

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

COMMUNE D'ALEX

Modification Simplifiée N°3 du PLU



## NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme

Le Maire  
Catherine HAUETER

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 .....	12
<b>III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 .....</b>	<b>13</b>
1- L'adaptation 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 1052 habitants (*source : Insee, Recensement de la population 2016, au 01/01/2019*), 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 24/09/2018 et est en cours de révision (ne remettant pas en cause les orientations du PADD, et faisant l'objet d'une évaluation environnementale).

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 des Vernays, 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

La commune d'Alex a défini, parmi les principaux axes de son projet territorial, exprimé dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le soutien d'un développement économique local diversifié et contribuant au développement de l'emploi sur le territoire Fier-Aravis (Axe B). L'objectif est de soutenir l'emploi local et renforcer le dynamisme économique du territoire, afin de limiter la dépendance vis-à-vis des pôles d'emplois éloignés, contenir le phénomène de « résidentialisation », renforcer l'animation de la commune et limiter les motifs de déplacements entre pôles d'emplois et d'habitat.

La commune dispose d'une zone d'activités économiques, au lieudit « Les Vernays », sur laquelle sont implantées des activités industrielles et artisanales (zone UX et secteur UXa du PLU), et dont, en application du PADD, l'extension est projetée à court terme, pour répondre aux besoins du tissu économique. Ce secteur d'extension est classé en zone 1AUX au PLU en vigueur, pouvant être ouverte à l'urbanisation à court terme, et couvert par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (n°2).

Cette zone d'activités est particulièrement favorable à l'implantation d'activités économiques du secteur secondaire, notamment industriel :

- une accessibilité aisée depuis la RD909 et la RD16, entre Annecy et Thônes,
- une topographie plane,
- l'absence de sensibilités environnementales recensées (zone de risques naturels négligeables ou nuls du PPRn, pas de sensibilités environnementales recensées, relatif éloignement des secteurs habités de la commune),
- une perception visuelle atténuée par la topographie et la présence de boisements l'encadrant, notamment depuis la RD16.

Ces caractéristiques font de la zone d'activités des Vernays un espace stratégique pour le développement économique, dans un contexte de rareté de l'offre en foncier en ZAE, à l'échelle de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes (CCVT) et du bassin annécien.

Aussi, la commune souhaite y promouvoir une meilleure optimisation de l'usage du sol, en permettant une densification légèrement supérieure à celle initialement prévue au PLU. Pour ce faire, elle envisage d'augmenter le coefficient d'emprise au sol maximal applicable dans les zones UXa et 1AUX-oap2 du PLU.

#### ► Le site concerné

##### ▪ Localisation

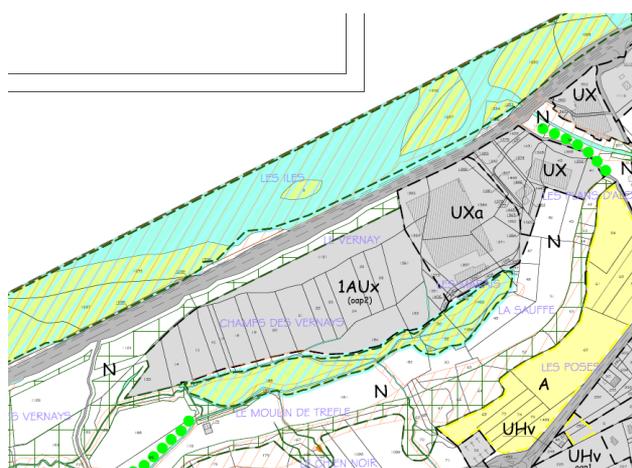
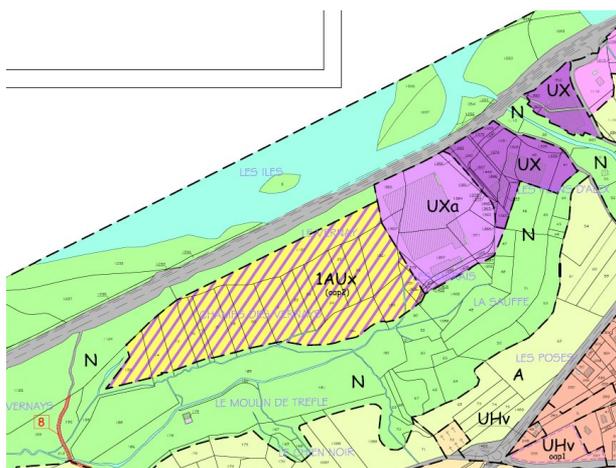
La ZAE des Vernays est située au Nord du chef-lieu d'Alex. Elle bénéficie d'une accessibilité aisée, en bordure de la RD16, reliant la commune de Thônes à l'agglomération annécienne.



