



COMMUNE D'ALEX
MODIFICATION N°3 DU PLU ET MODIFICATION DU PERIMETRE
DELMITE DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT
HISTORIQUE « LA CROIX » SITUE PLACE DE L'EGLISE

ENQUETE PUBLIQUE
du
mercredi 12 novembre au vendredi 12 décembre 2025

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
RAPPORT D'ENQUETE ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR

François VIAL, Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE

RAPPORT

1 Généralités	P 4
1.1 Préambule	
1.2 Objet de l’enquête publique	
1.3 Cadre législatif et réglementaire	
1.4 Rappel du projet	
1.4.1 Les objectifs du projet	
1.4.2 Le contenu du projet	
2 Préparation de l’enquête	P 17
2.1 Contacts avec le responsable du projet	
2.2 Publicité, information du public	
2.3 Etude du dossier	
2.4 Visa et cotation du dossier d’enquête	
2.5 Vérification des affichages	
2.6 Visite des lieux	
3 Déroulement de l’enquête	P 18
3.1 Procédure	
3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur	
3.1.2 Arrêté de mise à l’enquête et mise à disposition du dossier	
3.1.3 Permanences assurées par le commissaire enquêteur	
3.1.4 Formalités de clôture (registre, certificat d’affichage)	
3.2 Remarques du public	
3.2.1 Visites pendant les permanences	
3.2.2 Observations écrites dans le registre dématérialisé	
3.2.3 Observations reçues par courrier	
3.2.4 Synthèse des observations	
3.2.5 Analyse des observations	
3.3 Avis des personnes publiques associées	
3.4 Notification du procès-verbal d’enquête et mémoire en réponse	
4 Bilan du déroulement de l’enquête	P 21
4.1 Climat général en cours d’enquête	
4.2 Conditions réglementaires	
4.3 Conditions pratiques	
5 Annexes	P 22
5.1 Procès-verbal de synthèse de l’enquête	
5.2 Mémoire en réponse de Madame le Maire de la commune d’ALEX	
5.3 Certificat d’affichage	

DEUXIEME PARTIE :

P 28

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION N°3 DU PLU

1	Références	P 28
2	Objet de l’enquête publique	P 28
3	Exposé des motifs et conclusions	P 28
3.1	Exposé des motifs	
3.1.1	Sur la procédure et le déroulement de l’enquête	
3.1.2	Sur la composition et la teneur du dossier	
3.1.3	Sur la prise en compte des effets sur l’environnement	
3.1.4	Sur les remarques du public	
3.2	Conclusions du commissaire enquêteur	P 34

TROISIEME PARTIE :

P 35

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION DU PERIMETRE DELIMITE DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE « LA CROIX », SITUE PLACE DE L’EGLISE

1	Références	P 35
2	Objet de l’enquête publique	P 35
3	Exposé des motifs et conclusions	P 35
3.1	Exposé des motifs	
3.1.1	Sur la procédure et le déroulement de l’enquête	
3.1.2	Sur la composition et la teneur du dossier	
3.1.3	Sur la prise en compte des effets sur l’environnement	
3.1.4	Sur les remarques du public	
3.1.5	Sur l’intérêt du projet	
3.2	Conclusions du commissaire enquêteur	P 37

PREMIERE PARTIE : RAPPORT

1 GENERALITES

1.1 PREAMBULE

La commune d'Alex, située dans le département de la Haute-Savoie a une superficie de 17,02 km² et compte 1113 habitants (*source : Insee, Recensement de la population 2021*).

, elle 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...).

Cette commune 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 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.
- 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.

Son Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 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.

Deux procédures de modification du PLU sont en cours :

Une modification n°1 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.

Une modification n°2 ayant pour objet de permettre et encadrer le changement de destination d'une ancienne exploitation agricole au lieudit « Les Engagnes ».

L'enquête publique conjointe actuelle concerne la modification n°3 du PLU et la modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise.

1.2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune d'ALEX souhaite dans le cadre de la modification N°3, apporter un certain nombre d'adaptations et de précisions au dispositif réglementaire du PLU (règlement écrit et OAP transversale), en particulier relatives à : la production de logements sociaux, les 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 constructions, 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.

De plus, la commune d'ALEX prévoit de modifier le périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise.

Située au centre du chef-lieu d'ALEX, à l'angle Sud-Est de la place de l'église, la croix, datée du XVII^e-XVII^e siècle, a été inscrite au titre des Monuments Historiques par arrêté du 12 avril 1926. Le dossier de protection établi en 1926, indique que « *les habitants, tenant à cette croix, la démontèrent et la cachèrent pendant la période révolutionnaire, puis, le calme revenu, la remirent en place.* » La Croix fut protégée « *tant en raison de son histoire que pour la note pittoresque qu'elle ajoute au joli paysage de montagne qui l'entoure.* »

1.3 CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

La procédure relative à l'enquête publique fait l'objet des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Certaines règles ont été modifiées par l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016, ratifiée par la Loi n° 2018-148 du 2 mars 2018, qui a notamment modernisé la participation du public, par un recours accru à la dématérialisation (voie électronique), tout en maintenant les modalités « présentielles » classiques.

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification N°3 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.

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.
- Cette procédure est adaptée.

En ce qui concerne la modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) autorise de redéfinir le périmètre de protection appliquée autour des monuments historiques fixé par défaut à 500 mètres par l'article L 621-30 du Code du patrimoine.

L'article L 621-31 du Code du patrimoine précise que :

Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article [L. 621-30](#) est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées. Lorsque la proposition émane de l'architecte des Bâtiments de France, elle est soumise à l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. Lorsque la proposition émane de ladite autorité, elle est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. A défaut d'accord de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, prévu au premier alinéa, la décision est prise soit par l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre ne dépasse pas la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique, soit par décret en Conseil d'Etat, après avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, lorsque le périmètre dépasse la distance de cinq cents mètres à partir d'un monument historique. Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au [chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement](#). Le périmètre délimité des abords peut être modifié dans les mêmes conditions.

Cette procédure est adaptée.

1.4 RAPPEL DU PROJET :

La commune d'ALEX souhaite dans le cadre de la modification N°3, apporter un certain nombre d'adaptations et de précisions au dispositif réglementaire du PLU (règlement écrit et OAP transversale). Celles-ci sont énoncées dans le paragraphe 1.4.1a) ci-dessous.

De plus, la commune d'ALEX prévoit de modifier le périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise.

1.4.1 Les objectifs du projet

a) Les objectifs généraux de la modification N°3

► La production de logements sociaux

La commune d'ALEX ne propose actuellement aucun logement social, malgré un coût du logement de plus en plus élevé sur la commune, ayant pour conséquence une difficulté d'accès au logement pour de nombreux ménages, qui a déjà un impact sur la structure sociale de la population et pourrait à terme induire un déséquilibre générationnel. Le PLU actuel prévoit la production de logements sociaux uniquement dans le cadre des OAP1 et 4 non urbanisées à ce jour.

Le règlement des zones UH et 1AUH sera modifié.

► Les annexes

Afin de faciliter le suivi des règles et d'éviter certaines dérives, en particulier la transformation en pièces habitables d'annexes accolées aux constructions principales qui auraient été édifiées en limite de propriété, la commune souhaite modifier le règlement en définissant l'annexe.

Cette définition précise la notion d'annexe et en particulier considère les annexes accolées comme des extensions des constructions principales, soumises aux mêmes règles que ces dernières. Elle est reprise dans un lexique ajouté en annexe du règlement écrit.

En ce qui concerne les piscines (en raison de leur consommation d'eau provenant le plus souvent du réseau d'eau potable, l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols qu'elles induisent), il est souhaité de supprimer les règles spécifiques qui facilitaient leurs constructions. Ainsi, elles devront désormais respecter les mêmes règles de recul vis à vis du domaine public et des limites séparatives que les constructions principales et leur emprise sera prise en compte dans le coefficient d'emprise au sol.

► La gestion des eaux pluviales

La maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement s'impose comme une thématique de plus en plus importante, face aux bouleversements climatiques et aux impacts significatifs de l'imperméabilisation des sols sur les risques d'inondation et de débordements torrentiels.

Afin de s'assurer que la gestion des eaux pluviales est bien prise en compte à l'échelle de chaque projet, le règlement écrit est complété pour préciser que les solutions techniques de gestion des eaux pluviales (conception, dimensionnement et implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales) doivent figurer dans les demandes d'autorisation d'urbanisme et que dans le cas d'absence ou d'insuffisance d'éléments sur la gestion des eaux pluviales, le dossier pourra faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires.

Il est souhaité que cette augmentation des coefficients d'espaces perméables ait pour effet d'inciter à la mise en œuvre de solutions techniques alternatives plus vertueuses pour les aménagements extérieurs. Ainsi, il est demandé que pour les opérations de 4 logements et plus, les aires de stationnement de surface non couvertes soient plantées et réalisées en matériaux perméables, sauf contrainte technique dument justifiée liée à la nature du sol.

Enfin, pour une meilleure compréhension de la règle, la notion d'espace perméable est définie et illustrée dans le lexique ajouté en annexe du règlement.

► Les espaces verts en milieu urbain

Les dispositions en faveur du maintien d'espaces verts au sein des espaces urbanisés sont renforcées.

► L'optimisation raisonnée de l'espace

Les règles du PLU en vigueur permettent une densification significative des espaces urbanisés qui pourrait induire une croissance du parc de logement et une mutation du tissu urbain mal maîtrisés. Le projet de révision du SCOT Fier-Aravis récemment arrêté limite à 80 le nombre de nouveaux logements à construire dans la commune, à échéance 2045.

Afin de permettre une optimisation douce du tissu urbain existant, dans le respect de ses caractéristiques et notamment d'un équilibre entre le bâti et les espaces végétalisés, certaines dispositions réglementaires sont modifiées.

