PRÉFÈTE
DE LA HAUTE-SAVOIE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

MAIRIE de ALEX
29 AOUT 2025
COURRIER "ARRIVÉE"

Service aménagement, risques
Pôle aménagement

Affaire suivie par Virginie BUISSON

Tél. : 04.50.33.79.45
Mél. : virginie.buisson@haute-savoie.gouv.fr

La préfète de la Haute-Savoie

à

Madame le Maire
de la commune d'Alex

Objet : Modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Alex

Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de votre commune a été notifié et réceptionné à la préfecture le 18 Août 2025.

La modification n°2 du PLU d'Alex a pour objet principal de permettre la réhabilitation de l'ancienne ferme des Engagnes, située en entrée sud de la commune, en bordure de la RD909 (col de Bluffy). Cette ferme, aujourd'hui désaffectée et sans usage agricole, conserve une valeur patrimoniale et paysagère.

Le projet porté vise à transformer cet ancien siège d'exploitation en un lieu multifonctionnel associant une activité de production et de transformation agricole (fruits, plantes aromatiques, circuits courts), un espace d'échanges et de formation autour de la transition écologique et environnementale ainsi que des lieux de travail partagés et des activités associatives à vocation locale.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la modification prévoit :

- la création d'une OAP sectorielle n°6 (0,6 ha) définissant les principes d'aménagement (préservation du bâti existant, sobriété des aménagements extérieurs, limitation de l'imperméabilisation, préservation de la circulation de la faune),
- l'identification des bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme,
- l'intégration au règlement écrit d'un secteur A-OAP6 permettant, sous conditions, les changements de destination et certaines sous-destinations (artisanat de proximité, bureaux, équipements d'intérêt collectif) ; la réhabilitation des bâtiments dans les volumes existants, sans extension du bâti et dans le respect du caractère patrimonial en présence.

La modification intègre également l'actualisation de certaines annexes (classement sonore, fond cadastral).

Les services de l'État soulignent et saluent la démarche de la collectivité, qui permet de valoriser un patrimoine bâti traditionnel en l'absence de repreneur agricole, évitant ainsi l'abandon et la dégradation de bâtiments visibles depuis un axe structurant. L'encadrement affiché de la collectivité conduit à une réhabilitation sobre avec des usages agricoles et écologiques innovants, limite l'artificialisation grâce à la réutilisation de l'existant et à des prescriptions environnementales adaptées (matériaux perméables, absence d'extension du bâti, gestion raisonnée de l'éclairage).

Ce projet constitue ainsi un exemple vertueux de réhabilitation d'une friche agricole conciliant patrimoine, activités économiques de proximité et biodiversité.

Toutefois, certaines attentions devront être portées :

- Périmètre de l'OAP : celui-ci apparaît étendu au-delà du strict besoin lié à la réhabilitation du bâti. La partie relative à la vocation agricole (verger, plantes aromatiques, ruches, etc.) relève d'activités qui demeurent autorisées en zone A. Il est demandé de réduire le périmètre de l'OAP pour le recentrer sur le bâti et ses abords immédiats.
- Sécurité des accès : l'entrée sur la RD909 devra être strictement conforme aux préconisations du Conseil départemental afin d'éviter tout risque d'accident sur cet axe fréquenté.
- Préservation des continuités écologiques : les aménagements extérieurs (stationnements, clôtures, plantations) devront limiter les obstacles à la circulation de la faune, conformément aux prescriptions introduites dans l'OAP.
- Lutte contre l'artificialisation : la sobriété des aménagements extérieurs (stationnements perméables, suppression de murs, absence de clôtures rigides) devra être rigoureusement respectée.

Au regard de ces éléments, j'émets un avis favorable à la modification n°2 du PLU d'Alex, sous réserve d'une réduction du périmètre de l'OAP n°6 au plus près du bâti et des besoins opérationnels du projet, afin de préserver la vocation agricole de la zone A mitoyenne.

Vous veillerez à verser le présent avis au dossier mis à l'enquête publique de manière à pouvoir faire évoluer votre projet de modification en vue de son approbation.

Le dossier approuvé devra comprendre toutes les pièces modifiées.

Enfin, je vous précise qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre commune devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). À cet effet, un compte utilisateur et un code d'accès vous ont été attribués. Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il correspond bien au document opposable papier, et qu'il comportera, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour la Préfète et par délégation,
Pour le directeur départemental des territoires,
Le chef du service aménagement, risques,

Signé par Elois DIVOL le 29/08/2025 à ANNECY CEDEX 9

Copie : Préfecture – DRCL/BAFU