

PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

DATE	PHASE	PROCEDURE
03/09/1993	Approbation du POS	Elaboration POS
/2024	Arrêt	Elaboration PLU

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2024 arrêtant l'élaboration du P.L.U. de MONT-SAXONNEX.

Le Maire, Frédéric CAUL-FUTY

**13 Mai
2024**

EURL Alain VULLIEZ

Architecte DPLG - Urbaniste

ATELIER AXE

N° SIRET : 49376855000011

Tél. : 04.50.26.11.87

E-mail : atelier.axe@orange.fr

35, Grande Rue

74 200 THONON-LES-BAINS

SOMMAIRE

1 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT.....	3
1.1 - PORTÉE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 3	
1.2 - RAPPEL DES ENJEUX.....	3
2 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET COMMUNAL.....	4
2.1 - UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX, QUI PRÉSERVE L'IDENTITÉ ET LES RICHESSES COMMUNALES _____	4
2.1.1 CONSERVATION ET AFFIRMATION DE L'IDENTITÉ ACTUELLE _____	4
2.1.2 PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS - PRÉSERVATION OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES _____	5
2.1.3 PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET PASTORAUX _____	5
2.1.4 PROTECTION DU PAYSAGE _____	8
2.1.5 INVENTAIRE ET PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI _____	11
2.1.6 POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME _____	12
2.1.7 POLITIQUE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN - OBJECTIFS CHIFFRES _____	13
2.2 - REORIENTER LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE VERS UNE OFFRE DIVERSIFIEE ET DURABLE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE _____	14
2.2.1 DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS _____	14
2.2.2 ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE _____	15
2.2.3 INTÉGRATION DANS UN PROJET DE TERRITOIRE _____	17
2.2.4 UN PROJET PARTICIPATIF _____	17
2.3 - UNE COMMUNE VIVANTE ET ACTIVE AU SERVICE DE SES HABITANTS _____	18
2.3.1 HABITAT _____	18
2.3.2 ARTISANAT ET COMMERCE _____	18
2.3.3 AGRICULTURE ET PASTORALISME _____	18
2.3.4 TRANSPORTS _____	19
2.3.5 DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES _____	19

1 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT

1.1 - PORTÉE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD a pour objet d'exposer le projet politique d'aménagement de la commune de MONT-SAXONNEX.

Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement, de développement et d'urbanisme que la commune engagera.

1.2 - RAPPEL DES ENJEUX

Le diagnostic établi sur le territoire communal a permis de dégager les enjeux suivants :

- **la nécessité de conforter le chef-lieu (Le Bourgeal et Pincru)** dans sa vocation d'équipements, de services publics et de commerces ;
- **la préservation d'un patrimoine paysager et environnemental remarquables** (sites classés du promontoire de l'église et du Lac Bénit, points de vues remarquables, présence de zones humides, ...)



- **la pérennisation et le renforcement des activités agricole et pastorale.**



Le diagnostic a également mis en exergue les enjeux humains et économiques suivants :

- **apporter une réponse aux besoins d'habitat**, en matière de réhabilitation, de création moins consommatrices d'espace et de rénovation énergétique ;
- **réorienter, diversifier et pérenniser l'activité touristique** en tenant compte des enjeux de transition exigés par l'évolution du climat et les changements sociétaux.

2 - ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL

2.1 - UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX, QUI PRÉSERVE L'IDENTITÉ ET LES RICHESSES COMMUNALES

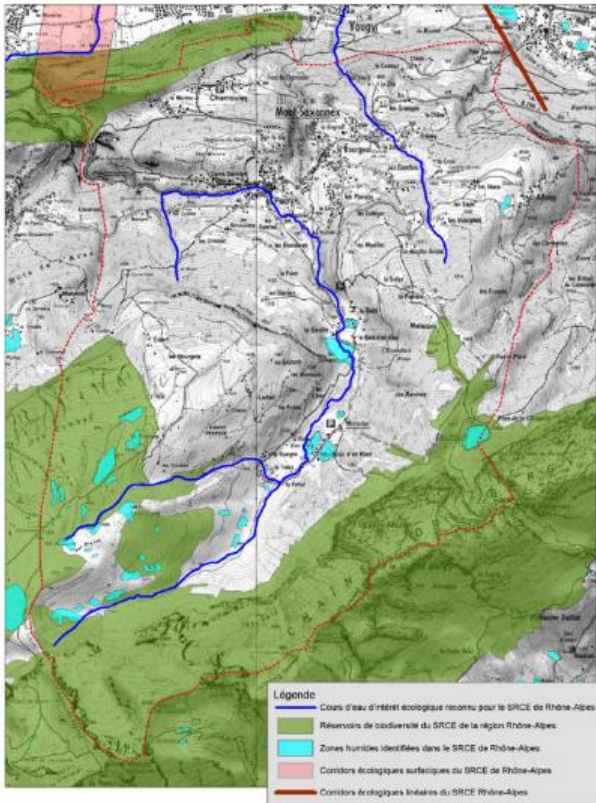
2.1.1 CONSERVATION ET AFFIRMATION DE L'IDENTITÉ ACTUELLE

