

DEPARTEMENTS DE LA HAUTE-SAVOIE ET DE L'AIN

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal du Pays de Seyssel

DOSSIER DE CONCERTATION

Vu pour faire l'objet de la mise à disposition
du public telle que prévue par la délibération
du conseil communautaire du 14 octobre 2025

Le Président,
M. Paul RANNARD



SOMMAIRE

I. LE CONTEXTE ET LA PORTEE DE LA REVISION ALLEE DU PLU	3
1- Localisation et positionnement du territoire du Pays de Seyssel	3
2- Le contexte territorial	3
3- Le PLUi du Pays de Seyssel	3
II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION « ALLEE »	5
1- Pourquoi une révision « allégée » du PLU ?	5
2- L'objet de la révision « allégée » du PLU	14
3- La concertation publique sur le projet de révision « allégée » du PLU	14
4- La procédure de révision « allégée » du PLU	15

I. LE CONTEXTE ET LA PORTEE DE LA REVISION ALLEE DU PLU

1- Localisation et positionnement du territoire du Pays de Seyssel

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 Usses (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 Usses 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 Usses qui ont formé au 1er janvier 2017 la Communauté de Communes Usses et Rhône.

La Communauté de Communes Usses 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 Usses 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 Seyssel

La Communauté de Communes Usses 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, une modification n°1 a été approuvée le 14 mars 2023, et une modification n°2 a été approuvée le 9 septembre 2025.

II. L'OBJECTIF ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION « ALLEGEE »

1- Pourquoi une révision « allégée » du PLU ?

Cette procédure a pour objectif de modifier le secteur dédié au projet d'aménagement porté par l'OAP n°13 du PLUi sur la commune de Bassy, et implique donc un déclassement d'une partie de la zone agricole et naturelle en zone d'urbanisation future, et inversement un reclassement en zone agricole d'une partie de la zone d'urbanisation future, lié au déplacement du secteur de projet.

Le site du projet

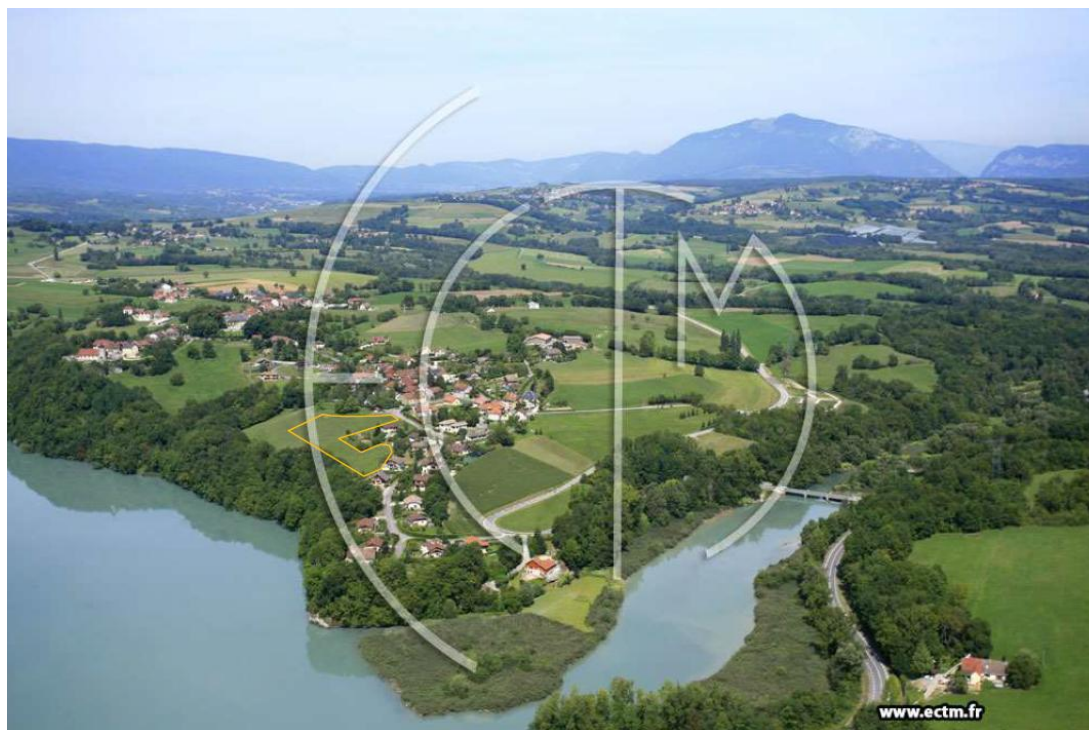
Le PLUi du Pays de Seyssel met actuellement en œuvre une zone d'urbanisation future en continuité de l'urbanisation existante, au lieu-dit « Fond du Village ». Ce secteur, d'une surface d'environ 8500 m², est marqué par une déclivité forte du Nord au Sud, en direction du Rhône.

