



Mission régionale d'autorité environnementale
Auvergne-Rhône-Alpes

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

Avis n° 2025-ARA-AC-3945

Avis conforme délibéré le 8 septembre 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rend l'avis qui suit :

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

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

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

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

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

Véronique Wormser