

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune d'ALEX



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



NOTE DE SYNTHÈSE

Certifié conforme,

Le Maire,
Catherine HAUETER

Objectif de la modification du PLU

L'objectif principal de la modification du PLU est de permettre et encadrer la transformation d'une ancienne exploitation agricole située au lieu-dit « Les Engagnes » pour un nouvel usage, permettant sa sauvegarde et sa réhabilitation, dans le respect de ses qualités patrimoniales et paysagères et des sensibilités écologiques identifiées.

Le secteur concerné :

La ferme des Engagnes est située en bordure Ouest de la RD909, en entrée Sud de la commune d'Alex, à proximité immédiate du col de Bluffy.

Il s'agit d'une ancienne exploitation agricole qui a cessé son activité depuis plusieurs années. Les terres qu'elle exploitait sont désormais utilisées par le GAEC Le Val de Thônes (ferme de la Charbonnière) situé à proximité.

Le PLU classe ce secteur en zone agricole (A) et délimite un corridor écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La présence d'un corridor écologique n'est pas confirmée à cet emplacement par les documents de cadrage supra-communaux plus récents que sont le projet de SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Fier-Aravis et le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires).

Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif des eaux usées. Les travaux de mise aux normes du dispositif d'assainissement autonome devront prendre en compte la proximité d'une zone humide située non loin sur la commune de Menthon-Saint-Bernard afin d'éviter toute atteinte au milieu naturel.



Les intentions d'aménagement :

Le secteur est concerné par un projet de réhabilitation d'initiative privée, visant à en faire un lieu de production et de transformation agricole, ainsi que d'échanges entre les acteurs de la transition écologique et sociale. Les composantes du projet envisagées à ce jour sont notamment :

- La conservation d'une vocation agricole, avec la transformation de fruits et plantes aromatiques produits sur place, la vente de paniers bio en circuit court, des formations en permaculture ;
- Un espace de travail partagé (co-working) réservé aux actifs et associations locaux engagés dans une mission environnementale ;
- Un lieu de formation, d'informations et d'échanges multi-disciplinaire autour des valeurs de la transition écologique et environnementale et de l'agriculture ;
- Un lieu de conservation de variétés d'arbres fruitiers, de plantes aromatiques et médicinales, de la biodiversité (ruches, hôtels à insectes, refuge LPO, points d'eau...).

La commune souhaite permettre et encadrer la mise en œuvre d'un tel projet, qui permettra la réutilisation de cet ancien corps de ferme désaffecté vers un nouvel usage, sa sauvegarde et sa réhabilitation, dans le respect de ses qualités patrimoniales et paysagères et des sensibilités écologiques identifiées.

Les dispositions réglementaires qui seront applicables au sein du secteur concerné permettront en particulier le changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, uniquement dans le volume existant. Leur extension ainsi que les constructions nouvelles ne seront pas autorisées.

L'ensemble du dispositif réglementaire et en particulier les principes d'aménagement de la nouvelle OAP vise à garantir :