► **L'adaptation des projets à la pente du terrain**

Afin d'améliorer l'insertion paysagère des projets, le règlement est modifié en matière d'accès à la voirie publique, d'ouvrages de soutènement.

En outre, l'ajout d'un lexique en annexe permet de définir et illustrer la règle s'agissant de la notion d'enrochements cyclopiens et d'ouvrages de soutènement.

► **Les clôtures**

Dans l'objectif de l'harmonie des paysages et des relations entre voisins, il apparaît nécessaire de modifier le règlement concernant les clôtures dans les zones urbanisées, à urbaniser, agricole et naturelle.

Enfin, il est précisé au règlement écrit que les clôtures ne sont pas obligatoires et sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.

► **La qualité de l'expression architecturale**

Afin d'améliorer la qualité et la cohérence de la production bâtie contemporaine, l'OAP transversale est complétée de prescriptions relatives à l'expression architecturale.

Le règlement écrit est également renforcé concernant l'aspect des toitures.

► **Les modalités de calcul de la hauteur des constructions**

Pour une meilleure compréhension des dispositions réglementaires, les modalités de calcul de la hauteur des constructions sont précisées et reformulées en toutes zones et sont complétées par les définitions et schémas du lexique annexé au règlement écrit, relatif à la hauteur et au gabarit des constructions.

► **La gestion des habitations existantes en zones agricoles et naturelles**

Le PLU en vigueur n'autorise pas les annexes des habitations existantes situées en zones agricole et naturelle et permet leur extension limitée à 20% du volume de la construction existante sans pouvoir excéder 50 m² de SDP. Il est souhaité modifier le règlement, en faveur de règles plus adaptées et moins pénalisantes, en cohérence avec les dispositions admises par la CDPENAF de la Haute-Savoie.

► **Le logement de fonction des exploitations agricoles**

Afin de faciliter la gestion des exploitations agricoles et en cohérence avec les dispositions admises par la CDPENAF de la Haute-Savoie, les règles relatives à la construction de logements de fonction des exploitations professionnelles en zone agricole sont modifiées.

► **Le stationnement des deux-roues**

Le Code de la construction et de l'habitation fixe des règles précises et détaillées concernant le stationnement sécurisé des vélos (opérations concernées, nombre et taille des emplacements vélos, dispositif d'accroche et modalités de sécurisation du lieu de stationnement), lesquelles ont évolué au travers de l'arrêté du 30 juin 2022, pris en application du décret du 23 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos.

Afin de ne pas entrer en contradiction avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation, auquel tout porteur de projet doit se référer, les dispositions spécifiques du règlement du PLU relatives au stationnement des vélos sont simplifiées.

► La correction d'erreurs matérielles

Diverses erreurs matérielles affectant le règlement écrit doivent être corrigées.

► L'ajout d'un lexique en annexe du règlement

Afin de permettre une meilleure compréhension du règlement écrit, un lexique est introduit en annexe du règlement, au sein duquel sont définies, voire illustrées les notions employées dans le règlement du PLU.

► La modification de la fiche action n°3 de l'OAP transversale

L'OAP transversale est mise en cohérence avec les dispositions du règlement écrit relatives à la définition des espaces verts. Elle est enrichie d'orientations relatives à l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain, dont la portée réglementaire en termes de compatibilité présente un intérêt pour une approche pédagogique, qualitative et sensible des projets. Elle est également complétée par des prescriptions relatives aux haies et aux clôtures et, afin d'améliorer la qualité et la cohérence de la production bâtie contemporaine, l'OAP transversale est complétée de prescriptions relatives à l'expression architecturale.

b) Les objectifs généraux de la modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise

Le projet de modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise vise à adapter les abords du monument historique aux espaces patrimoniaux les plus intéressants et participant à l'environnement du monument.

Conformément à l'article L 621-30 du Code du patrimoine, les abords protègent les immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

c) Les objectifs environnementaux de la modification N°3 du PLU

Sur le plan environnemental, les principaux objectifs de cette modification sont les suivants :

- la limitation de la densification,
- la limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols,
- la réduction de la consommation de l'eau potable et la limitation des besoins en assainissement,
- un règlement favorisant l'infiltration des eaux et limitant les risques débordement torrentiel et inondation,
- la préservation de l'équilibre entre les espaces végétalisés et bâtis, le maintien de la nature en ville, des espaces de respiration non bâtis et la présence d'espaces verts en milieu urbain,
- une meilleure insertion des constructions dans le site et une meilleure adaptation des constructions et aménagements dans les sites en pente,
- une meilleure prise en compte de la biodiversité et des paysages,
- une incitation à l'utilisation des énergies renouvelables.

d) Les objectifs environnementaux de la modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise

Sur le plan environnemental, le principal objectif de cette modification est d'intégrer au sein de ce périmètre le site du château d'Arenthon et ses abords ainsi que les espaces agricoles et naturels qui constituent l'écrin paysager du bourg et du monument historique afin d'assurer leur protection.

1.4.2 Le contenu du projet

a) le contenu de la modification N°3 du PLU

► La production de logements sociaux

Le règlement des zones UH et 1AUH sera modifié de la manière suivante :

Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme :

- dans le périmètre de MIXITE SOCIALE couvrant le secteur UHv-oap1 : toute opération à vocation d'habitat doit comprendre un minimum de 30% de logements locatifs sociaux pérennes.

- dans l'ensemble de la zone UH et ses secteurs, à l'exception du secteur UHv-oap1 : pour toute opération d'habitat en construction neuve ou réhabilitation d'une construction existante créant 4 logements ou plus, au minimum 30% des nouveaux logements doivent être des logements locatifs sociaux pérennes ou en accession sociale de type BRS (Bail Réel Solidaire).

Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée peut être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de trois logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements sociaux sera arrondi au nombre entier supérieur dès lors que les décimales résultant de l'application du pourcentage sont strictement supérieures à 50. En deçà, elles seront arrondies au nombre entier inférieur (exemple : 3,50 = 3 logements sociaux, 3,51 = 4 logements sociaux).

► Les annexes

La définition des annexes est modifiée de la manière suivante :

« Construction secondaire, non habitable, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, stationnement couvert, abris de jardin, bûcher, local technique, barbecue, petite serre d'agrément, piscine...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle est non accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe accolée est considérée comme une extension de la construction principale. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale.

Nota : une piscine est une construction annexe. »

En ce qui concerne les piscines (en raison de leur consommation d'eau provenant le plus souvent du réseau d'eau potable, l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols qu'elles induisent), il est souhaité de supprimer les règles spécifiques qui facilitaient leur construction. Ainsi, elles devront désormais respecter les mêmes règles de recul vis-à-vis du domaine public et des limites séparatives que les constructions principales et leur emprise sera prise en compte dans le coefficient d'emprise au sol.

► La gestion des eaux pluviales.

Afin de s'assurer que la gestion des eaux pluviales est bien prise en compte à l'échelle de chaque projet, le règlement écrit notamment l'article 4 est modifié de la manière suivante :

Afin de garantir le maintien d'espaces perméables significatifs dans les zones UH et 1AUH et leur capacité d'infiltration des eaux pluviales, la part minimum d'espaces perméables est augmentée :

- Elle est rapportée à l'emprise totale du terrain et non plus à la surface libre de toute construction, afin également de faciliter le suivi et l'instruction des projets.

- Dans la zone UH qui recouvre des secteurs d'habitat pavillonnaire, elle est portée de 40% à 60%.

- Dans le secteur UHv et UHv-oap1 qui recouvre le village, la part minimum de 10% d'espaces perméables exigée par le PLU en vigueur est portée à 50% (hors groupement bâti d'intérêt patrimonial) et dans le secteur 1AUHv-oap4 et UHve, elle est portée à 40%.

Les solutions techniques de gestion des eaux pluviales (conception, dimensionnement et implantation des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales) doivent figurer dans les demandes d'autorisation d'urbanisme et que dans le cas d'absence ou d'insuffisance d'éléments sur la gestion des eaux pluviales, le dossier pourra faire l'objet d'une demande de pièces complémentaires.

Il est souhaité que cette augmentation des coefficients d'espaces perméables ait pour effet d'inciter à la mise en œuvre de solutions techniques alternatives plus vertueuses pour les aménagements extérieurs. Ainsi, il est demandé que pour les opérations de 4 logements et plus, les aires de stationnement de surface non couvertes soient plantées et réalisées en matériaux perméables, sauf contrainte technique dument justifiée liée à la nature du sol.

Enfin, pour une meilleure compréhension de la règle, la notion d'espace perméable est définie et illustrée dans le lexique ajouté en annexe du règlement.

► Les espaces verts en milieu urbain

Les dispositions en faveur du maintien d'espaces verts au sein des espaces urbanisés sont renforcées dans l'article 13 du règlement :

- Dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et 1AUHv-oap4 où le taux en vigueur de 10% minimum sera porté à 30% minimum du terrain d'assiette du projet (hors groupement bâti d'intérêt patrimonial).

- La notion d'espaces verts est définie et illustrée dans le lexique ajouté annexé au règlement et remplace la notion d'espace éco-aménagé. Cette définition permettra de faciliter la compréhension et le suivi de la règle exigeant une part d'espaces verts pour chaque projet.

- 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...) est modifié. Il est souhaité qu'il s'applique aux opérations produisant 4 logements ou plus, au lieu de 6 logements et plus tel que réglementé au PLU en vigueur.

► L'optimisation raisonnée de l'espace

Afin de permettre une optimisation douce du tissu urbain existant, dans le respect de ses caractéristiques et notamment d'un équilibre entre le bâti et les espaces végétalisés, certaines dispositions réglementaires notamment l'article 6 du règlement sont modifiées.