Il est actuellement constitué d'un pré de pâturage, dont l'intérêt pour l'activité agricole est limité.

Il est délimité : au Nord par un espace vert public servant d'aire de jeux, offrant une vue dégagée sur Seyssel et le Rhône en arrière-plan, ainsi qu'un espace agricole, à l'Est par des constructions individuelles de faible densité, à l'Ouest et au Sud par le cordon boisé constituant la ripisylve du Rhône.

Du fait de sa localisation et sa topographie, le site offre de belles perspectives sur le grand paysage.

La parcelle concernée est de propriété communale.

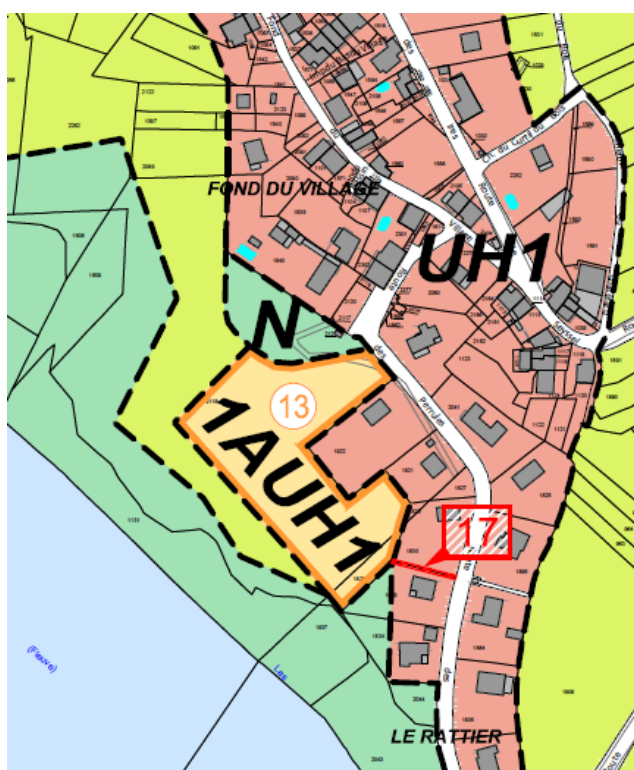


Localisation du secteur de projet actuel sur photo

- Vue depuis le haut du site



Vue du site.



Localisation du secteur de projet actuel au règlement graphique.

L'aménagement de ce secteur est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dont les principes sont résumés dans le schéma ci-après, et qui impose la réalisation d'environ 12 à 13 logements en mode intermédiaire et/ou individuel.

SCHEMA OPPOSABLE



Schéma opposable de l'OAP actuellement en vigueur.

Compte tenu de l'enjeu de ce secteur pour le développement d'une offre en logements adaptée aux besoins sur la commune de Bassy, une étude pré-opérationnelle a été initiée par la commune et l'intercommunalité afin de préciser les orientations et principes de programmation et d'aménagement.

La redéfinition du projet

L'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en lumière les difficultés de l'aménagement du site en lien avec la topographie et la qualité des sols.

En effet, le tracé de la zone 1AUH1 tel qu'il a été défini au PLUi, ainsi que le principe de voirie défini dans l'OAP ne permettent pas une urbanisation optimale du terrain : il nécessite d'importants travaux de terrassement, avec des portions de voirie à plus de 20% de pente, et allant urbaniser un secteur de talweg de qualité peu optimale en termes d'intégration paysagère et de géotechnique.

Trois scénarios ont été élaborés :

- Le premier scénario applique les dispositions de l'OAP en vigueur : il s'avère que le projet est quasiment irréaliste, nécessitant des soutènements très importants empêchant l'accès au Sud de la voirie, et mettant en œuvre une voirie dont la pente excède 20%, le tout pour une densité très faible (11 lgt/ha).



