

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

## COMMUNE D'ALEX



ENTRE LAC ET MONTAGNES

### Modification Simplifiée n°4 du PLU



## NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme  
Le Maire  
Catherine HAUETER

Pièce n°1

Territoires  
—demain



# SOMMAIRE

<b>I. LE CONTEXTE GENERAL .....</b>	<b>4</b>
1- Localisation et positionnement de la commune .....	4
2- Le PLU d'Alex .....	4
<b>II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE .....</b>	<b>6</b>
1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés .....	6
2- La procédure de modification simplifiée .....	10
<b>III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....</b>	<b>12</b>
1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-2-a du PLU)....	12
2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU) .....	13

# I. LE CONTEXTE GENERAL

## 1- Localisation et positionnement de la commune

La commune d'Alex, d'une superficie de 17,02 km<sup>2</sup>, bénéficie d'un cadre géographique favorable et de qualité, au sein d'un contexte de bassin de vie dynamique sous l'influence d'Annecy, et dans une moindre mesure de Genève (bassins de vie, bassins d'emploi...).

Dotée d'axes routiers structurants (RD 16 et RD 909), qui ont fortement influé sur son développement urbain, sa situation à mi-chemin entre lac (d'Annecy) et montagne (Les Aravis) a fait d'Alex un passage obligé, été comme hiver.

Alex, qui compte 1072 habitants (*source : Insee, Recensement de la population 2017, au 01/01/2020*), est caractérisée par un profil résidentiel marqué et très largement dominé par l'habitat individuel, mais en cours d'équilibrage, avec :

- Une dépendance qui demeure forte vis-à-vis de l'extérieur en termes d'emplois et de services malgré un développement économique en bordure de la RD 16, dont les orientations du PLU en vigueur prévoient le confortement.
- Des lieux d'habitat, historiques et plus contemporains, très dispersés sur son territoire (nombreux hameaux et groupements de constructions épars), qui ont des incidences notables sur son fonctionnement, la vie de proximité, l'animation du centre-village, et plus globalement, sur son identité.
- Un profil de logements constitué très majoritairement d'habitats individuels.

Un site et une situation propices à l'occupation humaine (habitat et activités) :

- La partie centrale de son territoire est occupée par le chef-lieu historique d'Alex, au bâti traditionnel globalement bien conservé et encore significatif.
- En périphérie, sur les coteaux et le long des principaux axes routiers, s'est développée ces dernières décennies une urbanisation résidentielle globalement sous la forme de maisons individuelles.
- Les activités artisanales et industrielles ont investi principalement les abords de la RD 16 (au Nord de la commune, en bordure du Fier).
- L'activité agricole est encore très présente et dynamique sur l'ensemble de la commune.

Le territoire auquel appartient Alex s'organise à l'échelle de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, qui porte aujourd'hui le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Fier-Aravis, approuvé le 24 octobre 2011, en cours de révision (prescrite par délibération du Conseil Communautaire, Communauté de Communes des Vallées de Thônes, le 21 juillet 2015).

## 2- Le PLU d'Alex

La commune d'Alex a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil Municipal en date 30 mai 2016.

Il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée n°2, approuvée le 24 septembre 2018, d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 25 novembre 2019 et d'une révision spécifique n°1 (ne remettant pas en cause les orientations du PADD) approuvée le 2 mars 2020.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU a défini des orientations générales d'urbanisme, déclinées à partir des trois axes majeurs suivants :

- A. Renforcer la structure territoriale de la commune au profit du cadre de vie, dans un souci d'économie de l'usage de l'espace et d'un confortement modéré du Chef-lieu traditionnel comme lieu de vie de la commune :
  - A.1 : Favoriser un développement de l'urbanisation plus maîtrisé dans un objectif d'amélioration du cadre paysager et de modération de la consommation foncière.
  - A.2 : Orienter l'aménagement et le développement du Chef-lieu en faveur d'un renforcement modéré de sa structure villageoise, au bénéfice de la qualité de vie à Alex.
  - A.3 : Améliorer et sécuriser la mobilité dans tous ses modes, notamment de proximité.

