

Département de la Haute-Savoie

## Commune du Mont-Saxonnex

# Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme REGLEMENT

### DOSSIER D'APPROBATION

DATE	PHASE	PROCEDURE
03/09/1993	Approbation	Elaboration
14/01/1994	Approbation	Modification n°1
17/09/1999	Approbation	Modification n°2
17/11/2000	Approbation	Modification n°3
20/07/2006	Approbation	Modification n°4
05/04/2013	Approbation	Modification n°5

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 Avril 2013, approuvant la Modification n°5 du P.L.U. contenu P.O.S. de Mont-Saxonnex.

Le Maire, M. Jacques MARTINELLI.

**AVR  
2013**



## **DISPOSITIONS GENERALES - TITRE I**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du P.O.S. s'applique à la totalité de la commune de MONT SAXONNEX.

### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'OCCUPATION DES SOLS**

Demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le P.O.S.

Les articles du Règlement National d'Urbanisme visés à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme (R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21), les plus fréquemment rencontrés étant :

- l'article R 111-2 traitant de l'atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
- l'article R 111-3 traitant des risques naturels,
- l'article R 111-3-2 traitant de la sauvegarde des vestiges archéologiques,
- l'article R 111-4 traitant des dessertes routières,
- l'article R 111-14 traitant des participations qui peuvent être mises à la charge des bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique annexées au plan d'occupation des sols.

Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au droit de préemption urbain.

La Loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la Montagne.

La loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.

La loi du 31 décembre 1913 et ses compléments relatifs aux monuments historiques.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de la commune est partagé en deux catégories de zones :

- 1) — les zones urbaines qui comprennent les zones et les secteurs suivants :

UA, UB, UC, UD, UF, UL, UX

2) — les zones naturelles qui comprennent les zones et les secteurs suivants

NA, NC,

ND avec le secteur NDa

NA avec les secteurs NAb, NAd et NAx

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 5 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE PUBLIQUE EN MATIERE D'ACCES ROUTIERS**

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

#### **ARTICLE 6 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA SALUBRITE PUBLIQUE EN L'ABSENCE D'UN RESEAU D'EGOUT**

En l'absence d'un réseau d'égout, tout terrain, pour être constructible, doit présenter des caractéristiques (nature, pente, surface, largeur) permettant un épandage qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par le Règlement Sanitaire Départemental.

#### **ARTICLE 7 - DOMAINE SKIABLE - (art. L 123.1 — 6e du Code de l'Urbanisme)**

Les zones et secteurs compris dans l'enveloppe du domaine skiable sont ou pourront être aménagés en vue de la pratique du ski et pourront supporter les équipements et aménagements correspondant en remontées mécaniques, sous réserve du respect des autres prescriptions législatives et réglementaires.

#### **ARTICLE 8 - RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT SINISTRE**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 5 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante, sans qu'il ne soit fait application d'aucune des règles de la zone.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

#### SECTION 0 - CARACTERE DE LA ZONE UA

Zone d'habitat dense qui concerne les centres traditionnels des villages du Bourgeal et de Pincru.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

1-1- Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises

Les constructions

- les habitations,
- les parcs de stationnement,
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- les commerces,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les bureaux et services,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus.

Les clôtures

1- 2 - En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Travaux sur les bâtiments existants protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 et ses compléments relatifs aux monuments historiques.

Les travaux sur ces bâtiments peuvent être autorisés nonobstant les dispositions des articles UA1 à UA15 du règlement.

Etablissements artisanaux et commerciaux.

Si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines, notamment en termes de bruit. Ces établissements devront prendre toute mesure aux fins de garantir la sécurité, la salubrité

et la tranquillité publique.

Bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être autorisés à condition que cette activité soit liée à l'activité commerciale de proximité et qu'elle ne présente aucune gêne pour le voisinage.

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du P.O.S.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le P.O.S., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus.
- S'il n'abrite pas une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise dans la mesure où sa destination est conservée nonobstant les dispositions de l'article UA2.
- S'il abrite une activité inscrite sur la liste des installations classées, son extension est admise, nonobstant les dispositions de l'article UA2, dans la mesure où le projet a pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de sa présence.