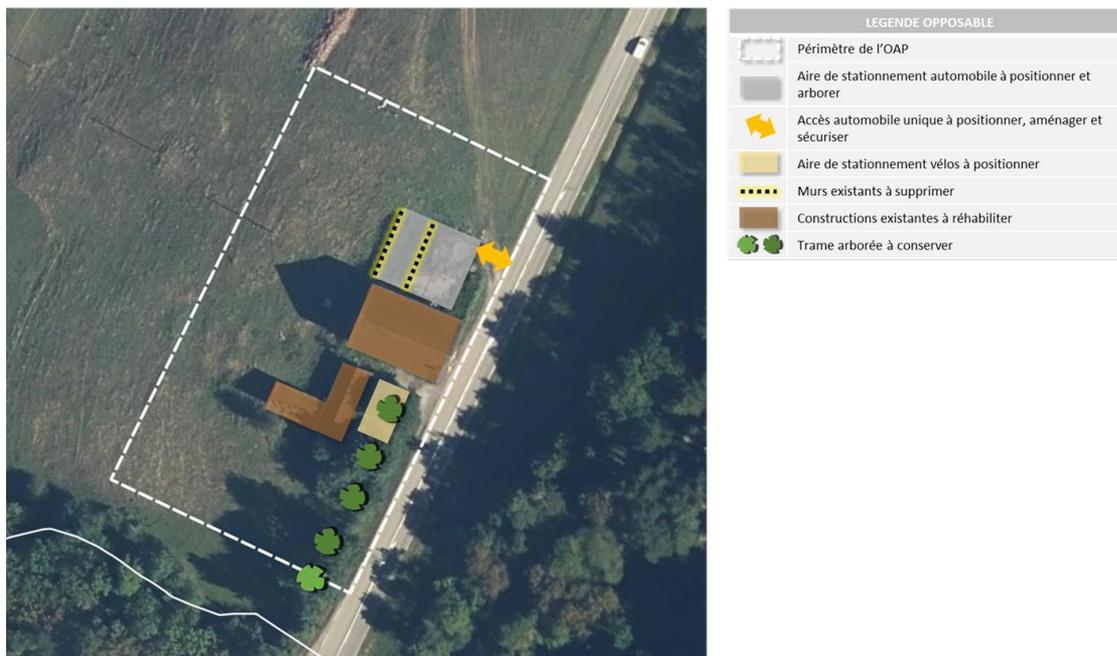
- la protection des milieux naturels (dynamique écologique, zone humide...),
- la protection et la valorisation des sensibilités paysagères et patrimoniales (conservation et réhabilitation des bâtiments anciens existants),
- la sécurité des accès sur la RD909.

La procédure est également l'occasion de mettre à jour les annexes du PLU.

Synthèse des modifications envisagées

La procédure consiste à modifier les pièces suivantes du PLU :

- Rapport de présentation : ajout d'une notice de présentation de la modification n°2 explicitant et justifiant les choix retenus.
- Orientations d'aménagement et de programmation : création d'une OAP sectorielle n°6 sur un secteur d'une emprise de 0,6 ha au lieudit « Les Engagnes », encadrant les conditions d'aménagement du secteur et de réhabilitation des constructions existantes (accès, espaces de stationnement, aménagements extérieurs, assainissement...).



Extrait de l'OAP à créer (principes opposables)

- Règlement graphique : délimitation du secteur d'OAP n°6, fléchage des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, suppression de l'identification en tant que bâtiment agricole (ainsi que mise à jour du fond cadastral).
- Règlement écrit : ajout du secteur A-oap6 au sein duquel sont autorisés, à conditions de limiter l'atteinte aux fonctionnalités écologiques, de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes dans le volume existant et leur changement de destination vers les destinations suivantes : logement de surveillance (d'une surface de plancher maximale de 50 m²), artisanat et commerce de détail (d'une surface de vente maximale de 20 m²), entrepôt, bureau et/ou équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - les travaux et installations légères nécessaires aux destinations admises ;
 - les clôtures de type agricole sans soubassement justifiées par des impératifs techniques ou de sécurité ;
 - en outre, le règlement exige que le dispositif d'assainissement autonome des eaux usées soit conçu de manière à ne pas porter atteinte à la zone humide située à proximité.
- Annexes : mises à jour.

Déroulement de la procédure de modification du PLU

La présente modification est dite "de droit commun". Elle est régie par les articles L.153.36 à L.153.44 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification n°2 du PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes), qui a décidé par son avis conforme en date du 30 mai 2025 qu'elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le projet de modification n°2 du PLU a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) à la démarche mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre de la modification du PLU est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les observations susceptibles d'être émises par les PPA sont jointes au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, d'une durée minimum d'un mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, la modification du PLU peut-être approuvée par délibération du Conseil Municipal.