

DEPARTEMENTS DE LA HAUTE-SAVOIE ET DE L'AIN

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme du
Pays de Seyssel

NOTE DE PRESENTATION

Dossier pour notification
et enquête publique,

Le 18 février 2025

Le Président,
M. Paul COTTERLAZ



Pièce n°1

Table des matières

| | |
|--|-------------|
| I - LE CONTEXTE GENERAL | p.3 |
| 1 – Localisation et positionnement du territoire du Pays de Seyssel | p.3 |
| 2 – Le contexte territorial | p.3 |
| 3 – Le PLUi du Pays de Seyssel | p.3 |
| II - LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE | p.5 |
| 1 – Modifications et adaptations liées à des secteurs particuliers | p.5 |
| 2 – Modifications et adaptations du règlement écrit | p.12 |
| 3 – Modifications et adaptations du règlement graphique | p.14 |
| 4 – Modifications et adaptations des OAP | p.19 |
| 5 – Bilan des capacités d'accueil | p.19 |
| 6 – Les informations environnementales | p.21 |
| 7 – La procédure de modification | p.33 |
| III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU | p.34 |
| 1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLUi | p.34 |
| 2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLUi | p.42 |
| 3 – Les adaptations à apporter à apporter aux OAP du PLUi | p.46 |

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE DU PAYS DE SEYSSSEL

Le territoire du Pays de Seyssel s'étend sur près de 14 430 hectares, répartis sur les 11 communes que sont Anglefort, Bassy, Challonges, Clermont en Genevois, Corbonod, Desingy, Droisy, Menthonnex sous Clermont, Seyssel Ain, Seyssel Haute-Savoie et Usinens.

Il est situé en partie Nord-Ouest de la Haute-Savoie, en limite du Département de l'Ain, et est traversé par le Rhône, la rivière des Ussets (en partie). Il est limité à l'Ouest par le massif du Grand Colombier. Il se situe à la croisée des aires d'influences des agglomérations annécienne et genevoise, ainsi que du bassin bellegardien.

Sa population était estimée à 9261 habitants en 2024. La croissance démographique est positive depuis les années 1980. Globalement, les évolutions démographiques les plus marquées s'expliquent par les variations du solde migratoire, à savoir les installations et départs de population.

Le territoire est par ailleurs doté d'un capital naturel et culturel d'une grande richesse, lié au cadre rural et montagnard, mais fragile, qui participe à son identité, son attractivité et la qualité du cadre de vie de ses habitants et de ses visiteurs.

2. LE CONTEXTE TERRITORIAL

Le territoire appartient à la Communauté de Communes Ussets et Rhône, qui a été créée par arrêté inter-préfectoral le 13 décembre 2016. Cette intercommunalité est issue de la fusion des anciennes Communautés de Communes du Pays de Seyssel, de la Semine et du Val des Ussets qui ont formé au 1er janvier 2017 la Communauté de Communes Ussets et Rhône.

La Communauté de Communes Ussets et Rhône regroupe aujourd'hui 26 communes et compte 21 160 habitants (*Chiffres INSEE RP 2020*). Elle est interdépartementale, regroupant 23 communes haut-savoyardes et 3 communes aindinoises.

Le SCOT Ussets et Rhône, approuvé le 11 septembre 2018, porte sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Par ailleurs, chacun des territoires composant la Communauté de Communes est doté d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, approuvé le 25 février 2020.

3. LE PLUi DU PAYS DE SEYSSSEL

La Communauté de Communes Ussets et Rhône a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Du Pays de Seyssel par une délibération du Conseil Communautaire en date du 25 février 2020.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est construit à partir d'une orientation principale, déclinée selon 3 axes stratégiques qui se traduisent chacun en plusieurs orientations induites et objectifs induits :

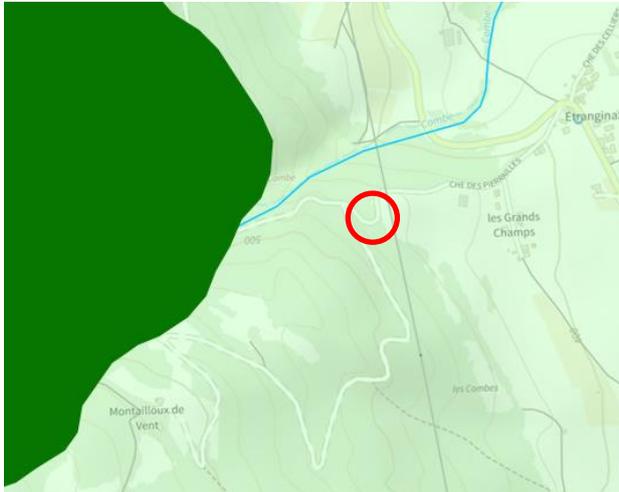
- Une ambition générale pour le territoire : "Le Pays de Seyssel : un territoire "habité" et dynamique" :
 - ▶ Axe I : Préserver et valoriser les qualités du cadre rural et naturel comme socle identitaire du territoire.
 - ▶ Axe II : Soutenir l'activité économique dans toutes ses composantes, pour les ressources, le dynamisme et l'attractivité du territoire.
 - ▶ Axe III : Structurer le développement urbain, pour la vie et l'animation du territoire.

Une modification simplifiée n°1 du PLUi du Pays de Seyssel a été approuvée le 9 novembre 2021, et une modification n°1 a été approuvée le 14 mars 2023.

Une révision allégée menée parallèlement à cette procédure de modification est en cours.

La parcelle concernée est située en ZNIEFF de type 2 (820030661 – Ensemble formé par le plateau de Retord et la chaîne du Grand Colombier), mais sa surface réduite permet de conclure que l'impact de la construction sera très faible sur les milieux identifiés, d'autant plus que cette dernière est située au cœur d'un virage du Chemin des Pierrailles.

La parcelle est également incluse dans les espaces perméables relais des réservoirs de biodiversité identifiés par le SRADDET, qui concernent une grande majorité des espaces non bâtis du territoire du Pays de Seyssel. Il n'y a pas d'enjeu particulier sur ce secteur.



Localisation du secteur au sein d'un espace perméable relais des réservoirs de biodiversité identifié par le SRADDET.

La commune de Corbonod est concernée par la Loi Montagne, et donc par le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante cependant, la construction autorisée, équipement public dédié à la chasse, ne peut s'implanter au voisinage des zones habitées. A ce titre, l'article L122-5 du Code de l'Urbanisme s'applique.

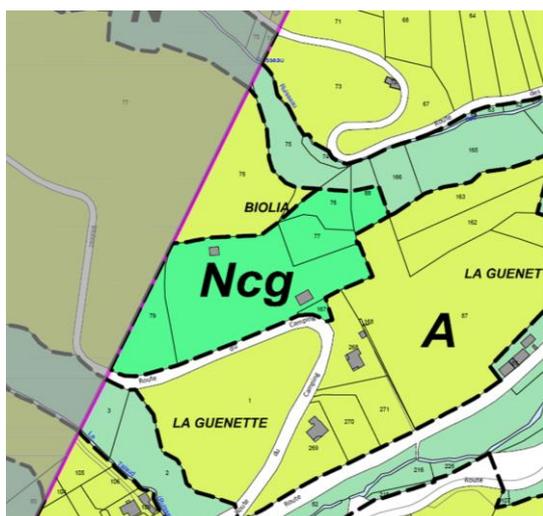
Pour la mise en œuvre de cette construction, un dispositif réglementaire spécifique doit être mis en place, avec l'inscription d'un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL), dont le périmètre correspond à celui de la parcelle considérée. Les dispositions réglementaires propres au STECAL sont ajoutées dans le règlement : il est autorisé une seule construction à sous-destination d'autre équipement recevant du public, à condition d'une bonne intégration dans le site et de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie. L'emprise au sol de cette construction ne devra pas dépasser 50 m² ; et sa hauteur ne devra pas excéder 4,5 m.

➤ **Concernant le camping de Seyssel Ain**

La commune de Seyssel Ain dispose sur son territoire d'un camping, qui fait l'objet d'un classement spécifique au PLUi, dans un secteur de la zone N dédié, le secteur Ncg.



Plan du camping actuel



Localisation de la parcelle sur le règlement graphique

Vue aérienne du secteur concerné

Ce type d'hébergement est nécessaire au dynamisme touristique du territoire, pour un tourisme vert et de proximité notamment.

A ce titre, il est nécessaire de permettre la réalisation de quelques projets de mise aux normes et d'embellissement de la structure. Seront donc autorisés :

- Une extension de la construction à vocation de réception et de snack bar, à hauteur de 50% de surface de plancher, tout en conservant une hauteur identique à l'existant.
- La mise en œuvre d'une nouvelle construction, pour permettre l'installation d'un nouveau bloc sanitaire, pour une emprise de 15 m² maximum², et une hauteur limitée à 4,5 m.

A noter que ces constructions doivent être strictement nécessaires et liées au fonctionnement du camping. En aucun cas l'habitat n'est autorisé dans le secteur Ncg.

A ce titre, les constructions autorisées devront être à sous-destination d'autre hébergement touristique.

Pour ce faire, le PLUi est modifié pour la mise en œuvre d'un secteur de taille et de capacités limitées (STECAL), permettant de définir et encadrer les constructions autorisées dans ce dernier, et listées ci-dessus.

