

DEPARTEMENTS DE LA HAUTE-SAVOIE ET DE L'AIN

COMMUNAUTE DE COMMUNES USSES ET RHÔNE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DE SEYSSEL

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

PIECE N°5

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 10 mars 2026, arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLUi du Pays de Seyssel,



Le Président de la CCUR,
Paul RANNARD

SOMMAIRE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES	3
OAP 1 : "Au Verger" (Anglefort)	7
OAP 2 : "Sur les Tras" (Anglefort)	10
OAP 3 : "Au Crochon" (Corbonod)	13
OAP 4 : "Pre Devert" (Corbonod)	16
OAP 5 : "Hameau de Gignez" (Corbonod)	19
OAP 6 : "Pre Gourmand" (Corbonod)	22
OAP 7 : "Le Chafoid" (Seysssel Ain)	25
OAP 8 : "Plan de Cabaret" (Seysssel Ain)	28
OAP 9 : "Seysssel Nord" (Seysssel Ain)	31
OAP 10 : "Le Colombier" (Seysssel Ain)	34
OAP 11 : "Le Chene" (Seysssel Ain)	37
OAP 12 : "Don" (Bassy)	40
OAP 13 : "Fond du Village" (Bassy)	Erreur !
Signet non défini.	
OAP 14 : "Pre de L'allier" (Challonges)	50
OAP 15 : "Pre dous Cour" (Challonges)	53
OAP 16 : "Clermont" (Clermont)	56
OAP 17 : "Sous la Ville" (Clermont)	59
OAP 18 : "Droisy" (Droisy)	63
OAP 19 : "Desingy" (Desingy)	66
OAP 20 : "Sur le Bois" (Desingy)	69
OAP 21 : "Pelly" (Desingy)	72
OAP 22 : "Usinens" (Usinens)	75
OAP 23 : "La Genty" (Seysssel Haute-Savoie)	78
OAP 24 : "La Combe d'Abbe" (Seysssel Haute-Savoie)	81
OAP 25 : "Pre Bandit" (Seysssel Haute-Savoie)	84
OAP 26 : "Les Oudets" (Seysssel Haute-Savoie)	87
OAP 27 : "Pre Dombet" (Seysssel Haute-Savoie)	90
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PATRIMONIALE	94

OAP 13 : "FOND DU VILLAGE" (BASSY)

LE SITE

Situé au Sud-Est du centre village, à proximité des équipements, services et commerces existants, le site est localisé en continuité de l'urbanisation existante au lieu-dit "Fond du village".

Il s'étend sur 0,9 ha environ, et sa topographie est en forte déclivité du Nord-Est au Sud-Ouest, en direction du Rhône.

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

Il est délimité : au Nord par un espace vert public, 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. A ce titre, son aménagement doit prendre en compte la valorisation de ses qualités paysagères.



Le site.

LES OBJECTIFS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants non loin des principaux équipements et services de la commune, dans un site attractif et ensoleillé.
- Conforter le village, par extension 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, et préférentiellement au Nord-Est et à l'Est du site,
 - 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.

LES PRINCIPES SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte automobile :

Un accès unique, à positionner et à aménager, est autorisé depuis la Route des Perrules.

~~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 abords du Rhône doit être recherchée.~~

Formes urbaines :

~~Afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, elles doivent être implantées :~~

- ~~— en résonnance avec l'environnement bâti,~~
- ~~— en priorité au Nord-Est et à l'Est du site, en continuité des constructions existantes,~~
- ~~— selon des gabarits ne pouvant excéder R+1+C.~~









LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS ET D'AMENAGEMENT

~~L'opération doit permettre :~~

- ~~— la réalisation d'un minimum de 15 logts/ha en mode intermédiaire et individuel,~~
- ~~— l'aménagement d'un jardin collectif.~~

SCHEMA OPPOSABLE



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès et de voie de desserte à positionner et à aménager
-  Principe de liaison modes doux à positionner et à aménager
-  Espaces de desserte et de stationnement à positionner et aménager
-  Jardins collectifs à positionner
-  Plantations existantes à prendre en compte dans l'aménagement
-  Plantations nouvelles à positionner
-  Secteur possible pour une gestion douce des eaux pluviales

OAP 13 : "FOND DU VILLAGE" (BASSY)

LE SITE

Situé au Sud-Est du centre village, à proximité des équipements, services et commerces existants, le site est localisé en continuité de l'urbanisation existante au lieu-dit "Fond du village".