En matière d'aménagement, l'identité de la commune peut se résumer par celle d'un **village de proximité dynamique**, doté de services, d'artisanat et de commerces, sis dans un **territoire à forte valeur paysagère** favorisant la déconnexion et la contemplation, un **village à l'identité montagnarde** riche d'un patrimoine naturel, historique, culturel et gastronomique.

L'objectif recherché est de conforter ce caractère polyvalent en mettant en œuvre les protections nécessaires à destination du milieu naturel tout en poursuivant et en organisant le développement du chef-lieu et du tourisme.

2.1.2 PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS - PRÉSERVATION OU REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

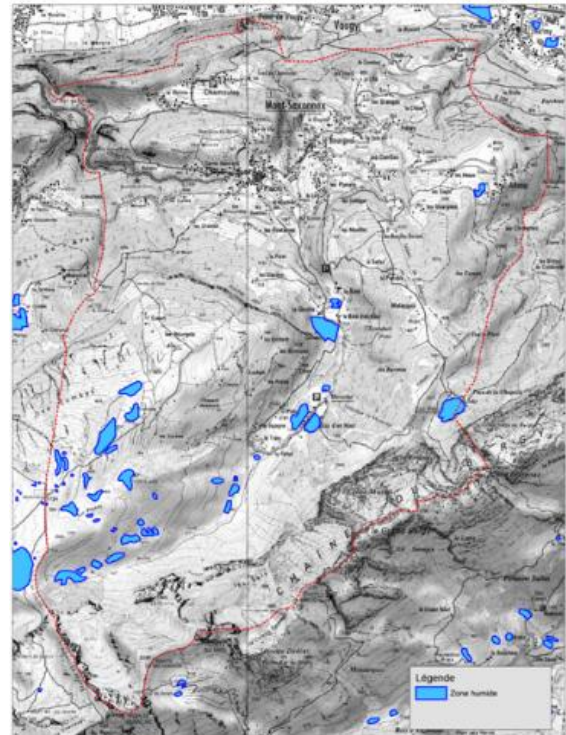
Protection de l'ensemble des espaces naturels inventoriés.



Extrait du SRCE Rhône-Alpes : composantes de la trame verte et bleue
Echelle 1 / 30 000

Préservation des espaces naturels et des zones humides inventoriés.

Les activités traditionnelles ainsi que celles liées à la gestion des milieux et des développements légers pourront y être envisagées sous conditions.



Extrait de l'inventaire départemental des zones humides.

2.1.3 PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET PASTORAUX

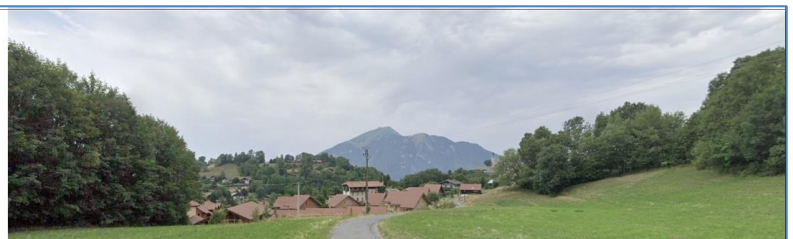
Protection des espaces nécessaires à l'activité agricole en mettant les sièges d'exploitation à l'abri de la progression de l'urbanisation et de tout aménagement qui porterait atteinte à l'agriculture.

Pas de changement de destination pour le bâti agricole existant stratégique (bien situé par rapport aux espaces et parcours d'exploitation).



