

DEPARTEMENTS DE LA HAUTE-SAVOIE ET DE L'AIN

Préfecture de la Haute-Savoie
SGCD / Pôle accueil courrier

22 NOV. 2021

ARRIVEE

4

Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme du Pays de Seyssel

NOTE DE PRESENTATION

Certifié conforme, et vu pour être
annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 9
novembre 2021, approuvant la
modification simplifiée n°1 du PLU du
Pays de Seyssel,

Le Vice-Président dédié à
l'aménagement du territoire
Bernard REVILLON

Pièce
n°1

Territoires
—
demain



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Bernard Revillon", written over a yellow horizontal bar at the bottom of the page.

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 SIMPLIFIEE	p.5
1 – Modifications et adaptations du règlement écrit	p.5
2 – Modifications et adaptations du règlement graphique	p.9
3 – Modifications et adaptations des OAP	p.15
4 – La procédure de modification simplifiée	p.16
III - LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	p.17
1 – Les adaptations à apporter au règlement écrit du PLUi	p.17
2 – Les adaptations à apporter au règlement graphique du PLUi	p.24
3 – Les adaptations à apporter à apporter aux OAP du PLUi	p.30
4 – Le tableau des surfaces des zones du plu après modification simplifiée n°1	p.32

1. LOCALISATION ET POSITIONNEMENT DU TERRITOIRE DU PAYS DE SEYSSSEL

Le territoire du Pays de Seyssel s'étend sur près de 14430 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 9138 habitants en 2016. La croissance démographique est positive depuis les années 1980. Cette croissance a été très élevée entre 1999 et 2010 (+2,5% par an), puis ralentie entre 2010 et 2015. Bien que, globalement, le Pays de Seyssel enregistre une croissance démographique importante, il est à noter que la tendance n'est pas la même pour l'ensemble des communes du territoire. Certaines ont connu une forte croissance, comme c'est le cas pour Anglefort et Droisy (respectivement +3,7% et +3,9% entre 2008 et 2013), et d'autre une croissance négative (Bassy, -0,4%). 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 20 845 habitants (*Chiffres INSEE au 1er janvier 2019*). 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 PLU DU PAYS DE SEYSSSEL

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.

LES OBJECTIFS ET LA JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

➤ Concernant la correction d'une erreur matérielle

Dans le paragraphe relatif au calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives (paragraphe II.5), une erreur de plume a été constatée. En effet, "En cas de division d'un tènement bâti existant, le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit demeurer **supérieur** (et non inférieur comme indiqué dans le règlement écrit en vigueur) au recul **minimum** (et non maximum comme indiqué dans le règlement écrit en vigueur) autorisé sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la partie de terrain détachée ou à détacher", et ce pour maintenir une cohérence des règles, et donc des formes urbaines à venir.

➤ Concernant la gestion des annexes

Après plusieurs mois d'application du PLUi, il s'avère que les règles relatives aux annexes demeurent très restrictives dans le cas de constructions édifiées en zone urbaine, et pour lesquelles une partie de l'assiette foncière est située en zone agricole ou naturelle. De ce fait, certaines constructions ne peuvent mettre en œuvre aucune annexe.

Il est donc proposé de pouvoir permettre, dans ce cas précis, l'implantation d'annexes en zone agricole ou naturelle, sous réserve que leur réalisation :

- ne soit pas possible sur la partie de parcelle en zone UH ;
- respecte les règles applicables à la réalisation d'annexes pour les habitations existantes en zone A ou N, à savoir :
 - que l'annexe respecte l'emprise au sol maximale de 40 m²,
 - qu'elle ne dépasse pas 4,5 m de hauteur,
 - qu'elle soit implantée à moins de 10 m de la construction principale,
 - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole,
 - qu'elle s'intègre correctement dans le site.

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

➤ Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de permettre une meilleure organisation et optimisation du foncier, et notamment dans le cas de parcelles de moyenne à faible surface, il est décidé de permettre :

- Un recul moindre que le recul en vigueur pour la mise en œuvre des piscines,

- Un recul moindre pour l'implantation de pergolas, à conditions qu'elles soient ouvertes sur 3 côtés,
- L'implantation des murs de soutènement en limite séparative.

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

➤ **Concernant l'implantation des constructions sur une même propriété**

Afin de permettre une meilleure organisation et optimisation du foncier, et notamment dans le cas de parcelles de moyenne à faible surface, il est décidé de permettre une diminution de la distance entre les annexes non accolées et les constructions principales.

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

➤ **Concernant la gestion des façades**

Une précision est nécessaire concernant les teintes de façades. Les teintes blanches et vives sont aujourd'hui interdites, il convient de préciser que cela concerne les enduits en façade, afin de permettre plus de souplesse pour les teintes des menuiseries. Par ailleurs, dans le cas d'extension de constructions existantes, ne respectant pas les dispositions concernant les couleurs de façades, il est proposé de permettre la réutilisation de la teinte identique (à condition que la surface de l'extension ne dépasse pas celle de la construction principale), pour une meilleure homogénéité et intégration paysagère de l'ensemble de la construction.

Enfin, il s'avère nécessaire d'interdire l'installation des coffrets nécessaires aux volets roulants en saillie de la façade., pour une bonne insertion architecturale et paysagère des constructions.

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

➤ **Concernant la gestion des toitures**

Afin d'améliorer l'insertion architecturale et paysagère des constructions, et de permettre la mise en œuvre de formes plus contemporaines, il est proposé de revoir la part de toitures plates autorisée.

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

➤ **Concernant la gestion des clôtures**

Afin d'améliorer l'insertion des dispositifs de clôture dans le paysage, et notamment dans le cas d'extension de dispositifs existants, il est proposé de permettre la mise en œuvre de dispositifs identiques à l'existant, même s'ils ne répondent pas à la réglementation mise en place dans le PLU.