Il s'étend sur 0,7 ha environ, et sa topographie est en forte déclivité du Nord-Est au Sud-Ouest, en direction du Rhône.

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

Il est délimité : au Nord par un espace vert public, 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. A ce titre, son aménagement doit prendre en compte la valorisation de ses qualités paysagères.



Le site.

LES OBJECTIFS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants non loin des principaux équipements et services de la commune, dans un site attractif et ensoleillé.
- Conforter le village, par extension 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 et aménagements s'intégrant dans la topographie marquée du site,
 - 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,
 - En œuvrant pour une mise en valeur des perceptions sur le grand paysage, tout en limitant la visibilité sur le site depuis les points de vue.
- Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne de l'opération.

LES PRINCIPES SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte automobile :

Un accès unique, à positionner et à aménager, est autorisé depuis la Route des Perrules.

A partir de cet 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), par l'aménagement d'une voie en impasse à double sens, complétée d'un espace de giration, positionnés au Nord du site, tels qu'identifiés au schéma opposable.

La desserte des constructions devra se mettre en place par le Nord.

Circulations piétonnes :

Un maillage de circulation piétonne doit être créé au sein de l'opération, notamment entre les constructions, et doit permettre la desserte de l'ensemble des constructions.

Formes urbaines :

Afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, elles doivent être implantées :

- En prenant en compte la topographie du site, par étagement des constructions,
- En maintenant de larges trouées entre les constructions, d'une trentaine de mètres minimum, afin de conserver des percées visuelles,
- Selon des gabarits ne pouvant excéder R+4, et s'étageant dans la pente.

L'ensemble des logements doivent bénéficier d'une vue sur le grand paysage, et être au minimum bi-orientés.

Architecture et qualité des constructions

La prise en compte des économies d'énergie, des énergies renouvelables et de l'écoconstruction sont des préoccupations fortes de la commune, et doivent être intégrées dans la conception du projet.

Une approche bioclimatique de l'architecture du projet est demandée.

Stationnement :

Un espace de stationnement répondant aux besoins en termes de stationnements visiteurs doit être aménagé en partie Est du site, en entrée d'opération. Il doit être réalisé en matériaux perméables, et faire l'objet d'un traitement paysager.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent œuvrer pour une gestion douce des eaux pluviales, et notamment par la mise en œuvre d'une noue en appui de la voie de desserte.

Gestion de la pente

La prise en compte de l'étude de sols G1 PGC est demandée, ainsi que la réalisation d'une mission de type G2 lors de la réalisation des aménagements.

Prise en compte des sensibilités environnementales

Pendant les travaux, une attention particulière doit être apportée pour éviter la prolifération de l'espèce végétale invasive « Vergerette annuelle ».

Les travaux doivent être réalisés hors périodes de nidification de trois espèces d'oiseaux nicheurs au sol présents sur le site (de mars à juillet).

Dans le cadre des aménagements extérieurs, des andains favorables au lézard des murailles doivent être mis en œuvre.

Réseaux

Le secteur doit être raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement préalablement à tout projet de construction.








LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS ET D'AMENAGEMENT

L'opération doit permettre :

- la réalisation d'un minimum de 13 logts/ha et d'un maximum de 21 logt/ha, en mode intermédiaire et/ou collectif.

SCHEMA OPPOSABLE



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès et de voie de desserte à positionner et à aménager
-  Principe de liaison modes doux à positionner et à aménager, permettant le confort des ouvertures visuelles
-  Espaces de desserte et de stationnement à positionner et aménager
-  Orientation des constructions
-  Plantations nouvelles à positionner
-  Secteur possible pour une gestion douce des eaux pluviales