Le PLU recense les espaces agricoles y compris ceux entre les hameaux

Les espaces agricoles offrant une qualité paysagère remarquable sont recensés et donneront lieu à des espaces agricoles de protection du paysage, inconstructibles, y compris pour l'agriculture.



Espace agricole, intérêt paysager et coupure d'urbanisation



Ces espaces présentant une sensibilité paysagère affirmée, l'extension des constructions existantes y sera limitée ou interdite au titre de l'objectif de protection du paysage (cf. 2.1.4 Protection du paysage).

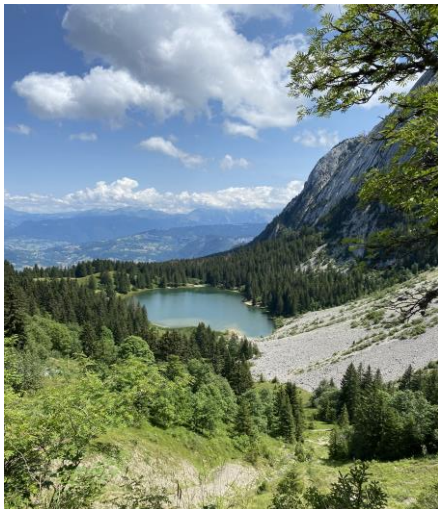
Les espaces agricoles et pastoraux sis en partie supérieure de la commune, feront également l'objet d'une protection, ces espaces étant constitutifs de l'identité montagnarde.



Espaces agricoles et pastoraux en partie supérieure de la commune

Lorsque ces espaces sont susceptibles d'être concernés par des aménagements touristiques, le projet d'aménagement prendra toutes les dispositions nécessaires pour concilier les activités agricole, pastorale et touristique.

2.1.4 PROTECTION DU PAYSAGE



La protection du paysage se décline suivant les préoccupations suivantes :

- **la valorisation du patrimoine naturel à forte valeur paysagère** : Gorge du Cé, sites classés du Lac Bénit et du promontoire de l'église que constitue le secteur mairie – église - ancien presbytère, plateau de Cenise, cours d'eau du Bronze.



Cette valorisation du patrimoine pourra se concrétiser par la réalisation d'équipements touristiques permettant de sensibiliser la population à ce patrimoine naturel exceptionnel. Ces équipements auront à la fois une fonction touristique et pédagogique.

- **La protection des espaces boisés structurants au double titre du paysage et de l'environnement.**
- **Le maintien des coupures paysagères entre les hameaux :**



- **La protection des espaces agricoles proches du site du belvédère et ayant valeur de coupure paysagère dans le grand paysage.**



Le PLU met en place un projet paysage en lien avec les secteurs bâtis par la définition d'une réglementation adaptée pour les micro-espaces à forte valeur paysagère :

- protection des ripisylves (rives boisées des cours d'eau).
- Les éléments naturels (rus, haies, ...) et trames végétales constitutives de l'identité montagnarde (vergers, jardins, ...) serviront d'appui pour la définition des limites d'urbanisation.

2.1.5 INVENTAIRE ET PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI



Ancien Hôtel du Bargy (façade Nord)



Eglise Notre Dame de L'Assomption et ancien presbytère



Ancienne poste avant /après



Chapelle de Pinru

Les actions en faveur de la protection du patrimoine porteront sur :

- la mise en valeur des éléments du patrimoine public,
- les constructions traditionnelles et entités paysagères bâties. Celles-ci font l'objet d'outils réglementaires adaptés.

La protection du bâti à valeur patrimoniale englobe les annexes (greniers, remises) et les jardins attenants, qui constituent un ensemble.

Les secteurs soumis à OAP (orientations d'aménagement et de programmation) devront s'inspirer de la typologie de ce patrimoine urbain et paysager.



