



ENTRE LAC ET MONTAGNES

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

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

Membres élus : 15 – Membres en fonction : 12

Date de convocation du Conseil Municipal : le 4 mars 2026

Les membres présents (8) : Catherine HAUETER, Claude CHARBONNIER, Yvette GOLLIET, Gratienne BASTARD-ROSSET, Stéphane BOLLARD, Christopher BISSCHOP-BOUCARDEY, Carole DUPRÉ, Audrey PERILLAT-DIT-LEGROS ;

Procurations (4) : Emmanuelle ROSSI à Catherine HAUETER, Guillaume PERISSE à Claude CHARBONNIER, André BOCHET-CADET à Stéphane BOLLARD, Séverine SAOS à Audrey PERILLAT-DIT-LEGROS ;

Madame Yvette GOLLIET a été élue secrétaire de séance.

N°2026/009-09/03

Objet : URBANISME : Approbation Modification N°03 du PLU

Rapporteur Claude CHARBONNIER

Claude CHARBONNIER rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la modification n°3 du PLU de la commune d'Alex a été engagée.

Claude CHARBONNIER rappelle les objectifs de cette modification, dont le but est d'apporter plusieurs modifications et corrections au dispositif réglementaire du PLU (règlement écrit et OAP transversale), concernant notamment :

- la production de logements sociaux,
- la gestion des annexes des constructions principales, y compris les piscines,
- la gestion des eaux pluviales,
- les espaces verts en milieu urbain,
- l'optimisation raisonnée de l'espace dans les secteurs urbanisés et à urbaniser (reculs des 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.

La commune a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne Rhône-Alpes aux fins de rendre un avis conforme sur la base des arguments portés par le dossier de cas par cas, conformément à la procédure définie aux articles R 104-33 et suivants du Code de l'Urbanisme. Par son avis conforme n°2025-ARA-AC-3945 délibéré le 8 septembre 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a confirmé l'analyse de la commune et considéré que ledit projet de modification du PLU ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Par délibération en date du 20 octobre 2025, le Conseil Municipal a décidé qu'il n'est pas nécessaire de réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre du projet de modification n°3 du PLU.

Le projet de modification n°3 du PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont formulé les avis suivants :

- Les Services de l'Etat, au regard des éléments analysés, émettent un avis favorable à la modification n°3 du PLU. Il est indiqué que toutes les évolutions apportées au document d'urbanisme participent à une meilleure lisibilité du document et à la qualité du cadre bâti.
- La Communauté de Communes des Vallées de Thônes donne un avis favorable au projet de modification n 3 du PLU, 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 déclenchement (entre 25% et 40% de logements sociaux en fonction de la taille des opérations),
 - Modifier et clarifier les points de vigilance soulevés et annexé à l'avis (relatifs aux piscines, à l'adaptation de la pente au terrain, à la gestion des habitations existantes en zones agricoles et naturelles, lexique)
- La CCI n'a pas de remarque à formuler et donne un avis favorable à la modification n°3 du PLU.

Le projet de modification n°3 du PLU a été porté à l'enquête publique du 12 novembre 2025 au 12 décembre 2025 inclus. Trois personnes sont intervenues au registre papier d'enquête, dont deux durant les permanences. Quatre personnes ont rencontré le Commissaire enquêteur durant les permanences. Six courriers ont été reçus.

Monsieur le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable, assorti de plusieurs recommandations :

- 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
- Avis favorable sur la modification du règlement proposé par la commune suite à l'enquête publique. Emet diverses propositions concernant les ouvrages de soutènement, notamment la possibilité de les réaliser en bois-debout.
- 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.
- 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 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.
- 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 prises 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.
- La commune souhaite modifier son règlement afin d'interdire la construction de nouvelles piscines en zone A et N. La commune doit modifier son règlement en interdisant les piscines en zone A.
- 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
- Apporter les corrections dans la notice de présentation (modification des espaces perméables dans le règlement à inscrire dans la notice), et re numérotation des articles 11 des zones A et N

Afin de prendre en compte les avis exprimés par les personnes publiques associées et les conclusions du commissaire enquêteur, Madame le Maire propose d'apporter les modifications suivantes au dossier de modification n°3 du PLU en vue de son approbation :

- Au règlement écrit, afin de
 - Préciser les règles pour le recul des piscines par rapport au domaine public et aux limites séparatives, en zones UH et 1AUh,
 - Améliorer l'écriture de la règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les murs de soutènement, afin d'en améliorer la compréhension, en toute zone,
 - Préciser les modalités d'application de l'emprise au sol pour les annexes et les piscines, et compléter la définition de l'emprise au sol,
 - Améliorer l'écriture de la règle concernant le calcul de la hauteur afin d'en améliorer la compréhension,
 - Préciser que la hauteur des exhaussements et affouillements ne s'applique pas aux piscines, et limiter leur hauteur dans le cas d'affouillements nécessaires à des constructions autorisées,
 - Préciser que les clôtures, en zone urbaine et à urbaniser, doivent être visuellement perméables sur l'ensemble de leur longueur,
 - Préciser que les murs de soutènement peuvent être réalisés en bois-debout, et que les enrochements doivent être réalisés en pierre locale.
 - Préciser que les annexes sont autorisées, sous conditions, en zone UX et 1AUX,
 - Interdire les piscines en zones A et N,
 - Rectifier la définition du changement de destination,
 - Définir les notions de stationnement enterré, stationnement semi-enterrés, terrain naturel et terrain fini ou aménagé.