Dans le secteur UHv (et ses sous-secteurs UHv-oap1 et UHve) correspondant au village, au sein duquel le PLU en vigueur n'impose pas de recul des constructions vis-à-vis du domaine public, il est souhaité imposer un recul minimum de 3 m.

Pour le groupement bâti d'intérêt patrimonial situé au sein du secteur UHv, le règlement prévoit la possibilité de prescrire une implantation particulière permettant de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune. Les règles applicables dans le secteur 1AUHv-oap4 sont harmonisées avec celles du secteur UHv.

Dans la zone UH, les secteurs UHi et 1AUHi-oap3, le recul imposé de 5 m minimum apparaît inadapté pour l'optimisation de l'espace et une insertion optimale des projets dans le site, il est réduit à 4 m minimum.

Concernant le recul obligatoire des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zones UH et 1AUH, la possibilité est 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.

Concernant le coefficient d'emprise au sol :

- Dans les secteurs UHv, UHv-oap1 et UHve, il est modifié passant de 0,50 maximum à 0,40 maximum.
- Dans l'ensemble de la zone UH l'emprise des annexes non prises en compte dans le calcul du coefficient d'emprise au sol doit être limitée à 40 m², afin d'éviter certaines dérives et de mieux maîtriser le rapport entre surfaces bâties et non bâties.
- Il est précisé que les terrasses de plain-pied ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol et la notion d'emprise au sol est décrite et illustrée dans le lexique annexé au règlement écrit.

► L'adaptation des projets à la pente du terrain

Afin d'améliorer l'insertion paysagère des projets, il est prévu que :

L'article 3 du règlement écrit est modifié en portant la pente des raccordements des accès privés aux voies publiques de 8% à 10%, sauf dans les cas où l'accès présenterait un risque de sécurité (dans ce cas la pente maximale est maintenue à 8%).

Concernant les ouvrages de soutènement des terres l'article 11 du règlement est modifié : il est demandé que le blocage des pentes soit réalisé par des murs de soutènement maçonnés, à l'exception de contraintes techniques avérées nécessitant le recours à des enrochements cyclopéens, dont l'emploi devra être justifié, (du point de vue paysager, de l'implantation de la construction, des caractéristiques du terrain ou des aménagements afférents, de la sécurité) et dont l'exécution devra être réalisées dans les règles de l'art. Dans le cas de réalisation de murs de soutènement en paliers, il est précisé que la distance entre chaque mur ne doit pas être inférieure à 1,5 m.

Le PLU en vigueur prévoit des exceptions à la limitation de la hauteur des exhaussements et affouillements de sol, qui ne peuvent excéder 1,50 m sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains et les implantations en bordure du domaine public. Il convient de compléter la liste de ces exceptions par les garages, les caves et autres pièces enterrées.

Pour une meilleure compréhension, ces modifications s'accompagnent d'une réorganisation des dispositions relatives aux ouvrages de soutènement au sein du règlement écrit. En outre, l'ajout d'un lexique en annexe permet de définir et illustrer la règle s'agissant de la notion d'enrochements cyclopéens et d'ouvrages de soutènement.

► Les clôtures

Concernant les clôtures, le règlement notamment l'article 11 est modifié dans les zones urbanisées, à urbaniser, agricole et naturelle de la manière suivante :

- Les dispositifs à clairevoie, lorsqu'ils sont imposés, comportent au minimum 20% de surface ajourée, il apparait en effet nécessaire de le quantifier, afin d'éviter l'effet de « mur » que constituent des clôtures pleines ou à faux claire voie, auxquelles doivent être préférées des haies végétales qui apportent une réponse plus qualitative au besoin d'intimité. La notion de claire-voie est précisée dans le lexique en annexe du règlement.
- Dans le cas de clôture doublée d'une haie, seules sont admises les haies vives d'essences locales. Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.
- Les portails d'accès doivent être de forme simple et droite, à clairevoie, de même hauteur que la clôture et s'harmonisant avec cette dernière.
- Dans le cas de clôtures situées en limite séparative et non visibles depuis l'espace public : les clôtures de type « brise-vue », non pleines et d'une hauteur maximale de 2 m peuvent être admises, ceci afin d'admettre et de mieux encadrer des dispositifs destinés à protéger l'intimité entre voisins.
- Les clôtures installées sur les ouvrages de soutènement doivent d'être constituées d'un dispositif rigide, à claire-voie, qui présente une bonne intégration dans le paysage et le bâti environnants. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,20m.
- En limite des espaces agricoles, il est exigé que les clôtures soient constituées d'un dispositif de type clôture agricole (piquets bois, ganivelle) et d'une hauteur maximale de 1,20 m, dans l'objectif d'une meilleure gestion paysagère des franges entre espaces urbanisés et agricoles, de même qu'en zones

agricole et naturelle, en faveur de l'insertion paysagère de ces dispositifs, du maintien de la qualité et de l'ouverture des paysages.

Enfin, il est précisé au règlement écrit que les clôtures ne sont pas obligatoires et sont contraires aux caractéristiques du paysage montagnard ouvert de la commune.

► La qualité de l'expression architecturale

Afin d'améliorer la qualité et la cohérence de la production bâtie contemporaine, l'OAP transversale est complétée de prescriptions relatives à 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.

- 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 demandés.

- Enfin, 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.

Le règlement écrit notamment l'article 11 est également renforcé concernant l'aspect des toitures :

- Les conditions d'installation des panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture sont assouplies, ils peuvent être positionnés en surimposition, parallèlement au plan de la toiture et sans dépasser le niveau du faîtage, et non plus uniquement intégrées dans la toiture.

- Il est précisé que la profondeur des débords de toiture (fixée à 0,8 m minimum) peut être réduite pour les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40m², ainsi que dans le cas d'isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante.

- Les toitures à quatre pans et pyramidales, contraires à l'expression architecturale contemporaine, sont interdites dans l'ensemble des zones UH et 1AUH.

-les toitures à un seul pan sont interdites, à l'exception :

□ des toitures « terrasse », plates ou à faible pente couvrant les constructions principales, qui sont admises dans la limite de 25% de l'emprise au sol totale de la construction principale,

□ des toitures intégralement adossées à la façade de la construction, couvrant un volume de gabarit inférieur à cette dernière,

□ des toitures plates ou à faible pente couvrant les annexes, à condition qu'elles soient végétalisées.

Le lexique ajouté en annexe du règlement présente des schémas illustrant les types de toiture autorisées et interdites.

- Concernant la couverture des toitures, la possibilité est introduite de mettre en œuvre des toitures de teinte brune ou gris foncé, qui s'harmonisent avec l'architecture traditionnelle. En outre, l'emploi du bac acier peut être toléré selon les caractéristiques de la construction, sous réserves d'insertion dans le site et l'environnement bâti dument justifiés.

- Il est précisé que pour les annexes, les toitures doivent être végétalisées ou employer des matériaux d'aspect et de teinte compatibles avec la toiture de la construction principale et l'environnement bâti.

- Enfin, les matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant sont interdits en toiture (cette disposition ne s'applique pas aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques).

► Les modalités de calcul de la hauteur des constructions

L'article 10 du règlement est modifié de la manière suivante :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à l'aplomb. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux et du terrain fini après travaux (le niveau du terrain le plus bas est retenu).

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur, les parties entièrement enterrées de la construction, les rampes d'accès aux stationnements souterrains ou semi-enterrés, les accès aux sous-sols des constructions, ainsi que les ouvrages ou installations techniques de faibles hauteurs situées en toiture (cheminées, antennes, ventilations...).

De plus ces dispositions sont complétées par les définitions et schémas du lexique ajouté annexé au règlement écrit, relatif à la hauteur et au gabarit des constructions.

► La gestion des habitations existantes en zones agricoles et naturelles

Le règlement notamment l'article 2 de la zone A, est modifié en faveur de règles plus adaptées et moins pénalisantes, en cohérence avec les dispositions admises par la CDPENAF de la Haute-Savoie :

- limiter l'extension à 30% de la SDP de la construction existante sans pouvoir excéder 60 m² de SDP, sous réserve qu'elle ne conduise pas à la création de logement supplémentaire et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,*
- autoriser deux annexes (y compris celles existantes) par construction à usage d'habitation, à conditions que l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40m², que leur hauteur ne dépasse pas 4 m et qu'elles soient implantées à moins de 10 m de la construction principale. Toutefois, dans certains cas particuliers, une distance plus importante pourra être acceptée uniquement dans le cas d'implantation de garages dans les terrains en pente forte, si l'objectif est de se rapprocher de la voie de desserte,*
- de préciser que seules les constructions à usage d'habitation préexistantes d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² peuvent faire l'objet d'une extension ou de l'ajout d'annexes, ceci afin d'éviter que des mazots actuellement non habitables se transforment en habitation.*
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

► Le logement de fonction des exploitations agricoles

Les règles relatives à la construction de logements de fonction des exploitations professionnelles en zone agricole sont modifiées dans l'article 2 de la zone A.

Ainsi, le terme de « local de surveillance » est remplacé par celui de « logement de fonction » et sa surface de plancher peut atteindre 80 m², au lieu des 40 m² maximums inscrits au PLU en vigueur. Enfin, la possibilité de réaliser plusieurs locaux de surveillance par exploitation est supprimée.

► Le stationnement des deux-roues

Afin de ne pas entrer en contradiction avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation, auquel tout porteur de projet doit se référer, les dispositions spécifiques du règlement du PLU relatives au stationnement des vélos sont simplifiées. L'article 12 est modifié de la manière suivante :

Pour le stationnement des deux roues : il doit répondre aux besoins de l'opération.