La parcelle concernée n'est pas concernée par une identification ou réglementation au titre des protections ou zonages environnementaux. Elle est incluse dans les espaces perméables relais des réservoirs de biodiversité identifiés par le SRADDET, qui concernent une grande majorité des espaces non bâtis du territoire du Pays de Seyssel. Il n'y a pas d'enjeu particulier sur ce secteur, étant déjà aménagé et artificialisé.



Localisation du secteur au sein d'un espace perméable relais des réservoirs de biodiversité identifié par le SRADDET.

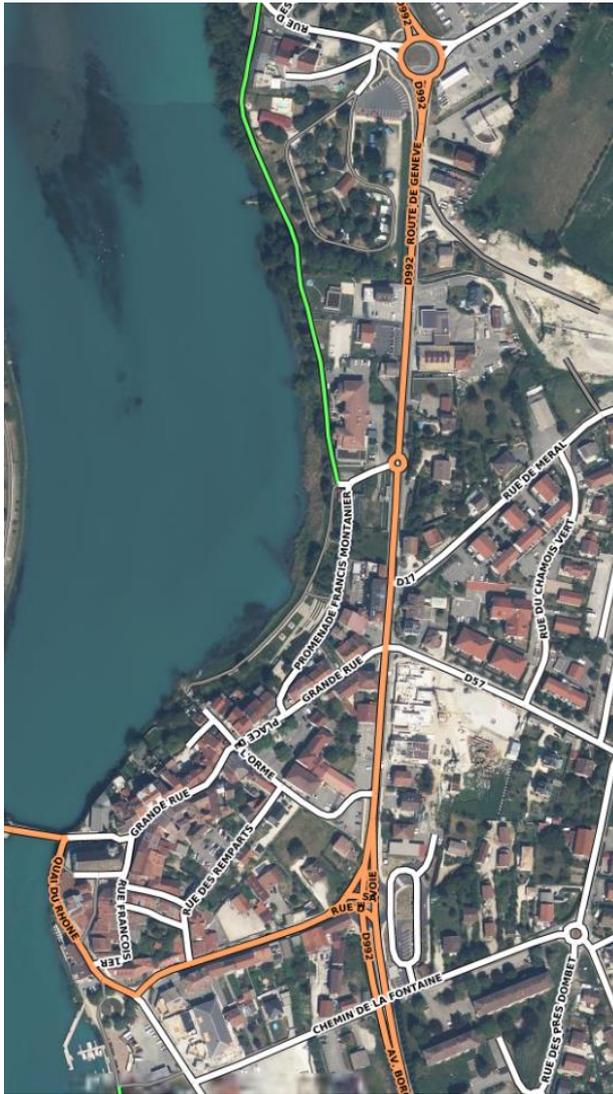
➤ **Concernant les linéaires de diversité commerciale délimités au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme**

Sont délimités au PLU des linéaires, où est préservée ou développée l'activité commerciale, et notamment à travers les commerces de proximité.

La mise en œuvre de ces périmètres doit permettre le maintien des commerces existants au centre-ville de Seyssel Ain et Seyssel Haute-Savoie, afin de soutenir l'activité commerciale, l'emploi, et l'animation du centre-ville.

Ces linéaires sont institués sur l'ensemble des rues commerçantes du centre-ville et ses abords. Le long de ces linéaires, au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce ou artisanat de détail, vers une autre destination, est interdite.

Sur la commune de Seyssel Haute-Savoie, il est proposé d'étendre cette disposition aux commerces existants sur la Rue de Savoie, Chemin de la Fontaine, Quai du Rhône, et Route de Genève.



Rues du centre-ville de Seyssel 74

De plus, il est nécessaire, étant donné que les RDC identifiés concernent des centralités accueillant également équipements et services publics ou d'intérêt collectif, de permettre un changement de destination vers les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Le règlement écrit et le règlement graphique sont donc modifiés sur ces points.

➤ **Concernant l'OAP n°12 au lieu-dit « Don » sur la commune de Bassy**

Afin de permettre le développement de la commune de Bassy, le PLU met en place deux OAP.

La première est située au cœur du centre-village, en interstice de l'urbanisation existante au lieu-dit « Don », sur une surface d'environ 0,4 ha. Ce secteur doit permettre un confortement du centre-village, par renouvellement urbain. A ce titre, il est proposé d'augmenter la densité admise sur le secteur, qui est situé à proximité des équipements et services disponibles au centre-village, afin d'atteindre une densité plus cohérente avec la situation géographique du secteur. Ainsi, il est proposé de modifier la densité au sein de l'OAP, pour passer de 20 logt/ha à 33 logt/ha, ce qui induit la réalisation d'un minimum de 12 logements au lieu de 8. Le nombre de logements sociaux imposé reste le même : la réalisation de 8 logements impliquait la réalisation de 4 logements sociaux, ce nombre est maintenu et non augmenté, au regard de la difficulté pour les communes de proposer des opérations intéressantes et viables pour les opérateurs de logements sociaux.

SCHEMA OPPOSABLE

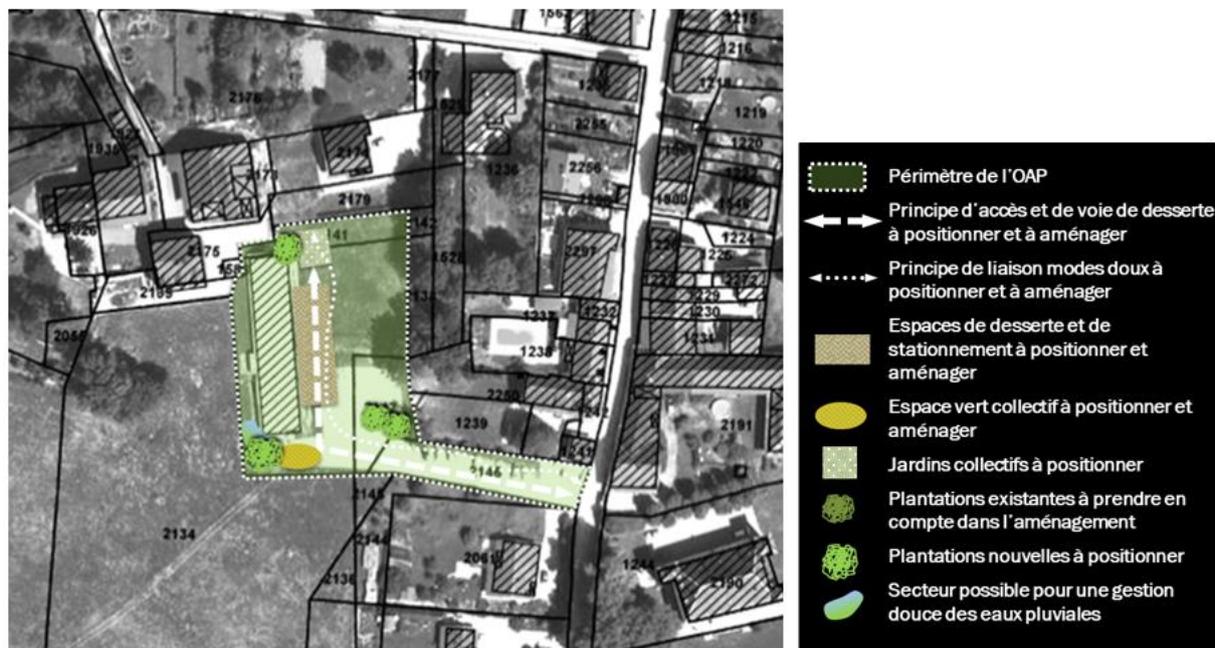


Schéma opposable de l'OAP 12 en vigueur

➤ Concernant les OAP de la commune de Seyssel Haute-Savoie

Quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent la commune de Seyssel :

- L'OAP n°23 "Gentil Nord", qui s'étend sur 1,4 ha environ, et qui demande la réalisation d'un minimum de de 10 logements à l'hectare en mode intermédiaire et individuel ;
- L'OAP n°24 "La Combe d'Abbe", qui s'étend sur 0,7 ha environ, et qui demande la réalisation d'un minimum de de 15 logements à l'hectare en mode intermédiaire et individuel ;
- L'OAP n°25 "Gentil Sud", qui s'étend sur 2,3 ha environ, et qui demande la réalisation d'un minimum de 20 logements en mode individuel et intermédiaire ;
- L'OAP n°26 "Les Oudets", qui s'étend sur 1,6 ha environ, et qui demande la réalisation d'un minimum de 25 logements à l'hectare en mode individuel et intermédiaire, qui est en partie en cours de réalisation et en partie réalisée ;
- L'OAP n°27 "Pré Dombet", qui s'étend sur 2,5 ha environ, et qui demande la réalisation d'un minimum de 25 logements à l'hectare en mode collectif, intermédiaire et individuel, qui est en cours de réalisation.



Localisation des OAP à Seyssel 74.

Il s'avère que le contexte immobilier sur la commune a fortement évolué ces derniers mois, et que la pression foncière s'accroît fortement. La commune et l'intercommunalité souhaitent donc pouvoir maîtriser correctement le développement des autres OAP, par la réalisation de programmes de logements adaptés aux formes urbaines des secteurs dans lesquelles elles s'insèrent. Le risque est important aujourd'hui de voir se développer des programmes trop denses, qui s'insèrent difficilement dans le site, et qui pourraient déséquilibrer les différents équipements publics, notamment en termes de réseaux de desserte et d'équipements scolaires.