- B. Soutenir un développement économique local diversifié et contribuer au développement de l'emploi sur le territoire Fier-Aravis :
- B.1 : Assurer le maintien d'une agriculture diversifiée et œuvrer pour une meilleure gestion de la forêt.
  - B.2 : Soutenir le développement de l'activité économique dans les deux ZAE de « La Verrerie » et du « Vernay », principalement.
  - B.3 : Créer au Chef-lieu un contexte propice à un petit développement à terme des services de proximité.
  - B.4 : Promouvoir les loisirs de plein air, le tourisme vert et l'accueil en milieu rural.
- C. Préserver et valoriser le cadre de vie et renforcer la qualité de vie à Alex.
- C.1 : Identifier les espaces naturels et agricoles à préserver en faveur du maintien de la biodiversité sur la commune.
  - C.2 : Structurer et encadrer le développement de l'urbanisation en faveur d'une meilleure lisibilité paysagère des coteaux et contenir l'étalement urbain.
  - C.3 : Promouvoir une approche qualitative, paysagère et environnementale au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser, qu'ils soient à vocation d'habitat ou d'activités économiques, et prévenir les sources de risques et de nuisances.
  - C.4 : Améliorer le fonctionnement du territoire et rechercher des alternatives à l'usage de l'automobile.
  - C.5 : Renforcer le niveau des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Le PLU comporte 4 OAP sectorielles, relatives au confortement du chef-lieu, à l'extension de la zone d'activités économiques du Vernay, au développement de l'habitat dans les hameaux de Villard et du Nant. Il comporte également une OAP transversale, émettant des prescriptions relatives à la protection et la valorisation de l'environnement, du paysage et du patrimoine.

## II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

### 1- L'objectif de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

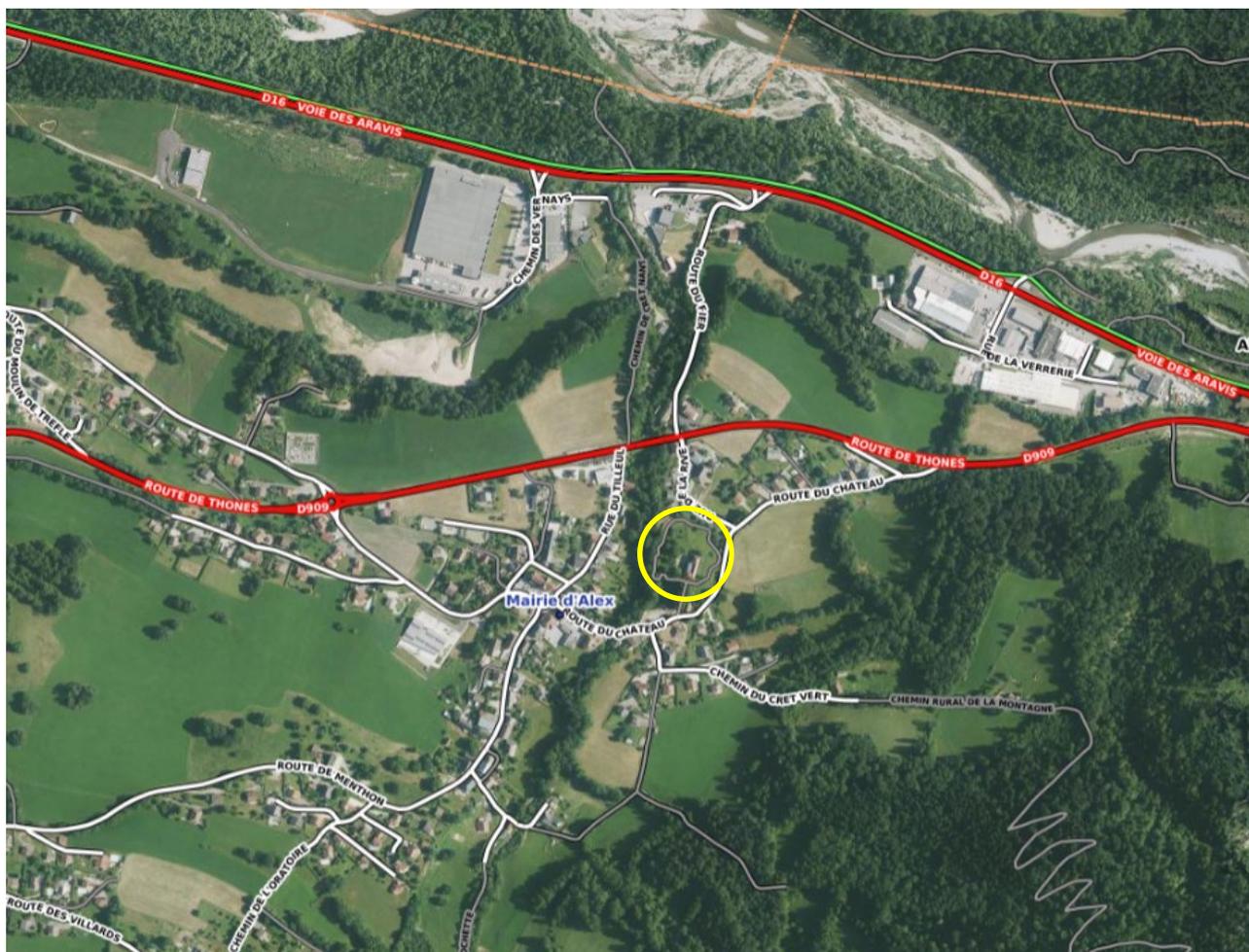
#### ► L'objectif de la Modification Simplifiée