► La correction d'erreurs matérielles

Le règlement écrit est modifié afin de corriger différentes erreurs matérielles :

- L'article 1 du règlement de la zone UH stipule que dans la zone UH, à l'exception de l'ensemble de ses secteurs, toute construction et installation ne figurant pas à l'article 2 UH est interdite. Cette rédaction, par ailleurs communément employée dans les zones ou secteurs à vocation spécifique (par exemple d'équipements, agricole, naturelle...) relève dans le contexte de la zone UH d'une erreur matérielle et doit être supprimée.*
- La numérotation des articles relatifs à l'aspect des façades et à l'aspect des toitures est corrigée à l'article 11 du règlement écrit des zones UH et 1AUH.*
- Les toitures végétalisées sont supprimées de la liste des cas pour lesquels les dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas et les conditions de leur réalisation sont précisées.*

- Le règlement du PLU en vigueur autorise en zone agricole les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité forestière, ce qui n'est pas conforme avec les dispositions du Code de l'urbanisme (articles R151-23 et R151-25), les exploitations forestières ayant leur place en zone naturelle et non en zone agricole. Le règlement est modifié en supprimant cette possibilité.

► L'ajout d'un lexique en annexe du règlement

Afin de permettre une meilleure compréhension du règlement écrit, un lexique est introduit en annexe du règlement, au sein duquel sont définies, voire illustrées les notions employées dans le règlement du PLU. Elles concernent :

- Accès, Affouillement, Annexe, Bahut (mur bahut), Bâtiment, Changement de destination, Clôture à claire-voie, Construction, Construction existante, Déblais, Destination, Emprise au sol, Enrochement cyclopéen, Espace perméable, Espace vert, Exhaussement, Extension, Façade, Faîtage / acrotère, Gabarit, Hauteur, Limite séparative (latérale ou fond de parcelle), Ouvrage de soutènement, Pan, Pignon, Réhabilitation, Saillie, Surface de Plancher, Terrain ou unité foncière, Toiture(formes), Toiture végétalisée.

► La modification de la fiche action n°3 de l'OAP transversale

L'OAP transversale reprend la définition des espaces verts :

Il s'agit des espaces « éco-aménagés » situés au sol, en façade ou en toiture :

*-les surfaces végétalisées au sol en pleine terre (espaces de jardins, sols naturels...),
-les espaces collectifs plantés ainsi que les aires de jeux plantés,
-les surfaces de toitures et de façades végétalisées (y compris les murs de clôtures et de soutènement verts), mais aussi les cultures surélevées...*

Elle est enrichie d'orientations relatives à l'adaptation des constructions et aménagements à la pente du terrain :

- les constructions doivent s'adapter à la pente et s'implanter au plus près du terrain naturel, leurs intégrations doivent être réalisées soit par encastrement dans le terrain, soit en accompagnant la pente (étalement). Il est souhaitable de privilégier un sens d'implantation du bâtiment parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau.

Les accès des véhicules doivent tenir compte de la topographie du terrain et privilégier un chemin le plus court possible et en pente douce.

Elle est également complétée par des prescriptions relatives aux haies et aux clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent présenter un aspect fini et l'utilisation de matériaux provisoires ou précaires sont interdits ainsi que les matériaux recouverts de peintures brillantes et réfléchissantes et le doublage ou le recouvrement de type toile ou autre.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires sont interdites.

Au sein ou en limite des espaces agricoles ou naturels, les clôtures doivent être constituées d'un dispositif de type clôture agricole et la perméabilité des haies ou clôtures pour la petite faune doit être prise en compte.

Enfin elle est complétée de prescriptions relatives à 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 demandés.

- Enfin, 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.

b) Le contenu de la modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise





L'actuel périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres autour de la Croix englobe le centre ancien du chef-lieu, les espaces agricoles et boisés l'environnant, ainsi que des secteurs en voie d'expansion accueillant des constructions individuelles récentes et une partie de la zone artisanale du Vernay.

Le nouveau périmètre délimité des abords (PDA) prend en compte le bourg historique d'ALEX, traversé par le Nant de Chantepot, constitué de bâtiments anciens et de motifs paysagers de qualité. Il intègre également le site inscrit du Château d'Arenthon et ses abords ainsi que les espaces agricoles et naturels qui constituent l'écrin paysager du bourg et du Monument Historique, ceux-ci participant à la lisibilité du site et à sa mise en valeur. Les limites du nouveau périmètre s'appuient à la fois sur les franges boisées, les chemins existants ainsi que sur les limites parcellaires.

Sont exclues de ce périmètre, les zones d'expansion urbaine du « Mat-Ouest », « Sur le Bourg », « Les Teppes », « Crêt du Faux », les constructions récentes le long du Chemin du Crêt Vert et la zone artisanale du Vernay ainsi que les terrains agricoles et naturels situés en amont du chef-lieu, qui du fait de leur pente naturelle importante, ne risquent pas de subir de profondes mutations.



Proposition de Périmètre Délimité des Abords autour des Monuments Historiques
 La Croix située sur la place de l'Eglise (M.H.I. 12-04-1926)
Incluant le Site Inscrit
 Le château d'Arenthon et ses abords (S.I. 02-06-1947)

-  Monument Historique
-  Périmètre des 500 mètres
-  Périmètre Délimité des Abords
-  Site inscrit du Château et ses abords

2 PREPARATION DE L'ENQUETE

2.1 Contact avec la responsable du projet :

Après plusieurs contacts téléphoniques, la responsable de l'urbanisme m'a fait part des principaux éléments de la modification n°3 du PLU d'Alex et la modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise avant le début des permanences. L'organisation de l'enquête, notamment les dates des permanences ont été fixées en collaboration avec le commissaire enquêteur.

2.2 Publicité, information du public :

L'avis d'enquête publique a été apposé du 27 octobre au 12 décembre 2025 inclus sur le panneau d'affichage officiel de la mairie.

Les avis ont également été insérés dans les annonces légales des journaux suivants :

« L'Essor Savoyard » en dates des 16 octobre et 13 novembre 2025 ;

« Le Dauphiné Libéré » en dates des 15 octobre et 12 novembre 2025.

De plus, l'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune d'Alex et sur l'application mobile d'information « Panneau Pocket » à compter du 12 novembre 2025.

2.3 Étude du dossier :

Les pièces constituant le dossier soumis à l'enquête sont les suivantes :

Le projet de modification N°3 du PLU de la commune d'ALEX , contenant :

- 1- Une note de synthèse,
 - 2- Une note de présentation,
 - 3- Un règlement écrit,
 - 4- L'OAP transversale,
 - 5- Un arrêté de prescription concernant l'enquête conjointe du 30 septembre 2025 ainsi qu'un arrêté de prescription de la modification N°3 du 8 juillet 2025,
 - 6- Les avis des PPA reçus,
 - 7- L'avis de la MRAE,
 - 8- Les copies des publications dans la presse locale de l'avis d'enquête publique conjointe.
- Le registre destiné à recevoir les observations du public en mairie d'ALEX.

Le projet de modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise contenant :

- 1- Une notice,
 - 2- Un extrait de délibération du 8 novembre 2025,
 - 3- Un arrêté de prescription concernant l'enquête conjointe du 30 septembre 2025,
 - 4- Les copies des publications dans la presse locale de l'avis d'enquête publique conjointe.
- Le registre destiné à recevoir les observations du public en mairie d'ALEX.

2.4 Visa et cotation du dossier d'enquête:

J'ai effectué le 12 novembre 2025 le contrôle de chacune des pièces des deux dossiers mis à l'enquête et j'ai paraphé les deux registres d'enquête.

2.5 Vérification des affichages :

J'ai effectué le 12 novembre 2025 le contrôle des lieux d'affichage de la commune pour m'assurer de la présence de l'avis d'enquête publique.

2.6 Visites des lieux :

J'ai effectué une visite sur le site du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise.

3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Procédure :

3.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre en date du 9 septembre 2025, Madame le maire d'ALEX a demandé au Tribunal Administratif de Grenoble de désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du PLU et la modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise.

Monsieur François VIAL a été désigné le 17 septembre 2025 par Madame la première vice-président du Tribunal Administratif de Grenoble, comme commissaire enquêteur, chargé de l'enquête publique (décision N°E25000226/38).

3.1.2 Arrêté de mise à l'enquête et mise à disposition du dossier d'enquête publique

Par arrêté N°2025/045 en date du 30 septembre 2025, Madame le Maire de la commune d'ALEX a prescrit une enquête publique conjointe relative à la modification n°3 du PLU et la modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise.

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête, ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur a été mis à disposition du public du 12 novembre au 12 décembre 2025 inclus, en mairie d'ALEX, aux jours et dates d'ouverture.

3.1.3 Permanences assurées par le commissaire enquêteur

A la mairie d'ALEX les jours suivants :

- * Mercredi 12 novembre 2025 de 08h30 à 12h30
- * Vendredi 12 décembre 2025 de 14h00 à 17h30

3.1.4 Formalités de clôture :

Les registres d'enquête ont été clos par mes soins dès la clôture de l'enquête le vendredi 12 décembre 2025 à 17 h 30.

Le certificat d'affichage a été fourni par la mairie des ALEX et joint en annexe.

3.2 Remarques du public :

Trois personnes sont intervenues au registre papier d'enquête dont deux durant les permanences.

3.2.1 Visites pendant les permanences :

Chaque permanence a fait l'objet d'un compte rendu qui constitue les annexes du registre d'enquête.

Quatre personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors des permanences.

3.2.2 Observations écrites dans le registre dématérialisé :

La commune n'a pas souhaité utiliser le registre dématérialisé.

3.2.3 Observations reçues par courrier :

Six courriers ont été reçus.

3.2.4 Synthèse des observations :

a) concernant la modification N°3 du PLU

12/11/25 Mme Annie LETARD souhaite que la parcelle D 662 ainsi que les parcelles D659 et D664 classées en zone A soient classées en zone U.