Par ailleurs, afin d'améliorer la compréhension du règlement, il est proposé d'ajouter une définition de la clôture agricole, qui est une clôture légère, de type fil, rondin de bois, etc.

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

➤ **Concernant la gestion de la pente**

Afin de permettre une meilleure organisation et optimisation du foncier, et notamment dans le cas de parcelles de moyenne à faible surface, il est décidé de permettre une diminution/suppression du recul des murs de soutènement par rapport aux limites de propriété.

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

➤ **Concernant l'OAP n°10 – Le Colombier (Seysssel Ain), secteur 1AUH1**

Des études opérationnelles ont été mises en œuvre sur ce secteur. A ce titre, et afin d'améliorer l'opérationnalité de ce secteur, soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, il est nécessaire de revoir la densité admise, dans l'objectif d'une meilleure gestion et optimisation de l'espace disponible.

Pour mémoire, le secteur en question est situé en sortie Sud du centre-ville, au sein d'un espace aujourd'hui aménagé. Il s'étend sur 0,3 ha environ, et sa topographie est relativement plane, mais cependant en contrebas des quais du Rhône.



Le site.

Le projet est donc un projet de renouvellement urbain, qui doit :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants au centre-ville, à proximité des principaux équipements, commerces et services.
- Conforter le centre-ville, par renouvellement urbain, en proposant un mode d'urbanisation qui permette une diversification attendue de l'offre en logements en matière d'habitat collectif et intermédiaire, tout en préservant les qualités architecturales du secteur,
- ...et qui reste ainsi compatible en termes de forme urbaine avec l'environnement bâti.

Le projet initial prévoyait des constructions limitées à un gabarit de R+1+C, et 9 m de hauteur, pour une densité minimale de 50 logements à l'hectare (soit environ 15 logements).

Il est envisagé de porter la capacité d'accueil du secteur à minimum 80 logements à l'hectare. Pour ce faire, il est nécessaire de permettre l'augmentation de l'emprise au sol autorisée, ainsi que de la hauteur, tout en restant compatible avec l'environnement bâti. En effet, le terrain en question étant situé en contrebas de la RD991B, sur un terrain en creux, porter la hauteur d'un étage supplémentaire par rapport au projet initial permet de conserver une bonne intégration paysagère du projet. En effet, les constructions existantes dans ou à proximité du secteur, qui pour certaines seront détruites, dépassent largement le gabarit initial de 9 m.

De plus, pour une diversification des modes d'habitat, il est intéressant d'imposer la réalisation de logements collectifs, qui seront majoritaires sur le site, mais aussi d'autoriser la mise en œuvre d'habitat individuel ou intermédiaire. A ce titre, un accès secondaire pourra être réalisé en partie Nord du site, si le site viendrait à supporter deux opérations distinctes.

Par ailleurs, la référence à la mise en place d'une circulation piétonne n'est pas nécessaire, car ces circulations existent en bordure du site du projet. La localisation de principe de l'espace vert collectif et de l'espace de desserte et de stationnement sont modifiés afin de proposer une localisation plus logique au regard des caractéristiques du site. A noter que ces localisations restent un principe, que les projets architecturaux devront préciser ou relocaliser sur le secteur.

A ce titre, il est nécessaire de revoir les dispositions du règlement écrit et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relatives à ce secteur, par la mise en œuvre d'un secteur 1AUH3, à vocation d'habitat de densité moyenne à forte, relatif au développement d'une offre d'habitat de densité moyenne, permettant une densification adaptée aux caractéristiques du site.

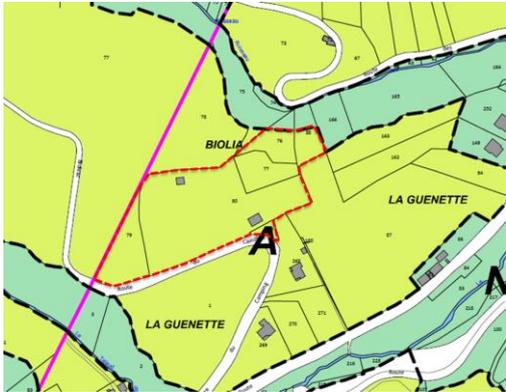
2. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

➤ Concernant les erreurs matérielles à rectifier

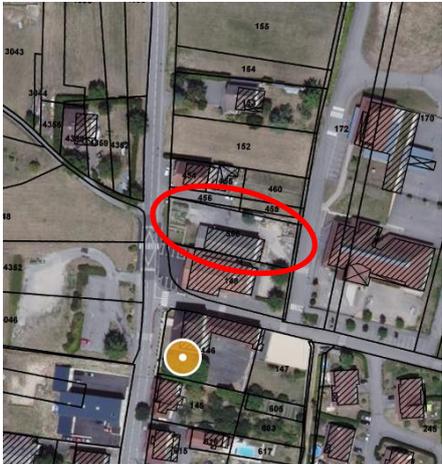
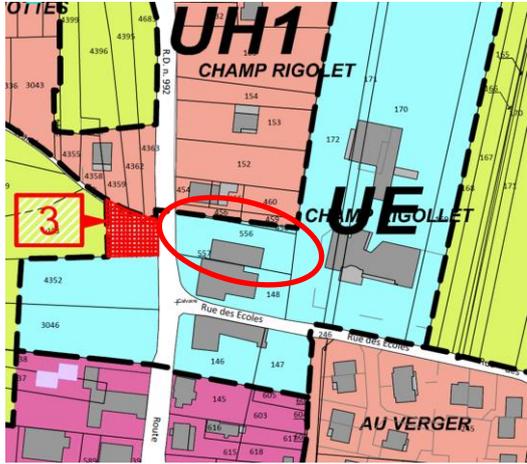
Il est nécessaire de rectifier le classement actuel en zone agricole du camping existant à Seyssel Ain, qui aurait dû être classé en secteur Ncg.

