

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune d'ALEX



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



NOTE DE PRÉSENTATION

Certifié conforme,

Le Maire,
Catherine HAUETER

Pièce N°1

SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE GENERAL	4
1- Localisation et positionnement de la commune	4
2- Le SCOT Fier-Aravis	4
3- Le PLU d'Alex	4
II. LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	6
1- Les objectifs de la procédure : exposé des motifs des changements apportés	6
2- La procédure de modification	14
III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION	15
1- Modifications à apporter au règlement graphique (pièces n°3-2-a et 3-2-b du PLU)	15
2- Modifications à apporter au règlement écrit (pièce n°3-1 du PLU)	17
3- Modifications à apporter aux OAP sectorielles (pièce n°5-1 du PLU)	19
4- Modifications à apporter aux annexes du PLU	23

I. LE CONTEXTE GENERAL

1- Localisation et positionnement de la commune

La commune d'Alex, d'une superficie de 17,02 km², 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 1113 habitants (*source : Insee, Recensement de la population 2021*), 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.

2- Le SCOT Fier-Aravis

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.

3- 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, d'une révision spécifique n°1 (ne remettant pas en cause les orientations du PADD) approuvée le 2 mars 2020, d'une modification simplifiée n°4 approuvée le 29 juillet 2021 et d'une mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général approuvée le 22 septembre 2022.

Une modification n°1 du PLU, ayant pour objectif d'intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, prescrite par arrêté municipal en date du 07/11/2024, est en cours.

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.

II. LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

1- Les objectifs de la procédure : exposé des motifs des changements apportés

Il s'agit 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.

La modification du PLU est également l'occasion de mettre à jour les fonds de plan et les annexes.

► La ferme des Engagnes

Le secteur concerné :

Le secteur concerné est situé en bordure Ouest de la RD909, en entrée Sud de la commune d'Alex, à proximité immédiate du col de Bluffy.



Localisation du secteur concerné

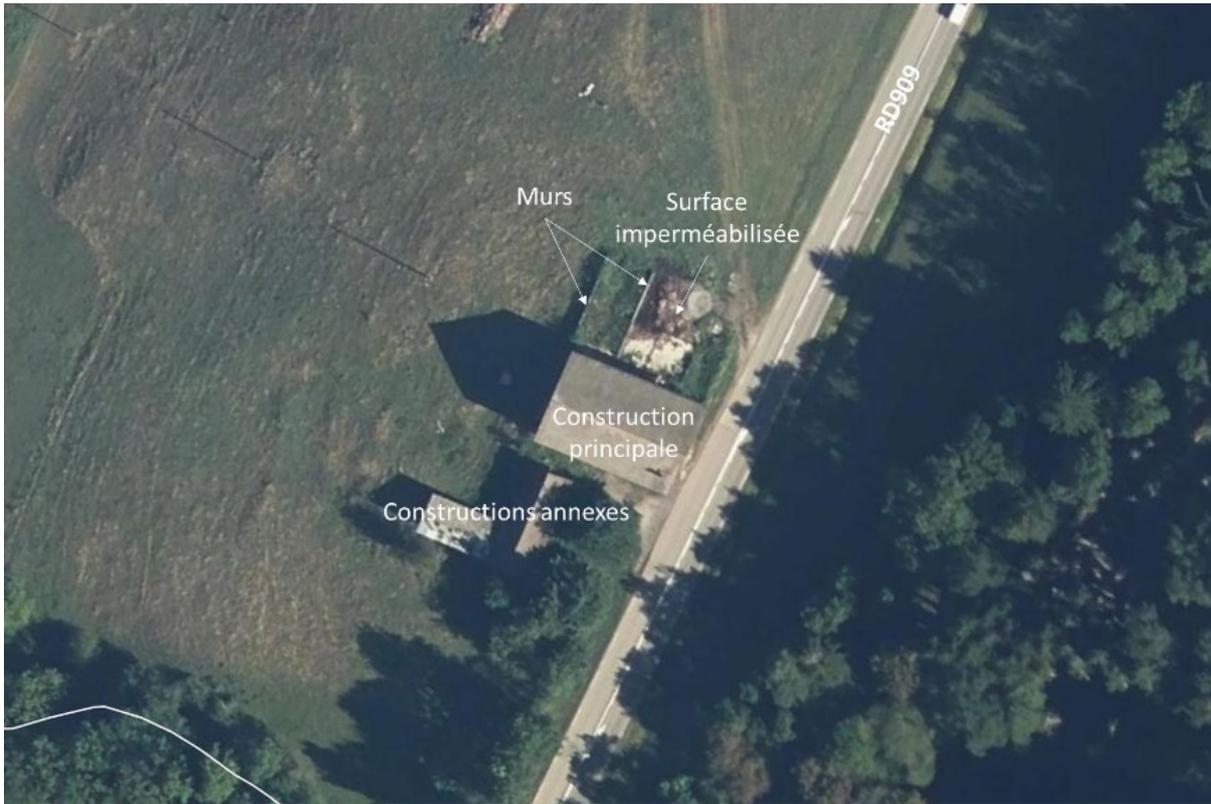
D'une emprise d'environ 0,6 ha, il s'agit d'anciens bâtiments de ferme ayant perdu leur usage agricole depuis plusieurs années et de leurs abords immédiats.

Cet ancien siège d'exploitation agricole n'a pas trouvé de repreneur, ce qui peut s'expliquer par l'ancienneté et la vétusté des bâtiments. Aussi, à l'exception des abords immédiats des bâtiments, l'exploitation des terres anciennement utilisées par cette ferme a été confiée au GAEC Le Val de Thônes (Ferme de la Charbonnière) situé à environ 1km sur la commune de Menthon-Saint-Bernard (autorisation d'exploiter en date du 03/07/2022), permettant qu'elles demeurent à usage agricole.