-01/12/25 Mme Anaïs BOLLARD et M Joris JOSSERAND demandent le classement en zone U des parcelles B 1587,1589, 1266 et 1267.

- 09/12/25 M Patrick BOLLARD demande la suppression de la zone réservée à la mise en valeur « d'un refuge tonneau » sur l'OAP 1.

11/12/25 M Dominique CONTANT demande de classement de la parcelle C 134 en zone U afin de transformer un bâtiment agricole en logement.

-11/12/25 M Benoit HELLE, indivision HELLE demande l'extension du périmètre de l'OAP 1 afin de mieux répondre aux besoins de logements sur la commune.

-11/12/25 M Daniel BRUNET demande le classement en zone U des parcelles OB46, D 235 et C641.

12/12/25 : M Stéphane CAROCERO fait les observations suivantes :

- il est opposé aux recommandations de la CCVT concernant le seuil de 35% de logements sociaux et les seuils de déclenchement (de 25% à 40%),

- demande de revoir à la baisse le programme de constructions et de réduire le nombre de logements sociaux des OAP 1 et 4,

- demande la suppression des toitures plates dans le chapitre « qualité architecturale »,

- demande de limiter l'extension de la zone d'activités économiques du Vernay sur l'OAP 2 et privilégier l'implantation de petites entreprises et ne pas réserver cette zone aux gros industriels, demande de concertation avec les citoyens sur ce point.

12/12/25 Mme Stéphanie MURE, architecte sur la commune d'Alex demande des précisions et des modifications sur différents points du règlement (espaces perméables, piscines, affouillements, murs de soutènement, implantation portail, brises vues, piscines, hauteurs des annexes et des clôtures en zone A.)

b) concernant la modification du périmètre délimité de protection des abords de la Croix, située sur la place de l'église

-12/12/25 M Jean Marc MATTELON souhaite savoir si cette modification va remettre en cause la constructibilité des parcelles AN 272 et 273 et quelles nouvelles contraintes cela va entraîner au regard de son CU.

12/12/25 : M Stéphane CAROCERO demande à la commune d'être vigilante lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme afin de préserver l'expression architecturale du chef-lieu.

3.2.5 Analyse des observations :

a) concernant la modification N°3 du PLU

Les observations formulées peuvent être classées en cinq thèmes :

Thèmes	Nombre
Demande de déclassement de parcelles (hors objet)	4
OAP1 et 4 (hors objet)	3
Logements sociaux (hors objet)	1
Zone du Vernay (hors objet)	1
Divers	2

b) concernant la modification du périmètre délimité de protection des abords de la Croix, située sur la place de l'église

Les observations formulées peuvent être classées en deux thèmes :

Thèmes	Nombre
Préservation de l'expression architecturale	1
Incidence de cette modification sur CU (hors sujet)	1

3.3 Avis des personnes publiques associées:

- La Préfecture de la Haute-Savoie émet un avis favorable sans observation,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Savoie ne formule pas de remarque particulière le 18 septembre 2025,
- La Communauté de Commune des Vallées de Thônes émet un avis favorable le 3 décembre 2025 avec les recommandations suivantes :
 - . Anticiper la mise en compatibilité avec le PLH et le SCoT Fier-Aravis ;
 - . Prévoir 35% de logements sociaux et sur une durée d'au moins 30 ans pour les logements locatifs sociaux ;
 - . Définir des seuils de déclenchements (entre 25% et 40% de logements sociaux en fonction de la taille des opérations) ;
 - . Modifier et clarifier les points de vigilance soulevés et annexés à la présente décision.

3.4 Notification du procès-verbal d'enquête et mémoire en réponse :

Après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur a rédigé un procès-verbal d'enquête avec une synthèse des observations formulées lors de l'enquête.

Ce document a été remis en main propre à Monsieur le 1^{er} Adjoint de la commune d'ALEX le vendredi 12 décembre 2025.

Au vu des observations du public et des PPA, la commune a adressé un mémoire en réponse au commissaire enquêteur le 23 décembre 2025.

4 BILAN DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1 Climat général et incidents relevés au cours de l'enquête :

Les personnes venues déposer pendant l'enquête se sont montrées responsables, conscientes de l'intérêt général de la modification N°3 du PLU et de la modification du périmètre délimité de protection des abords de la Croix, située sur la place de l'église.

Aucun incident ne s'est produit durant l'enquête.

4.2 Conditions règlementaires :

L'enquête publique concernant la modification N°3 du PLU et la modification du périmètre délimité de protection des abords de la Croix, située sur la place de l'église s'est déroulée régulièrement et réglementairement. Toutes les formalités requises par l'arrêté pour la régularité de la présente enquête relevant de la mairie d'ALEX et du commissaire enquêteur ont été effectuées.

4.3 Conditions pratiques:

Deux permanences se sont tenues dans les locaux provisoires de la mairie d'ALEX. Les conditions d'accueil du public ont été favorables, l'organisation matérielle pour la consultation du dossier et le dépôt d'observations par le public a bénéficié du soutien efficace du personnel de la mairie.

Fait à Sainte Hélène du Lac le 7 janvier 2026

Le commissaire enquêteur



François VIAL

5 ANNEXES

5.1 Procès-verbal de synthèse de l’enquête

Remis en main propre à Monsieur le 1^{er} adjoint de la Commune d’ALEX le 12 décembre 2025 à 17h30.

Références :

-Arrêté N° 2025-045 du 30 septembre 2025 de Madame le Maire de la commune d’Alex prescrivant l’enquête publique conjointe pour la modification N° 3 du PLU et la modification du périmètre délimité de protection des abords de la Croix, située sur la place de l’église.

-Article R123-18 du Code de l’environnement sur la transmission des observations au responsable du projet

Pièces jointes :

- Comptes rendus des permanences tenues en mairie d’ALEX
- Analyse des observations

Madame le Maire,

En application des textes cités en référence, j’ai l’honneur de vous communiquer les observations écrites et orales recueillies au cours de l’enquête publique pour la modification N°3 du PLU et la modification du périmètre délimité de protection des abords de la Croix, située sur la place de l’église qui s’est déroulée du 12 novembre au 12 décembre 2025 inclus en mairie d’ALEX.

RAPPEL DU DEROULEMENT DE L’ENQUETE :

2 permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en mairie d’ALEX :

- Mercredi 12 novembre 2025 de 08h30 à 12h30
- Vendredi 12 décembre 2025 de 14h00 à 17h30

Les comptes rendus de ces permanences figure en annexe

INSCRIPTIONS AU REGISTRE PAPIER :

Trois personnes sont intervenues au registre d’enquête dont deux durant les permanences.

VISITES PENDANT LES PERMANENCES :

Voir le détail de ces visites dans les comptes rendus figurant en annexe.

DOCUMENTS REMIS PENDANT LES PERMANENCES :

Aucun document remis.

COURRIERS RECUS PENDANT L’ENQUETE :

Six courriers reçus.

SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Voir le détail dans le tableau annexé au présent document.

Par ailleurs, j'ai noté que certaines modifications concernant l'article 4UH n'apparaissent pas dans la notice explicative, il s'agit de l'augmentation du minimum requis pour les espaces perméables :

- passage de 10% à 50% en zone UHv-oap1,
- passage de 10% à 40 % en zone UHve.

De plus, suite à la renumérotation des articles 11-3 UH (aspect des façades) et 11-4 UH (toitures), les articles 11-2 A et 11-2 N doivent être modifiés de la manière suivante : « les règles applicables sont celles de l'article ~~11-2~~ 11-3 de la zone UH ». De même les articles 11-3 A et 11-3 N doivent être modifiés de la manière suivante : « les règles applicables sont celles de l'article ~~11-3~~ 11-4 de la zone UH »

En application de la réglementation en vigueur, je vous invite à produire et à m'adresser un éventuel mémoire en réponse avant le 27 décembre 2025.

Je vous prie d'agréer Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le commissaire enquêteur,



François VIAL

5.2 Mémoire en réponse de Madame le Maire d'ALEX

Au vu des observations du public et des PPA, la commune a adressé un courrier au commissaire enquêteur le 23 décembre 2025. (voir pages 24 à 26)

5.3 Certificat d'affichage

Le certificat d'affichage a été adressé au commissaire enquêteur le 15 décembre 2025. (voir page 27)



ENTRE LAC ET MONTAGNES

MAIRIE D'ALEX
Place de l'Eglise 74290 ALEX
Tél. 04 50 02 87 05
mairie74@alex-village.com
www.alex-village.com

Modification n°3 du PLU

Mémoire en réponse au PV de synthèse de M. le commissaire enquêteur

OBJET : enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Alex / mémoire en réponse au PV de synthèse.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous accusons bonne réception de la synthèse des observations que vous nous avez remise le 12 décembre 2025.

Nous avons pris connaissance des observations du public. En retour, nous souhaitons porter à votre connaissance les éléments et remarques suivants, relatifs aux observations du public, aux avis des personnes publiques associées dans le cadre de leur notification et à vos questionnements :

1. **Concernant les observations hors objet de la modification n°3 du PLU :**
→ *Nous confirmons l'absence de lien avec l'objet de la présente modification.*
2. **Concernant les observations de M. CAROCERO**
 - Demandes relatives à la qualité architecturale :
→ *Les modifications apportées par la procédure vont dans le sens d'une meilleure cohérence de la production architecturale et portent notamment sur les toitures, qui sauf exceptions doivent être à pans. Cette observation n'appelle pas de modifications.*
 - Autres observations relatives aux recommandations de la CCVT concernant la part de logements sociaux, le programme de construction des OAP n°1 et 4, l'OAP n°2, les zones d'activités économiques :
→ *Ces observations ne concernent pas les objets de la procédure en cours.*
3. **Concernant les observations de Mme Mure :**
 - Demande de préciser si la profondeur des piscines, qui nécessitent des affouillements est limitée :
→ *Le règlement pourra être complété pour préciser que les piscines font exception à la limitation de la profondeur des affouillements.*
 - Emet diverses propositions concernant les ouvrages de soutènement, notamment la possibilité de les réaliser en bois-debout :

1/3

→ Le règlement pourra être complété pour préciser que les enrochements doivent être réalisés en pierre locale, ainsi que pour autoriser les ouvrages de soutènement en bois-debout. Les autres propositions ne sont pas retenues car elles pourraient poser des difficultés de mise en œuvre.