Parmi les nombreux châteaux et maisons fortes édifiés sur le territoire de la commune d'Alex, le château d'Arenthon figure parmi les plus emblématiques encore existants.

Datant du XIV<sup>ème</sup> siècle et situé à proximité du chef-lieu, il fut le berceau de la famille d'Arenthon d'ALEX, où naquit en 1620 Jean d'Arenthon, évêque d'Annecy, successeur de Saint-François de Sales. Vendu comme bien national vers 1790, démoli en grande partie en 1884, il est racheté en 1999 et réhabilité pour accueillir jusqu'à 2014 la Fondation pour l'Art Contemporain Salomon.

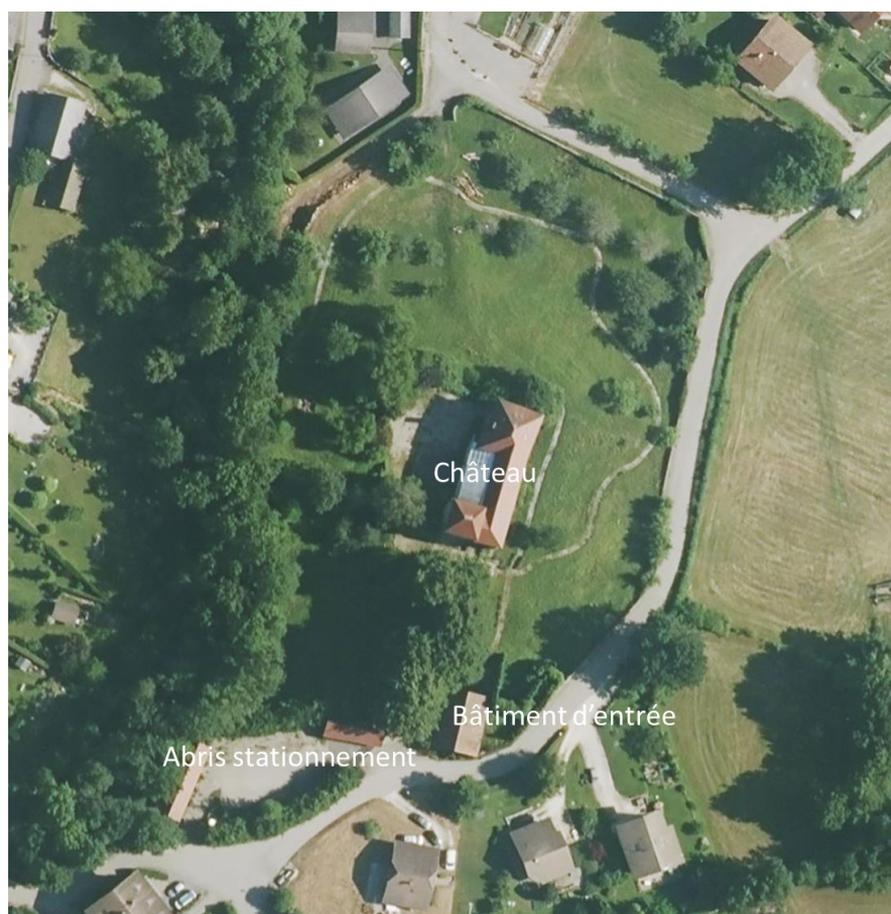
Depuis sa fermeture, le château a été mis en vente. Inoccupé depuis plusieurs années, son état pourrait se dégrader.