La construction principale, édifée dans les années 1920, est implantée en limite du domaine public de la route départementale. Elle présente une architecture traditionnelle et un volume important (près de 13 m de hauteur et de 225 m² d'emprise au sol). Deux constructions annexes, édifées successivement dans les années 1945/50 et 1960, accolées entre-elles et de volumes plus modestes (moins de 6 m de hauteur et de 160 m² d'emprise au sol cumulée) sont implantées en retrait de la route, dégagant une cour sur l'avant.

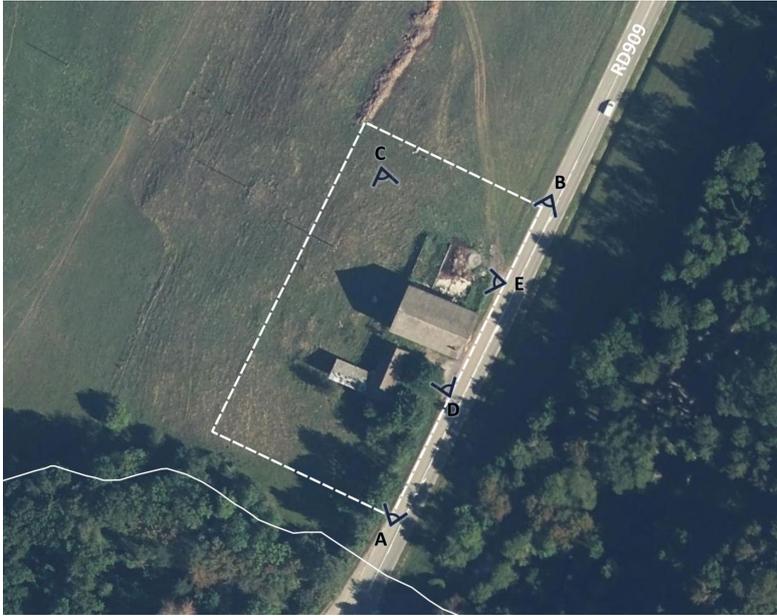
Dans le prolongement Nord de la construction principale, des murs sont édifés aux abords d'une surface imperméabilisée (zone de stockage et de manœuvre). Au Sud, un alignement d'arbres en

bordure de la route départementale prolonge une petite masse boisée située sur la commune de Menthon-Saint-Bernard.

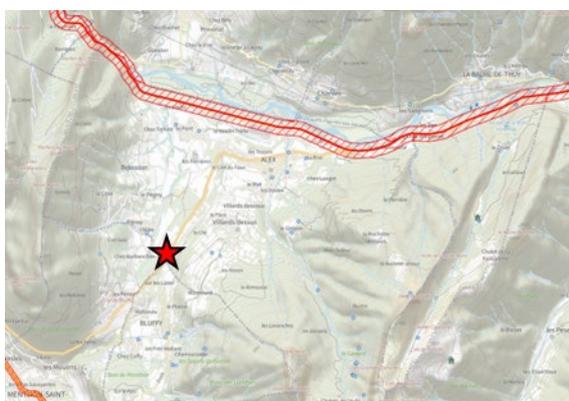


Vue depuis le versant opposé, le site dans son environnement agricole et naturel

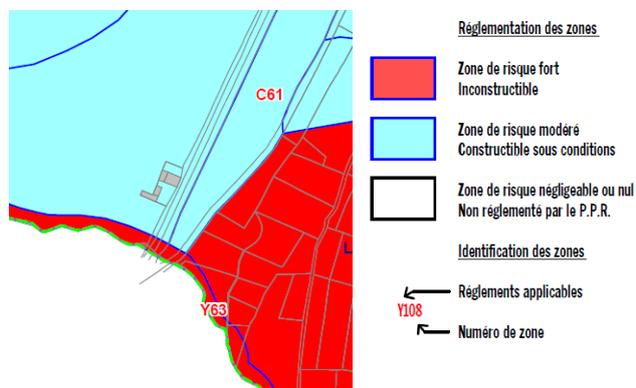
Isolé au sein de l'espace agricole ouvert et aux abords de la RD909, il est bien perceptible dans le paysage et présente une image plutôt qualitative, de par le caractère traditionnel de la construction principale, la simplicité du traitement des abords et la présence de boisements.



Il est concerné par une zone de risque faible (instabilités de terrain) délimitée par le PPRn approuvé le 7 avril 1999 et est situé en zone peu altérée au titre de l'exposition « air-bruit » par l'observatoire ORHANE. Ce tronçon de la RD909, qui était considéré en tant qu'axe bruyant lors de l'élaboration du PLU, ne figure plus au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.



Classement sonore des infrastructures de transport terrestre



Extrait du PPRn

Il est raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable et est situé en zone d'assainissement autonome.



Localisation du réseau d'adduction d'eau potable, source Commune

Le PLU le classe en zone agricole (A) et identifie les bâtiments en tant que bâtiments agricoles, l'exploitation étant en activité lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

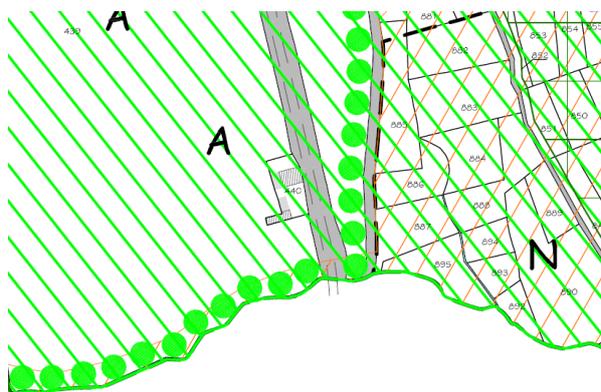
Il délimite un corridor écologique au titre de l'article L 151-23 du CU (identifié en tant que corridor potentiel par l'Etat Initial de l'Environnement du PLU).