Ce secteur, d'environ 1,3 ha, existe depuis longtemps et son classement spécifique n'avait pas été pris en compte lors de l'élaboration du document initial. Il s'agit donc de rectifier cette erreur, pour maintenir la possibilité de gestion de cette activité touristique. Cette identification répond à l'orientation II.3.b du PADD, qui indique la volonté de "Permettre le maintien, voire le confortement des sites de camping existants".

Ce camping vient s'ajouter à ceux déjà présents et identifiés à Seyssel 74 et à Anglefort.

Commune concernée	Situation du camping	Règlement graphique en vigueur
Seyssel 01		

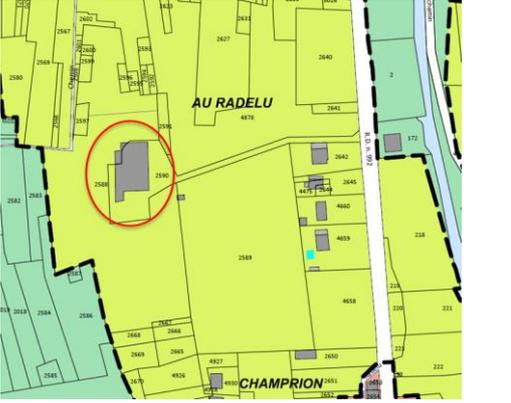
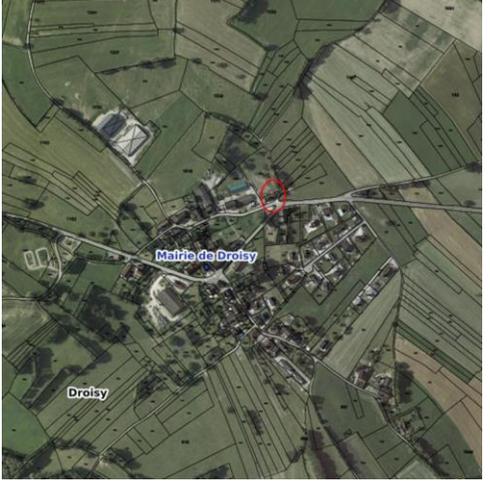
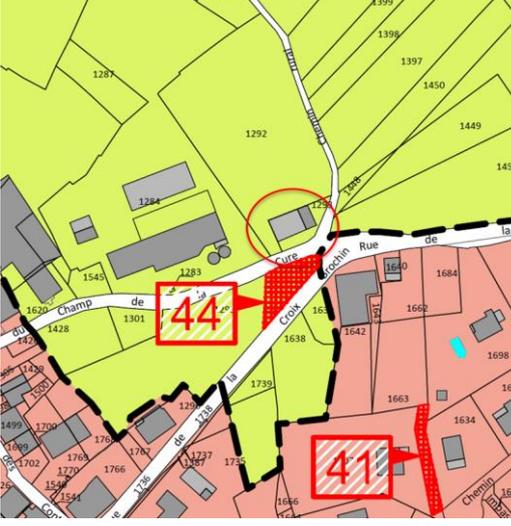
Il est nécessaire de rectifier le classement actuel des parcelles 556, 557, 457 et 458, qui sont classées en zone UE, alors qu'elles ne sont pas à vocation actuelle, et future, d'équipement public ou d'intérêt collectif. Il est donc nécessaire de classer ces parcelles en zone UH1.

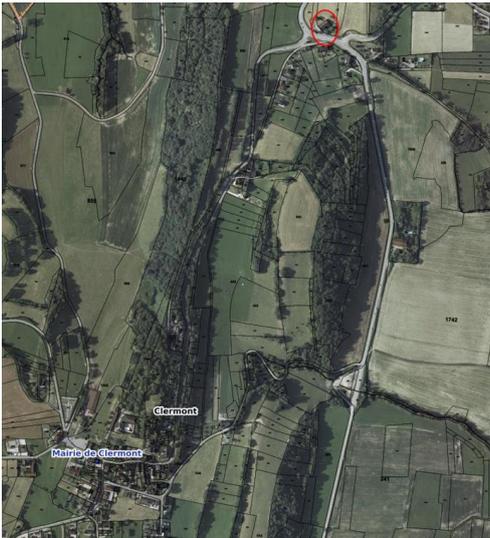
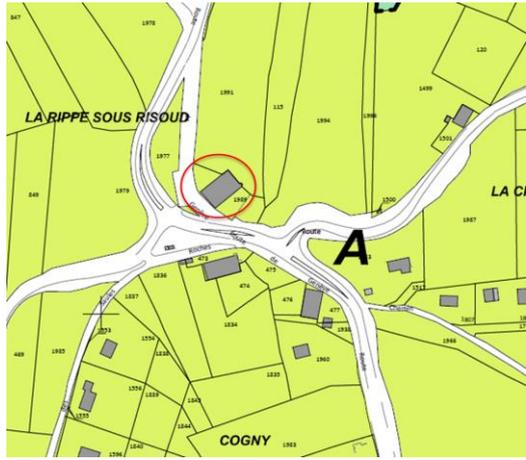
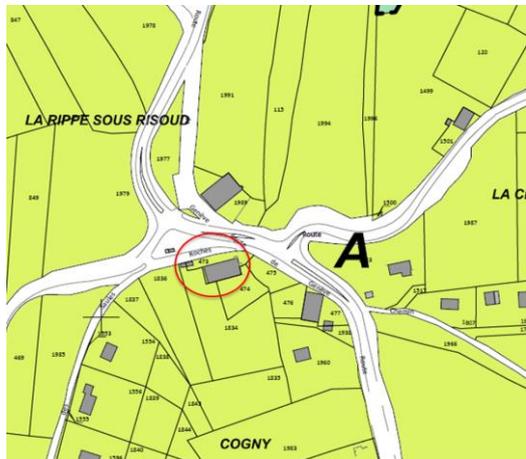
Commune concernée	Situation des parcelles	Règlement graphique en vigueur
Anglefort		