- Demande de porter la hauteur des clôtures à 1,60 m en zone A, afin d'empêcher le passage des cervidés :

→ La hauteur de 1,20 m vise à permettre la circulation de la faune, la dynamique écologique étant nécessaire au maintien de la biodiversité, y compris en zone A, qui couvre les espaces de « nature ordinaire » faisant partie de la trame verte et bleue du territoire. Cette observation n'appelle pas de modifications.

- Diverses questions concernant les espaces perméables, le recul applicable aux piscines, la distance à respecter pour le portail par rapport à l'espace public, l'aspect des clôtures, les piscines et annexes en zone A :

→ Ces points sont d'ores et déjà précisés dans le règlement et ses annexes et n'appellent pas de modification. La pétitionnaire est invitée à se rapprocher du service urbanisme de la Mairie pour, si besoin, avoir des précisions concernant ces questions.

4. Concernant l'avis de la CCVT :

- Recommande d'anticiper la mise en compatibilité avec le PLH et le SCOT de la CCVT, en prévoyant 35% de logements sociaux et en définissant des seuils de déclenchement :

→ La commune considère que la compatibilité avec les objectifs de mixité sociale portés par les futurs SCOT et PLH devra être de préférence appréciée dans le cadre d'un projet d'ensemble et d'un réexamen global des grands équilibres du PLU, lors d'une prochaine procédure d'évolution de ce dernier, qui permettra sa mise en compatibilité avec le futur SCOT. Cette observation n'appelle donc pas de modifications.

- Demande de modifier et clarifier les points de vigilance ci-après :

Annexes, y compris les piscines :

- ✓ Définir ce qu'est un éloignement restreint :

→ Il est précisé que la définition de l'annexe, telle qu'elle figure dans le lexique annexé au règlement est celle du lexique national de l'urbanisme, qui la définit comme suit : « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. » Cette notion « relative » est à apprécier au cas par cas, selon la configuration de chaque parcelle, la zone concernée et l'environnement bâti ou paysager, et n'appelle pas de modifications.

- ✓ Préciser la surface de la piscine prise compte pour le calcul du CES (bassin ou margelle) :

→ Le lexique du règlement pourra être complété pour préciser qu'il s'agit du bassin.

- ✓ Préciser si l'emprise au sol des annexes pré-existantes et celle de la piscine sont prises en compte pour le calcul du CES :

→ Ces questions seront examinées et pourraient motiver des clarifications et/ou modifications du règlement écrit, concernant la limitation du nombre d'annexes en zone UH et la prise en compte des piscines, voire des annexes dans le calcul du CES.

- ✓ Préciser si les annexes sont admises en zone UX :

→ Cette question sera examinée et pourrait motiver des clarifications et/ou modifications du règlement écrit, concernant les annexes en zone UX.

Questions concernant les piscines en zone UX et 1AUX :

→ Il n'y a logiquement pas de dérogation pour les piscines en zones UX et 1AUX, qui n'ont a priori pas leur place en zone UX. Par ailleurs, dans la phrase : « annexes aux

constructions existantes dans la limite de deux annexes » le terme « existante » s'applique aux constructions principales et non aux annexes. Ces observations n'appellent pas de modifications.

Adaptation à la pente du terrain :

- ✓ Préciser qui va définir si l'accès présente un risque de sécurité :
→ *Ceci sera apprécié au cas par cas et pourra faire l'objet d'une concertation préalable avec le gestionnaire de la voirie. Cette observation n'appelle pas de modifications.*

Gestion des habitations existantes en zones A et N :

- ✓ La piscine est une annexe et pourrait faire jusqu'à 40 m² s'il n'y a pas d'autres annexes et comment justifier la nécessité de piscine dans ces zones ?
→ *Cette observation appelle à modifier le règlement des zones A et N, afin d'interdire la création de nouvelles piscines.*

Annexe du règlement :

- ✓ Précisions concernant le changement de destination :
→ *Les annexes du règlement pourront être modifiées afin de prendre en compte cette observation.*

5. Concernant les questions de Monsieur le Commissaire enquêteur :

- ✓ Certaines modifications relatives à l'augmentation du coefficient d'espace perméable (article 4.UH) ne figurent pas dans la notice de présentation :
→ *La notice sera complétée afin d'intégrer ces modifications.*
- ✓ Les articles 11 des zones A et N doivent être modifiés en cohérence avec la renumérotation des articles 11-3 et 11-4 de la zone UH :
→ *Le règlement sera modifié pour apporter ces corrections.*

En outre, le dossier de modification n°3 du PLU devra intégrer les évolutions issues de la modification n°2, approuvée récemment.

Alex, le 23 décembre 2025

P/Le Maire
Le 1^{er} adjoint délégué à l'urbanisme
Claude CHARBONNNIER





ENTRE LAC ET MONTAGNES

MAIRIE D'ALEX
Place de l'Eglise 74290 ALEX
Tél. 04 50 02 87 05
mairie74@alex-village.com
www.alex-village.com

Certificat d'affichage relatif à l'enquête publique conjointe concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Alex ainsi que la création d'un périmètre délimité des abords du monument historique « La Croix », situé place de l'Eglise.

Je soussignée Catherine HAUETER, Maire de la commune d'Alex, certifie que l'avis d'enquête publique conjointe relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Alex et à la création d'un périmètre délimité des abords du monument historique « La Croix », situé place de l'Eglise, a fait l'objet des mesures de publicité réglementaires prévues par les articles L.123-10 et R.123-14 du Code de l'environnement.

Mesures de publicité mises en œuvre :

- **Affichage en mairie :**
 - L'avis d'enquête publique a été affiché sur le panneau officiel d'affichage de la mairie d'Alex à compter du 27 octobre 2025, pendant toute la durée de l'enquête publique.
- **Publications dans la presse :**
 - L'avis d'enquête publique a été publié :
 - dans le journal Le Dauphiné Libéré, éditions des 15 octobre 2025 et 12 novembre 2025 ;
 - dans le journal L'Essor Savoyard, éditions des 16 octobre 2025 et 13 novembre 2025.
- **Publications numériques :**
 - l'avis d'enquête publique a été :
 - publié sur le site internet officiel de la commune d'Alex à compter du 12 novembre 2025 ;
 - diffusé sur l'application mobile d'information Panneau Pocket à compter du 12 novembre 2025.
- **Information complémentaire :**
 - Une mention de l'enquête publique a également été insérée dans le bulletin d'information trimestriel communal « L'Alexois », numéro du dernier trimestre 2025.
- **Période de l'enquête publique :**

L'enquête publique conjointe s'est déroulée : du 12 novembre 2025 au 12 décembre 2025.

Les avis sont demeurés accessibles de manière continue et gratuite pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le présent certificat est établi pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Alex, le 15 décembre 2025

Le Maire
Catherine HAUETER



DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT LA MODIFICATION N°3 DU PLU

1 REFERENCES

1.1 Désignation du commissaire enquêteur

VU, la décision du président du Tribunal administratif de Grenoble N° E25000226/38 du 17 septembre me désignant comme commissaire enquêteur,
VU, l'arrêté N° 2025-045 du 30 septembre 2025 de Madame le Maire de la commune d'ALEX décidant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'ALEX et de la modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise se déroulant du 12 novembre au 12 décembre 2025 inclus,
VU, les avis au public par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage sur le territoire de la commune d'ALEX faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique,
VU, toutes les pièces du dossier regroupant les informations soumises au public sur le sujet précité,
VU, l'ouverture par le Maire du registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, aux fins de recevoir les observations du public, déposé en mairie d'ALEX,
VU, la clôture du registre par le commissaire enquêteur,
VU, le certificat d'affichage délivré par la mairie d'ALEX,
VU, le rapport du commissaire enquêteur, document séparé en première partie, relatif au déroulement de l'enquête et aux observations déposées par le public,
VU, les diverses observations du public déposées pendant la durée de l'enquête.

François Vial, commissaire enquêteur, dépose mes conclusions motivées.

2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune d'ALEX souhaite dans le cadre de la modification N°3, apporter un certain nombre d'adaptations et de précisions au dispositif réglementaire du PLU (règlement écrit et OAP transversale), en particulier relatives à : la production de logements sociaux, les 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 constructions, 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.

3 EXPOSE DES MOTIFS ET CONCLUSIONS

3.1 Exposé des motifs

3.1.1 Sur la procédure et le déroulement de l'enquête publique :

Après analyse des documents et des contributions, j'estime que :

- l'enquête a bien respecté le cadre légal, réglementaire et chronologique,
- les affichages et les mesures d'information, tant papier que numérique auprès du public ont été respectés,
- le dossier d'enquête, tant papier que numérique a pu être consulté dans de bonnes conditions par le public intéressé,
- la population a pu s'exprimer, que ce soit sur le registre papier, par courrier et par mail ainsi que lors des deux permanences,
- les permanences se sont bien déroulées et le public est venu déposer dans le calme en fournissant une argumentation claire,
- toutes les observations du public ont été complètement recueillies et l'enquête s'est déroulée sans aucun incident,
- les avis des PPA reçus sont tous favorables et un seul fait l'objet de recommandations.

Je considère que l'enquête s'est déroulée réglementairement et qu'elle a été conduite en toute indépendance . La procédure de modification du PLU respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme.