A Zone agricole

Divers

Bâtiment d'exploitation agricole



Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Secteur d'intérêt écologique

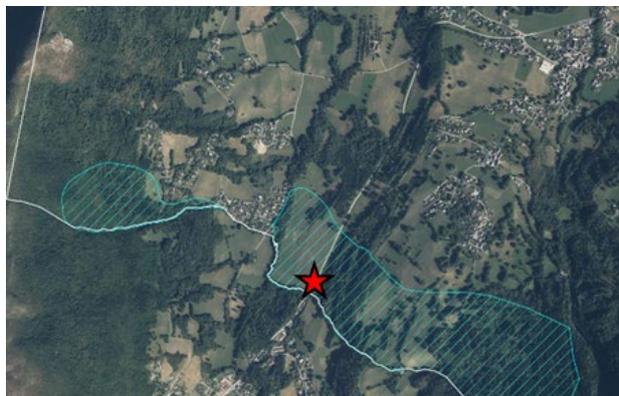
Zone humide à protéger

Corridor écologique

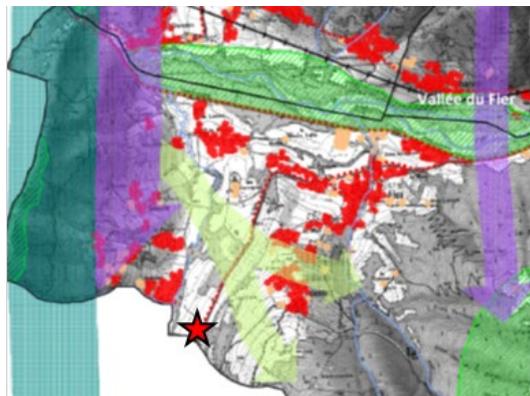
Extraits du règlement graphique du PLU

Le SCOT Fier-Aravis en vigueur, ainsi que par le projet de révision du SCOT arrêté en 2019 (puis abrogé par la suite), localisent plus au Nord un axe de déplacement de la faune reliant le massif de la Tournette (à l'Est) et le massif du Veyrier (à l'Ouest).

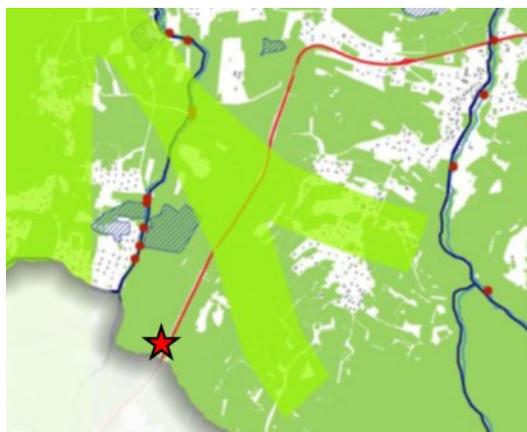
Quant au SRADDET, il localise le secteur au sein d'un espace perméable relais surfacique de la biodiversité et n'identifie pas de corridor écologique sur le secteur concerné ou à proximité.



Localisation du corridor par le PLU



Extrait du DOG du SCOT Fier Aravis en vigueur



Extrait de l'EIE du SCOT Fier Aravis arrêté en 2019



Extrait du SRADDET

Une zone humide est localisée dans une zone boisée à près d'une centaine de mètres au Sud, sur la commune de Menthon-Saint-Bernard.

Aucune autre sensibilité environnementale n'est relevée dans ce secteur ou à proximité immédiate :

- La zone Natura 2000 la plus proche (FR8201703 - Massif de la Tournette) est à plus de 1,6 km à l'amont.
- La ZNIEFF de type 1 la plus proche (74200006 - Mont Veyrier, mont Baron et mont Barret) est à plus de 1,6 km à l'amont et les ZNIEFF de type 2 (7420 - Centre du massif des bornes et 7428 - Massif de la tournette) sont éloignées d'environ 1 km, également à l'amont.

Les objectifs d'aménagement :

Le secteur est concerné par un projet de réhabilitation d'initiative privée, visant à en faire « *un lieu exemplaire de production et de transformation agricole, un lieu d'échanges entre les acteurs de la transition écologique et sociale -entrepreneurs et associations à but non lucratif -pour faire émerger des projets bénéfiques au territoire et aux communautés qui le composent.* ». Les composantes du projet envisagées à ce jour sont :

- Une réhabilitation conservant l'architecture d'origine ;
- Une empreinte environnementale réduite (énergie, gestion de la ressource en eau et des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols...) ;
- 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...).

Concernant la sécurité de l'accès automobile sur la RD909, le Conseil Départemental a été consulté et a émis des recommandations, qui devront être prises en compte dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme.



Perspective possible, depuis le Nord (à titre illustratif)



Perspectives possibles, depuis la RD909 (à titre illustratif)

La commune souhaite permettre et encadrer la mise en œuvre d'un tel projet, en tant qu'il permet 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 enjeux d'aménagement identifiés sont les suivants :

- La réhabilitation des bâtiments dans les volumes existants, sans extension du bâti et dans le respect du caractère patrimonial en présence.
- Le réaménagement des abords immédiats des constructions en limitant l'artificialisation des sols et les obstacles à la circulation de la faune.
- La sécurisation de l'accès au site via la route départementale.