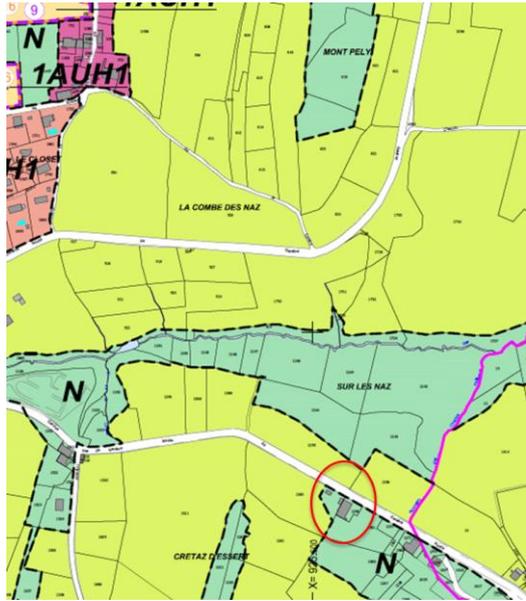
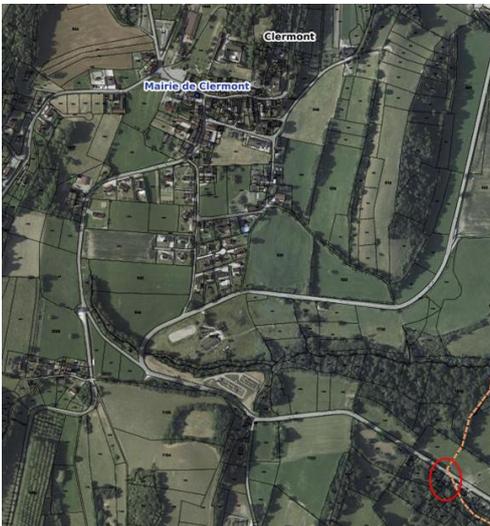
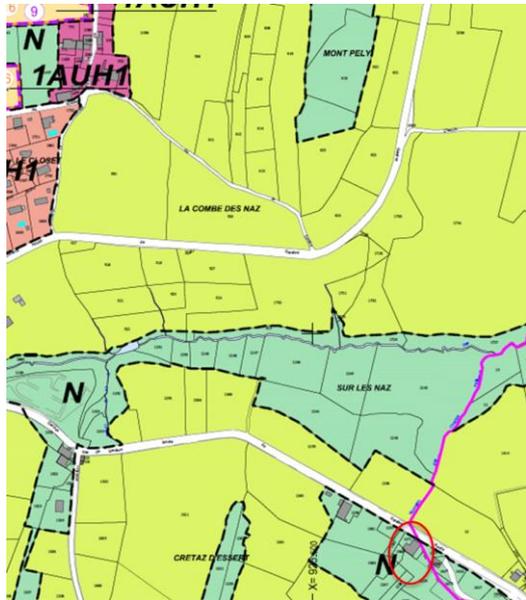
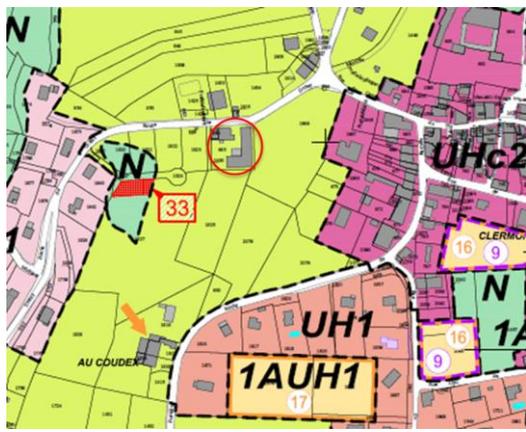
➤ **Concernant l'identification des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)**

Plusieurs constructions, anciennement agricoles, mais dont cette vocation a été abandonnées, doivent être identifiées, en vue de leur permettre un changement de destination. L'objectif est, pour ces constructions, qu'elles puissent trouver un nouvel usage, en vue de leur réutilisation.

Les constructions concernées sont les suivantes :

Commune concernée	Situation de la construction	Règlement graphique en vigueur
Anglefort		
Droisy		

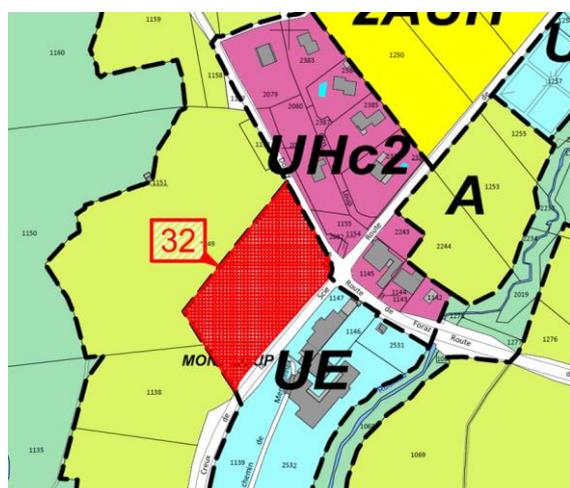
<p>Clermont -en- Genevois</p>		
<p>Clermont -en- Genevois</p>		
<p>Clermont -en- Genevois</p>		

<p>Clermont -en- Genevois</p>		
<p>Clermont -en- Genevois</p>		
<p>Clermont -en- Genevois</p>		



➤ **Concernant la suppression d'emplacement réservé**

L'emplacement réservé n°32 (à destination d'extension des équipements scolaires), situé sur la commune de Menthonnex-sous-Clermont, n'a plus de nécessité pour la mise en œuvre des projets communaux et/ou intercommunaux. Il est donc proposé de le supprimer.