A ce titre, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des OAP est inséré. Au regard des caractéristiques opérationnelles des OAP et de leur localisation, les OAP 23, 24 et 25 devront se réaliser dans l'ordre suivant :

- L'OAP n°23 peut être réalisée immédiatement,
- L'OAP n°24 ne peut être réalisée qu'après l'obtention de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux des permis de construire des OAP n°23 et n°25,
- L'OAP n°25 ne peut être réalisée qu'après l'obtention de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux des permis de construire de l'OAP n°23.

Par ailleurs, pour une meilleure cohérence des projets, le règlement écrit est modifié afin que les OAP 23, 25 et 26 se réalisent par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, et non par tranche fonctionnelle.

2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

➤ Concernant les façades :

Une précision est apportée dans les dispositions concernant les façades : les coffrets des volets roulants visibles sur la façade sont interdits, pour une meilleure intégration paysagère des constructions.

| Zone concernée par le projet de modification | | | | | |
|--|---|------|---|---|--|
| Dispositions générales | | | | | |
| UH | X | 1AUH | X | A | |
| UE | | 2AUH | | N | |
| UX | | 2AUX | | | |

➤ Concernant les toitures :

Une précision est apportée dans les dispositions concernant les toitures : les lucarnes et jacobines sont autorisées seulement si elles sont en proportion harmonieuse avec le volume principal, afin d'améliorer l'insertion architecturale des constructions.

De plus, une dérogation concernant les matériaux est introduite pour permettre la mise en œuvre de serres : dans ce cas, les matériaux transparents sont admis.

| Zone concernée par le projet de modification | | | | | |
|--|---|------|---|---|--|
| Dispositions générales | | | | | |
| UH | X | 1AUH | X | A | |
| UE | | 2AUH | | N | |
| UX | | 2AUX | | | |

➤ Concernant le coefficient d'emprise au sol en secteur UH1 (et 1AUH1)

Le secteur UH1 correspond aux secteurs à dominante résidentielle caractérisés en majorité par un urbanisme à la parcelle accueillant le plus souvent de l'habitat individuel. Ces quartiers se sont constitués dans des logiques d'extensions urbaines sous forme de lots libres ou de lotissements juxtaposés sans que les relations avec les espaces environnants n'aient été pensées à une échelle dépassant la seule opération d'aménagement ou de construction. Ils présentent une densité végétale élevée au sein des parcelles bâties, qui contribue à valoriser la nature en ville et le cadre de vie résidentiel.

Un coefficient d'emprise au sol a été introduit pour ce secteur, et limité à 0,20. Après plusieurs années d'application du document d'urbanisme, il apparaît que ce coefficient est trop limitant pour l'évolution du bâti concerné, notamment pour la réalisation d'extensions et d'annexes. Il est donc proposé de l'augmenter à 0,25, ce qui permettra également de mettre en cohérence cette règle avec le CES introduit dans le secteur UH1 des autres PLUi de la Communauté de Communes.

Pour une meilleure cohérence sur le territoire, le CES du secteur 1AUH1 est aussi modifié pour passer à 0,25.

| Zone concernée par le projet de modification | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| Dispositions générales | | | | | |

| | | | | | |
|----|---|------|---|---|--|
| UH | X | 1AUH | X | A | |
| UE | | 2AUH | | N | |
| UX | | 2AUX | | | |

➤ **Concernant la gestion de la pente**

L'article du règlement concernant la gestion de la pente est complété des dispositions concernant les ouvrages de soutènement qui sont présentes dans les autres articles, afin de regrouper les règles qui concernent ces ouvrages spécifiques, et améliorer la lecture du règlement.

A ce titre, et afin de lever une incohérence sur une règle concernant les clôtures implantées sur un mur de soutènement, il est précisé que la disposition suivante : « Si un ouvrage de soutènement implanté en limite des emprises du domaine public, constitue le support d'une clôture, la hauteur maximum de cette clôture ne peut excéder 1 m », s'applique aux murs existants préalablement à l'approbation du PLUi. Pour les murs nouveaux, un recul s'applique.

| Zone concernée par le projet de modification | | | | | |
|--|---|------|---|---|--|
| Dispositions générales | | | | | |
| UH | X | 1AUH | X | A | |
| UE | | 2AUH | | N | |
| UX | | 2AUX | | | |

➤ **Concernant la prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations**

Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 a modifié les sous-destinations des constructions prévues à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme afin de distinguer entre les « hôtels » et les « autres hébergements touristiques », qui peuvent désormais faire l'objet de règles différenciées dans le PLU.

Par la suite, le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 portant diverses mesures relatives aux destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ; ainsi que l'arrêté du 22 mars 2023 venant modifier l'arrêté de 2016 sur les destinations et sous-destinations, apporte plusieurs évolutions sur ces dernières, ainsi que des précisions sur les définitions.

La mention du secteur primaire dans la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire » est ajoutée et sont créées deux nouvelles sous-destinations :

- la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » devient « Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire » et comprend désormais la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » ;
- la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend désormais la sous destination « lieux de culte ».

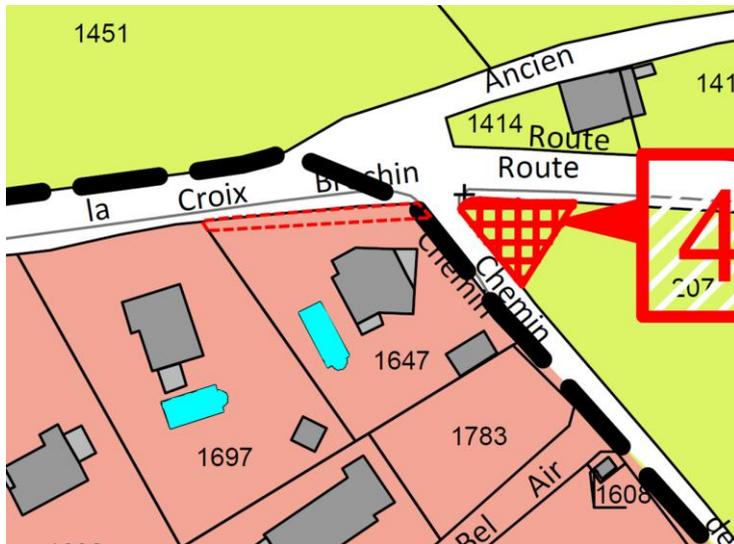
Le règlement écrit est modifié pour prendre en compte ces évolutions.

3. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

En préambule, il est précisé qu'à la suite d'une refonte du cadastre sur les communes d'Anglefort et de Corbonod, le règlement graphique a été mis en cohérence avec ce dernier, pour respecter les formats nécessaires à la publication du PLUi sur le Géoportail de l'Urbanisme. cette mise en cohérence a été opérée à droit constant.

➤ Concernant les emplacements réservés à inscrire

Sur la commune de Droisy, il est nécessaire d'inscrire un emplacement réservé en vue de réaménager et sécuriser le croisement entre la Rue de la Croix Brochain et le Chemin des Murgers.



PLUi en vigueur sur le secteur concerné

➤ Concernant l'identification d'un périmètre bâti d'intérêt patrimonial ou architectural sur la commune de Bassy

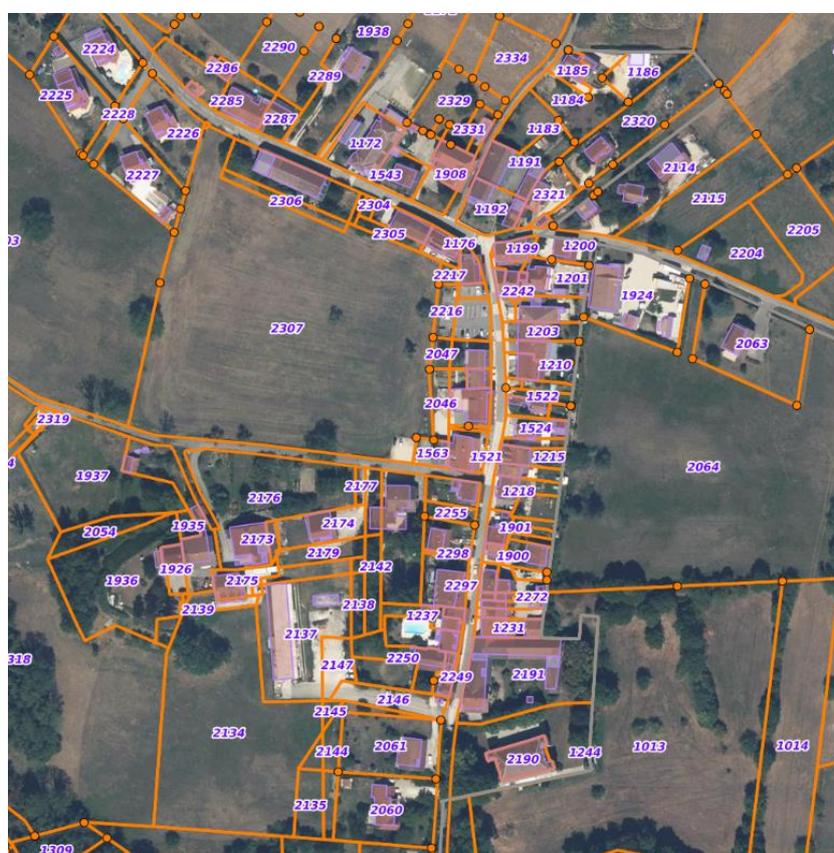
La commune de Bassy est caractérisée par une organisation historique de son urbanisation sous la forme d'un « village rue ». Dans ce secteur central de la commune, les constructions sont implantées de part et d'autre de la Route du Château, pour la plupart en bande, et disposent d'un espace vert à l'arrière de la construction.