Certaines modifications doivent être apportées au PLU, dont la création d'une nouvelle OAP sectorielle n°6, comprenant les principes d'aménagement suivants :

Les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP à créer :

Concernant les accès et la desserte :

Un accès automobile unique à double sens et un accès cycle sont à aménager et sécuriser pour la desserte des aires de stationnement.

Concernant les espaces collectifs et de stationnement :

Une aire de stationnement automobile, d'une capacité d'une dizaine de places est à aménager en matériaux perméables et à arborer en partie Nord du secteur et une aire de stationnement vélos est à positionner au Sud de la construction principale.

Les arbres existants le long de la route départementale doivent être dans leur majeure partie conservés.

La simplicité des aménagements doit être la règle. Ils doivent préserver la simplicité des lieux, être conçus et positionnés de manière à ne pas créer d'obstacles supplémentaires à la circulation de la faune et être autant que possible réalisés en matériaux perméables. Les murs existants, édifiés en continuité Nord de la construction principale sont à supprimer.

Les clôtures ne sont pas recommandées afin de ne pas contraindre la circulation de la faune. Dans le cas où elles seraient installées, leur longueur perpendiculaire à l'axe de déplacement de la faune doit être autant que possible limitée et elles doivent être de type agricole.

Afin de limiter l'incidence sur la fonctionnalité écologique, l'éclairage extérieur sera conçu de manière à limiter strictement les déperditions lumineuses et le temps d'éclairage.

Concernant la forme urbaine :

Les constructions existantes doivent être réhabilitées dans le volume existant et dans le respect du caractère patrimonial existant, n'excluant pas une expression contemporaine.

Schéma d'aménagement (principes opposables) :



LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Aire de stationnement automobile à positionner et arborer
	Accès automobile unique à positionner, aménager et sécuriser
	Aire de stationnement vélos à positionner
	Murs existants à supprimer
	Constructions existantes à réhabiliter
	Trame arborée à conserver

D'autres modifications sont à apporter au PLU :

Au règlement graphique :

- Identification des bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'Urbanisme.
- Création du secteur A-oap6, d'une emprise d'environ 0,6 ha.
- Suppression de l'identification en tant que bâtiments d'exploitation agricole.

Au règlement écrit :

- Création du secteur A-oap6, au sein duquel sont admis, à condition de limiter l'atteinte aux fonctionnalités écologiques, ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
 - ✓ l'adaptation, la réfection dans le volume existant et le changement de destination des constructions existantes, à condition que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie. Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées : logement de surveillance ≤ 50 m² de SDP, artisanat et commerce de détail dans la limite de 20 m² de surface de vente, entrepôt, bureau, équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - ✓ les travaux et installations légères nécessaires aux destinations et sous-destinations admises,
 - ✓ les clôtures de type agricole sans soubassement justifiées par des impératifs techniques ou de sécurité.

► Mises à jour

Les annexes du PLU doivent être mises à jour pour prendre en compte les arrêtés préfectoraux modifiant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre en dates du 19 août 2020 et du 30 mars 2021.

En outre, à l'occasion de la modification du PLU, le fond cadastral du règlement graphique et du document graphique annexe sont mis à jour.

2- La procédure de 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 intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

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

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 :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLU, est transmise 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 d'une modification 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.

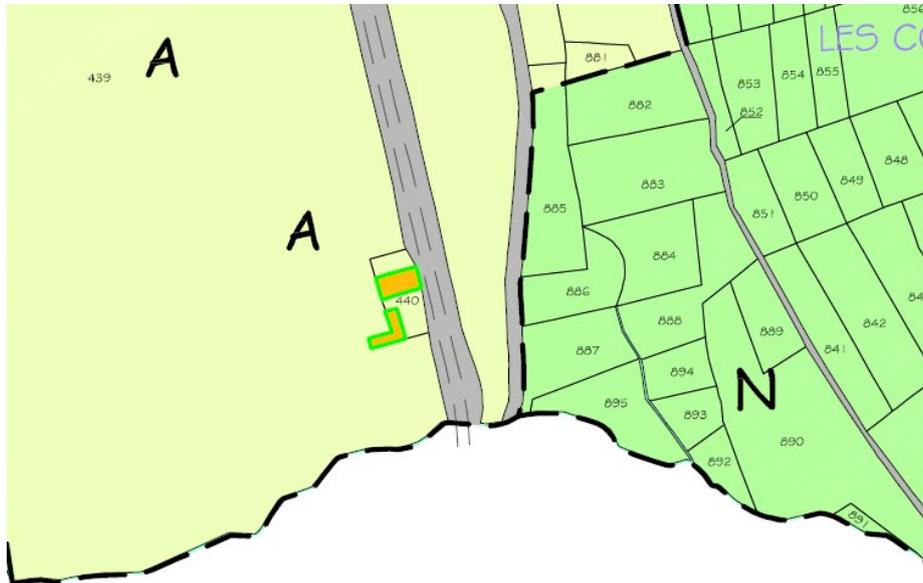
Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuve la modification du PLU.