Localisation de l'ER n°32

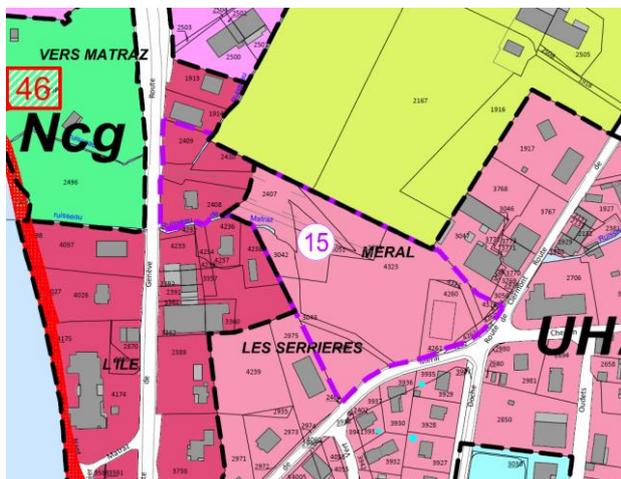
➤ **Concernant le secteur de Meral (Seyssel Haute-Savoie)**

Des études opérationnelles ont été réalisées sur ce secteur, en vue de mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain de ce site anciennement industriel, aujourd'hui abandonné, et qui présente des risques pour la sécurité et la salubrité publiques.

Ce secteur est situé en entrée de ville Nord de Seyssel Haute-Savoie, et constitue un potentiel important pour le développement d'une offre en logements diversifiée, sans consommation d'espace agricole et naturel puisqu'en renouvellement urbain.



Localisation du secteur



PLUi en vigueur

Au regard de la volonté de la municipalité de conforter ce secteur d'entrée de ville, et d'améliorer l'opérationnalité de ce secteur, il est nécessaire de revoir les règles du PLU sur les parcelles concernées, en vue de revoir la densité admise, dans l'objectif d'une meilleure gestion et optimisation de l'espace disponible.

Le projet est donc un projet de renouvellement urbain, qui doit :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants au centre-ville, à proximité des principaux équipements, commerces et services.

- Conforter le centre-ville, par renouvellement urbain, en proposant un mode d'urbanisation qui permette une diversification attendue de l'offre en logements en matière d'habitat collectif et intermédiaire, tout en préservant les qualités architecturales du secteur,
- ...et qui reste ainsi compatible en termes de forme urbaine avec l'environnement bâti.

Il est envisagé de permettre d'augmenter la capacité d'accueil du secteur, et d'intégrer ce dernier au secteur de centre-ville de la commune, pour une meilleure cohérence urbaine, tout en restant compatible avec l'environnement bâti.

Par ailleurs, ce secteur fait d'ores et déjà l'objet d'un périmètre de mixité sociale, imposant la réalisation de 20% de logements sociaux.

Ainsi, les parcelles concernées sont intégrées au secteur UHc3 du PLUi.

3. MODIFICATIONS ET ADAPTATIONS DES OAP

➤ Concernant l'OAP n°10 – Le Colombier (Seysssel Ain), secteur 1AUH1

Au regard du projet énoncé ci-avant, il est nécessaire de faire évoluer la densité de logements inscrite au programme de l'OAP.

4. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Sur l'ensemble des points énumérés dans le paragraphe précédent, on soulignera que **les adaptations envisagées du PLUi, telles que présentées dans ce document, n'affectent pas les fondements du document d'urbanisme actuel :**

- ni dans les **objectifs qui ont prévalu à son élaboration.**

En effet, la présente modification consiste à modifier légèrement quelques dispositions réglementaires, en vue de permettre non pas un usage du sol différent, mais la mise en place d'une procédure administrative, qui ne remettent pas en cause les grandes options retenues pour l'aménagement de la commune dans le cadre du PLU en vigueur.

- ni dans ses **grands principes réglementaires.**

En effet, les modifications apportées ne remettent pas en cause les grandes règles existantes et génératrices de la forme urbaine.

Le champ d'application de la modification simplifiée :

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée 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.

De plus, le projet de modification ici présenté n'est pas soumis à enquête publique, et peut être adopté selon une procédure simplifiée, car il ne permet pas :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLUi apparaît donc justifié, étant donné qu'il est question de rectifier une erreur matérielle.

Le régime juridique de la modification simplifiée : Le projet de modification simplifiée doit être mis à disposition du public pendant un mois, avant d'être approuvé par délibération du Conseil municipal.

Enfin, certaines formalités doivent être accomplies pour que la modification ait un caractère exécutoire.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUi

1. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT DU PLUi

➤ Concernant la correction d'une erreur matérielle

2.5 Modalités de calcul de l'implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles, le calcul doit se faire au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie, excepté les balcons, à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20m.

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

En cas de division d'un tènement bâti existant, le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit demeurer **inférieur supérieur** au recul **maximum minimum** autorisé sur l'unité foncière restant attachée à cette construction, c'est-à-dire sans tenir compte de la partie de terrain détachée ou à détacher.

[...]

➤ Concernant la gestion des annexes

Zone A : Article 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

Dans la zone A, les STECAL n°2 à n°5, n°8, hors secteur Aa, SECTEURS D'INTERET PAYSAGER et SECTEURS D'INTERET ECOLOGIQUE :

[...]

A condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

[...]

- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une annexe non habitable (comprise celle existante) par construction à usage d'habitation, à conditions :
 - que cette extension et l'annexe respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- une annexe non habitable (hors piscine) par construction à usage d'habitation située en zone UH et sur la même unité foncière, à conditions :
 - que l'implantation de ladite annexe soit impossible en zone UH,
 - que l'annexe respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
 - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale, et ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - les piscines ne sont pas comptabilisées dans le nombre d'annexe autorisée, mais pourront être mises en œuvre à conditions :

- que leur implantation soit impossible en zone UH,
- d'être implantées à moins de 10 m de la construction principale,
- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- d'une bonne intégration dans le site,
- et dans la limite d'une piscine par construction principale.

[...]