L'extension d'un bâtiment ne respectant pas les reculs imposés par les articles UA6 ou UA7 est admise nonobstant les dispositions desdits articles, dans la limite de 20 % de la Surface de Plancher existante et dans la mesure où l'application de l'un de ces 2 articles aurait abouti à des décrochements de façades préjudiciables à son aspect extérieur

Occupations et utilisations du sol projetées dans un secteur à risques

Les occupations et utilisations du sol projetées dans les secteurs à risques repérés au plan annexé devront faire l'objet d'une étude préalable définissant les conditions techniques de leur réalisation.

## **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites. :

Les constructions

- les entrepôts commerciaux
- les établissements industriels
- les bâtiments agricoles
- les habitations légères de loisir

Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement sauf ceux autorisés dans l'article 1.

Les terrains de camping et de caravanage

Les parcs résidentiels de loisir

Les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières

## **SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement; en tout état de cause, la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et à 4 m dans les secteurs difficiles, et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 4 m à partir de la chaussée de la voie publique; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 12 %.

### **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4-1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

#### **4-2 - ASSAINISSEMENT**

##### a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental.

##### b) Eaux pluviales

Toutes des eaux de ruissellement de l'assiette foncière doivent être récupérées (mise en place de caniveaux).

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

Le cas échéant, différentes solutions techniques pourront être exigées lors des demandes de permis de construire :

- Stockage et récupération des eaux pluviales (principalement les eaux de toitures) pour un usage domestique non sanitaire,
- Mise en place de puits d'infiltration lorsque les caractéristiques du sol le permettent,
- Mise en place de stockages au niveau de chaque construction, avec rejet limité au maximum au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- Création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative), dispositifs de prétraitement lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles),
- Mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau communal ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

#### **4-3 - RESEAUX CABLES**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain, sauf en ce qui concerne les secteurs de la zone dont l'assainissement ne peut être réalisé que par épandage ; l'article 6 des dispositions générales rappelle le fondement des prescriptions qui s'imposent dans ce cas.

Toutefois, lorsqu'un terrain est raccordable au réseau public d'assainissement, aucune surface minimale n'est exigée.

#### **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

##### **6-0 - GENERALITES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

##### **6-1 - IMPLANTATION**

Lorsque le tissu urbain présente une situation d'alignement, celui-ci pourra être imposé intégralement ou partiellement.

Dans les autres cas l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Pour les extensions limitées du bâti existant cette règle pourra être adaptée. Le recul sera défini suivant l'avis des services gestionnaires de la voirie.



## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**

### **7-0 - GENERALITES**

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### **7-1 - IMPLANTATION**

Les constructions pourront s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

## **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions sur une même propriété est libre.

## **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude entre chaque point de la sablière et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11-0 - GENERALITES**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de données réglementaires. Afin d'aider le demandeur ou l'auteur à aboutir à une bonne intégration de la construction à son environnement naturel et bâti, il lui est conseillé de consulter préalablement l'architecte consultant.

*Pour faciliter le conseil, il est recommandé au requérant de fournir un diagnostic de l'état existant, des photos du bâtiment initial et de son environnement proche ou lointain.*

### **Rénovation, réhabilitation et extension du bâti traditionnel :**

Le programme de transformation doit être compatible avec le caractère de la construction initiale et des lieux environnants.

Il est demandé de respecter ou privilégier une volumétrie générale simple et compacte, avec une grande couverture couvrante, de préserver les détails remarquables de la construction, de réutiliser au maximum les baies existantes dans les parties maçonnées et de garder leurs proportions d'origine.

Les fenêtres et baies en partie haute doivent être discrètes.

Les caractéristiques paysagères des abords (petits jardins, vergers, murets) doivent être respectées.

Dans le cas où l'intervention concerne une seule partie d'un bâtiment de volumétrie traditionnelle simple et compacte, il sera demandé de favoriser l'unité d'aspect de

l'ensemble de la construction.