Esquisse du scénario 1 (source : Epode // Loup-Menigoz)

- Le deuxième scénario fait l'hypothèse d'un projet sans voitures, avec la mise en œuvre d'un projet d'habitat collectif « en longueur », intégré dans la pente, avec une faible hauteur. La densité est estimée à 20 lgt/ha.



Esquisse du scénario 2 (source : Epode // Loup-Menigoz)

- Le troisième scénario fait l'hypothèse d'un nouveau secteur de projet, permettant d'améliorer l'optimisation foncière du secteur et son intégration paysagère.



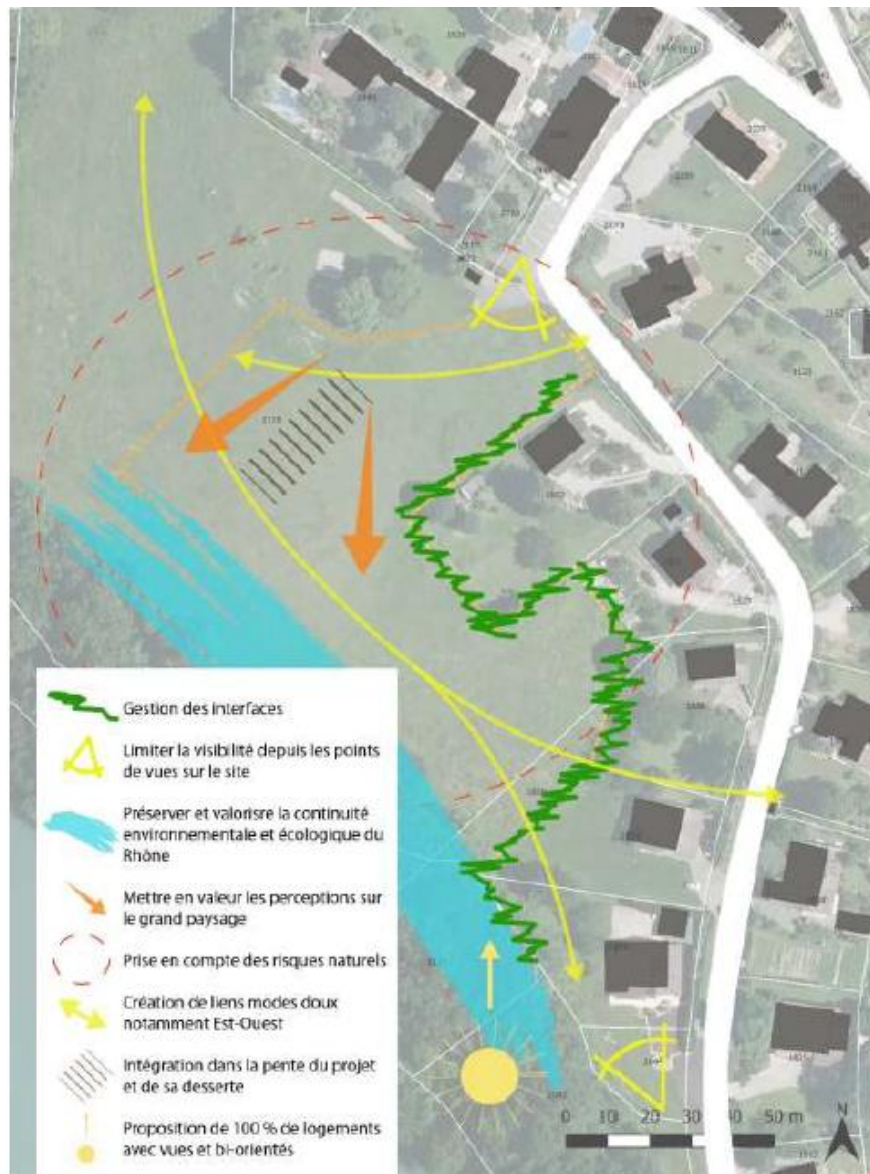
Esquisse du scénario 3 (source : Epode // Loup-Menigoz)

Il a été décidé de poursuivre les réflexions d'aménagement sur la base du scénario 3.