Zone N : Article 1.2 – Sont soumis à conditions particulières

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

[...]

- A condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie :

[...]

- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes ainsi qu'une annexe non habitable (comprise celle existante) par construction à usage d'habitation, à conditions :
 - que cette extension et l'annexe respectent les dispositions des articles 3.1 et 3.2 ci-après,
 - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale et qu'elle respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
- une annexe non habitable (hors piscine) par construction à usage d'habitation située en zone UH et sur la même unité foncière, à conditions :
 - que l'implantation de ladite annexe soit impossible en zone UH,
 - que l'annexe respecte les dispositions de l'article 3.2 ci-après,
 - que l'annexe soit implantée à moins de 10 m de la construction principale, et ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - les piscines ne sont pas comptabilisées dans le nombre d'annexe autorisée, mais pourront être mises en œuvre à conditions :
 - que leur implantation soit impossible en zone UH,
 - d'être implantées à moins de 10 m de la construction principale,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole,
 - d'une bonne intégration dans le site,
 - et dans la limite d'une piscine par construction principale.

[...]

➤ Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UH / Zone 1AUH : Article 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul minimum de ~~5 m~~
4 m.

[...]

Zone UH / Zone 1AUH : Article 3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

[...]

L'implantation jusqu'en limite de la limite séparative des propriétés voisines est autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- extension des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**, si elles sont déjà implantées en limite.
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- rampe d'accès au stationnement souterrain,
- en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- annexes non accolées, à conditions qu'elles soient ouvertes sur trois côtés, et ne dépassent pas une hauteur de 3,5 m,
- ouvrages de soutènement, à condition de ne pas excéder 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel, et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

[...]

➤ Concernant l'implantation des constructions sur une même propriété

Zone UH : Article 3.5 – Implantation sur une même propriété

[...]

Dans l'ensemble de la **zone UH**, il doit être respecté un recul de ~~2 m~~ 1 m entre les annexes non accolées et la construction principale.

➤ Concernant la gestion des façades

Zone UH / Zone 1AUH : Article 4.1 – Aspect des façades

[...]

Les teintes vives et blanc pur sont interdites pour les enduits de façade, excepté dans le cas d'extension de constructions existantes, à condition que la surface de l'extension soit inférieure à la surface de la construction existante. Les enduits de façade doivent être dans des teintes automnales claires de gris, beiges, grèses, éventuellement très légèrement colorés.

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

[...]

➤ Concernant la gestion des toitures

Zone UH / Zone 1AUH : Article 4.1 – Aspect des toitures

[...]

Les toitures terrasses ou plates (ou à faibles pentes, mais visiblement plats), sont autorisées dans une proportion inférieure ou égale à 25% de l'emprise au sol de l'ensemble de la ou des constructions considérées, notamment en tant qu'élément de liaison entre deux constructions principales.

Les toitures plates (ou à faibles pentes, mais visiblement plats) sont autorisées dans le cas de nouvelles constructions réputées à énergie positive telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation, à condition de s'intégrer dans le site.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti existant ou être végétalisées.

[...]

➤ Concernant la gestion des clôtures

DÉFINITIONS

[...]

Clôture agricole

Clôture à claire-voie utilisée initialement dans le cadre de l'activité agricole, de type fil, rondin de bois, poteaux métalliques, grillage souple, etc.

[...]

Zone UH / Zone 1AUH : Article 4.1 – Aspect des clôtures

[...]

L'ensemble des dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL**. Toutefois, les murs et murets en pierre existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.
- en cas d'extension de clôtures existantes, pour la mise en œuvre d'un dispositif identique à l'existant, et à condition que le linéaire de clôture existant soit supérieur au linéaire de clôture nouvellement mis en œuvre.

➤ Concernant la gestion de la pente

Zone UH / Zone 1AUH : Article 5.3 – Gestion de la pente

La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'aménagement.

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

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 doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives et faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.**

En cas d'emploi d'enrochements pour la réalisation d'ouvrages de soutènement, ils doivent être calibrés et ceux de type cyclopéens (composés de blocs de plus d'un mètre cube) sont interdits.

Les soutènements en enrochements sont interdits aux abords des constructions repérées ou situées au sein **des PERIMETRES BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL.**

~~Dans les secteurs UH1, UH2 et UH11, le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 2 m. / Dans les secteurs 1AUH1 et 1AUH2, le terrain naturel bordant les propriétés privées voisines ne peut être modifié sur une largeur de 2 m.~~

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni à celui des voies et emprises publiques.

➤ **Concernant l'OAP n°10 – Le Colombier (Seyssel Ain), secteur 1AUH1**

CHAPITRE I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.1 – Sont interdits

- Les destinations et sous destinations suivantes, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes, sous réserve des dispositions de l'article 1.2.

DESTINATION / SOUS DESTINATION	1AUH1	1AUH2	1AUH3	1AUHc2
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitat				
Logement				
Hébergement				
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	
Restauration				
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	
Hébergement hôtelier et touristique				
Cinéma	X	X	X	X
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				
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Industrie	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
[...]				

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 : volumétrie et implantation des constructions

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.

[...]

3.2 – Hauteur maximale

La hauteur maximum ne doit pas dépasser :

- dans le secteur 1AUHc2 : 12,5 m,
- dans le secteur 1AUH3 : 12 m,
- dans le secteur 1AUH2 : 11 m,
- dans les secteurs 1AUH1 : 9 m.

[...]

3.3 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques

Il doit être respecté, par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de :

- dans le secteur 1AUHc2 : 3 m,
- dans les secteurs 1AUH3, 1AUH2 et 1AUH1 : 5 m.

[...]

3.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Il doit être respecté, par rapport aux limites séparatives des propriétés voisines :

- dans le secteur 1AUHc2, un recul minimum de 3 m,
- dans les secteurs 1AUH3, 1AUH2 et 1AUH1, un recul minimum de 4 m.

[...]

ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP Patrimoniale (pièce n°5-2 du PLU).

5.1 – Espaces verts

Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- dans le secteur 1AUHc2 : 20 %,
- dans le secteur 1AUH2 et 1AUH3 : 40 %,

- dans le secteur 1AUH1 : 50 %.

[...]

5.4 – Espaces perméables

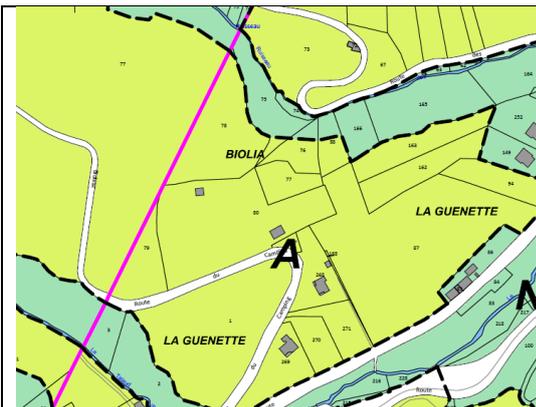
Toute opération de construction devra comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à :

- dans le secteur 1AUHc2 : 20 %,
- dans le secteur 1AUH2 et 1AUH3 : 40 %,
- dans le secteur 1AUH1 : 50 %.

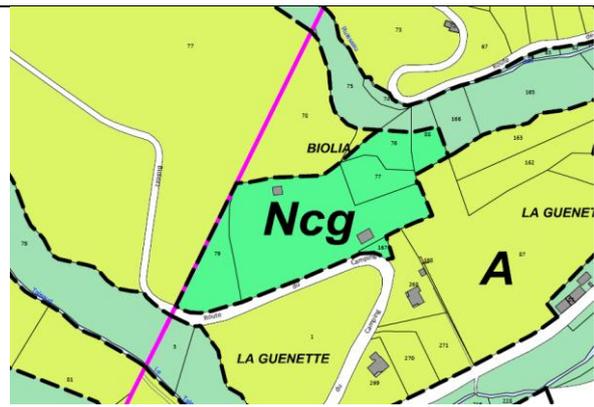
[...]

2. LES ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUI

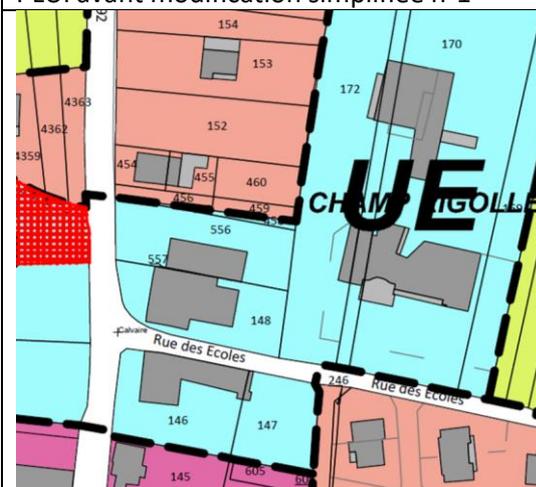
➤ Concernant les erreurs matérielles à rectifier



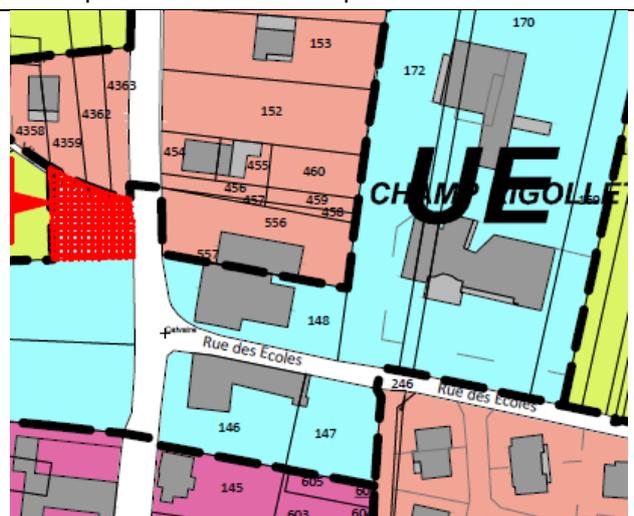
PLU avant modification simplifiée n°1



PLU après modification simplifiée n°1

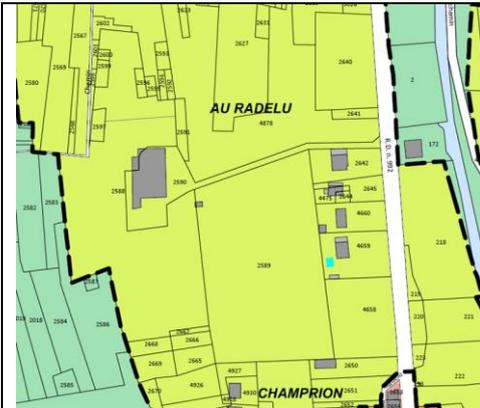


PLU avant modification simplifiée n°1

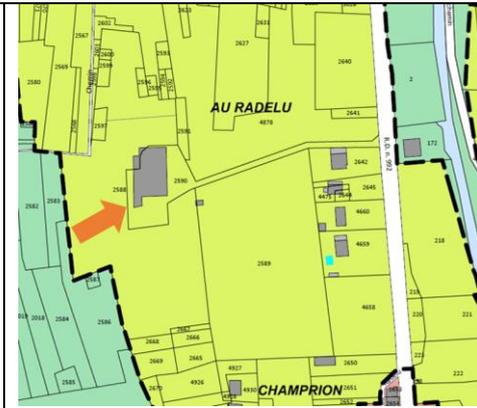


PLU après modification simplifiée n°1

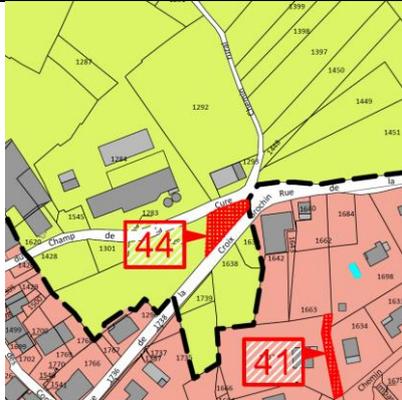
➤ **Concernant l'identification des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme)**