Les constructions ont des caractéristiques architecturales qui témoignent du passé et de l'identité communale.

A ces titres, afin de préserver cette forme urbaine et les caractéristiques architecturales des constructions, tout en permettant une réhabilitation ou rénovation de ces dernières, l'ensemble du secteur nécessite d'être identifié au sein d'un périmètre bâti d'intérêt patrimonial ou architectural.



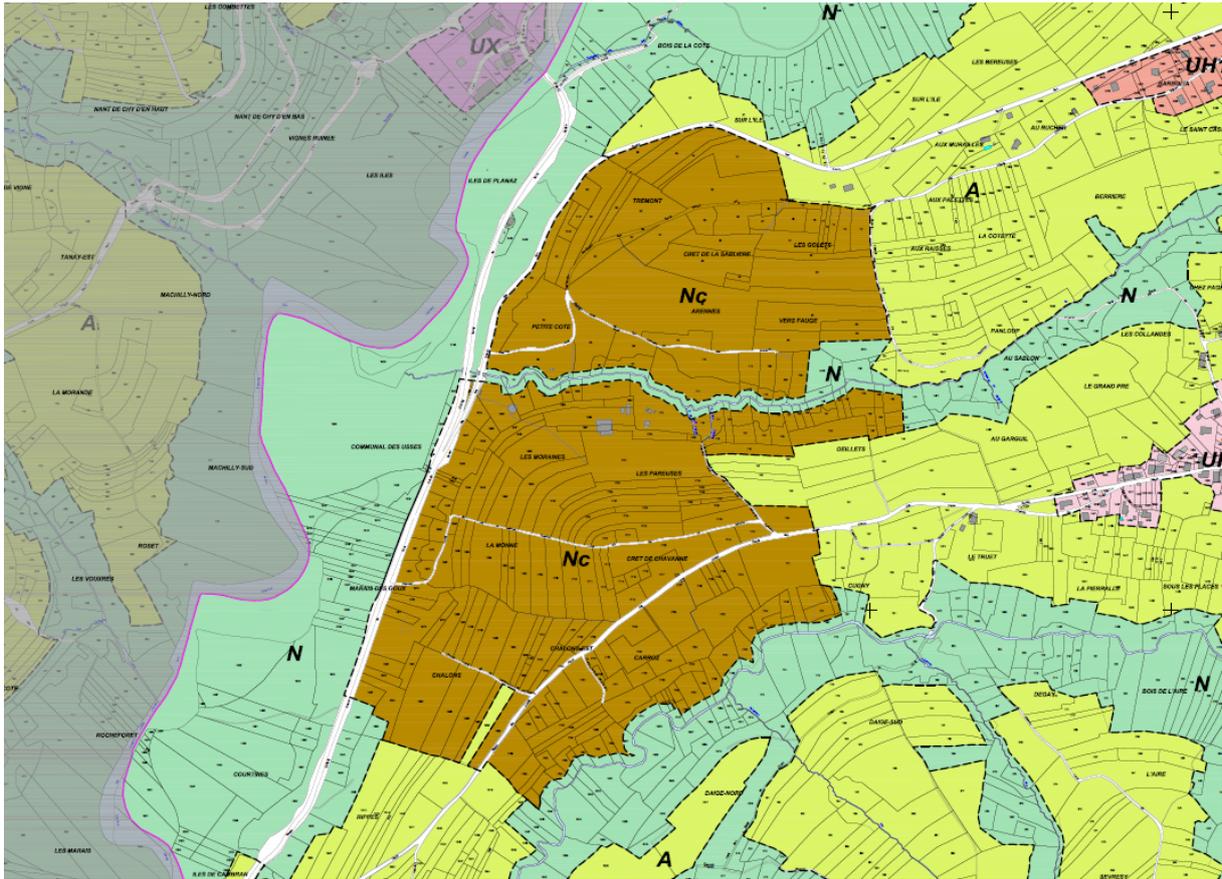
Vue du secteur depuis la Rue du Château



Vue aérienne du secteur concerné.

➤ **Concernant l'intégration d'une parcelle au sein du secteur dédié à la carrière à Desingy**

Sur la commune de Desingy, un secteur Nc a été identifié pour permettre la gestion des activités de carrière autorisées, puis leur remise en état agricole après la fin de cette activité. L'identification de ce secteur répond aux objectifs du PADD, qui indique : « Permettre l'exploitation des sites d'extraction de matériaux existants, selon les conditions réglementaires en vigueur, et en limitant au maximum les nuisances induites, notamment concernant les transports de ces matériaux en traversée des centre-ville, centre-bourg et centre-village (objectif II.1.c) ».

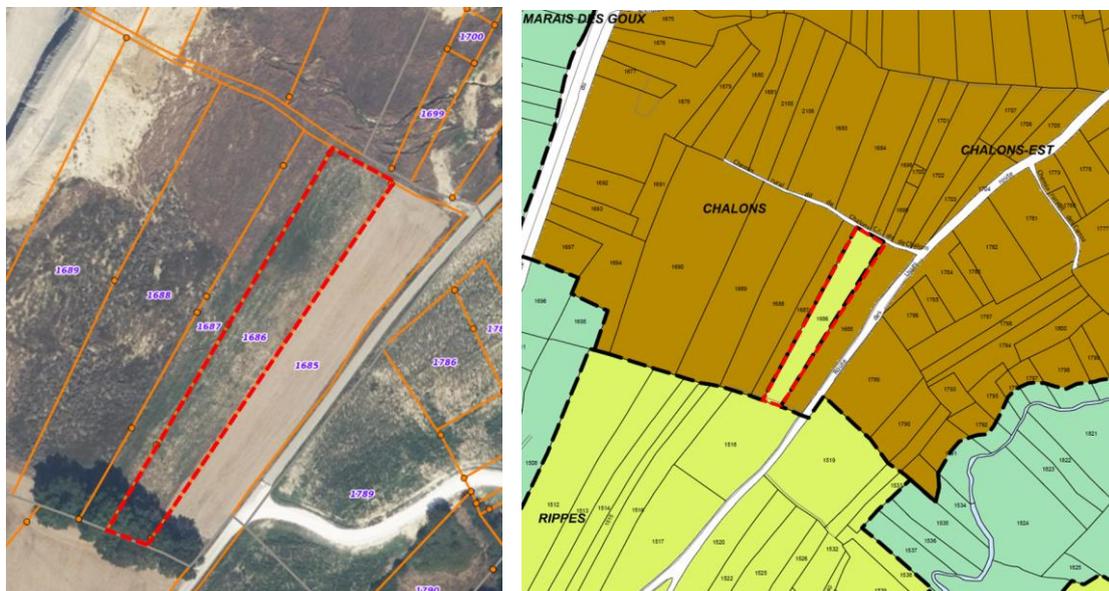


Règlement graphique en vigueur sur l'un des secteurs de carrière sur la commune de Desingy.



Vue aérienne du secteur concerné.

Sur une des carrières de la commune, une parcelle n'avait initialement pas été intégrée au secteur de la carrière, et avait été maintenue en zone agricole. Une telle délimitation du zonage n'étant pas cohérente, à la fois pour l'agriculture (ladite parcelle n'étant pas utilisable par l'activité agricole), et pour la carrière (cette parcelle représente une trouée non exploitable dans un secteur exploité), il est proposé de l'intégrer au secteur de la carrière.



Vue aérienne de la parcelle concernée

Règlement graphique en vigueur sur la parcelle concernée.

Il est toutefois précisé que suite à l'exploitation de cette carrière, l'ensemble du site sera remis en état en vue d'une exploitation par l'activité agricole. La parcelle objet de la modification aura le même traitement.

A ce titre, la parcelle concernée est donc classée en secteur Nc.

La parcelle concernée n'est pas concernée par une identification ou réglementation au titre des protections ou zonages environnementaux. Elle est incluse dans un grand espace agricole identifié par le SRADDET. Il n'y a pas d'enjeu particulier sur ce secteur, étant déjà exploité de part et d'autre par l'activité de carrière, et devant être remis en l'état pour l'activité agricole à termes.



Localisation du secteur au sein d'un grand espace agricole identifié par le SRADDET.

➤ **Concernant la rectification d'une erreur matérielle**

Lors du tracé des différents périmètres de protection environnementaux du PLU, une erreur a été commise quant au tracé d'un corridor sur la commune de Bassy.

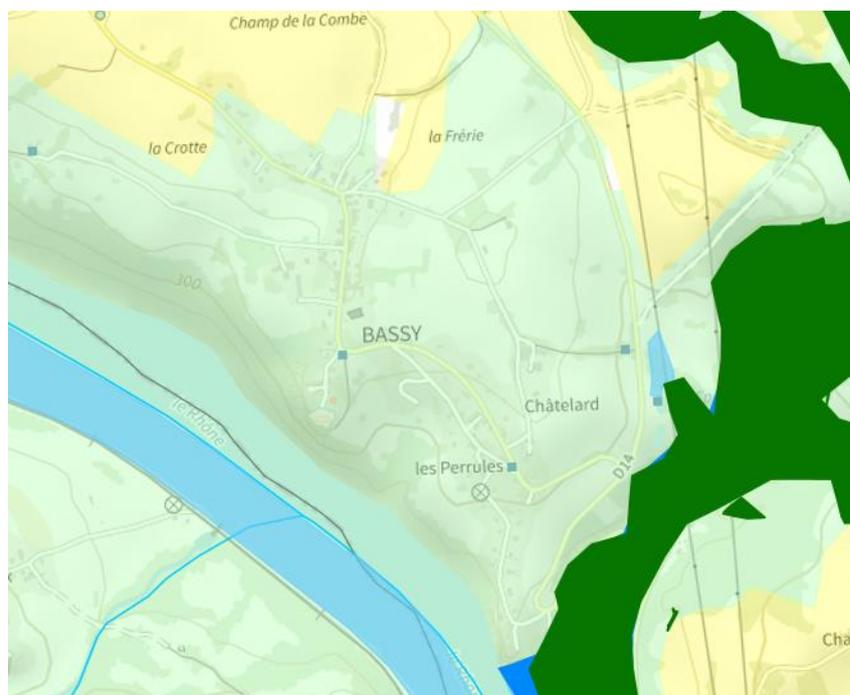
En effet, une très petite partie du corridor, qui est un angle du tracé informatique, concerne une partie de plusieurs parcelles en zone urbaine, qui n'ont aucune fonction pour le déplacement des espèces. En effet, ces parcelles sont bordées d'une route, et constituent le jardin privatif des constructions existantes.



