements publics.
 - Un développement qui permette à terme de limiter les impacts sur l'environnement, notamment en termes de déplacements, de gestion des ressources naturelles, de modes de construction...
 - ❖ en organisant les conditions favorables au maintien, voire au développement sur place des emplois et des services de proximité, comme réponses aux besoins de première nécessité des populations actuelles et futures,
 - ❖ en optant pour un mode de développement et de fonctionnement qui permette des économies d'énergie et une gestion optimisée des ressources naturelles.

- **Un enjeu fondamental de poursuite d'un mode de développement plus "soutenable" (suite) :**
- Un développement qui soutienne l'économie locale et l'emploi, facteur de ressources, d'équilibre et d'animation de la commune :
 - ❖ par la valorisation des zones d'activités artisanales, le renforcement de leur liaisonnement avec le village, l'amélioration du cadre de vie au travail,
 - ❖ par la mise en place de conditions favorables à un petit développement à terme de commerces/services de proximité, en mixité avec l'habitat, et au développement du tourisme "vert", s'appuyant sur les qualités du cadre de vie, le patrimoine, les infrastructures touristiques et les équipements culturels présents,
 - ❖ par la protection de l'activité agricole, comme volet à part entière de l'économie du territoire Fier-Aravis, mais aussi en tant qu'acteur majeur de la qualité du cadre de vie d'Alex, et support au développement du tourisme "vert" à l'échelle de la CCVT.