Localisation de la ZAE des Vernays et son secteur d'extension

▪ **Situation au PLU en vigueur**

La partie de la zone d'activité des Vernays concernée par la présente modification est classée en zones UXa et 1AUX-oap2, au sein desquelles le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 0,50 au PLU en vigueur.



Les zones UX, UXa et 1AUX-oap2 au lieudit « Les Vernays » du PLU en vigueur  
(règlements graphiques 3-2-a et 3-2-b)



Les zones UXa et 1AUX de la zone d'activités économiques des Vernays

Le développement de la zone 1AUX-oap2 est encadré par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 du PLU en vigueur, qui prévoit notamment :

- Une desserte sur l'arrière de la zone par rapport à la RD 16, à partir de l'accès existant desservant la zone UX des Vernays.
- Le maintien d'espaces libres éco-aménagés et d'un écran végétal en bordure de la RD 16, la plantation d'arbres de haute tige, l'aménagement d'un bassin de rétention.
- La création d'un maillage pour les liaisons « modes doux ».



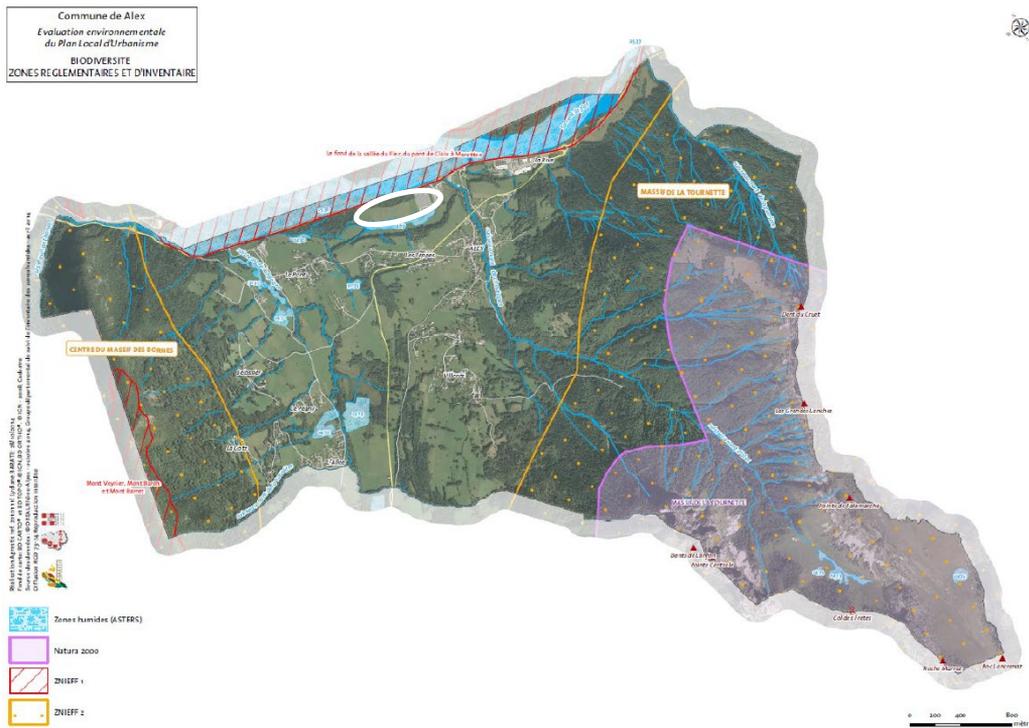
Les principes d'aménagement figurant à l'OAP n°2 du PLU

