

**Département de la Haute-Savoie**

**Commune d'Alex**

---

**Plan local d'urbanisme (PLU)**

**Révision spécifique n° 1**

---

**Enquête Publique**

**du mardi 12 novembre au vendredi 13 décembre 2019**

---

**Conclusions du Commissaire Enquêteur**

**Yves Cassayre**

# Révision spécifique n° 1 du PLU d'Alex

## Conclusions du Commissaire Enquêteur

*(Tous les documents mentionnés dans ces conclusions sont en annexes du rapport.)*

Les présentes conclusions concernent le projet de révision spécifique n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alex (Haute-Savoie).

Elles font suite à :

- la désignation du Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Grenoble (décision 19000345/38 du 11 octobre 2019), annexe n° 1.1,
- l'arrêté 51 / 2019 du 18 octobre 2019 de Madame le Maire d'Alex prescrivant l'enquête publique et précisant ses modalités, annexe n° 1.2,
- l'enquête publique qui a eu lieu du 12 novembre au 13 décembre 2019 conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal du 18 octobre visé ci-dessus,
- au rapport relatif cette l'enquête publique (et à ses annexes).

La commune d'Alex s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 30 mai 2016.

Celui-ci a été annulé partiellement par deux décisions du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 15 mars 2018 (Annexes 1.5.1 et 1.5.2).

Le présent projet porte donc sur la révision du PLU pour mettre en place ou modifier le règlement dans les zones ayant fait l'objet d'annulations par le Tribunal administratif :

- classement de la parcelle 582 au Pégny en zone UHi,
- classement d'une partie de la parcelle 215 en zone 2AUhv,
- réglementation des constructions nouvelles dans le périmètre d'un groupement bâti patrimonial ou architectural.

La procédure retenue est celle de la révision dite spécifique en application de l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal a délibéré le 23 juillet 2018 pour prescrire cette révision spécifique n°1 du PLU et définir ses objectifs (annexe 1.3).

Le projet, tel que soumis à l'enquête publique, a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2019 (annexe 1.4). Dans cette même délibération figure le bilan de la concertation.

La commune d'Alex est intégrée au SCOT des Aravis.

La procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions du Code de l'Environnement :

- désignation du Commissaire enquêteur,
- prescription de l'enquête et de ses modalités par le Maire,
- information du public,
- mise à disposition du dossier : papier en Mairie et électronique sur le site de la Mairie (consultation et téléchargement),
- mise à disposition, pour le recueil des observations, d'un registre papier, d'une adresse postale et d'une adresse électronique,
- permanences du Commissaire enquêteur en Mairie,
- procès-verbal de synthèse des observations et réponse de la commune à ces observations. (En raison des fêtes de fin d'année le délai prévu pour la réponse de la commune au PV de synthèse des observations n'a pas pu être respecté ; la remise du rapport et des conclusions ont donc également été retardés.)

La révision du PLU d'Alex est nécessaire suite aux décisions du Tribunal Administratif. (Absence de règlement sur une partie de la commune.)

Aucune observation n'est de nature à faire douter de l'opportunité du projet.

Les observations portées par le public sont peu nombreuses (11), elles portent sur :

- Des demandes (6) de constructibilité dans des secteurs non concernés par la présente procédure de révision.
- Le statut de la parcelle 582 au Pégny, celle ayant fait l'objet d'une annulation de constructibilité par le Tribunal Administratif (2 observations opposées). Le projet élaboré par la commune (zone A) est en cohérence avec le classement de l'ensemble de la parcelle et avec la décision du Tribunal Administratif : il ne me paraît pas opportun d'y apporter une modification.
- Le règlement de la construction au chef-lieu (3 observations).
  - ✓ Stationnement des véhicules des résidents au chef-lieu : ce sujet me paraît traité dans le règlement écrit page 19, article 12 UH pour les nouvelles constructions.
  - ✓ Ajout de nouveaux éléments au patrimoine vernaculaire bâti, et augmentation des périmètres non constructibles autour de ces bâtiments.  
L'inventaire de ce type de bâtiments comporte inévitablement une part de subjectivité : je n'ai pas d'argument pour contester le choix fait par la commune.  
La demande d'augmentation de l'emprise non bâtie concerne le voisinage de la Croix : celle-ci est inscrite à l'inventaire des sites et bénéficie déjà à ce titre d'une protection.
  - ✓ **La constructibilité à usage d'habitation de la parcelle 56 en zone UHv au chef-lieu.**  
**La lecture du document projet ne me permet pas de connaître la réponse à cette question : la zone UHv est constructible mais les contraintes imposées à cette parcelle laissent-elles une construction à usage d'habitation possible ?**

**La réserve émise par l'Etat (avis DDT du 12 juin 2019) peut être levée par la proposition de la commune d'apporter un complément au règlement écrit pour préciser que les démolitions ne doivent pas porter atteinte à la préservation du caractère patrimonial du chef-lieu. (Réunion d'examen conjoint du 17 octobre 2019).**

Considérant que :

- l'opportunité d'une révision est réelle : une petite partie de la commune étant sans règles d'urbanisme,
- aucune observation n'est de nature à faire douter de l'opportunité du projet,
- la procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions du Code de l'Environnement,

- le nouveau classement de la partie nord de la parcelle 582 au Pégny (environ 1600 m<sup>2</sup>) en zone A est, d'une part cohérent avec celui de l'ensemble de cette parcelle, et d'autre part respecte la décision du Tribunal Administratif annulant le classement en zone UHi de cette partie de parcelle,
- le nouveau classement des parties de parcelles 215 et 216 (environ 800 m<sup>2</sup>) aux Moulards en zone UHve est, d'une part cohérent avec celui de l'ensemble de ces parcelles (la petite pointe en enclave de la zone 2AUhv vers le nord ne me paraît pas opportune), et d'autre part respecte la décision du Tribunal Administratif annulant le classement en zone 2AUhv de la partie de parcelle 215,
- le nouveau règlement au chef-lieu précise les conditions de constructibilité et prend en compte la protection du patrimoine vernaculaire bâti, **mais mérite néanmoins d'être amélioré**,
- les 6 observations relatives à des demandes de constructibilité dans des secteurs non concernés par la présente procédure de révision n'appellent pas d'avis de ma part.

Je donne un **avis favorable** à ce projet de révision n° 1 du PLU de la commune d'Alex tout en émettant **deux réserves** :

- **Amélioration du projet de règlement au-chef lieu, en conformité avec ce qui a été convenu avec la DDT lors de la réunion d'examen conjoint du 17 octobre.**
- **Une retouche du dossier me paraît nécessaire pour que tous les utilisateurs du futur PLU en aient bien la même lecture (aménagement possible ou non d'un bâtiment à usage d'habitation sur la parcelle 56)**

La réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations et les documents joints à cette réponse (propositions de modifications des documents OAP et règlement) permettent de lever ces deux réserves.

Les demandes d'urbanisation et/ou de modification du règlement portant sur des secteurs non concernés par la présente procédure ne pourront qu'être étudiées lors d'une future modification ou révision.

Fait à Mûres, le 3 février 2020



Yves Cassayre, Commissaire-Enquêteur