



ENTRE LAC ET MONTAGNES

Envoyé en préfecture le 24/10/2025

Reçu en préfecture le 24/10/2025

Publié le 24/10/2025

ID : 074-217400035-20251020-DEL2025066-DE



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ALEX**

L'an DEUX MILLE VINGT CINQ, LE VINGT OCTOBRE, LE CONSEIL MUNICIPAL d'ALEX (Haute-Savoie), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Catherine HAUETER, Maire,

Membres élus : 15 – Membres en fonction : 12

Date de convocation du Conseil Municipal : le 15 octobre 2025

Les membres présents (7) : Catherine HAUETER, Claude CHARBONNIER, Yvette GOLLIET, Gratiennne BASTARD-ROSSET, Carole DUPRÉ, Stéphane BOLLARD, Audrey PERILLAT-DIT-LEGROS ;

Pracurations (4) : Guillaume PERISSE à Claude CHARBONNIER, André BOCHET-CADET à Stéphane BOLLARD, Christopher BISSCHOP-BOUCARDEY à Gratiennne BASTARD-ROSSET ; Emmanuelle ROSSI à Catherine HAUETER ;

Absent (1) : Séverine SAOS ;

Madame Gratiennne BASTARD-ROSSET a été élue secrétaire de séance.

N°2025/066-20/10

Objet : URBANISME : PLU- Prescription Modification N°3

Rapporteur Claude CHARBONNIER

Madame le Maire rappelle l'arrêté municipal N°2025/045 en date du **30 septembre 2025** prescrivant la modification n°3 du PLU, dont les objectifs sont d'apporter diverses modifications et corrections au dispositif réglementaire du PLU (règlement écrit et OAP transversale), concernant notamment :

- la production de logements sociaux,
- la gestion des annexes des constructions principales, y compris les piscines,
- la gestion des eaux pluviales,
- les espaces verts en milieu urbain,
- l'optimisation raisonnée de l'espace dans les secteurs urbanisés et à urbaniser (reculs des construction, CES...),
- l'adaptation des projets à la pente du terrain,
- les clôtures,
- la qualité de l'expression architecturale,
- les modalités de calcul de la hauteur des constructions,
- la gestion des habitations existantes en zones agricoles et naturelles,
- le logement de fonction des exploitations agricoles,
- le stationnement des deux-roues,
- l'ajout d'un lexique en annexe du règlement,
- la correction d'erreurs matérielles.

Cette évolution du PLU est soumise aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme en vertu du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021. Ces dispositions précisent que la personne publique responsable évalue les incidences de son projet au travers d'un examen dit « cas par cas ad hoc » ou « cas par cas porté par la personne publique responsable ». Ce nouveau cadre d'examen au cas par cas permet à la collectivité compétente d'analyser les incidences de son projet d'évolution de son document d'urbanisme et de proposer à l'autorité environnementale compétente de ne pas réaliser d'évaluation environnementale en l'absence d'incidence négative significative. L'autorité environnementale rend alors un avis conforme sur la nécessité ou non d'une évaluation environnementale.

Puis, l'organe délibérant de la collectivité compétente doit entériner par délibération sa décision en motivant ce choix.

Conformément à ces nouvelles dispositions, la commune d'Alex a procédé à l'analyse des incidences de la modification n°3 du PLU. Cet examen a permis de confirmer l'absence d'incidences notables sur l'environnement et la santé des évolutions portées par cette procédure.

La commune a déposé une demande d'examen au cas par cas le 9 juillet 2025, enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-3945 aux fins de rendre un avis conforme sur la base des arguments portés par le dossier de cas par cas, conformément à la procédure définie aux articles R 104-33 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Par son avis conforme n°2025-ARA-AC-3945 délibéré le 8 septembre 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) confirme l'analyse de la commune et estime que ledit projet de modification du PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale, au regard de l'exposé réalisé **et annexé à la présente délibération**.

Au regard de cet exposé, les évolutions portées par le projet de modification n°3 du PLU n'apparaissent pas susceptibles d'effets négatifs notables sur l'environnement, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et l'adaptation au changement climatique et sur la santé humaine. Il est donc proposé au Conseil Municipal d'acter la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale sur le projet de modification n°3 du PLU.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-48 et R104-12 portant sur les évaluations environnementales des PLU ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30/05/2016, la modification simplifiée n°2 approuvée le 24/09/2018, la modification simplifiée n°3 approuvée le 25/11/2019, la révision spécifique approuvée le 02/03/2020, la modification simplifiée n°4 approuvée le 29/07/2021, la mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général approuvée le 22/09/2022 ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 07/11/2024 engageant une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 13/11/2024 engageant une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment le 2ème alinéa de l'article R.104-33 ;

Vu l'avis conforme n°2025-ARA-AC-3945 délibéré le 8 septembre 2025 par la MRAE concluant que la modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Alex (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale, **annexé à la présente délibération** ;