Localisation du secteur sur le règlement graphique *Vue aérienne du secteur concerné*

Il est donc proposé de corriger le tracé du corridor écologique en le supprimant de la zone UH.

Le secteur concerné n'est pas identifié comme un corridor par le SRADDET. Il fait partie, comme la majorité du territoire qui l'entoure, d'un espace perméable relais surfacique des réservoirs de biodiversité.



Localisation du secteur au sein d'un espace perméable relais des réservoirs de biodiversité identifié par le SRADDET.

4. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DES OAP

➤ Concernant L'OAP 5 « Hameau de Gignez » à Corbonod

L'OAP n°5 concerne le centre du Hameau de Gignez, situé sur la commune de Corbonod à proximité des équipements, commerces et services existants sur la commune. Le site est localisé en interstice de l'urbanisation existante, à l'angle de la Grande Rue et de la Route de Sur Lyand.

L'OAP prévoit actuellement la mise en œuvre d'un commerce ou service de proximité en RDC de la construction située en bordure de la Grande-Rue. Cependant, au regard du très faible nombre d'initiatives commerciales ou de services sur le secteur, ce point mérite d'être revu, pour améliorer l'opérationnalité de l'OAP. Ainsi, il est prévu que le développement d'une telle activité économique soit possible, sans pour autant être imposée au sein de l'OAP.

SCHEMA OPPOSABLE

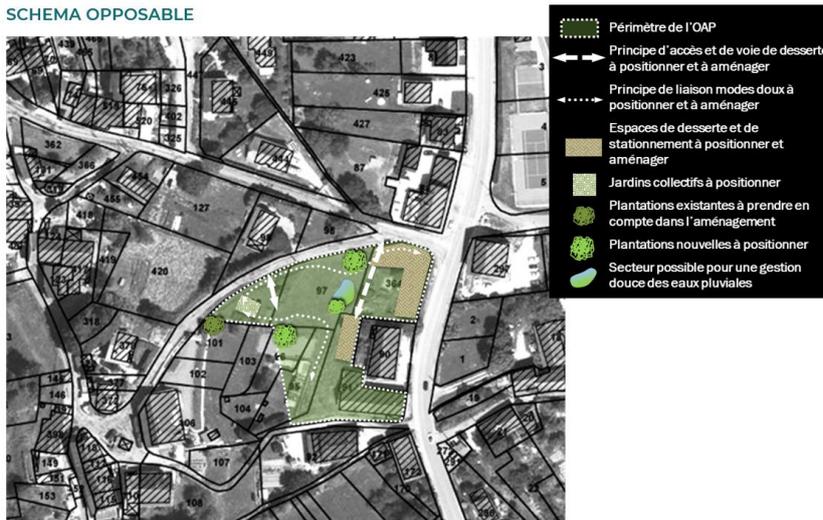


Schéma opposable de l'OAP 5

5. BILAN DES CAPACITES D'ACCUEIL

➤ En termes de capacité d'accueil

La présente modification du PLUi a pour conséquences une évolution minime des capacités d'accueil sur certaines communes en termes de logement, à savoir :

- Une augmentation d'environ 4 logements sur la commune de Bassy sur le projet d'OAP 12. Cette évolution ne vient pas bouleverser les grands équilibres définis pour cette commune.

En termes de densité globale des nouvelles constructions, le projet de modification n'implique pas d'évolution notable.

➤ Evolution des surfaces des zones

| LIBELLE | Surface Calculée avant M2 | Surface Calculée M2 | Difference |
|----------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| 1AUH1 | 11,77 | 11,77 | 0 |
| 1AUH2 | 2,58 | 2,58 | 0 |
| 1AUH3 | 0,43 | 0,43 | 0 |
| 1AUHc2 | 6,75 | 6,75 | 0 |
| 2AUH | 3,75 | 3,75 | 0 |
| 2AUX | 2,88 | 2,88 | 0 |
| A | 6073,98 | 6073,70 | -0,2817 |
| Aa | 779,00 | 779,00 | 0 |
| N | 6904,59 | 6904,37 | 0,2251 |
| Nc | 111,75 | 112,03 | 0,2817 |
| Ncg | 5,73 | 5,73 | 0 |
| Ne | 7,81 | 7,81 | 0 |
| Nls | 12,16 | 12,39 | 0,2251 |
| Nx | 0,21 | 0,21 | 0 |
| UE | 35,52 | 35,52 | 0 |
| UEf | 35,52 | 35,52 | 0 |
| UH1 | 193,83 | 193,83 | 0 |
| UH2 | 19,08 | 19,08 | 0 |
| UHc2 | 62,63 | 62,63 | 0 |
| UHc3 | 25,87 | 25,87 | 0 |
| UHI1 | 76,48 | 76,48 | 0 |
| UX | 10,09 | 10,09 | 0 |
| UX* | 39,65 | 39,65 | 0 |
| UXc | 2,82 | 2,82 | 0 |
| UXi | 0,64 | 0,64 | 0 |
| Total : | 14425,50 | 14425,50 | 0 |

6. LES INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les incidences présentées sont seulement celles issues des différents objets de la modification, et en aucun cas des dispositions du PLU en vigueur antérieurement validées et en vigueur aujourd’hui.

Tableau d’analyse des incidences environnementales pressenties.

| Objet de la modification | Résumé de la justification | Incidences sur le patrimoine naturel | | Incidences sur le paysage | | Eau | | Sols et sous-sols |
|--|---|---|--------------------------|---|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | Biodiversité | Dynamique écologique | Grand paysage | Paysage bâti | Quantité et qualité de la ressource | Gestion de la ressource | |
| Modification du règlement écrit et graphique pour permettre une construction liée à la chasse à Corbonod. | Instauration d’un STECAL permettant la réalisation d’une construction d’une emprise maximale de 50 m². | Incidence faible (voir notice de présentation). | Pas d’incidence notable. | Pas d’incidence notable, les secteurs étant boisés. | Pas d’incidence notable. | Pas d’incidence notable. | Pas d’incidence notable. | Pas d’incidence notable. |

| Objet de la modification | Résumé de la justification | Incidences sur le patrimoine naturel | | Incidences sur le paysage | | Eau | | Sols et sous-sols |
|---|---|--------------------------------------|--------------------------|--|--|---|--------------------------|--------------------------|
| | | Biodiversité | Dynamique écologique | Grand paysage | Paysage bâti | Quantité et qualité de la ressource | Gestion de la ressource | |
| Modification du règlement écrit et graphique pour améliorer la qualité et le fonctionnement du camping de Seyssel Ain. | Instauration d'un STECAL permettant la réalisation d'une construction d'une emprise maximale de 15 m², et l'extension de la construction existante. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Incidence positive avec un embellissement de la construction existante dans le cadre de son extension. | Incidence positive avec un embellissement de la construction existante dans le cadre de son extension. | Pas d'incidence notable, la capacité d'accueil reste la même. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement écrit et graphique concernant le linéaire de diversité commerciale à Seyssel 74. | Elargissement du linéaire et autorisation d'implantation de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |

| Objet de la modification | Résumé de la justification | Incidences sur le patrimoine naturel | | Incidences sur le paysage | | Eau | | Sols et sous-sols |
|--|---|--|--|--|--|---|---|--|
| | | Biodiversité | Dynamique écologique | Grand paysage | Paysage bâti | Quantité et qualité de la ressource | Gestion de la ressource | |
| Modification du règlement écrit pour l'OAP 12 sur la commune de Bassy. | Augmentation de la densité de l'OAP 12. | Pas d'incidence notable pour l'OAP 12. | Pas d'incidence notable pour l'OAP 12. | Incidence positive par une meilleure intégration du projet dans son environnement pour l'OAP 12. | Incidence positive par une meilleure intégration du projet dans son environnement pour l'OAP 12. | Pas d'incidence notable car la capacité d'accueil n'évolue pas à l'échelle de la commune. | Pas d'incidence notable car la capacité d'accueil n'évolue pas à l'échelle de la commune. | Pas d'incidence notable pour l'OAP 12. |
| Modification du règlement écrit et des OAP pour les OAP de la commune de Seyssel Ain. | Modification des modalités d'ouverture à l'urbanisation et instauration d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement écrit concernant les façades. | Interdiction des coffrets de volets roulants visibles. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Incidence positive par une meilleure intégration paysagère. | Incidence positive par une meilleure intégration paysagère. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |

| Objet de la modification | Résumé de la justification | Incidences sur le patrimoine naturel | | Incidences sur le paysage | | Eau | | Sols et sous-sols |
|---|--|--------------------------------------|--------------------------|---|---|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | Biodiversité | Dynamique écologique | Grand paysage | Paysage bâti | Quantité et qualité de la ressource | Gestion de la ressource | |
| Modification du règlement écrit concernant les toitures. | Les lucarnes et jacobines doivent être en proportions harmonieuses, et les matériaux transparents sont autorisés pour les serres. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Incidence positive par une meilleure intégration paysagère. | Incidence positive par une meilleure intégration paysagère. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement écrit concernant l'emprise au sol. | Augmentation de l'emprise au sol maximale en UH1 et 1AUH1 de 0,2 à 0,25. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement écrit concernant la gestion de la pente. | Harmonisation des règles. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |

| Objet de la modification | Résumé de la justification | Incidences sur le patrimoine naturel | | Incidences sur le paysage | | Eau | | Sols et sous-sols |
|--|---|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | Biodiversité | Dynamique écologique | Grand paysage | Paysage bâti | Quantité et qualité de la ressource | Gestion de la ressource | |
| Modification du règlement écrit concernant la prise en compte des destinations et sous-destinations | Prise en compte des évolutions réglementaires. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement graphique pour l'inscription d'un emplacement réservé. | Commune de Droisy, sécurisation d'un croisement. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |

| Objet de la modification | Résumé de la justification | Incidences sur le patrimoine naturel | | Incidences sur le paysage | | Eau | | Sols et sous-sols |
|--|--|--------------------------------------|--------------------------|--|--|-------------------------------------|--------------------------|---|
| | | Biodiversité | Dynamique écologique | Grand paysage | Paysage bâti | Quantité et qualité de la ressource | Gestion de la ressource | |
| Modification du règlement graphique pour l'identification d'un périmètre bâti d'intérêt patrimonial ou architectural à Bassy. | Préservation et mise en valeur des caractéristiques du village rue. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Incidence positive par la préservation des caractéristiques paysagères et architecturales de la commune. | Incidence positive par la préservation des caractéristiques paysagères et architecturales de la commune. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement graphique pour l'intégration d'un secteur dédié à la carrière à Desingy. | Intégration d'une parcelle enclavée dans le secteur de carrière. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Incidence positive pour un meilleur fonctionnement de la carrière puis de sa remise en état agricole. |

| Objet de la modification | Résumé de la justification | Incidences sur le patrimoine naturel | | Incidences sur le paysage | | Eau | | Sols et sous-sols |
|--|---|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | Biodiversité | Dynamique écologique | Grand paysage | Paysage bâti | Quantité et qualité de la ressource | Gestion de la ressource | |
| Modification du règlement graphique pour rectifier une erreur matérielle. | Rectification du tracé d'un corridor. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification de l'OAP n°5 à Corbonod. | Permettre de ne plus imposer la réalisation d'une activité économique. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |

| Objet de la modification | Résumé de la justification | Air | Energie | | Risques | | Bruit | Déchets |
|---|---|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | Ressources et consommation | Gaz à effet de serre | Risques naturels | Risques technologiques | | |
| Modification du règlement écrit et graphique pour permettre une construction liée à la chasse à Corbonod. | Instauration d'un STECAL permettant la réalisation d'une construction d'une emprise maximale de 50 m². | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement écrit et graphique pour améliorer la qualité et le fonctionnement du camping de Seyssel Ain. | Instauration d'un STECAL permettant la réalisation d'une construction d'une emprise maximale de 15 m², et l'extension de la construction existante. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement écrit et graphique concernant le linéaire de diversité commerciale à Seyssel 74. | Elargissement du linéaire et autorisation d'implantation de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |

| Objet de la modification | Résumé de la justification | Air | Energie | | Risques | | Bruit | Déchets |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | Ressources et consommation | Gaz à effet de serre | Risques naturels | Risques technologiques | | |
| Modification du règlement écrit pour l'OAP 12 sur la commune de Bassy. | Augmentation de la densité de l'OAP 12. | Pas d'incidence notable pour l'OAP 12. |
| Modification du règlement écrit et des OAP pour les OAP de la commune de Seyssel Ain. | Modification des modalités d'ouverture à l'urbanisation et instauration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement écrit concernant les façades. | Interdiction des coffrets de volets roulants visibles. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement écrit concernant les toitures. | Les lucarnes et jacobines doivent être en proportions harmonieuses, et les matériaux transparents sont autorisés pour les serres. | Pas d'incidence notable. |

| Objet de la modification | Résumé de la justification | Air | Energie | | Risques | | Bruit | Déchets |
|---|---|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | Ressources et consommation | Gaz à effet de serre | Risques naturels | Risques technologiques | | |
| Modification du règlement écrit concernant l'emprise au sol. | Augmentation de l'emprise au sol maximale en UH1 et 1AUH1 de 0,2 à 0,25. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement écrit concernant la gestion de la pente. | Harmonisation des règles. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement écrit concernant la prise en compte des destinations et sous-destinations. | Prise en compte des évolutions réglementaires. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement graphique pour l'inscription d'un emplacement réservé. | Commune de Droisy, sécurisation d'un croisement. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |

| Objet de la modification | Résumé de la justification | Air | Energie | | Risques | | Bruit | Déchets |
|--|---|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | Ressources et consommation | Gaz à effet de serre | Risques naturels | Risques technologiques | | |
| Modification du règlement graphique pour l'identification d'un périmètre bâti d'intérêt patrimonial ou architectural à Bassy. | Préservation et mise en valeur des caractéristiques du village rue. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement graphique pour l'intégration d'un secteur dédié à la carrière à Desingy. | Intégration d'une parcelle enclavée dans le secteur de carrière. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification du règlement graphique pour rectifier une erreur matérielle. | Rectification du tracé d'un corridor. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |
| Modification de l'OAP n°5 à Corbonod. | Permettre de ne plus imposer la réalisation d'une activité économique. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. | Pas d'incidence notable. |

Au regard de l'analyse développée ci-avant, le projet de modification n°2 du PLUi du Pays de Seyssel n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Le projet de modification du PLU œuvre notamment pour une meilleure prise en compte des sensibilités paysagères du territoire, et une meilleure facilité d'application du règlement, donc des objectifs portés par le PADD du PLU.

7. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification 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 intercommunal compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le choix de la procédure de modification du PLUi apparaît donc justifié.

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 1er 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.

La présente notice explicative, qui expose le projet et les changements qui seront apportés au PLUi, est transmise aux Personnes Publiques Associées (PPA), conformément à la démarche mentionnée aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre d'une modification est également soumise au respect des modalités d'enquête publique telles que définies par les articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les observations susceptibles d'être émises par ces personnes ainsi informées sont alors jointes au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, qui dure au minimum 1 mois, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées.

Après modifications éventuelles du projet suite aux remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique, le Conseil Communautaire approuve la modification du PLUi.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUi

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLUi

- Concernant la nécessité de permettre la mise en œuvre de constructions dédiées à l'activité de chasse

Zone N - 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Dans la zone N, les secteurs Ne, Nc et Nls, les STECAL n°1, **et n°7 et n°9**, hors SECTEURS D'INTERET PAYSAGER, SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE et CORRIDOR ECOLOGIQUE :

[...]

Dans les STECAL :

- à condition d'une bonne intégration dans le site :
- dans les **STECAL n°1 et n°7**, l'extension de la construction existante à condition qu'elle soit nécessaire à l'activité artisanale existante.
- **dans le STECAL n°9, une seule nouvelle construction à condition qu'elle soit à sous-destination d'autre équipement recevant du public, et de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.**

Zone N - 3.1 – Emprise au sol

[...]

Dans le STECAL n°9 :

- **l'emprise au sol de la nouvelle construction autorisée ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.**

Zone N - 3.2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions autorisées dans la zone doit s'intégrer dans le site et ne doit pas dépasser, au maximum :

[...]

- **Pour le STECAL n°9 : 4,5 m.**

[...]

- Concernant le camping de Seyssel Ain

Zone N - 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

Dans les secteurs Ncg :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : les travaux, aménagements et installations nécessaires à la gestion des sites de camping.
- Dans le **STECAL n°10**, à condition d'une bonne insertion dans le site, et d'être nécessaire à l'activité du site de camping :

L'extension de la construction existante à usage d'accueil, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, et sous réserve de ne pas excéder la hauteur existante à la date d'approbation du PLUi,

- Une nouvelle construction à sous-destination d'autre hébergement touristique, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et de 4,5 m de hauteur.

[...]

➤ **Concernant les linéaires de diversité commerciale délimités au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme**

Zone UH - ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

[...]

Pour les **CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES POUR LA MIXITE FONCTIONNELLE** :

- au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, vers une sous-destination autre, **excepté la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**, est interdit.

➤ **Concernant l'OAP n°12 au lieu-dit « Don » sur la commune de Bassy**

Zone 1AUH - ARTICLE 2 : mixité fonctionnelle et sociale

[...]

Dans les **secteurs de mixité sociale n°7**, **4 50% des** logements doivent être affectés à du logement social.

[...]

➤ **Concernant les OAP de la commune de Seyssel Haute-Savoie**

Zone 1AUH - 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

[...]