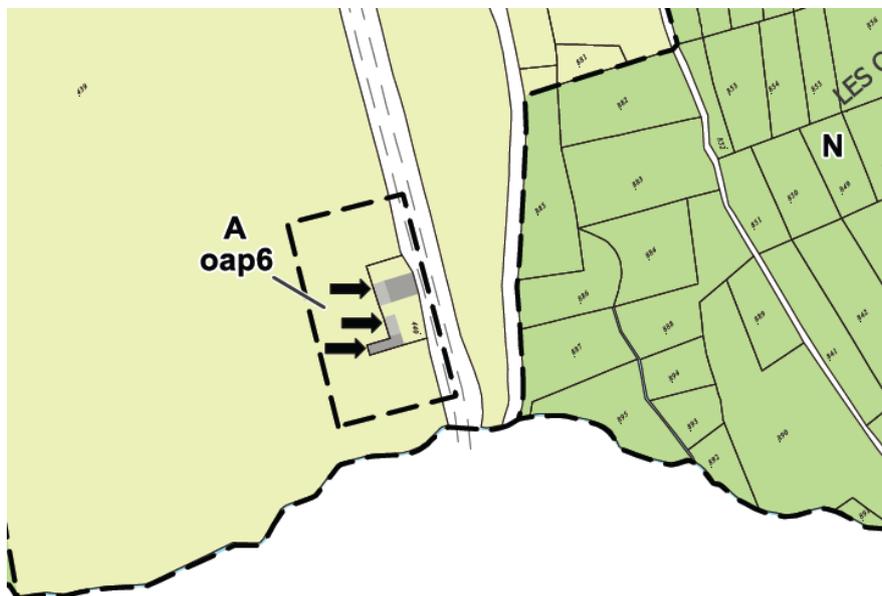
La modification du PLU d'Alex fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

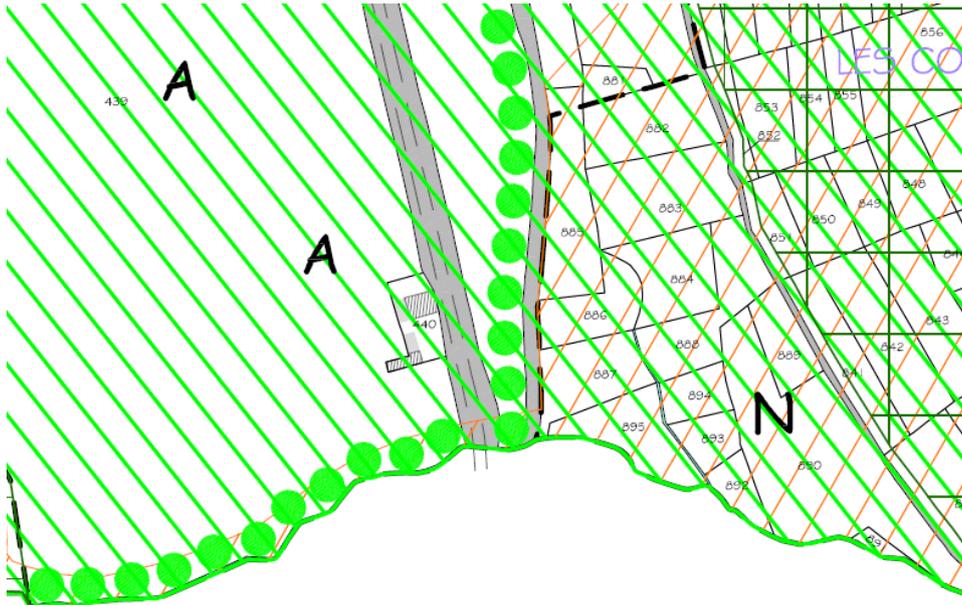
1- Modifications à apporter au règlement graphique (pièces n°3-2-a et 3-2-b du PLU)



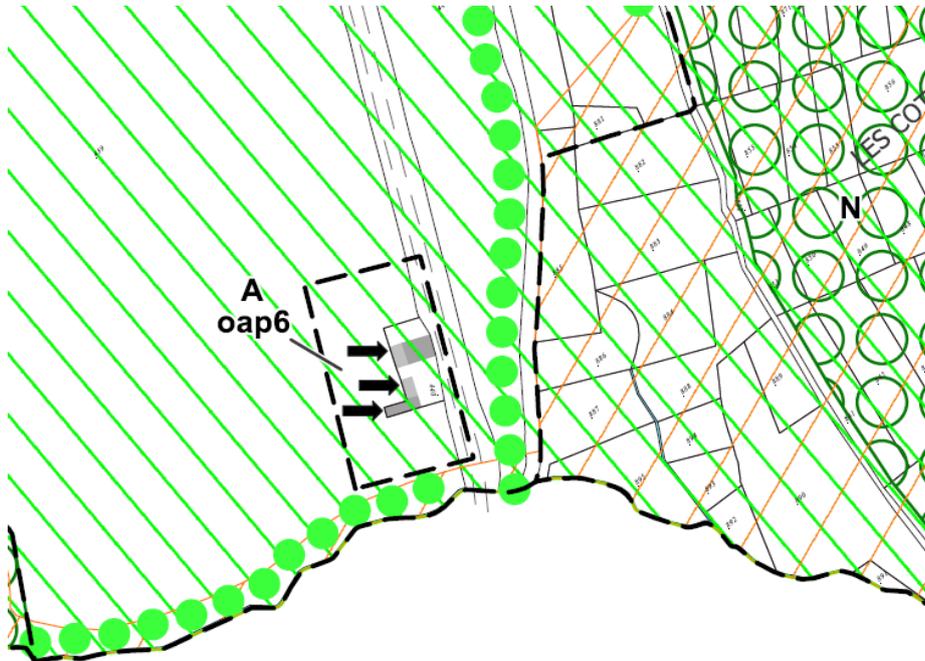
Règlement graphique 3-2-a avant modification



Règlement graphique 3-2-a après modification



Règlement graphique 3-2-b avant modification



Règlement graphique 3-2-b après modification

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

Les modifications figurent en *caractères rouge, gras, italique*.