Chalet d'alpage avant/après

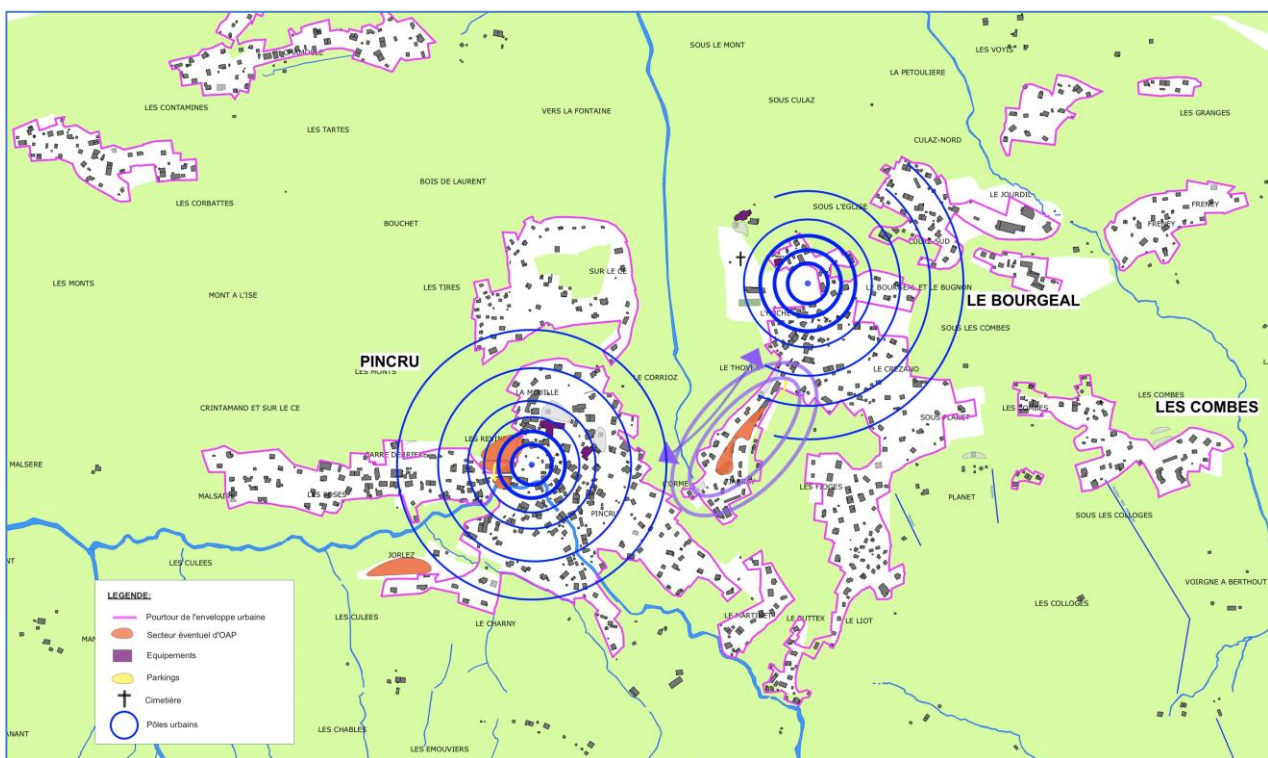


2.1.6 POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET D'URBANISME

L'urbanisation est actuellement organisée autour de deux pôles principaux.

La politique d'urbanisation consiste à mettre en valeur et à affirmer l'axe principal de la traversée du centre-bourg, reliant Le Bourgeal à Pincru, afin de conforter un seul pôle d'urbanisation. L'orientation d'aménagement programmée de la traversée a pour objectif de réunir ces deux pôles dans une entité cohérente.

Pour cet ensemble et leurs satellites (route de Brison, Les Revines, à long terme les Jourdils) seront privilégiées des opérations d'aménagement concourant à la création d'espaces publics et collectifs dessinés par des formes urbaines denses, constituant un tissu cohérent (hameau, rue, placette, ...).



Urbanisation future autour des pôles principaux de la commune

Le chef-lieu (ensemble Pincru et Le Bourgeal)

Le PLU met en œuvre des outils permettant de :

- créer les conditions de redynamisation et de développement du chef-lieu (logements favorisant la mixité sociale, services à la population, commerces de proximité) par la mise en œuvre d'une stratégie foncière ciblant notamment les bâtis vides et anciens ;
- favoriser la réhabilitation de l'habitat existant ;

- affirmer le chef-lieu dans sa vocation d'équipements publics par l'aménagement et la restructuration du secteur école/salle des fêtes/entrepôt communal (ancienne usine « Hauteville ») pour constituer un pôle central (scolaire, périscolaire, culturel, sportif et de loisirs).

La collectivité finalisera la politique foncière afin de permettre la réalisation des aménagements nécessaires à l'amélioration et à la sécurisation du réseau routier (traversée du chef-lieu, aménagement fonctionnel et paysager intégrant la création d'une liaison douce entre les deux places existantes).