Considérant :

- qu'en qualité de personne publique responsable du projet de modification n°3 du PLU, la commune a réalisé un examen au cas par cas ad hoc qui démontre l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, des évolutions portées par ce projet ;
- que l'autorité environnementale confirme, par son avis conforme n°2025-ARA-AC-3945 délibéré le 8 septembre 2025, que la modification n°3 du PLU ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;
- qu'après réception de l'avis conforme de l'autorité environnementale, une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale par le Conseil Municipal doit être prise conformément à l'article R 104-36 du Code de l'Urbanisme ;

DEL2025/066-20/10 (suite)

PLU prescriptions Modif 3

Madame le Maire propose de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre du projet de modification n°3 du PLU.

*Entendu l'exposé de Claude CHARBONNIER,
Sur proposition du Maire,*

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par vote à main levée, à l'unanimité, des membres présents et représentés,

- **DECIDE** qu'il n'est pas nécessaire de réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre du projet de modification n°3 du PLU ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation en vigueur ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer au nom et pour le compte de la collectivité, et à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération ;

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

*Le Maire,
Catherine HAUETER*



*Le secrétaire de séance
Gratienne BASTARD-ROSSET*

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Bastard', written over a horizontal line.

LE MAIRE CERTIFIE LE CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DE LA PRÉSENTE DÉLIBÉRATION PAR TÉLÉTRANSMISSION
EN PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAOIE LE 24/10/2025
ET PUBLICATION LE 24/10/2025

Envoyé en préfecture le 24/10/2025

Reçu en préfecture le 24/10/2025

Publié le 24/10/2025

SLOW

ID : 074-217400035-20251020-DEL2025066-DE



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

Envoyé en préfecture le 24/10/2025

Reçu en préfecture le 24/10/2025

Publié le 24/10/2025

ID : 074-217400035-20251020-DEL2025066-DE

SLO

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification n°3 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune d'Alex (74)**

Avis n° 2025-ARA-AC-3945

Avis conforme délibéré le 8 septembre 2025

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 8 septembre 2025 sous la coordination de Véronique Wormser, en application de sa décision du 17 décembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Véronique Wormser attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024, 3 décembre 2024 et 10 avril 2025 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n° 2025-ARA-AC-3945, présentée le 9 juillet 2025 par la commune d'Alex, relative à la modification n°3 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 11 août 2025 ;

Vu la contribution la direction départementale des territoires de la Haute-Savoie en date du 18 août 2025 ;

Considérant que la commune d'Alex (Haute-Savoie) compte 1 125 habitants sur une superficie de 17 km² (données Insee 2022), avec un taux de croissance démographique de +1,1 % sur la période 2016-2022 (dont +0,9 % de solde migratoire, données Insee 2024), qu'elle fait partie de la communauté de communes des Vallées de Thônes, est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) Fier-Aravis approuvé le

24 octobre 2011 en cours de révision dont l'armature territoriale la qualifie de pôle urbain de proximité, elle est soumise à la loi montagne ;

Considérant que la modification n°3 du PLU a pour objet de :

- modifier la fiche action n°3 « *Protéger et mettre en valeur le cadre bâti et ses abords* » de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique transversale notamment pour :
 - promouvoir l'adaptation des projets à la pente du terrain ;
 - s'agissant de la qualité de l'expression architecturale :
 - il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions environnantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux et des teintes, en façades et en toiture, la simplicité devant être la règle ;
 - l'intérêt des lieux doit être préservé : insertion dans le grand paysage, vues dominantes sur le patrimoine bâti éventuel existant, caractère des lieux et les débords de toiture, caractéristiques d'une architecture montagnarde, sont recommandés ;
 - dans le cas de toitures plates ou à faible pente ou d'une expression architecturale résolument contemporaine, un argumentaire étayé et développé doit être produit justifiant de la bonne insertion de la construction dans le site ;
 - encadrer l'usage des clôtures, en rappelant qu'elles ne sont pas obligatoires ;
- modifier le règlement écrit notamment pour :
 - prescrire la production de logements sociaux :
 - (zone UH) toute opération créant 4 logements ou plus doit produire au minimum 30% de logements sociaux, locatifs ou en accession (à l'exception des secteurs UHv-oap1 et 1AUHv-oap4 au sein desquels les logements sociaux doivent être locatifs) ;
 - les logements sociaux doivent être pérennes, c'est-à-dire pour les logements locatifs qu'ils fassent l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans (cette durée pouvant être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de trois logements locatifs sociaux) et pour les logements en accession sociale qu'ils soient de type bail réel solidaire) ;
 - (zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, A, N) supprimer les règles spécifiques aux piscines qui facilitaient leur construction ; elles sont désormais assujetties au respect des mêmes règles de recul vis-à-vis du domaine public et des limites séparatives que les constructions principales et leur emprise devra être prise en compte dans le coefficient d'emprise au sol ;
 - s'agissant de la gestion des eaux pluviales :
 - augmentation des coefficients d'espaces perméables (zone UH passe de 40 à 60 %; zone UHv passe de 10 à 50 %; zone 1AUHv-oap4 portée à 40 %) ;
 - (zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, A, N) pour les opérations de 4 logements et plus, les aires de stationnement de surface non couvertes sont plantées et réalisées en matériaux perméables, sauf contrainte technique dûment justifiée liée à la nature du sol ;
 - (zones UH, UX, 1AUH, 1AUX) s'agissant des espaces verts en milieu urbain :
 - (zones UHv, UHv-oap1 et 1AUHv-oap4) le coefficient passe de 10 à 30 % minimum du terrain d'assiette du projet (hors groupement bâti d'intérêt patrimonial) ;