► Zone A

ARTICLE LIMINAIRE

La zone A couvre les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturale et/ de fonctionnement, et à leurs spécificités.

Au sein de la zone A, est identifié à l'appui des orientations du PADD :

- un secteur Aa, de gestion des sites d'alpages,
- *un secteur A-oap6, destiné à l'aménagement des bâtiments existants et leurs abords et soumis à OAP (pièce n°5-1).*

ARTICLE.1.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A, les secteurs Aa et A-oap6 et ses périmètres :

- toutes les constructions et installations ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

[...]

Article.2.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Dans les PLAGES AGRAIRES D'INTERÊT PAYSAGER et/ou dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES, *y compris le secteur A-oap6*, et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

- l'extension des exploitations agricoles existantes en continuité des bâtiments existants,
- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...),
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques,
- *dans le secteur A-oap6, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter l'atteinte aux fonctionnalités écologiques et ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :*
 - *le changement de destination des BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION à conditions :*
 - *d'être à sous-destinations de logement à condition d'être nécessaire à la surveillance du site et dans la limite de 50 m² de SDP, d'artisanat et commerce de détail dans la limite de 20 m² de surface de vente, d'entrepôt, de bureau et à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,*
 - *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,*

- *les travaux et installations légères nécessaires aux destinations et sous-destinations admises,*
- *les clôtures de type agricole sans soubassement justifiées par des impératifs techniques ou de sécurité.*

[...]

Article 10 :

Article. 10.A

HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.

La hauteur des constructions est réglementée en altimétrie, mesurée à partir du terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 12 m pour toute construction neuve à usage de bâtiment agricole professionnel,
- 9 m avec R+1+C pour les constructions à vocation d'habitation.

Pour les BATIMENTS et GROUPEMENTS Batis d'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL ainsi que pour toute réhabilitation ou extension de CHALETS D'ALPAGES OU BATIMENTS D'ESTIVE :

- la hauteur et le gabarit des constructions et installations existantes ne sont pas réglementés, mais doivent respecter les caractéristiques des constructions traditionnelles de la commune et s'intégrer dans l'environnement existant.

Dans le secteur A-oap6 : les constructions ne doivent pas excéder la volumétrie existante.

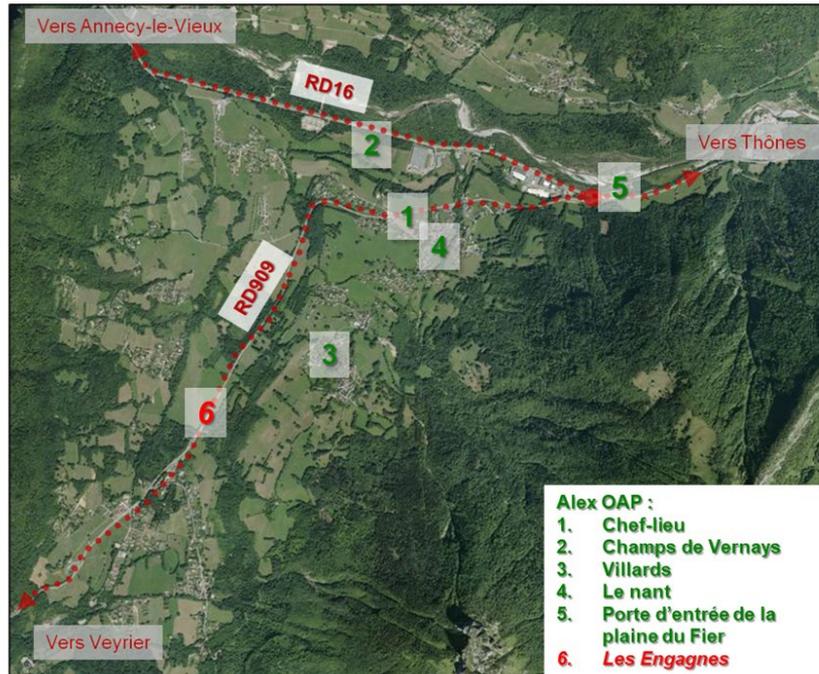
3- Modifications à apporter aux OAP sectorielles (pièce n°5-1 du PLU)

► Création de OAP n°6 :

ORIENTATIONS SECTORIELLES

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Ces orientations concernent **cinq six** secteurs distincts :



OAP 6 : FERME DES ENGAGNES

Le site :

Le secteur concerné est situé en bordure Ouest de la RD909, en entrée Sud de la commune d'Alex, à proximité immédiate du col de Bluffy.

D'une emprise d'environ 0,6 ha, il s'agit d'anciens bâtiments de ferme ayant perdu leur usage agricole depuis plusieurs années et de leurs abords immédiats. La construction principale, édifiée dans les années 1920, est implantée en limite du domaine public de la route départementale. Elle présente une architecture traditionnelle et un volume important (près de 13 m de hauteur et de 225 m² d'emprise au sol). Deux constructions annexes, édifiées successivement dans les années 1945/50 et 1960, accolées entre-elles et de volumes plus modestes (moins de 6 m de hauteur et moins de 160 m² d'emprise au sol cumulée) sont implantées en retrait de la route, délimitant une cour sur l'avant.

Dans le prolongement Nord de la construction principale, des murs sont édifiés et délimitent une surface imperméabilisée (zone de stockage et de manœuvre). Au Sud, un alignement d'arbres en bordure de la route départementale prolonge une petite masse boisée située sur la commune de Menthon-Saint-Bernard.