En continuité immédiate de ce pôle principal, les secteurs ouverts au développement sont situés route de Brison et lieu-dit Les Revines.

Les hameaux

Les hameaux périphériques existants (*Chamoule, La Balme, Alloup, Culaz, Les Jourdils, Freney, Les Granges, ...*) feront l'objet d'une gestion raisonnée de leur développement prenant en compte l'environnement naturel et agro-pastoral, le hameau des Jourdils pouvant faire l'objet d'un développement limité à long terme.

2.1.7 POLITIQUE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN - OBJECTIFS CHIFFRES

De manière générale :

La commune s'engage dans l'objectif de « Zéro Artificialisation Net » à l'horizon 2050.

A échéance de ce PLU et pour la période 2021-2031, le parti d'aménagement retenu met en place des mesures de réduction de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), dans le respect des objectifs du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat 2025-2031 définissant les besoins de la commune en matière de création de logements.

Le projet de PLU concilie économie de l'espace et réponse aux besoins en matière de logements.

Cette trajectoire se traduit par une consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (NAF) modérée.

Les principaux objectifs sont :

- l'incitation à la réalisation de logements collectifs en réhabilitation et en changement de destination de bâtiments vacants (reconversion urbaine de bâtiments à vocation initiale hôtelière ou industrielle) ;
- Le recours à des formes urbaines plus denses pour l'organisation de l'urbanisation du chef-lieu et de ses prolongements ;

- la protection des espaces agricoles et naturels remarquables, ainsi que le maintien des coupures d'urbanisation entre hameaux.

Au cours des dix dernières années la moyenne de consommation de terrain a été de 900m² environ par logement, soit 11 logements à l'hectare, avec un rythme de construction moyen de 5 logements individuels par an.

Le PADD, au moyen des OAP des Revines et de Route de Brison, affiche l'objectif d'une production de 15 logements par ha, dont 40 % de logements collectifs.



Tissu pavillonnaire existant



Développement urbain : OAP des Revines

La traduction des objectifs de protection et d'organisation cités plus haut, ainsi que la prise en compte des Lois Grenelle, Alur, Climat et Résilience permettent de cibler une économie de l'ordre de **15 à 20 hectares** par rapport au document d'urbanisme précédent (POS de 1993 aujourd'hui caduque).

Les projets définis ci-après dans ce PADD s'inscriront dans un objectif global de réduction de l'artificialisation des sols.

Il ne s'agit pas seulement de consommer moins d'espace mais de consommer mieux le foncier destiné à l'urbanisation et de créer les conditions d'une optimisation du foncier disponible.

2.2 - REORIENTER LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE VERS UNE OFFRE DIVERSIFIEE ET DURABLE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Il s'agit de donner au territoire communal les moyens d'assurer un projet touristique intégrant la transition climatique, les changements sociétaux et les éléments constitutifs du patrimoine naturel et identitaire de la commune :

2.2.1 DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS

L'objectif est de **diversifier** et d'**élargir** l'offre touristique sur les **4 saisons** par le développement de nouvelles activités et infrastructures structurantes à destination d'un tourisme raisonné et durable.

2.2.2 ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Cette adaptation se fera dans le respect des exigences environnementales.

L'ensemble des projets d'aménagement devront s'inscrire dans un impératif de développement durable et garantir la protection des espaces naturels et de la biodiversité.

L'objectif est de créer les conditions d'un équilibre entre un développement touristique et une gestion durable et respectueuse de l'environnement.

Une nouvelle stratégie de développement touristique se dessine :

« Mont-Saxonnex : une parenthèse immersive et contemplative en pleine nature »

Cette nouvelle vision se décline par tout un ensemble de projets retenus au titre de la diversification touristique qui tirent leur légitimité des caractéristiques constitutives du territoire.

Le PADD vise à rendre possibles les éléments de diversification suivants concourant à découvrir Mont-Saxonnex « autrement » :

1. Un domaine skiable à requalifier :

- opportunité d'un nouvel espace débutants secteur de Morsullaz, au pied de l'ancien télésiège ;
- création d'un spot pour la pratique sécurisée du ski de randonnée (secteur des pistes de l'ancien télésiège de Morsullaz).

2. Un plan d'eau pour la baignade :

- aménagement d'une baignade naturelle biologique (plan d'eau biotope) avec infrastructures d'accueil (snack, vestiaires,...).

3. Un Belvédère valorisé :

- aménagement paysager de l'espace public autour du promontoire de l'église et de la mairie.