Le domaine fait l'objet d'un projet d'installation d'un centre de formation, qui permettrait d'exploiter et entretenir ce patrimoine important pour la commune et ses habitants. Le dispositif réglementaire du PLU en vigueur ne permettant actuellement pas la mise en œuvre de ce projet, la commune souhaite le modifier pour permettre le changement de destination des constructions existantes.



Localisation du château d'Alex à proximité du chef-lieu

Le château et ses abords figurent parmi les sites inscrits le 2 juin 1947. Ils sont compris dans le périmètre de protection de 500 m aux abords de la Croix sur la place de l'église, monument historique classé situé au chef-lieu.



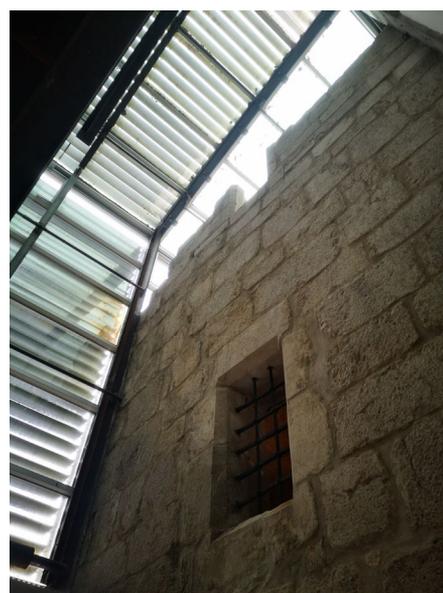
*Le domaine et les constructions existantes*