DEL2026/009-09/03 (suite)
Approbation Modif 3 PLU

- A la notice de présentation : adaptations en conséquence des modifications apportées au dispositif réglementaire exposées ci-avant.

Après avoir examiné les modifications apportées au dossier de modification n°3 du PLU suite aux avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique,

le Conseil Municipal :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 30 mai 2016 approuvant le PLU de la commune d'Alex,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune d'Alex,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 novembre 2019 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune d'Alex,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2020 approuvant la révision spécifique du PLU de la commune d'Alex,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 juillet 2021 approuvant la modification simplifiée n°4 du PLU de la commune d'Alex,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 22 septembre 2022 approuvant la mise en compatibilité du PLU de la commune d'Alex avec un projet d'intérêt général,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2025 approuvant la modification n°2 du PLU de la commune d'Alex,

Vu l'arrêté du Maire en date du 7 novembre 2024 engageant une procédure de modification n°1 du PLU d'Alex,

Vu l'arrêté du Maire en date du 8 juillet 2025 engageant une procédure de modification n°3 du PLU d'Alex,

Vu le projet de modification n°3 du PLU et l'exposé de ses motifs,

Vu l'avis conforme de la MRAE n°2025-ARAAC-3824 en date du 8 septembre 2025,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20 octobre 2025 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale du projet de modification n°3 du PLU,

Vu la notification du projet au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,

Vu les avis des Services de l'Etat, de la CCVT, et, de la CCI,

Vu l'arrêté en date du 30 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique conjointe relative à la modification n°3 du 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'Église,

Entendu le rapport et les conclusions de Monsieur le Commissaire Enquêteur, assorti de recommandations ;

Considérant que les avis émis par les Personnes Publiques Associées ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur nécessitent les adaptations mineures précitées du dossier de modification n°3 du PLU,

Entendu l'exposé de Madame le Maire présentant ces modifications mineures apportées au dossier de modification n°3 du PLU,

Considérant que le dossier modification n°3 du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé ;

Madame le Maire invite le conseil municipal à approuver la modification N°03 du Plan Local d'Urbanisme

Entendu l'exposé de Claude CHARBONNIER

Sur proposition du Maire

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

POUR : 10 - CONTRE : 1 (Stéphane BOLLARD) – ABSTENTION : 1 (André BOCHET-CADET)

- **DECIDE D'APPROUVER** la modification n°3 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

DEL2026/009-09/03 (suite)
Approbation Modif 3 PLU

- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal local diffusé dans le département.
- **DIT** que la présente délibération produira ses effets juridiques, conformément aux articles L.153-44 et L.153-23 à L.153-26 du code de l'urbanisme, à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.
- **DIT** que la modification n°3 du PLU approuvée est tenue à la disposition du public en mairie d'Alex, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- **AUTORISE** le Maire à signer tous les documents se rapportant au dossier ;

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Le Maire,
Catherine HAUETER



Le secrétaire de séance
Yvette GOLLIER



LE MAIRE CERTIFIE LE CARACTÈRE EXÉCUTOIRE DE LA PRÉSENTE DÉLIBÉRATION PAR TÉLÉTRANSMISSION
EN PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE LE 11/03/2026
ET PUBLICATION LE 11/03/2026

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Mairie de ALEX
Utilisateur : VERNAZ Sandrine

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	DEL2026009
Objet :	APPROBATION MODIF 3 PLU
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2026-03-09 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.2 - Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols
Identifiant unique :	074-217400035-20260309-DEL2026009-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 074-217400035-20260309-DEL2026009-DE-1-1_0.xml	text/xml	845 o
Document principal (Délibération) Nom original : DEL2026.009 APPROBATION MODIF 3 PLU.pdf Nom métier : 99_DE-074-217400035-20260309-DEL2026009-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	451.5 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	11 mars 2026 à 11h32min11s	Dépôt initial
En attente de transmission	11 mars 2026 à 11h34min06s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	11 mars 2026 à 11h34min10s	Transmis au MI
Acquittement reçu	11 mars 2026 à 11h34min26s	Reçu par le MI le 2026-03-11