4. Des parcours de découverte :

- aménagement d'un itinéraire reliant la partie ouest du village au promontoire de l'église avec **création d'une passerelle himalayenne au-dessus de la Gorge du Cé** ;
- mise en place de panneaux indicateurs et explicatifs le long de sentiers autour du village pour une découverte du patrimoine et de la nature

5. Un village où il fait bon grimper (blocs à Morsullaz, Malsaire, Gorge du Cé, Massif du Bargy)



- **création d'une Via Ferrata dans la Gorge du Cé ;**
- aménagement d'une aire d'accueil des pratiquants pour le site d'escalade de Malsaire (tables de pique-nique, panneaux d'information...) ;
- mise en sécurité et création de nouvelles voies.

6. Un restaurant d'altitude

- construction d'un restaurant d'altitude à Malaquis proposant aux randonneurs et skieurs des spécialités culinaires locales.

7. Un marché de créateurs

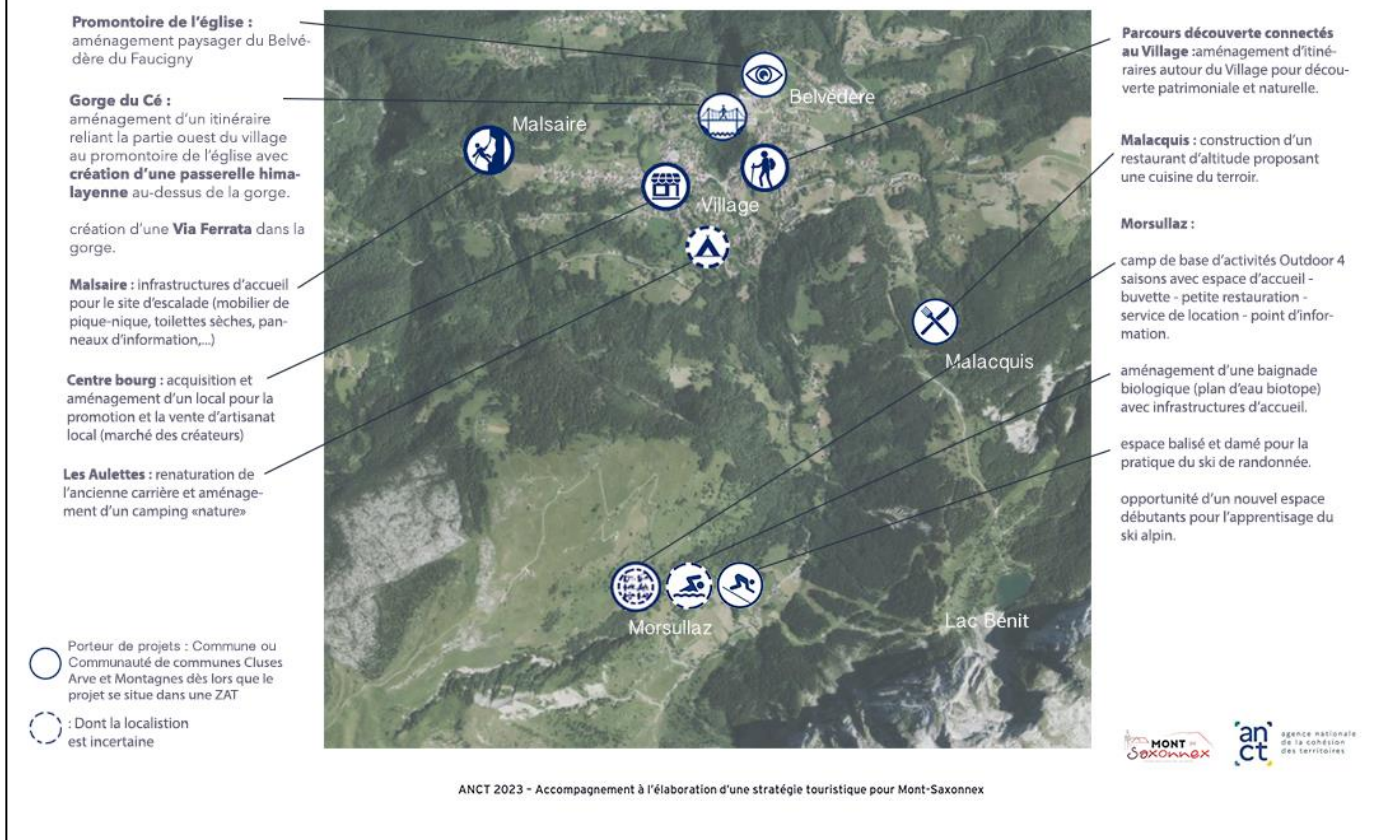
- acquisition et aménagement d'un espace pour la promotion et la vente d'artisanat local.