	Accès automobile existant depuis la RD16
	Voie de desserte interne existante
	Voie de desserte interne à créer, dans le prolongement de la voie existante
	Cheminement piéton à créer
	Localisation de principe des secteurs d'accueil des activités économiques
	Position de principe d'un parc de stationnement mutualisé éco-amengé avec aire de retournement pour poids-lourds
	Position de principe du bassin de rétention
	Espaces libres éco-amengés et "écran végétal" en bordure de la RD16
	Position de principe d'arbre de haute futaie à planter

▪ **Les sensibilités environnementales**

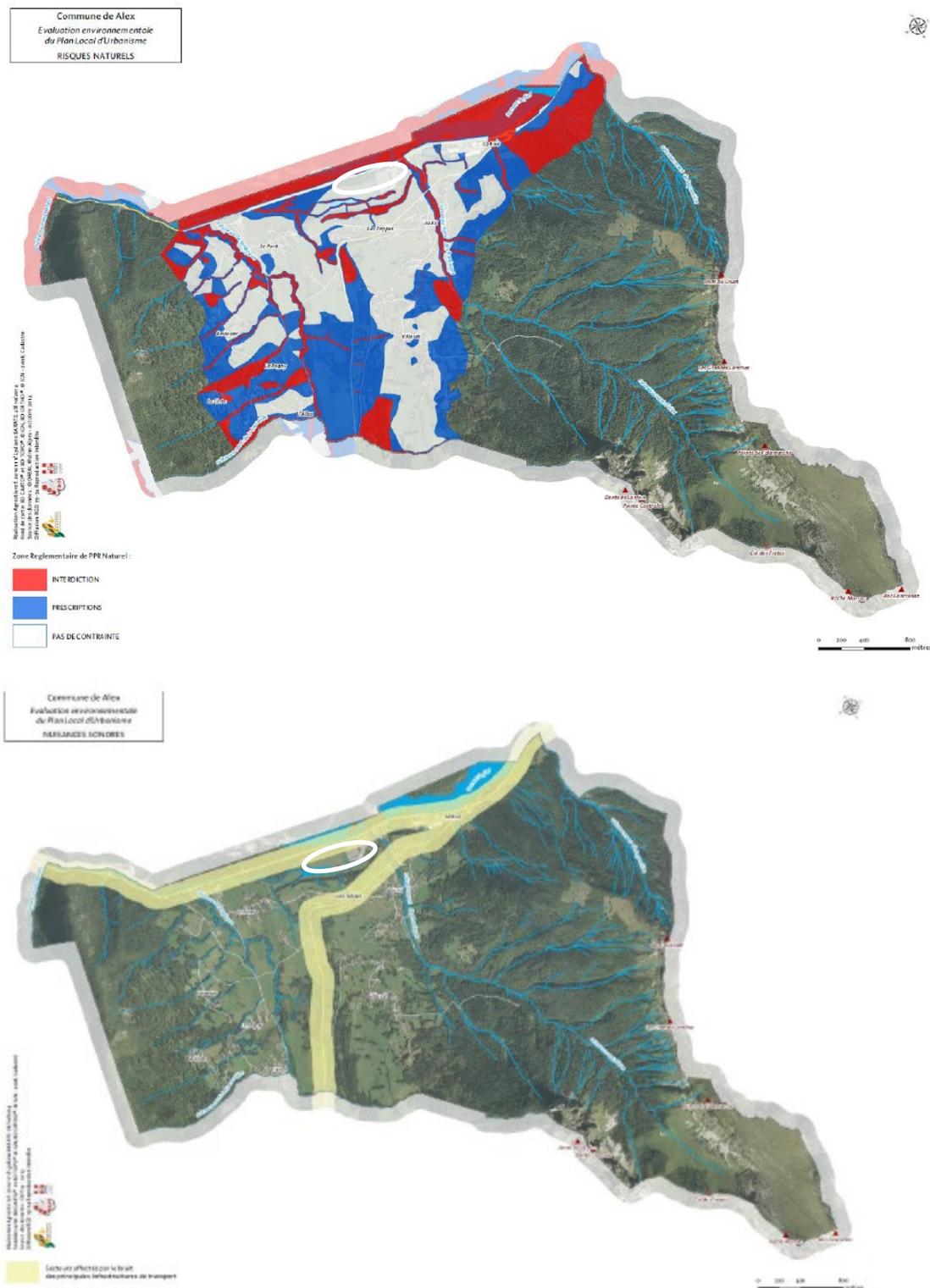
L'état initial du site et de l'environnement ne relève pas de sensibilités environnementales particulières sur ce site, que ce soit en termes de :

- Biodiversité et dynamique écologique : le secteur n'est pas concerné par une zone réglementaire ou d'inventaire, ni pas un axe de passage de la faune sauvage, et est situé à environ 2 km à l'aval de la zone Natura 2000 « Massif de la Tournette ». Les zones humides proches sont protégées par un classement en zone naturelle.