3.1.2 Sur la composition et la teneur du dossier :

L'article R123-8 du Code de l'environnement dispose que le dossier soumis à l'enquête doit comprendre les pièces et avis exigés par la réglementation et législation applicables au projet. L'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête respecte le Code de l'urbanisme .

Le dossier a été facilement accessible à tout public, il a été conservé complet du début à la fin de l'enquête.

Je considère que les conditions réglementaires de présentation du dossier à l'enquête publique ont été remplies.

3.1.3 Sur la prise en compte des effets sur l'environnement :

Le projet de modification n°3 du PLU d'Alex a pour principaux objectifs de limiter la densification, l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, de réduire la consommation de l'eau potable et de limiter les besoins en assainissement, de favoriser l'infiltration des eaux et de limiter les risques débordement torrentiel et inondation, de préserver l'équilibre entre les espaces végétalisés et bâtis, le maintien de la nature en ville, des espaces de respiration non bâtis et la présence d'espaces verts en milieu urbain, de prévoir une meilleure insertion des constructions dans le site et une meilleure adaptation des constructions et aménagements dans les sites en pente, de mieux prendre en compte la biodiversité et les paysages et d'inciter les habitants à utiliser les énergies renouvelables.

Selon la MRAE, en application des dispositions du Code de l'urbanisme, notamment son article R 104-33 et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification N°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'ALEX (74) n'est pas soumis à l'évaluation environnementale.

Je considère que le projet de modification N°3 n'apparaît pas susceptible de générer des incidences négatives sur l'environnement, plusieurs points du règlement modifiés auront au contraire une incidence positive. De plus la commune d'ALEX est dispensée d'une évaluation environnementale comme le précise la décision de la MRAE.

3.1.4 Sur les remarques du public :

- a) **Concernant les demandes de déclassement des parcelles** demandées par Mme Annie LETARD, Mme Anaïs BOLLARD et M Joris JOSSERAND, M Dominique CONTANT et M Daniel BRUNET.
- b) **Concernant les observations sur l'OAP 1** exprimées par M Patrick BOLLARD et M Benoit HELLE, indivision HELLE.

Avis de la commune

La commune indique que ces observations ne concernent pas les objets de la procédure en cours.

Avis du commissaire enquêteur

Celles-ci sont hors objet avec cette modification et pourront être examinées lors de la révision générale du PLU.

- c) **Concernant les observations de M CAROCERO**

Avis de la commune

2. Concernant les observations de M. CAROCERO

- Demandes relatives à la qualité architecturale :
→ *Les modifications apportées par la procédure vont dans le sens d'une meilleure cohérence de la production architecturale et portent notamment sur les toitures, qui sauf exceptions doivent être à pans. Cette observation n'appelle pas de modifications.*
- Autres observations relatives aux recommandations de la CCVT concernant la part de logements sociaux, le programme de construction des OAP n°1 et 4, l'OAP n°2, les zones d'activités économiques :
→ *Ces observations ne concernent pas les objets de la procédure en cours.*

Avis du commissaire enquêteur

Concernant l'observation relative aux toitures plates, le règlement prévoit à titre exceptionnel et avec justification les toitures plates. De ce fait le règlement n'a pas à être modifié.

Concernant les autres observations, celles-ci sont hors objet avec cette modification et pourront être examinées lors de la révision générale du PLU.

- d) **Concernant les observations de Mme MURE**

Avis de la commune

3. Concernant les observations de Mme Mure :

- Demande de préciser si la profondeur des piscines, qui nécessitent des affouillements est limitée :
→ *Le règlement pourra être complété pour préciser que les piscines font exception à la limitation de la profondeur des affouillements.*
- Emet diverses propositions concernant les ouvrages de soutènement, notamment la possibilité de les réaliser en bois-debout :

→ Le règlement pourra être complété pour préciser que les enrochements doivent être réalisés en pierre locale, ainsi que pour autoriser les ouvrages de soutènement en bois-debout. Les autres propositions ne sont pas retenues car elles pourraient poser des difficultés de mise en œuvre.

- Demande de porter la hauteur des clôtures à 1,60 m en zone A, afin d'empêcher le passage des cervidés :

→ La hauteur de 1,20 m vise à permettre la circulation de la faune, la dynamique écologique étant nécessaire au maintien de la biodiversité, y compris en zone A, qui couvre les espaces de « nature ordinaire » faisant partie de la trame verte et bleue du territoire. Cette observation n'appelle pas de modifications.

- Diverses questions concernant les espaces perméables, le recul applicable aux piscines, la distance à respecter pour le portail par rapport à l'espace public, l'aspect des clôtures, les piscines et annexes en zone A :

→ Ces points sont d'ores et déjà précisés dans le règlement et ses annexes et n'appellent pas de modification. La pétitionnaire est invitée à se rapprocher du service urbanisme de la Mairie pour, si besoin, avoir des précisions concernant ces questions.

Avis du commissaire enquêteur

- Demande de préciser si la profondeur des piscines, qui nécessitent des affouillements est limitée :

Avis favorable sur la modification du règlement prévu par la commune suite à l'enquête publique qui prévoit une exception pour les piscines en matière d'affouillement.

- Emet diverses propositions concernant les ouvrages de soutènement, notamment la possibilité de les réaliser en bois-debout.

Avis favorable sur la modification du règlement proposé par la commune suite à l'enquête publique. Concernant les autres points évoqués par Mme MURE (restreindre la hauteur des murs de soutènement à 0,90 m et les implanter à 1 m de la limite de l'espace public, demander un aménagement paysager et pas de murs en palier, contraintes techniques avérées en cas de recours à l'enrochement), ces points qui permettraient une meilleure intégration paysagère ont des contraintes techniques qui ne sont pas toujours adaptés à la topographie de la commune. Lors de l'instruction, le service instructeur devra être vigilant à l'insertion paysagère du projet.

- Demande de porter la hauteur des clôtures à 1,60 m en zone A afin d'empêcher le passage des cervidés

Avis favorable sur le maintien de la hauteur à 1,20 m afin de permettre la circulation de la faune.

Diverses questions concernant :

- les espaces perméables :

la définition des espaces perméables accompagnée de schéma apparaît bien dans le lexique, je considère qu'aucune modification n'est à apporter au règlement.

- le recul applicable aux piscines :

Il serait important de compléter l'article 6 en indiquant clairement que les piscines devront désormais respecter les mêmes règles de recul vis-à-vis du domaine public et des limites séparatives que les constructions principales.

- la distance à respecter pour le portail par rapport à l'espace public :

Le règlement ne prévoit pas de distance de recul pour l'implantation du portail par rapport à l'espace public, il serait souhaitable de prévoir une distance minimale.

- l'aspect des clôtures :

Pour éviter toute interprétation, il serait important d'indiquer dans l'article 11 que les clôtures type brises-vues sont interdites le long de l'espace public.

- les piscines et les hauteurs autorisées des annexes en zone A :

Les bâtiments techniques agricoles (hangars, ou autres) ne sont pas considérés comme des annexes à l'habitation mais comme des constructions agricoles autorisées dans l'article 2A. Je considère que le règlement ne doit pas être modifié sur ce point.

Les piscines sont considérées comme des annexes de ce fait elles sont autorisées en zone A. Je considère qu'au vu de la réponse de la commune ci-dessous sur les observations de la CCVT le règlement doit être modifié afin d'interdire les piscines en zone A.

e) Concernant l'avis de la CCVT

Avis de la commune

4. Concernant l'avis de la CCVT :

- Recommande d'anticiper la mise en compatibilité avec le PLH et le SCOT de la CCVT, en prévoyant 35% de logements sociaux et en définissant des seuils de déclenchement :

→ *La commune considère que la compatibilité avec les objectifs de mixité sociale portés par les futurs SCOT et PLH devra être de préférence appréciée dans le cadre d'un projet d'ensemble et d'un réexamen global des grands équilibres du PLU, lors d'une prochaine procédure d'évolution de ce dernier, qui permettra sa mise en compatibilité avec le futur SCOT. Cette observation n'appelle donc pas de modifications.*

- Demande de modifier et clarifier les points de vigilance ci-après :

Annexes, y compris les piscines :

- ✓ Définir ce qu'est un éloignement restreint :

→ *Il est précisé que la définition de l'annexe, telle qu'elle figure dans le lexique annexé au règlement est celle du lexique national de l'urbanisme, qui la définit comme suit : « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. » Cette notion « relative » est à apprécier au cas par cas, selon la configuration de chaque parcelle, la zone concernée et l'environnement bâti ou paysager, et n'appelle pas de modifications.*

- ✓ Préciser la surface de la piscine prise compte pour le calcul du CES (bassin ou margelle) :

→ *Le lexique du règlement pourra être complété pour préciser qu'il s'agit du bassin.*

- ✓ Préciser si l'emprise au sol des annexes pré-existantes et celle de la piscine sont prises en compte pour le calcul du CES :

→ *Ces questions seront examinées et pourraient motiver des clarifications et/ou modifications du règlement écrit, concernant la limitation du nombre d'annexes en zone UH et la prise en compte des piscines, voire des annexes dans le calcul du CES.*

- ✓ Préciser si les annexes sont admises en zone UX :

→ *Cette question sera examinée et pourrait motiver des clarifications et/ou modifications du règlement écrit, concernant les annexes en zone UX.*

Questions concernant les piscines en zone UX et 1AUX :

→ *Il n'y a logiquement pas de dérogation pour les piscines en zones UX et 1AUX, qui n'ont a priori pas leur place en zone UX. Par ailleurs, dans la phrase : « annexes aux constructions existantes dans la limite de deux annexes le terme « existante » s'applique aux constructions principales et non aux annexes. Ces observations n'appellent pas de modifications.*

Adaptation à la pente du terrain :

- ✓ Préciser qui va définir si l'accès présente un risque de sécurité :
→ Ceci sera apprécié au cas par cas et pourra faire l'objet d'une concertation préalable avec le gestionnaire de la voirie. Cette observation n'appelle pas de modifications.