8. Un camping

- aménagement d'un espace pour un camping « nature » secteur des Aulettes sur le site de l'ancienne carrière.

Cette transition touristique se concrétisera dans une temporalité plus longue que celle de l'approbation du PLU, le présent PADD en jette les bases.

La déclinaison du scénario « Mont-Saxonnex, une parenthèse immersive en pleine nature » : les projets retenus au titre de la diversification touristique



Ces projets, ancrés dans le territoire, sont en lien avec la vie du village. Ils participeront à son attractivité et au maintien de son dynamisme commercial.

2.2.3 INTÉGRATION DANS UN PROJET DE TERRITOIRE

La transition touristique s'inscrit dans le projet de territoire de la 2CCAM (Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes), qui porte notamment un programme Espace Valléen (dispositif du CGEDD) sur la période 2021-2027, dont les principaux objectifs sont d'une part l'adaptation au changement climatique et d'autre part la diversification touristique, le tout dans la cohérence de l'offre proposée par les villages-balcon (*Le Reposoir, Mont-Saxonnex, Nancy sur Cluses et Saint-Sigismond*).

L'objectif est également d'inscrire ce projet dans le cadre de la nouvelle politique départementale en matière de tourisme (2022-2028) :

2.2.4 UN PROJET PARTICIPATIF

Les axes de la nouvelle stratégie de développement et de diversification touristique inscrits au PADD sont le résultat d'une démarche participative avec les habitants (questionnaire, ateliers participatifs, ...) et collaborative avec les partenaires institutionnels (*Département de la Haute-Savoie, Région Auvergne Rhône Alpes, ...*)

2.3 - UNE COMMUNE VIVANTE ET ACTIVE AU SERVICE DE SES HABITANTS

2.3.1 HABITAT

Le PLU mettra en œuvre les objectifs en matière d'habitat par le biais des outils réglementaires et des OAP pour :

- faciliter la réhabilitation en logements collectifs des constructions existantes, notamment dans le centre, en ciblant les logements vides, dégradés et la reconversion de sites et bâtiments industriels.
- favoriser la création de logements collectifs dans les pôles principaux identifiés.
- faciliter l'accès au logement aux jeunes habitants de la commune.
- faciliter la transition énergétique du parc de logements existants notamment par la possibilité de déroger aux règles de reculs pour faciliter la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur.

2.3.2 ARTISANAT ET COMMERCE

L'objectif est de créer les conditions favorisant à la fois les activités artisanales et commerciales. La politique en matière d'artisanat admet la possibilité d'installation de locaux dans les zones d'habitat (mixité).

Le PLU met en œuvre les moyens pour favoriser le maintien ainsi que l'essor des commerces et services de proximité dans le chef-lieu pour la qualité de vie des habitants et l'accueil des visiteurs.

2.3.3 AGRICULTURE ET PASTORALISME

L'agriculture est une activité économique. L'objectif affirmé est d'encourager et de diversifier l'activité « agro-pastorale », en favorisant les réseaux de vente directe de produits du terroir (circuits courts) et l'agro-tourisme dans une démarche de développement durable.

2.3.4 TRANSPORTS

La commune participe activement à la réflexion sur les modalités d'organisation du transport qui est menée à l'échelle de la Communauté de Communes. La commune encourage le recours à la mobilité électrique avec une offre de recharge (bornes) déjà existante sur son territoire.

La densification du chef-lieu et le renforcement de son armature commerciale ont pour objectif secondaire de limiter les déplacements externes à la commune.

Les secteurs dotés d'OAP donneront lieu à la création de cheminements piétons permettant de renforcer le recours à des modes de déplacements doux.

Dans les aménagements de voiries en cours et à venir, les projets prendront en compte les déplacements à vélo.

2.3.5 DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

La commune de Mont-Saxonnex s'inscrit pleinement dans les objectifs portés par le SYANE (Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie) à travers le déploiement du réseau public départemental en fibre optique.