Il est donc nécessaire de modifier le périmètre du projet avec une surface inférieure à celle existante (7000 m² au lieu de 8500 m²). Le nouveau périmètre de projet est étendu vers le nord-ouest, sur la partie haute du secteur. La partie basse de la zone 1AUH1 actuelle est ainsi préservée.

Le projet envisagé

Le diagnostic multicritères a mis en lumière les enjeux suivants :



Carte de synthèse des enjeux issus du diagnostic (source : Epode // Loup-Menigoz)

Les grandes lignes directrices retenues pour l'aménagement sont les suivantes :

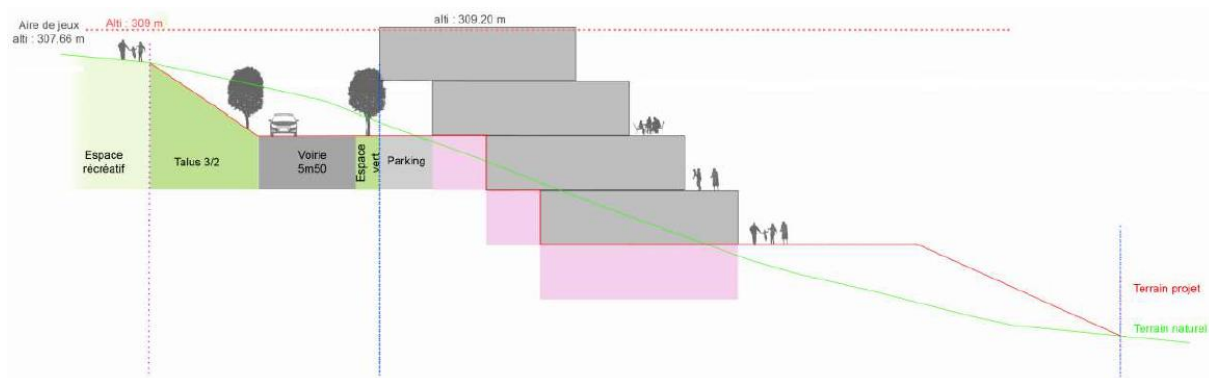
- Densité : Elle sera comprise entre 13 logt/ha et 21 logt/ha, permettant la création de 9 à 15 logements sur une zone d'environ 7000 m²
- En matière d'intégration paysagère, il s'agit de mettre en valeur les perceptions sur le grand paysage :
 - Conserver des percées visuelles : mise en œuvre de trouées entre constructions, et permettre des liaisons piétonnes,
 - Intégrer le projet dans la pente pour une meilleure intégration depuis l'aval : mise en œuvre d'un principe d'étagement,
 - Limiter la hauteur du projet pour une meilleure intégration depuis l'amont : la cote altimétrique des constructions ne devra pas dépasser 312 m NGF.

- En matière de qualité architecturale :
 - Mise en œuvre de toitures terrasses, et de toitures plates végétalisées,
 - 100% des logements devront bénéficier de vues et être au minimum bi-orientés,
 - 100% des logements devront bénéficier d'une terrasse ou rez-de-jardin,
- En matière de desserte :
 - Un accès depuis la route des Perrules doit être aménagé, via une voie en impasse à double sens avec espace de giration, située au Nord du tènement, à l'aval de l'aire de jeux afin de limiter sa perception paysagère et de permettre une desserte des logements par le Nord.
 - Mise en place d'une noue de gestion des eaux pluviales le long de la voie de desserte.
 - Mise en place d'une aire de retournement VL pour l'accessibilité incendie : (à valider avec le SDIS 74)
- En matière de stationnement :
 - Une poche de stationnement en matériaux perméables doit être mise en œuvre en entrée d'opération, à l'arrière de la parcelle bâtie (évite les vis-à-vis avec le logement). Quelques garages fermés et si besoin un peu de stationnement linéaire (dans le talus ou chicanage possible) peuvent être mis en œuvre.
- En matière de programmation de logements :
 - 100% des logements doivent être avec vues et au minimum bi-orientés
 - L'opération n'est pas prévue pour l'accueil de logements sociaux : une opération est prévue à moyen terme au niveau de l'ancienne fruitière (OAP 12).
 - En termes de gamme : des logements de moyenne gamme pour des personnes travaillant localement et autre.