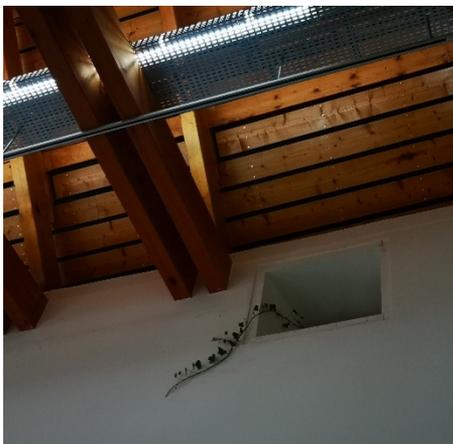


*Le château dans son parc et son environnement paysager*



*Les remaniements opérés sur la façade Ouest au début des années 2000*

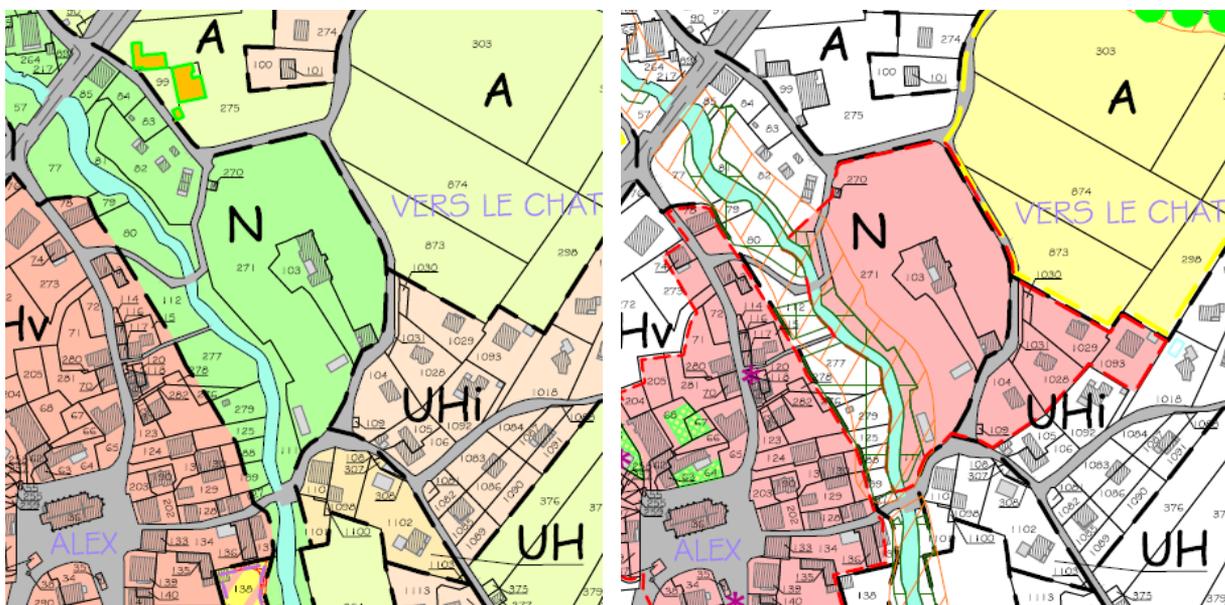




Un bâtiment désaffecté avec quelques dégradations

Le PLU classe le château et son domaine en zone naturelle (N). Ils sont couverts par un périmètre de protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (CU), en raison de leur intérêt patrimonial.

Les abords du cours d'eau longeant la propriété à l'Ouest sont concernés par une zone de risque fort du PPRn, inconstructible, matérialisée au PLU par un secteur de risque fort au titre de l'article R.123.11.b du CU.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur  
(règlements graphiques 3-2-a et 3-2-b)

Afin d'autoriser le changement de destination des constructions existantes, le dispositif réglementaire du PLU doit être modifié.

## ► Les adaptations envisagées

La présente procédure porte sur la modification :

- du règlement graphique, par le fléchage des deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au titre de l'article L151-11-2 du code de l'urbanisme (le château et le bâtiment situé à l'entrée du parc),
- du règlement écrit de la zone naturelle (N) par l'ajout des dispositions applicables aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, pour les destinations suivantes correspondant au projet de centre de formation : hébergement, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou équipements d'intérêt collectifs et services publics.

Le projet de changement de destination sera soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Il est en outre conditionné par le règlement du PLU, et ne peut être admis que sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination.

Il est précisé que l'identification au titre de l'article L151-19 du CU par le PLU garantit la prise en compte des enjeux de protection et valorisation des qualités patrimoniales. En outre, toute autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

On soulignera que l'adaptation envisagée du PLU, telle que présentée, n'affecte pas les fondements du document d'urbanisme actuel :

- ni dans les objectifs qui ont prévalu à son élaboration.  
En effet, la présente modification consiste à modifier une disposition réglementaire. Elle ne remet pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur, et s'inscrit dans le cadre des orientations du PADD relatives à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti traditionnel et remarquable, comme élément identitaire de l'histoire de la commune (Objectif C.3),
- ni dans ses grands principes réglementaires.  
En effet, les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine, mais sont ponctuelles et limitées.

## 2- La procédure de modification simplifiée

### ► Le champ d'application de la modification

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification apparaît justifiée car elle :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne met pas en place une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

De plus, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU apparaît donc justifié.

