

PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU D'ALEX

FORMULAIRE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS : AUTO-EVALUATION

Les incidences présentées sont seulement celles issues de l'objet de la modification, et non les dispositions du PLU en vigueur, antérieurement validées et en vigueur aujourd'hui.

I. OBJET DE LA MODIFICATION

Modification du dispositif réglementaire applicable à une ancienne exploitation agricole au lieudit « Les Engagnes » (identification comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, création d'une OAP sectorielle et modification du dispositif réglementaire).

Il s'agit de permettre et encadrer la transformation d'une ancienne exploitation agricole située au lieudit « 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. Seule l'incidence des modifications portant le secteur des Engagnes est analysée ci-après, dans la mesure où les autres objets de la procédure n'induisent pas de modification du dispositif réglementaire du PLU et de fait ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement.

II. INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR LES DIFFERENTES THEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

1. Patrimoine naturel

► Biodiversité

Le secteur concerné, d'une emprise d'environ 0,6 ha, est constitué des bâtiments d'un ancien corps de ferme et de leurs abords immédiats, en partie artificialisés. Il est situé au sein d'un espace agricole, identifié en tant qu'espace perméable relais surfacique de la biodiversité par le SRADDET, à plus d'une centaine de mètres d'une zone humide située sur la commune voisine, séparée du secteur concerné par un cours d'eau.

Le site Natura 2000 le plus proche est éloigné de plus d'1,6 km à l'amont.

La modification permettra le changement de destination des bâtiments existants, sans augmentation de leur volume et la réalisation d'aménagements, encadrés par l'OAP n°6 sectorielle à créer, dont l'emprise sera limitée. Le dispositif d'assainissement



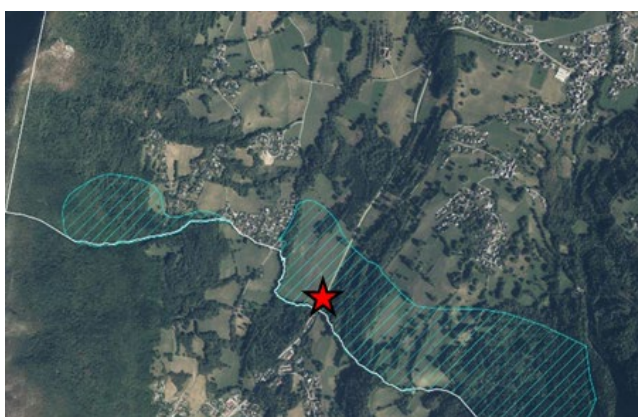
devra être mis aux normes, en adéquation avec la capacité d'accueil envisagée (au maximum 34 personnes, dont une trentaine de visiteurs et 4 employés permanents). En outre le dispositif réglementaire (OAP sectorielle et règlement écrit) applicable au secteur d'OAP exige que le dispositif d'assainissement mis en œuvre prenne en compte la proximité de la zone humide et préserve son bon fonctionnement hydro-biologique. En particulier le rejet des eaux traitées devra s'effectuer en aval hydraulique de cette dernière, conformément aux préconisations de l'étude assainissement réalisée en avril 2025 à la demande du maître d'ouvrage du projet, jointe en annexe de la notice de présentation de la modification du PLU.

Compte-tenu de la localisation du secteur concerné, de la portée des modifications envisagées et du cadre réglementaire mis en place par le PLU, la procédure n'est pas susceptible de porter atteinte à la biodiversité et aux milieux naturels.

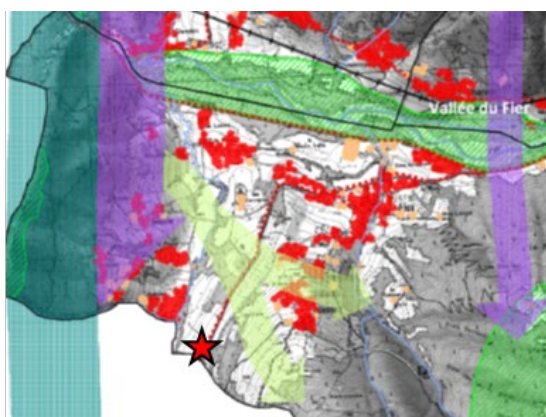
► Dynamique écologique

Le secteur concerné 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 du PLU). 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 qui avait été arrêté en 2019 (puis abrogé par la suite).

Quant au SRADDET, il n'identifie pas de corridor écologique sur le secteur concerné ou à proximité.