Un plan de composition et une vue en coupe ont été proposés afin d'illustrer les attendus et la faisabilité du projet (la hauteur, le gabarit et l'emprise pourront notamment évoluer par rapport aux illustrations ci-après) :



Exemple de plan de composition, Epode



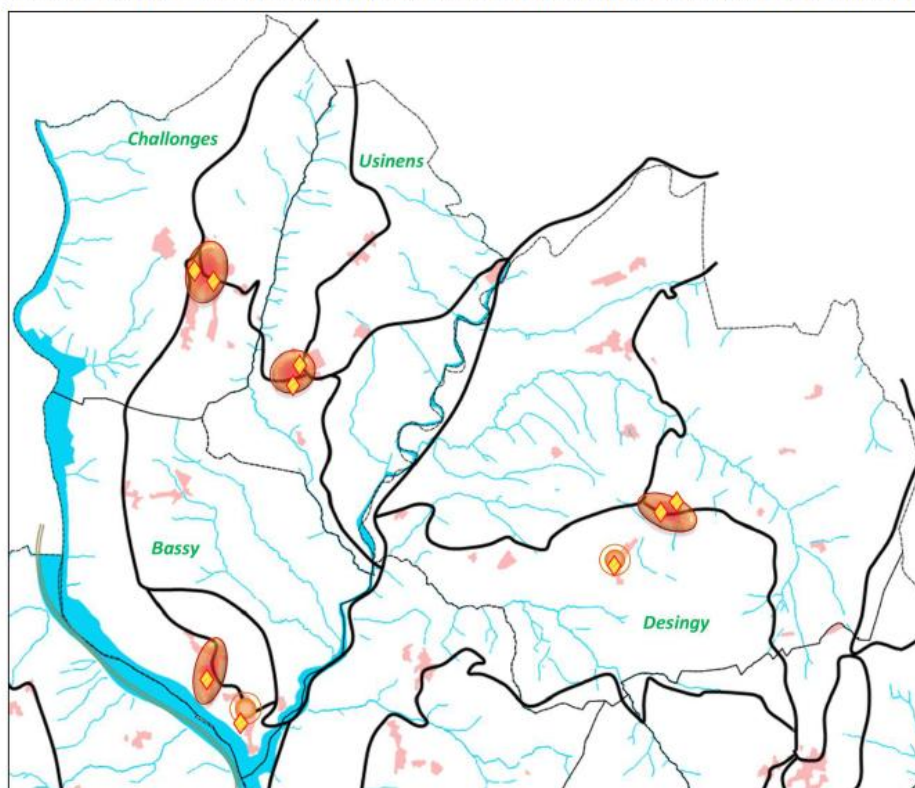
Principe d'insertion dans la pente du projet, Vue en coupe, Epode

La réponse aux orientations et objectifs du PADD

Le PADD du PLUi du Pays de Seyssel porte les orientations suivantes :

- Objectif induit I.1.a : « Préserver et mettre en scène le paysage rural et montagnard. », et notamment :
 - Pour la qualité et la lisibilité du cadre paysager du territoire : Mieux appuyer le développement de l'urbanisation sur les éléments naturels, paysagers et physiques structurants (cours d'eau, ripisylves, bosquets, haies ...),
- Objectif induit III.1.b : « Mettre en œuvre un projet de territoire qui renforce l'urbanité des centres et la vie de proximité », et notamment :
 - Mettre en œuvre les projets de confortement des centre-bourgs et centre-village, dans les communes de Challonges, Usinens, Bassy, Clermont, Desingy et Menthonnex-sous-Clermont, afin de les rendre attractifs, habités, socialement et générationnellement diversifiés.
 - Permettre le développement d'opérations structurantes à vocation dominante d'habitat au niveau des secteurs de projets identifiés sur les cartes n°6 à n°9, et encadrer ce développement par des dispositions appropriées, de type Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), plus favorables à l'émergence d'un urbanisme de projet.
 - Œuvrer pour le renforcement d'une trame de "nature en ville" au sein des nouvelles opérations, pour la qualité des aménagements, le maintien de la biodiversité, et la mise en œuvre de solutions "douces" pour la gestion des eaux pluviales.