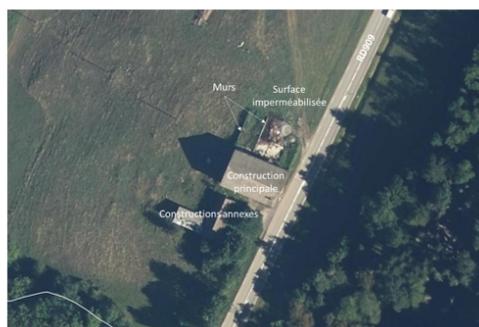
Compte-tenu de l'ancienneté et de la vétusté des bâtiments, cet ancien siège d'exploitation agricole n'a pas trouvé de repreneur. Aussi, à l'exception des abords immédiats des constructions, l'exploitation des parcelles agricoles a été confiée au GAEC Le Val de Thônes (Ferme de la Charbonnière) situé à environ 1km.



Localisation du secteur concerné



Vue depuis le versant opposé, le site dans son environnement agricole et naturel

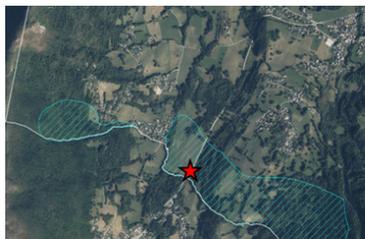


ORIENTATION 6

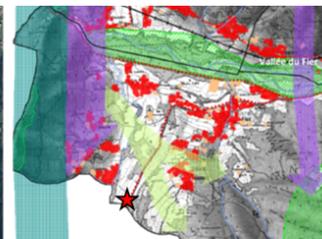


Isolé au sein de l'espace agricole et aux abords de la RD909, il est bien perceptible dans le paysage et présente une image plutôt qualitative, de par le caractère traditionnel de la construction principale, la simplicité du traitement des abords et la présence de boisements.

Il est situé au sein d'un corridor écologique protégé par le PLU au titre de l'article L151-23 du CU (identifié en tant que corridor potentiel par l'Etat Initial de l'Environnement). Cet axe, qui relie le massif de la Tournette à l'Est et le massif du Veyrier à l'Ouest est localisé plus au Nord par le SCOT en vigueur, de même que par le projet de révision du SCOT arrêté en 2019 (puis abrogé par la suite). Aucune autre sensibilité environnementale n'est relevée dans ce secteur ou à proximité immédiate.

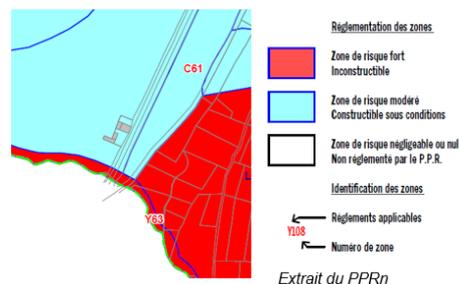


Localisation du corridor par le PLU



Extrait du DOG du SCOT Fier Aravis en vigueur

Il est concerné par une zone de risque faible (instabilités de terrain) délimitée par le PPRn et est situé en zone peu altérée au titre de l'exposition « air-bruit » par l'observatoire ORHANE.



Il est raccordé au réseau public d'adduction d'eau potable et est situé en zone d'assainissement autonome.

Les enjeux d'aménagement :

- La réutilisation de cet ancien corps de ferme désaffecté vers un nouvel usage, permettant sa sauvegarde et sa réhabilitation, dans le respect de ses qualités patrimoniales et paysagères et des sensibilités écologiques identifiées :
 - La réhabilitation des bâtiments dans les volumes existants, sans extension du bâti et dans le respect du caractère patrimonial en présence.
 - Le réaménagement des abords immédiats des constructions en limitant l'artificialisation des sols et les obstacles à la circulation de la faune.
 - La sécurisation de l'accès au site via la route départementale.

Les principes d'aménagement :

Accès et desserte :

- Un accès automobile unique à double sens et un accès cycle, à aménager et sécuriser pour la desserte des aires de stationnement.

Espaces collectifs et de stationnement :

- Une aire de stationnement automobile d'une capacité d'une dizaine de places est à aménager en matériaux perméables et à arborer en partie Nord du secteur. Une aire de stationnement vélos est à positionner au Sud de la construction principale.
- Les arbres existants le long de la route départementale doivent être dans leur majeure partie conservés.
- La simplicité des aménagements doit être la règle. Ils doivent préserver la simplicité des lieux, être conçus et positionnés de manière à ne pas créer d'obstacles supplémentaires à la circulation de la faune et être autant que possible réalisés en matériaux perméables.
- Les murs existants, édifiés en continuité Nord de la construction principale sont à supprimer.
- Les clôtures ne sont pas recommandées afin de ne pas contraindre la circulation de la faune. Dans le cas où elles seraient installées, leur longueur perpendiculaire à l'axe de déplacement de la faune doit être autant que possible limitée et elles doivent être de type agricole.
- Afin de limiter l'incidence sur la fonctionnalité écologique, l'éclairage extérieur conçu de manière à limiter strictement les déperditions lumineuses et le temps d'éclairage.

Forme urbaine :

- Les constructions existantes doivent être réhabilitées dans le volume existant et dans le respect du caractère patrimonial existant, n'excluant pas une expression contemporaine.