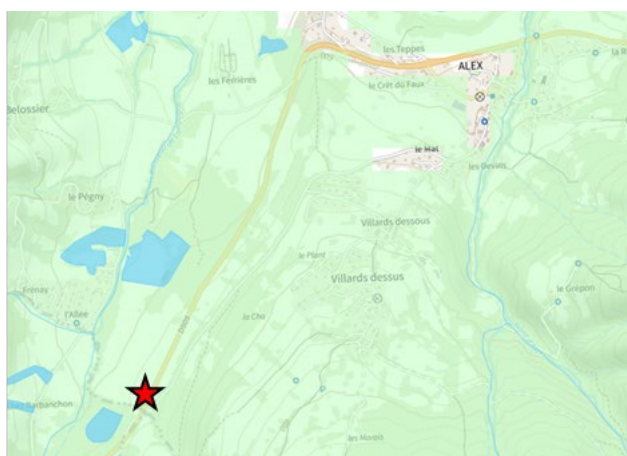
Localisation du corridor par le PLU



Extrait du DOG du SCOT Fier Aravis en vigueur



Extrait du projet de SCOT Fier Aravis arrêté en 2019



Extrait du SRADDET

Quoiqu'il en soit, les modifications envisagées du dispositif réglementaire (règlement et OAP) prennent en compte l'identification de ce corridor par le PLU et visent à éviter les effets sur la circulation de la faune sauvage :

- occupations admises dans le secteur A-oap6 à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter l'atteinte aux fonctionnalités écologiques,
- réhabilitation des bâtiments dans les volumes existants, sans extension ni construction nouvelle,
- suppression des murs existants en continuité Nord du bâtiment principal, susceptibles constituer un obstacle à la circulation de la faune,
- conception et positionnement des aménagements de manière à ne pas créer d'obstacles supplémentaires à la circulation de la faune,
- limitation du linéaire de clôtures perpendiculaire à l'axe de déplacement de la faune,
- conception de l'éclairage extérieur, de manière à limiter strictement les déperditions lumineuses et le temps d'éclairage.

La procédure n'est donc pas susceptible d'incidence notable sur la dynamique écologique.

2. Paysage

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

La modification vise à permettre la sauvegarde et la réhabilitation de cet ancien corps de ferme, dans le volume existant et dans le respect des caractéristiques patrimoniales d'origine. Le règlement écrit conditionne les occupations admises dans le secteur A-oap6 à prendre toutes les dispositions pour limiter l'atteinte à la qualité paysagère du site. L'OAP sectorielle encadre les conditions d'aménagement des abords des constructions (maintien des arbres existants, simplicité des aménagements, limitation des clôtures qui doivent, si elles existent, être de type agricole...).

Compte-tenu de l'objectif de la modification (réhabilitation et sauvegarde d'un ancien corps de ferme inoccupé depuis plusieurs années) et du dispositif réglementaire mis en œuvre, son impact sur le paysage sera positif.

3. Eau

► Quantité et qualité de la ressource

Le secteur concerné n'est pas situé dans un périmètre de captage d'eau potable. Il est desservi par le réseau public d'eau potable.

La nouvelle destination des constructions induira des besoins en eau très probablement moindres que ceux liés à l'activité agricole.

La modification n'a donc pas d'incidence notable sur la quantité et la qualité de la ressource.

► Gestion des eaux usées et pluviales

Le secteur concerné n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif et devra disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées individuel aux normes, tel que l'exige le règlement du PLU en vigueur. En outre, le dispositif réglementaire applicable au secteur d'OAP exige que le dispositif d'assainissement mis en œuvre prenne en compte la proximité de la zone humide et préserve son bon fonctionnement hydro-biologique.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU en vigueur exige que *« l'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement »*. En outre, l'OAP à créer limite la création de surfaces imperméabilisées (pas d'extension du volume bâti, places de stationnement perméables...).

La modification n'a pas d'incidence notable sur la gestion des eaux usées et pluviales.

4. Sols et sous-sols

Aucun sol pollué ou potentiellement pollué n'est recensé dans ou à proximité du secteur concerné.

En permettant le réemploi des bâtiments désaffectés d'une ancienne ferme, dont la très grande majorité des terres agricoles qu'elle exploitait sont désormais utilisées par une autre exploitation située à proximité, la modification aura un impact positif en termes de consommation d'espace et ne portera pas atteinte à l'activité agricole.

5. Air

Le secteur concerné est situé en zone peu altérée pour la qualité de l'air. La modification n'a donc pas d'incidence notable au regard de l'exposition des populations à la pollution atmosphérique.

6. Energie

► Ressources et consommation

La modification n'est pas susceptible d'incidence notable sur les ressources et la consommation d'énergie.

► Gaz à effet de serre

La modification permettra la mise en œuvre d'un projet susceptible d'induire des déplacements supplémentaires. Toutefois, l'usage du vélo sera facilité par l'aménagement d'un parking vélos et un arrêt de bus est situé à 10-15 mn à pied.

La modification n'est pas susceptible d'avoir une incidence significative sur l'émission des gaz à effet de serre.

7. Risques

► Risques naturels

Le secteur concerné est situé en zone risque faible réglementée par le PPRn.

La modification n'a donc pas d'incidence notable au regard de l'exposition des populations aux risques naturels.

► Risques technologiques

Le secteur concerné n'est pas exposé à des risques technologiques identifiés.

La modification n'a donc pas d'incidence notable au regard de l'exposition des populations aux risques technologiques.

8. Bruit

Le secteur concerné est situé en zone peu exposée au bruit.

La modification n'a donc pas d'incidence notable au regard de l'exposition des populations au bruit.

9. Déchets

La modification n'a pas d'incidence notable en termes de production et gestion des déchets.

III. CONCLUSION

Au regard de l'analyse développée ci-avant, le projet de modification n°1 du PLU d'Alex n'est pas susceptible d'avoir des effets négatifs notables sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels, la dynamique écologique, ni sur la santé humaine.