Gestion des habitations existantes en zones A et N :

- ✓ La piscine est une annexe et pourrait faire jusqu'à 40 m² s'il n'y a pas d'autres annexes et comment justifier la nécessité de piscine dans ces zones ?
→ Cette observation appelle à modifier le règlement des zones A et N, afin d'interdire la création de nouvelles piscines.

Annexe du règlement :

- ✓ Précisions concernant le changement de destination :
→ Les annexes du règlement pourront être modifiées afin de prendre en compte cette observation.

Avis du commissaire enquêteur

- Recommande d'anticiper la mise en compatibilité avec le PLH et le SCoT de la CCVT en prévoyant 35% de logements sociaux et en définissant des seuils de déclenchement :

Je considère que cette mise en compatibilité sera étudiée dans la prochaine révision générale du PLU et n'a pas à être intégrée à cette modification. La commune prévoit la construction de logements sociaux afin de permettre aux habitants aux revenus modestes de pouvoir se loger sur la commune.

Annexes y compris piscines

- définir ce qu'est un éloignement restreint :

Cette notion est inscrite au lexique national de l'urbanisme et elle sera étudiée au cas par cas lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, je considère qu'aucune évolution du règlement n'est à réaliser.

- préciser la surface de la piscine prise en compte pour le calcul du CES (bassin uniquement ou avec margelle) et compléter la définition dans le lexique :

La commune indique dans son mémoire en réponse que la surface prise en compte sera celle du bassin pour le calcul du CES, le lexique concernant l'emprise au sol devra être modifié dans ce sens.

-préciser si l'emprise au sol des annexes préexistantes et celle de la piscine sont prise en compte pour le calcul du CES :

La commune doit clarifier ce point dans son règlement par rapport aux annexes et piscines existantes afin d'éviter des problèmes d'instruction et d'interprétation.

- préciser si les annexes sont admises en zone UX :

Les articles 6UX et 9UX évoquent les annexes, l'article 2UX doit être modifié afin de les autoriser.

-les piscines et annexes en zones UX et 1AUX :

Ces zones sont à vocation de gestion et de développement des activités économiques, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif. Elles ne sont pas destinées à accueillir des piscines mais uniquement en matière d'habitation, des logements de fonction. Afin de clarifier ce point, il serait souhaitable d'indiquer dans l'article 1 que les piscines sont interdites en zone UX et 1AUX.

Concernant l'emprise au sol des annexes existantes, je considère que cette observation n'appelle pas de modification du règlement.

-adaptation à la pente de terrain, qui jugera si l'accès présente un risque de sécurité ? :

Je considère qu'aucune modification n'est à apporter au règlement. L'avis du gestionnaire de voirie sera à demander lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

-gestion des habitations existantes en zones A et N (cas des piscines) :

La commune souhaite modifier son règlement afin d'interdire la construction de nouvelles piscines en zone A et N. Cette réponse est contraire à ce qui a été rédigé dans le mémoire en réponse concernant les observations de Madame MURE sur l'autorisation de piscines en zone A. La commune doit modifier son règlement en interdisant les piscines en zone A.

-annexe au règlement, changement de destinations, emprise au sol de la piscine

La définition concernant le changement de destination doit être corrigée dans le lexique afin d'être conforme aux articles R 151-27 et R 156-28 du Code de l'urbanisme modifié par les décrets n°2015-1783 du 28/12/2015 et n°2023-195 du 22 mars 2023.

De même, comme indiqué plus haut, la définition de l'emprise au sol dans le lexique sera complétée en intégrant la surface de bassin de la piscine comme référence pour le calcul du CES.

f) Concernant les observations du commissaire enquêteur

Avis de la commune

5. Concernant les questions de Monsieur le Commissaire enquêteur :

- ✓ Certaines modifications relatives à l'augmentation du coefficient d'espace perméable (article 4.UH) ne figurent pas dans la notice de présentation :
→ *La notice sera complétée afin d'intégrer ces modifications.*

- ✓ Les articles 11 des zones A et N doivent être modifiés en cohérence avec la renumérotation des articles 11-3 et 11-4 de la zone UH :
→ *Le règlement sera modifié pour apporter ces corrections.*

En outre, le dossier de modification n°3 du PLU devra intégrer les évolutions issues de la modification n°2, approuvée récemment.

Avis du commissaire enquêteur

La commune a bien pris en compte mes observations. Je n'ai aucune observation à faire.

3.2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vu de tous les éléments exposés ci-dessus, je donne un avis favorable, avec recommandations visées au-dessus, à la modification N°3 du PLU de la commune d'ALEX.

Fait à Sainte-Hélène-du Lac le 7 janvier 2026

Le commissaire enquêteur



François VIAL

TROISIEME PARTIE :

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR CONCERNANT LA MODIFICATION DU PERIMETRE DELIMITE DE PROTECTION DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE « LA CROIX », SITUE PLACE DE L'EGLISE

1 REFERENCES

1.1 Désignation du commissaire enquêteur

VU, la décision du président du Tribunal administratif de Grenoble N° E25000226/38 du 17 septembre me désignant comme commissaire enquêteur,

VU, l'arrêté N° 2025-045 du 30 septembre 2025 de Madame le Maire de la commune d'ALEX décidant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'ALEX et de la modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise se déroulant du 12 novembre au 12 décembre 2025 inclus,

VU, les avis au public par voie de presse et l'accomplissement des formalités d'affichage sur le territoire de la commune d'ALEX faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique,

VU, toutes les pièces du dossier regroupant les informations soumises au public sur le sujet précité,

VU, l'ouverture par le Maire du registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, aux fins de recevoir les observations du public, déposé en mairie d'ALEX,

VU, la clôture du registre par le commissaire enquêteur,

VU, le certificat d'affichage délivré par la mairie d'ALEX,

VU, le rapport du commissaire enquêteur, document séparé en première partie, relatif au déroulement de l'enquête et aux observations déposées par le public,

VU, les diverses observations du public déposées pendant la durée de l'enquête.

François Vial, commissaire enquêteur, dépose mes conclusions motivées.

2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise vise à adapter les abords du monument historique aux espaces patrimoniaux les plus intéressants et participant à l'environnement du monument.

Conformément à l'article L 621-30 du Code du patrimoine, les abords protègent les immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

3 EXPOSE DES MOTIFS ET CONCLUSIONS

3.1 Exposé des motifs

3.1.1 Sur la procédure et le déroulement de l'enquête publique :

Après analyse des documents et des contributions, j'estime que :

- l'enquête a bien respecté le cadre légal, réglementaire et chronologique,
- les affichages et les mesures d'information, tant papier que numérique auprès du public ont été respectés,

- le dossier d'enquête, tant papier que numérique a pu être consulté dans de bonnes conditions par le public intéressé,
- la population a pu s'exprimer, que ce soit sur le registre papier, par courrier et par mail ainsi que lors des deux permanences,
- les permanences se sont bien déroulées et le public est venu déposer dans le calme en fournissant une argumentation claire,
- toutes les observations du public ont été complètement recueillies et l'enquête s'est déroulée sans aucun incident.

Je considère que l'enquête s'est déroulée réglementairement et qu'elle a été conduite en toute indépendance. La procédure de modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L621-30 et L621-31 du Code du patrimoine.

3.1.2 Sur la composition et la teneur du dossier :

L'article R123-8 du Code de l'environnement dispose que le dossier soumis à l'enquête doit comprendre les pièces et avis exigés par la réglementation et législation applicables au projet. L'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête respecte le Code de l'urbanisme.

Le dossier a été facilement accessible à tout public, il a été conservé complet du début à la fin de l'enquête.

Je considère que les conditions réglementaires de présentation du dossier à l'enquête publique ont été remplies.

3.1.3 Sur la prise en compte des effets sur l'environnement :

Sur le plan environnemental, le principal objectif de cette modification est d'intégrer au sein de ce périmètre le site du château d'Arenthon et ses abords ainsi que les espaces agricoles et naturels qui constituent l'écrin paysager du bourg et du monument historique afin d'assurer leur protection.

Je considère que le projet de modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise n'apparaît pas susceptible de générer des incidences négatives sur l'environnement.

3.1.4 Sur les remarques du public :

- a) Concernant les observations de M Stéphane CAROCERO relative à la qualité architecturale

Avis de la commune

2. Concernant les observations de M. CAROCERO

- Demandes relatives à la qualité architecturale :

→ *Les modifications apportées par la procédure vont dans le sens d'une meilleure cohérence de la production architecturale et portent notamment sur les toitures, qui sauf exceptions doivent être à pans. Cette observation n'appelle pas de modifications.*

Avis du commissaire enquêteur

Le règlement prévoit à titre exceptionnel et avec justification les toitures plates. De ce fait, je considère que le règlement n'a pas à être modifié.

- b) Concernant les remarques de M Jean Marc MATTELON :

Il souhaite savoir si cette modification va remettre en cause la constructibilité des parcelles AN 272 et 273 et quelles nouvelles contraintes cela va entraîner au regard de son CU.

Avis de la commune

La commune indique que ces observations ne concernent pas les objets de la procédure en cours.

Avis du commissaire enquêteur

Cette modification n'a pas d'incidence sur la constructibilité de ses parcelles et de son CU car elles se situaient déjà dans le périmètre des 500 mètres.

3.2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vu de tous les éléments exposés ci-dessus, je donne un avis favorable sans réserve à la modification du périmètre délimité de protection des abords du monument historique « La Croix », situé Place de l'Eglise de la commune d'ALEX.

Fait à Sainte-Hélène-du Lac le 7 janvier 2026

Le commissaire enquêteur



François VIAL