Carte n°6 : Mettre en œuvre un projet de territoire qui renforce l'urbanité des centres et la vie de proximité



- Commune Pôles centres identifiés au SCOT Usse et Rhône
- Commune Pôles complémentaires identifiés au SCOT Usse et Rhône
- Commune Pôles de proximité identifiés au SCOT Usse et Rhône
- Centre-villes, centre-bourgs et centre-villages à conforter et développer
- Hameaux et groupements de constructions à conforter
- ◇ Secteurs de projets à vocation dominante d'habitat
- Enveloppe urbaine

- Objectif induit III.2.a : « Œuvrer pour une production du logement plus adaptée et accessible à la population locale ».

Ce projet de construction et d'aménagement répond aux objectifs du PADD du PLU en vigueur.

2- L'objet de la révision « allégée » du PLU

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, une évolution du PLU est nécessaire. En effet, en l'état actuel du PLU, la parcelle concernée par le nouveau secteur d'aménagement est classée en zone agricole et naturelle.

Il s'agit donc de classer le secteur de projet en zone d'urbanisation future pour 7000 m², et de reclasser en zone agricole le secteur du projet initial pour 8500 m². L'OAP n°13 est par ailleurs modifier pour s'adapter au nouveau tracé de la zone, et prendre en compte le nouveau projet d'aménagement.

Malgré l'objet limité des évolutions à apporter au PLU, une procédure de révision est nécessaire : la levée de l'inconstructibilité sur cette parcelle affectant « une zone agricole et naturelle ».

Dans la mesure où la révision du PLU ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD, elle peut être menée selon une procédure « allégée », en application de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, le Conseil Communautaire délibérera pour prescrire la révision « allégée » n°1 du PLUi et définir ses objectifs, à savoir :

Réduire une partie de la zone agricole et naturelle au Nord de l'OAP n°13 et réintégrer du terrain classé en zone 1AUH1 en zone agricole, et en corollaire, modifier l'OAP n°13 et le règlement écrit pour prendre en compte le nouveau projet.

La révision « allégée » porte uniquement sur ces objectifs.

3- La concertation publique sur le projet de révision « allégée » du PLU

Dans sa délibération du 14/10/2025, le Conseil Communautaire a décidé de mettre en œuvre les modalités de concertation suivantes :

- Le projet de révision allégée, complété au fur et à mesure de l'évolution des études, sera mis à la disposition du public :
 - sur support papier au pôle Urbanisme-Aménagement du Territoire de la CCUR et à la Mairie de Bassy, aux heures d'ouvertures habituelles,
 - sur support numérique sur le site internet de la CCUR : www.usses-et-rhone.fr, onglet « Territoires », « PLUi du Pays de Seyssel »
- Toute personne intéressée pourra faire part de ses observations et propositions :
 - sur les registres papiers dédiés, établis sur feuillets non mobiles cotés et paraphés par le Président, et tenus à disposition à cet effet au pôle Urbanisme et Aménagement du Territoire de la CCUR et à la Mairie de Bassy aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
 - par courrier adressé à Monsieur le Président, au pôle Urbanisme et Aménagement du Territoire de la CCUR, 35, Place de l'Église, 74270 FRANGY.
 - par courrier électronique adressé à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Usse et Rhône : urbanisme@cc-ur.fr.

Un bilan de la concertation sera tiré par délibération du Conseil Communautaire, en fin de période de concertation, lors de l'arrêt du projet de révision « allégée ».

4- La procédure de révision « allégée » du PLU

Cette procédure doit être prescrite à l'initiative de l'organe délibérant (Conseil Communautaire, représenté par le Président).

Cette procédure de révision dite "allégée" (ou "simplifiée") peut être mise en œuvre si (article L153-34 du Code de l'Urbanisme) :

- « 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »

... sans changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le déroulé de cette procédure de révision « allégée » sera le suivant :

1. Délibération du Conseil Communautaire, prescrivant la procédure, précisant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation.
2. Élaboration du pré-projet de révision et exposé des motifs.
3. Saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) dans le cadre de l'évaluation environnementale.
4. Bilan de la concertation et arrêt du projet par délibération du Conseil Municipal (*si évaluation environnementale, saisine de l'Autorité Environnementale pour avis*).
5. Réunion des PPA (Personnes Publiques Associées) dans le cadre d'une réunion d'examen conjoint.
6. Mise à l'enquête publique du dossier de révision.
7. Délibération motivée du Conseil Municipal approuvant la révision "allégée" du PLU.