### ► **Le régime juridique de la modification simplifiée**

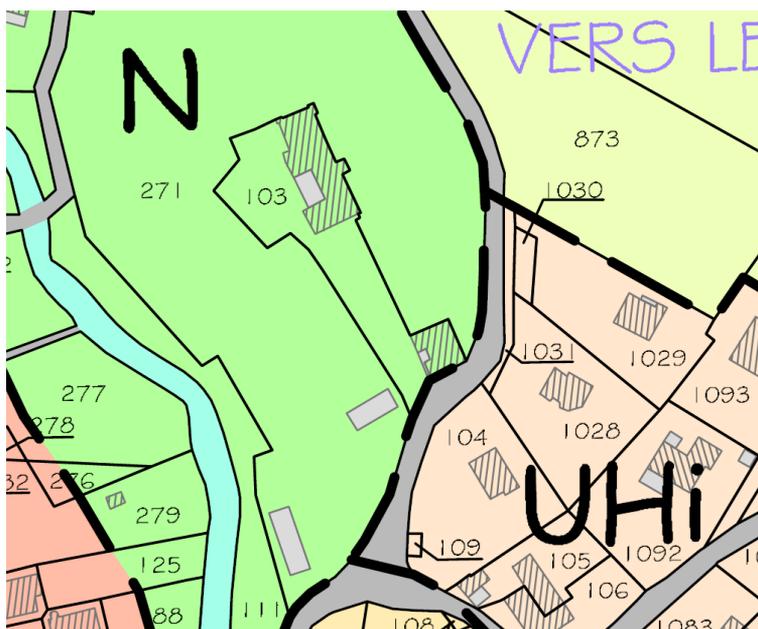
L'ensemble du projet de modification simplifiée n°4 du PLU d'Alex doit être envoyé au Préfet et aux Personnes Publiques Associées pour information.

Par la suite, ce projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

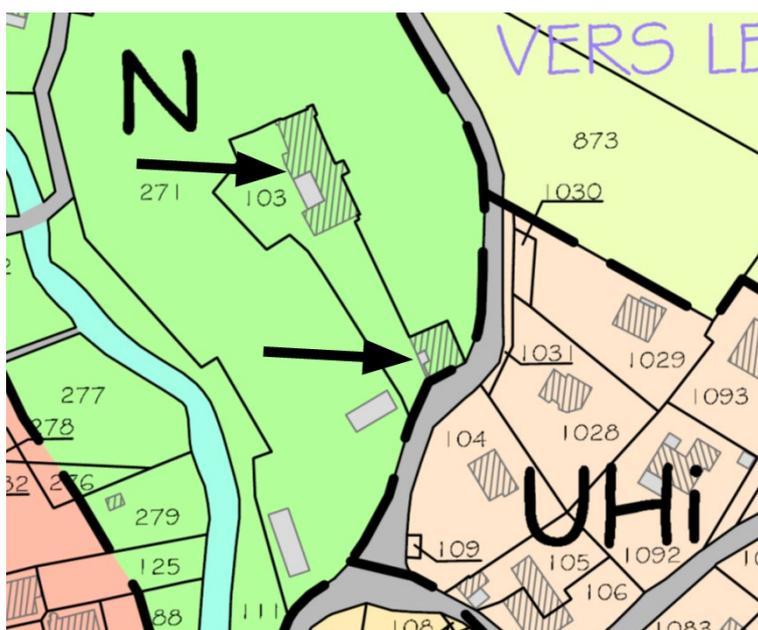
Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

### III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

#### 1- Les modifications à apporter au règlement graphique (pièce n°3-2-a du PLU)



Règlement graphique 3-2-a avant modification simplifiée n°4 du PLU



Au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Règlement graphique 3-2-a après modification simplifiée n°4 du PLU

## 2- Les modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU)

Les modifications portent sur le préambule du règlement et l'article 2 de la zone N.

Elles figurent en **caractères rouge, gras, italique**.

### ► Préambule

#### DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

[...]

- ***Au titre de l'article L151-11-2° du CU :***

- ***les bâtiments, au sein des zones agricoles, naturelles ou forestières, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.***

***Ces bâtiments sont désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce n°3-2-a) :  
BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.***

[...]

### ► Zone N

#### Article 2 :

#### **Article.2.N**

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

***Le changement de destination des BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION à conditions :***

- ***que la destination ou sous-destination projetée soit hébergement, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou équipements d'intérêt collectifs et services publics,***
- ***de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,***
- ***que le tènement foncier bénéficie d'une desserte par les réseaux et la voirie adaptée à sa nouvelle destination,***
- ***le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.***

[...]