- le seuil à partir duquel des prescriptions spécifiques concernent les espaces extérieurs (espaces collectifs aménagés, aménagement en espaces verts et plantés de la totalité des espaces libres non affectés...) s'applique aux opérations produisant 4 logements ou plus, au lieu de 6 logements et plus ;
- s'agissant de l'optimisation raisonnée de l'espace dans les secteurs urbanisés et à urbaniser :
 - (zones UHv et sous-secteurs UHv-oap1 et UHve) institution d'un recul de 3 m par rapport au domaine public ;
 - (zone UH, les secteurs UHi et 1AUHi-oap3) réduction du recul par rapport au domaine public (passe de 5 à 4 m) ;
 - (zones UH et 1AUH) possibilité offerte aux projets couvrant plusieurs parcelles contiguës de s'implanter en limite séparative à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect, ceci afin de faciliter les projets faisant l'objet d'une conception d'ensemble ;
 - coefficient d'emprise au sol : passe de 0,5 à 0,4 dans les zones UHv, UHv-oap1 et UHve ; dans la zone UH l'emprise des annexes non prises en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol est limitée à 40 m² ;
- (zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, A, N) modifier les règles relatives à l'adaptation des projets à la pente du terrain (la pente des raccordements des accès privés aux voies publiques passe de 8 à 10 %, etc.) ;
- (zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, A, N) modifier les règles relatives aux clôtures, en précisant que « les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune », prescription pour les dispositifs à claire-voie de 20 % minimum de surface ajourée ;
- (zones UH, 1AUH) s'agissant de la qualité de l'expression architecturale, assouplir les conditions d'installation des panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture ;
- (zones UH, UX, 1AUH, 1AUX, A, N) préciser les modalités de calcul de la hauteur des constructions ;
- (zones A et N) la gestion des habitations existantes en zones agricoles et naturelles : augmentation de la surface de l'extension (passe de 50 à 60 m² de surface de plancher) ;
- (zone A) modifier les règles relatives au logement de fonction des exploitations agricoles : les mots : « local de surveillance » sont remplacés par les mots : « logement de fonction », la surface de plancher passe de 40 à 80 m², la possibilité de réaliser plusieurs locaux de surveillance par exploitation est supprimée ;
- (zones UH et 1AUH) simplifier les règles relatives au stationnement des deux-roues pour assurer une cohérence avec le code de la construction et de l'habitation ;
- ajouter un lexique (définition notamment d'annexe, espaces verts, emprise au sol) ;
- rectifier des erreurs matérielles ;

Considérant que l'évolution projetée du PLU n'apparaît pas susceptible d'effets négatifs notables sur l'environnement, notamment en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales et l'adaptation au changement climatique ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Alex (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences

notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée.

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Alex (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes et
par délégation, sa présidente

Véronique WORMSER
veronique.wormser

Signature numérique de
Véronique WORMSER
veronique.wormser
Date : 2025.09.08 15:30:30 +02'00'

Véronique Wormser

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Mairie de ALEX
Utilisateur : VERNAZ Sandrine

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	DEL2025066
Objet :	PRESCRIPTION MODIFICATION 3 PLU EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2025-10-20 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.2 - Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols
Identifiant unique :	074-217400035-20251020-DEL2025066-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 074-217400035-20251020-DEL2025066-DE-1-1_0.xml	text/xml	1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : DEL2025.066 URBANISME PRESCRIPTION MODIF PLU 3.pdf Nom métier : 99_DE-074-217400035-20251020-DEL2025066-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	223.2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : Avis-AE_M3.pdf Nom métier : 99_DE-074-217400035-20251020-DEL2025066-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	1.1 Mo

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	24 octobre 2025 à 11h15min06s	Dépôt initial
En attente de transmission	24 octobre 2025 à 11h15min11s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	24 octobre 2025 à 11h15min13s	Transmis au MI