Les prescriptions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

Des adaptations aux règles énoncées dans le présent article 11 pourront être autorisées pour faciliter la réalisation de constructions insérant des mesures d'architecture bioclimatique ou de développement durable (orientation privilégiée, volumétrie générale, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés à la construction).

### **11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

L'orientation du faîtage des constructions doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

### **11- 2 - ASPECT DES FACADES**

#### Prise en compte du contexte :

Les matériaux doivent, par leur aspect et leurs couleurs, s'accorder au caractère dominant du bâti environnant.

#### Caractéristiques générales :

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc....

Les soubassements seront en maçonnerie. Il est recommandé de bien différencier l'aspect du niveau rez de chaussée / soubassement de ceux des étages et des combles.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brosse.

La teinte doit être celle de la majorité des façades environnantes. Les teintes blanc cru sont interdites.

Le bois doit être largement dominant pour chaque façade, notamment aux niveaux supérieurs. Sa répartition doit être cohérente avec le volume de la construction et ne pas constituer un simple élément décoratif plaqué sur la façade).

Le bardage sera composé de planches (avec ou sans couvre-joints, disposées verticalement ou horizontalement) d'aspect bois naturel ou de teinte chêne moyen à foncé.

Les ouvertures et les baies doivent s'accorder par leur rythme et leur proportion au caractère dominant du bâti environnant.

Les menuiseries seront de teinte sombre.

Un nuancier des teintes autorisées en façade est consultable en Mairie.

### **11-3 - ASPECT DES TOITURES**

#### Prise en compte du contexte :

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.  
Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.

#### Caractéristiques générales :

Les pentes de toiture à l'exception de celles des annexes (vérandas, serres de jardin, etc...) seront comprises entre 40 et 70%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m. Cette disposition ne s'applique pas aux petits volumes (véranda, abri, jacobine, etc...) pour des raisons esthétiques : le débord de toit devra être proportionné et en harmonie avec le volume.  
Les balcons devront être couverts en tout point par un débord de toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires adossés à la construction principale, les toitures de jonction et de transition ainsi que dans les cas suivants :

- Volumes traités en terrasses aménagées sous réserve que la terrasse ne constitue pas l'essentiel du type de toiture.
- Places de stationnement aménagées en partie supérieure d'un volume de construction, sous condition de ne pas nécessiter de rampe d'accès importante.
- Végétalisation des toitures de garages et parkings.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile rouge vieilli pour les constructions situées à une altitude inférieure à 1 100 m et de teinte grise au dessus de cette altitude.

Quelques soient les matériaux utilisés, tout nouveau toit devra être en harmonie avec les autres toits.

L'usage des panneaux solaires n'est autorisé qu'en toiture, dans le même plan que la toiture. Ils seront de teinte sombre et mate en harmonie avec le toit.

Dans les secteurs où les toitures des bâtiments d'habitation présentent un ensemble homogène la surface des panneaux solaires ne pourra excéder 50 % de la surface du toit des bâtiments d'habitation.

Les fenêtres de toit seront en nombre limité et, de préférence, de dimensions identiques et alignées.  
La surface consacrée aux fenêtres de toit ne dépassera pas 5 % de la surface totale de la toiture.

Les toitures situées en surplomb des voies publiques devront être équipées de dispositifs d'arrêt de neige.

#### **11- 4 - ASPECT DES CLOTURES**

Les clôtures d'une hauteur de 1,30 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,30 m maximum de hauteur.

#### **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les collectifs : 1 place de stationnement par logement plus 1 par 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, dont au moins 25 % seront couvertes.
- pour les individuels : 2 places de stationnement dont au moins une couverte

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme, 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les constructions à usage de commerce :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les salles de spectacle et de réunions : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : 1 place de stationnement par classe
- du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m ; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

#### **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

Toute construction sur une partie nue détachée, après l'approbation du présent PLU, d'un terrain bâti, devra prendre en compte, pour l'application du COS, la Surface de Plancher du bâti existant pendant les 10 années suivant le détachement.

#### **ARTICLE UA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

