

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Commune d'ALEX



Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme



NOTE DE SYNTHESE

Certifié conforme,

Le Maire,
Catherine HAUETER

Objectifs de la modification du PLU et synthèse des modifications envisagées

Il s'agit, après plusieurs années d'application du PLU, d'apporter un certain nombre d'adaptations et de précisions au dispositif réglementaire du PLU (règlement écrit et OAP transversale), nécessitant les modifications suivantes :

- Rapport de présentation : ajout d'une notice de présentation de la modification n°3 explicitant et justifiant les choix retenus.
- Règlement écrit :
 - o Renforcement du cadre réglementaire relatif à la production de logements sociaux ;
 - o Modification de la définition des « annexes » telle que désignées dans le règlement du PLU et distinction des règles applicables aux piscines ;
 - o Renforcement et clarification des règles relatives à la gestion des eaux pluviales et notamment aux espaces perméables ;
 - o Renforcement et clarification des règles relatives aux espaces verts ;
 - o Renforcement du cadre réglementaire en faveur d'une optimisation raisonnée des espaces urbanisés et à urbaniser, portant notamment sur le recul obligatoire des constructions vis-à-vis du domaine public et des limites séparatives, l'emprise au sol des constructions ;
 - o Renforcement du cadre réglementaire en faveur de l'adaptation des projets à la pente du terrain, portant notamment sur la pente maximale des raccordements des accès privés aux voies publiques, les ouvrages de soutènement, les exhaussements et affouillements de sol ;
 - o Modifications et clarifications du dispositif réglementaire applicable aux clôtures ;
 - o Renforcement du cadre réglementaire en faveur de la qualité de l'expression architecturale, portant en particulier sur l'aspect des toitures ;
 - o Clarification des modalités de calcul de la hauteur des constructions ;
 - o Modifications concernant la gestion des habitations existantes en zones agricole et naturelle, en particulier des possibilités d'extension et de réalisation d'annexes ;
 - o Adaptation des règles applicables aux logements de fonction des exploitations agricoles en zone agricole ;
 - o Simplification des règles relatives au stationnement des vélos ;
 - o Ajout d'un lexique précisant et illustrant certaines des notions employées dans règlement écrit, en faveur d'une clarification et d'une meilleure compréhension ;
 - o Correction d'erreurs matérielles affectant le règlement écrit.
- Orientation d'aménagement et de programmation transversale :
 - o Adaptation des orientations relatives aux espaces verts ;
 - o Compléments relatifs à l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain ;
 - o Compléments relatifs aux haies et clôtures ;
 - o Compléments relatifs à la qualité de l'expression architecturale.

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°3 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 8 septembre 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.

Cet avis a été entériné par une délibération du Conseil Municipal en date du **XX/XX/2025**, décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale du projet de modification n°3 du PLU.

Le projet de modification n°3 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 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.

Il est précisé que lors de l'élaboration du projet de modification n°3 du PLU et notamment de la composition de son dossier d'enquête publique, la procédure de modification n°2 du PLU (concernant principalement un secteur particulier au lieudit « Les Engagnes ») est en cours et non encore approuvée. C'est pourquoi le présent dossier de modification n°3 du PLU s'appuie sur la base du PLU en vigueur au moment du démarrage de l'enquête publique, c'est-à-dire sa mise en compatibilité approuvée le 22 septembre 2022. Les modifications du PLU portées par la procédure de modification n°2 telle qu'elle sera approuvée seront intégrées dans le dossier de modification n°3 du PLU suite à l'enquête publique, en vue son approbation.