> L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP 1, OAP 3, OAP 7, OAP 10, OAP 13, OAP 14, OAP 16, OAP 18, OAP 19, ~~OAP 23, OAP 25, OAP 26~~, doit être réalisée par une opération d'aménagement pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

> L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP 2, OAP 4, OAP 5, OAP 6, OAP 8, OAP 11, OAP 12, OAP 15, OAP 17, OAP 20, OAP 21, OAP 22, ~~OAP 23~~, OAP 24, ~~OAP 25~~, ~~OAP 26~~ doit être réalisée par une opération d'aménagement d'ensemble.

➤ Concernant les façades :

Zones UH et 1AUH - 4.1 – Aspect des façades

[...]

Les coffrets nécessaires aux volets roulants ~~visibles en positionnés en saillie de la~~ façade sont interdits.

[...]

➤ Concernant les toitures :

Zones UH et 1AUH - 4.2 – Aspect des toitures

[...]

Seuls sont autorisés en toiture :

- les lucarnes, les jacobines, **si elles sont en proportion harmonieuse avec le volume principal,**
- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit), si leur surface n'excède pas 30% du linéaire horizontal et vertical de chaque pan de toiture (hors débord de toit),
- Les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

[...]

Les matériaux transparents sont admis dans le cas de constructions de type serres.

➤ Concernant le coefficient d'emprise au sol en secteur UH1 (et 1AUH1)

Zone UH - 3.1 – Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur UHc2 :** 0,35,
- **dans le secteur UH2 :** 0,25,
- **dans le secteur UH1 :** ~~0,20~~, 0,25,
- **dans le secteur UH11 :** 0,15.

[...]

Zone 1AUH - 3.1 – Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur 1AUHc2 :** 0,35,
- **dans le secteur 1AUH3 :** 0,30,
- **dans le secteur 1AUH2 :** 0,25,
- **dans le secteur 1AUH1 :** ~~0,20~~, 0,25,

[...]

➤ **Concernant la gestion de la pente**

Zones UH et 1AUH - 5.3 – Gestion de la pente

[...]

Pour l'aménagement des abords de la construction :

- en cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.
- si des ouvrages de soutènement non liés à la construction sont envisagés, ils ne peuvent excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel, peuvent être implantés jusqu'en limite séparative, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère. **Ils doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.**
- **Si un ouvrage de soutènement existant avant l'approbation du PLUi, implanté en limite des emprises du domaine public, constitue le support d'une clôture, la hauteur maximum de cette clôture ne peut excéder 1 m.**

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

[...]

➤ **Concernant la prise en compte des nouvelles destinations et sous-destinations**

Destination

| | |
|---|---|
| Exploitation agricole et forestière | Cette destination comprend les deux sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière. |
| Habitation | Cette destination comprend les deux sous-destinations : logement et hébergement. |
| Commerce et activité de service | Cette destination comprend les six sept sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, hébergement hôtelier et touristique, cinéma. |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Cette destination comprend les six sept sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, lieux de culte. |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire | Cette destination comprend les quatre cinq sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne. |

Sous-destination

| | |
|---|---|
| Exploitation agricole | <p>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.</p> |
| Exploitation forestière | Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. |
| Logement | Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. |
| Hébergement | Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. |
| Artisanat et commerce de détail | <p>Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> |
| Restauration | <p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p>Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p> |
| Commerce de gros | Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle. |
| Activité de service avec où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens. |
| Hébergement hôtelier et touristique | Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. |
| Hôtels | Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. |

| | |
|---|---|
| Autres hébergements touristiques | Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. |
| Cinéma | Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. |
| Lieux de culte | Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. |
| Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. |
| Salles d'art et de spectacles | Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. |
| Equipements sportifs | Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public |
| Autres équipements recevant du public | Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte , les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. |
| Industrie | Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances |

| | |
|---|--|
| Entrepôt | Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. |
| Bureau | Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. |
| Centre de congrès et d'exposition | Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne | Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place. |

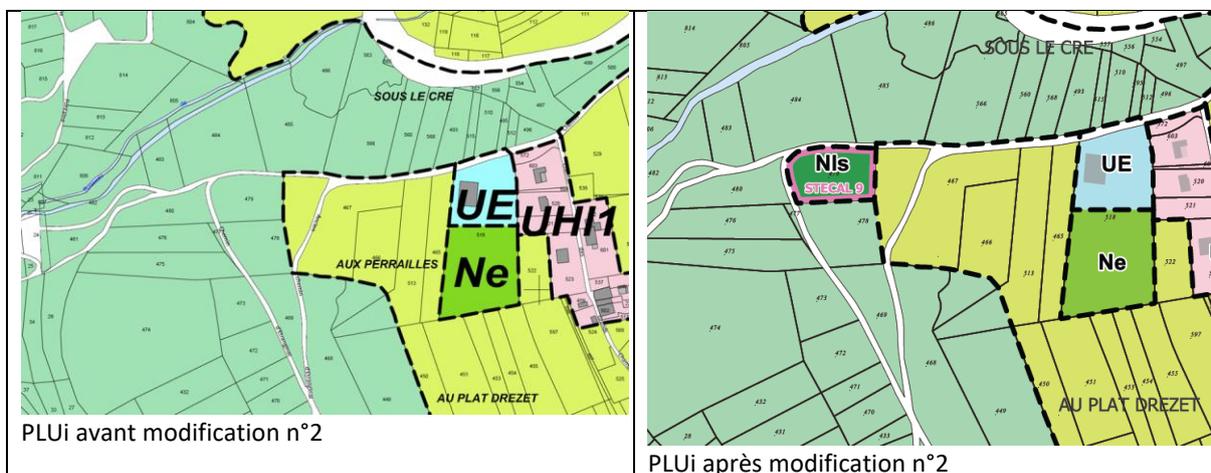
Le tableau de l'article 1-1 des zones UH et 1AUH est modifié de la manière suivante :

| DESTINATION / SOUS DESTINATION |
|--|
| Exploitation agricole et forestière |
| Exploitation agricole |
| Exploitation forestière |
| Habitat |
| Logement |
| Hébergement |
| Commerce et activité de service |
| Artisanat et commerce de détail |
| Restauration |
| Commerce de gros |
| Activités de service où s'effectue avec l'accueil d'une clientèle |
| Hôtels |
| Autre hébergement touristique |
| Hébergement hôtelier et touristique |
| Cinéma |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale |

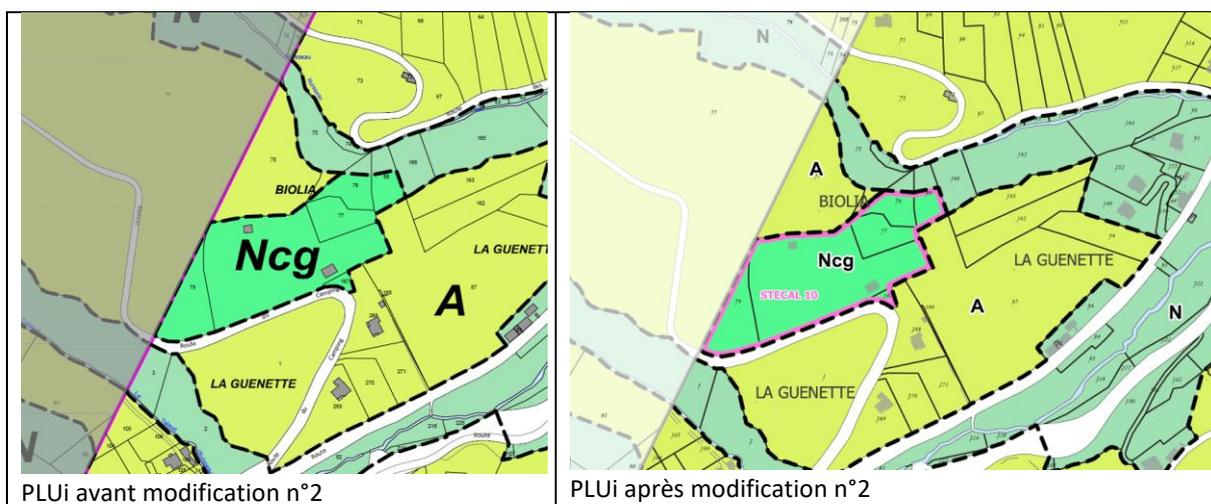
| |
|--|
| Salles d'art et de spectacle |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Lieux de culte |
| Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire |
| Industrie |
| Entrepôt |
| Bureau |
| Centre de congrès et d'exposition |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne |