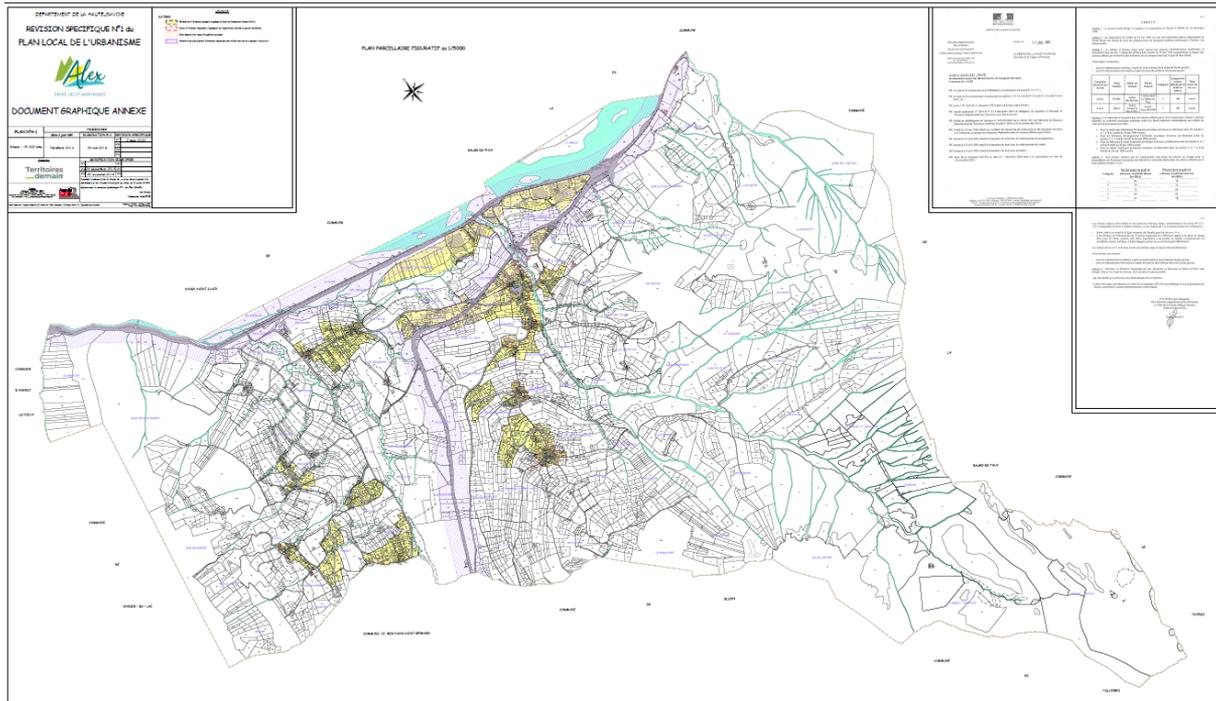
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT (OPPOSABLES)



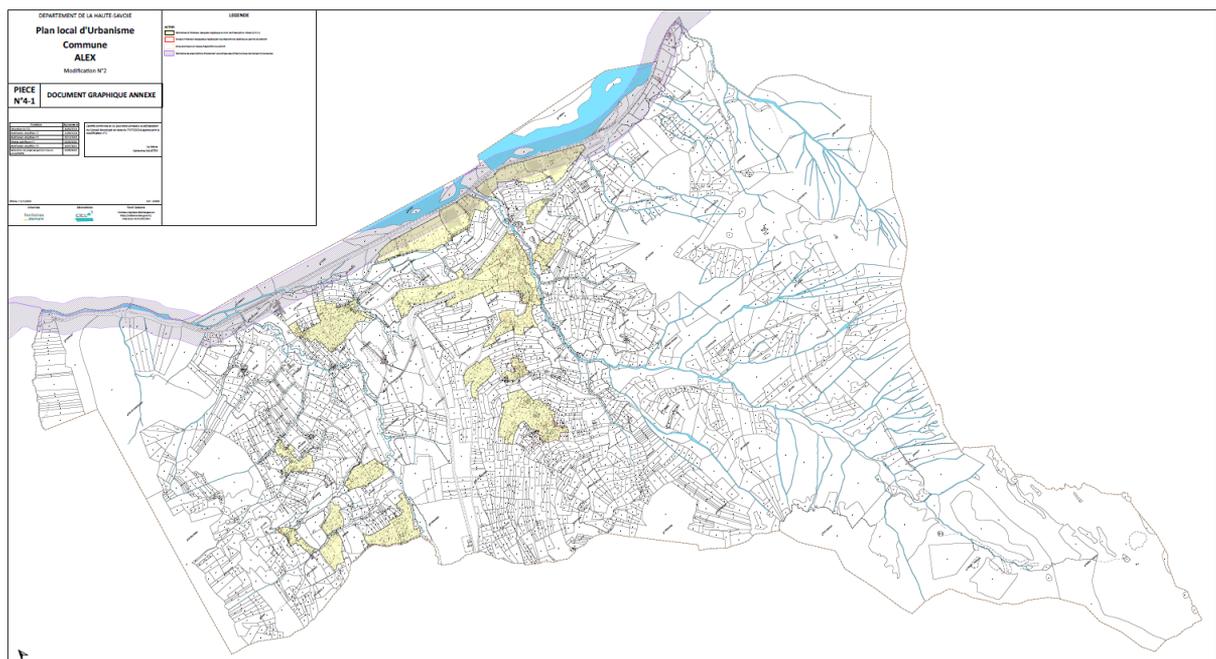
LEGENDE OPPOSABLE	
	Périmètre de l'OAP
	Aire de stationnement automobile à positionner et arborer
	Accès automobile unique à positionner, aménager et sécuriser
	Aire de stationnement vélos à positionner
	Murs existants à supprimer
	Constructions existantes à réhabiliter
	Trame arborée à conserver

4- Modifications à apporter aux annexes du PLU

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre est mis à jour sur le document graphique annexe et l'arrêté préfectoral est remplacé par les nouveaux arrêtés en dates du 19 août 2020 et du 30 mars 2021, annexés au PLU.



Document graphique annexe avant modification



Document graphique annexe après modification