Révision spécifique du PLU de la commune d'ALEX – Rapport de présentation  
Extraits de l'état initial du site et de l'environnement du PLU

- Risques et nuisances : le secteur n'est pas concerné par une zone de risques au PPRn. Il est en partie affecté par une zone de bruit aux abords de la RD16.



Extraits de l'état initial du site et de l'environnement du PLU

- Sensibilités paysagères : le secteur se situe aux abords de la RD16, un axe de déplacement structurant, dont il est séparé par un alignement d'arbres, limitant fortement sa perception visuelle.



*Depuis la RD16, perception sur le bâtiment industriel existant sur la zone UXa et dont l'extension est en projet.*

### ► Les adaptations envisagées

Ainsi la présente procédure porte sur l'adaptation de l'article 9 du règlement écrit du PLU (pièce n°3-1 du PLU), applicable au secteur UXa et à la zone 1AUX-oap2, afin de relever le Coefficient d'Emprise au Sol de 0,50, tel que fixé par le PLU en vigueur, à 0,60.

Il est à souligner que l'impact de cette modification apportée au PLU est limité. L'adaptation de la règle est ponctuelle et les autres règles du PLU, ainsi que l'OAP sectorielle applicables sur la ZAE demeurant inchangés.

Cette modification a une incidence faible sur l'environnement. Sa portée est circonscrite spatialement aux zones UX et 1AUX existantes, d'ores et déjà ouvertes ou pouvant être ouvertes à l'urbanisation dans le respect du dispositif réglementaire du PLU, qui prend en compte les sensibilités environnementales (protection des boisements, des zones humides aux abords, gestion des eaux pluviales...). Elle n'est pas de nature à avoir des incidences supplémentaires sur la zone Natura 200 « Massif de la Tournette » par rapport au PLU en vigueur.

L'impact paysager sera limité, du fait de la présence de l'écran végétal, protégé en espace boisé classé, situé entre la RD16 et la zone 1AUX-oap2 et de la présence de boisements circonscrivant le secteur des Vernays.

Elle permet une meilleure optimisation de l'usage de l'espace et de la modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels pour les besoins du développement économique. Elle permet également de limiter les motifs de déplacements en renforçant les emplois dans le bassin de vie de la CCVT.

On soulignera que l'adaptation envisagée du PLU, telle que présentée dans ce document, 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 au développement des activités économiques dans les ZAE,
- 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°3 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 N°3

#### 1- L'adaptation à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU)

Les modifications ne portent que sur les articles 9 des zones UX et 1AUX.

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

##### ► La zone UX

##### Article 9

Le CES applicable au secteur UXa est porté à 0,60.

Article.9.UX	EMPRISE AU SOL
Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :	
- pour le secteur UX <del>et le secteur UXa</del> :	0,50,
- <b><i>pour le secteur UXa :</i></b>	<b><i>0,60,</i></b>
- pour le secteur UXi :	0,40.
Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé dans les cas suivants :	
- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,	
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,	
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,	
- reconstruction dans le volume existant après sinistre, conformément à l'article L.111.15 du CU,	
- édification de constructions ou installations annexes aux constructions existantes dans la limite de deux annexes.	

##### ► La zone 1AUX-oap2

##### Article 9 :

Le CES applicable au secteur 1AUX-oap2 est porté à 0,60.

Article.9.1AUX-oap2	EMPRISE AU SOL
Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser <del>0,50</del> <b><i>0,60.</i></b>	
Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions pas réglementé dans les cas suivants :	
- équipements publics et constructions d'intérêt collectif,	
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,	
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,	
- reconstruction dans le volume existant après sinistre, conformément à l'article L.111.15 du CU,	
- édification de constructions ou installations annexes aux constructions existantes dans la limite de deux annexes.	