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUi

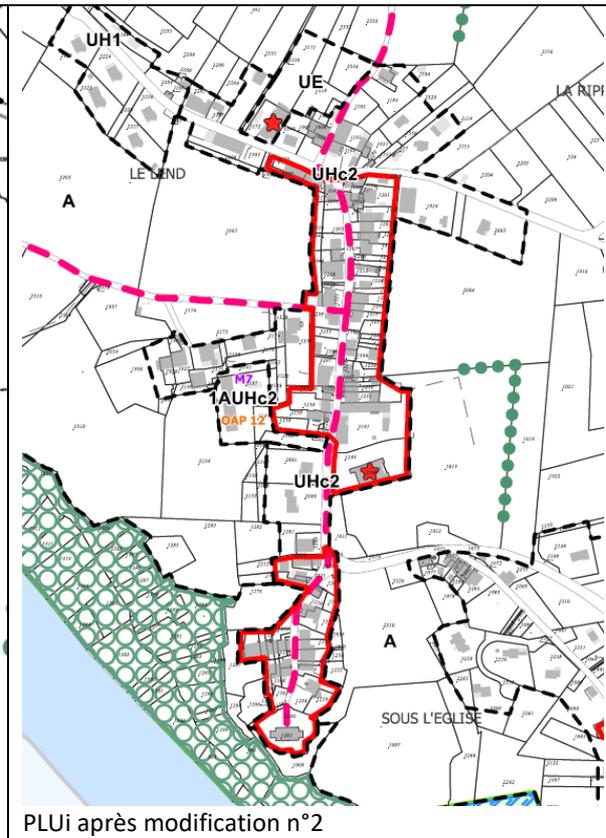
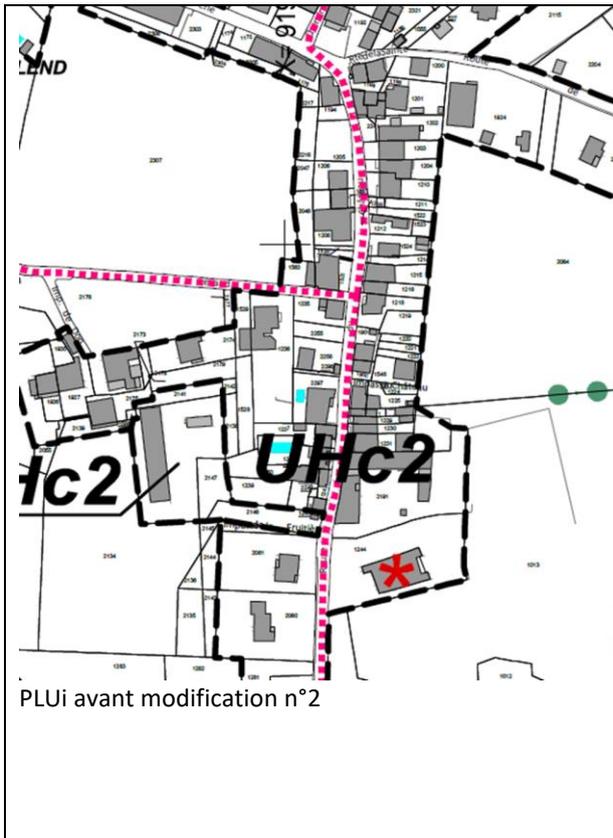
- **Concernant la nécessité de permettre la mise en œuvre d'une construction dédiée à l'activité de chasse**



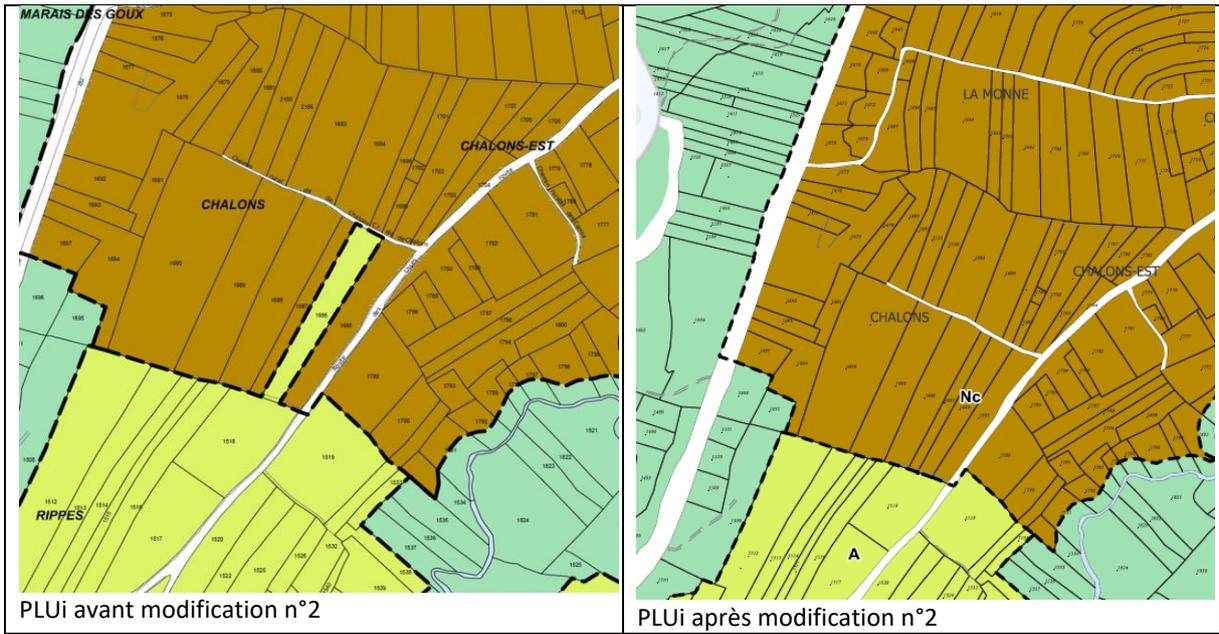
- **Concernant le camping de Seyssel Ain**



- **Concernant l'identification d'un périmètre bâti d'intérêt patrimonial ou architectural sur la commune de Bassy**



➤ **Concernant l'intégration d'une parcelle au sein du secteur dédié à la carrière à Desingy**



➤ **Concernant la rectification d'une erreur matérielle**



3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLUi

➤ Concernant les OAP de la commune de Seyssel Haute-Savoie

L'échéancier suivant est introduit.

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES OAP SUR LA COMMUNE DE SEYSSSEL HAUTE-SAVOIE

L'ECHEANCIER

Conformément à l'article L151-6-1, les orientations d'aménagement et de programmation "définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant".

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser offre une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...);
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échéancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

Cet échéancier a été déterminé pour conditionner certaines OAP de la commune à la finalisation d'autres opérations portées par d'autres OAP. A noter que pour l'application de l'échéancier, la réalisation du projet correspond à l'obtention de la déclaration d'achèvement et de conformité des permis de construire. Pour la commune de Seyssel Haute-Savoie, cet échéancier prévisionnel est établi comme suit :

| Zone stratégique de développement de l'urbanisation | | Ouverture à l'urbanisation | |
|---|-------------------------------|----------------------------|--|
| Dénomination de l'OAP | Zonage au règlement graphique | immédiate | Différée sous conditions |
| Genty Nord (n°23) | 1AUH1 | oui | |
| La Combe d'Abbe (n°24) | 1AUH1 | | Ouverture à l'urbanisation possible <u>suite à</u> la DACT des OAP n°23 et n°25. |
| Genty Sud (n°25) | 1AUH1 | | Ouverture à l'urbanisation possible <u>suite à</u> la DACT de l'OAP n°23. |
| Les Oudets (n°26) | 1AUH2 | oui | |
| Pré Dombet (n°27) | UH2 | oui | |

➤ **Concernant L'OAP 5 « Hameau de Gignez » à Corbonod**

OAP 5 : "HAMEAU DE GIGNEZ" (CORBONOD)

LE SITE

Situé au centre du hameau de Gignez, à proximité des équipements, services et commerces existants, le site est localisé en interstice de l'urbanisation existante, à l'angle de la Grande Rue et de la Route de sur Lyand.

Il s'étend sur près de 0,3 ha environ, et sa topographie est en dénivelé d'Ouest en Est.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche, ainsi que d'une haie vive, d'un jardin, et d'une construction existante à réhabiliter ou rénover.

Il est entouré par des constructions de faible à moyenne densité, pour certaines anciennes et témoignant de l'histoire du hameau, ainsi que par la Rue de la Source, la Route de Sur Lyand et la Grande Rue.

De par sa localisation et sa topographie, le site offre de belles perspectives sur le grand paysage. A ce titre, son aménagement doit prendre en compte la valorisation de ses qualités paysagères.



Le site.

Deux accès, à positionner et à aménager, sont autorisés depuis la rue de la Source.

A partir de ces accès, il doit être recherché une desserte interne limitée des constructions et stationnements associés au bénéfice de la qualité des abords des constructions (espace dédié aux piétons et aux espaces verts).

Circulations piétonnes :

Un maillage de circulation piétonne doit être créé au sein de l'opération, et doit permettre à la fois la desserte de l'ensemble des constructions mais aussi une connexion avec les voies publiques environnantes, ainsi qu'avec les commerces et services publics voisins.

Formes urbaines :

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, elles doivent être implantées, pour les nouvelles constructions :

- perpendiculairement ou parallèlement à la ligne de pente,
- selon des gabarits ne pouvant excéder R+2+C, de type anciennes fermes au regard de l'environnement bâti.

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS ET D'AMENAGEMENT

L'opération doit permettre :

- la réalisation d'un minimum de 25 logements à l'hectare en mode intermédiaire, ainsi qu'une mixité sociale conforme aux dispositions du règlement du PLU,
- l'aménagement d'une aire de jeux ou de détente, ainsi qu'un jardin collectif,

LES OBJECTIFS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants à proximité des principaux équipements et services de la commune, et ainsi contribuer à l'animation du village et à la réduction des déplacements.
- Conforter le village, par comblement et renouvellement urbain, en proposant un mode d'urbanisation qui reste compatible en termes de forme urbaine avec l'environnement bâti.
- Veiller à la bonne insertion paysagère du futur programme de construction :
 - par une implantation des constructions en résonance avec l'environnement bâti,
 - en portant une attention particulière aux traitements des espaces extérieurs, permettant le maintien du caractère vert du secteur et de la nature en milieu habité.
- Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne de l'opération.

~~— Soutenir la mise en œuvre d'une implantation commerciale ou de services.~~

LES PRINCIPES SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte automobile :

~~— La mise en œuvre d'un commerce ou service de proximité, en RDC de la construction située en bordure de la Grande Rue.~~