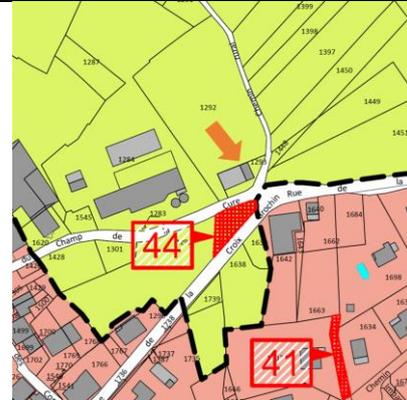
PLUi avant modification simplifiée n°1



PLUi après modification simplifiée n°1



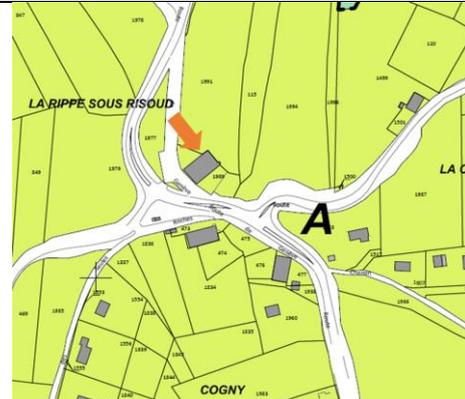
PLUi avant modification simplifiée n°1



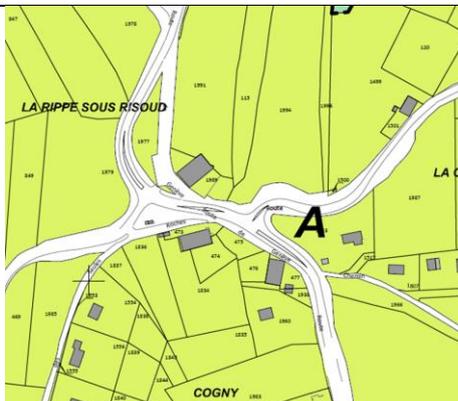
PLUi après modification simplifiée n°1



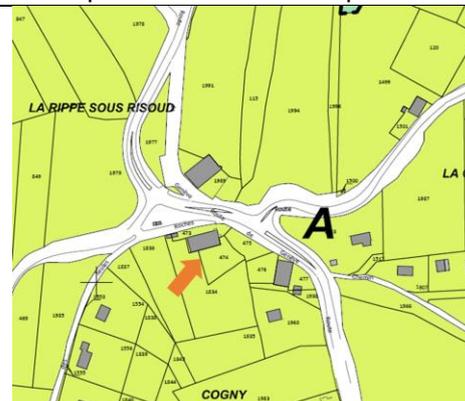
PLUi avant modification simplifiée n°1



PLUi après modification simplifiée n°1



PLUi après modification simplifiée n°1



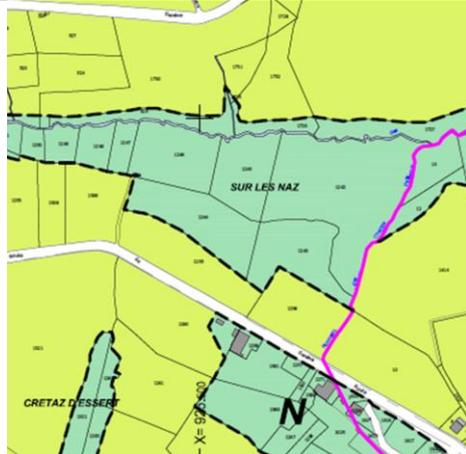
PLUi après modification simplifiée n°1



PLUi après modification simplifiée n°1



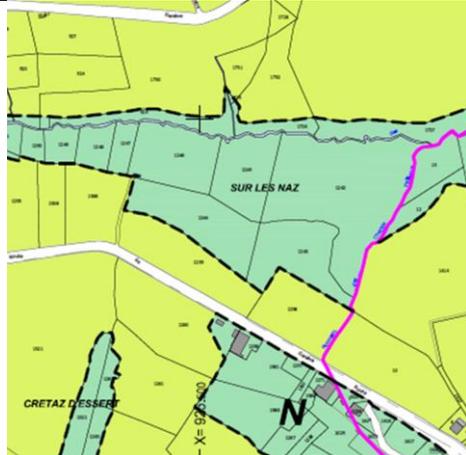
PLUi après modification simplifiée n°1



PLUi après modification simplifiée n°1



PLUi après modification simplifiée n°1



PLUi après modification simplifiée n°1



PLUi après modification simplifiée n°1



PLUi après modification simplifiée n°1



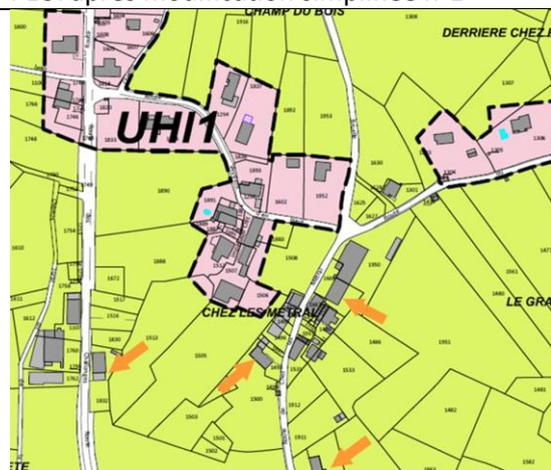
PLUi après modification simplifiée n°1



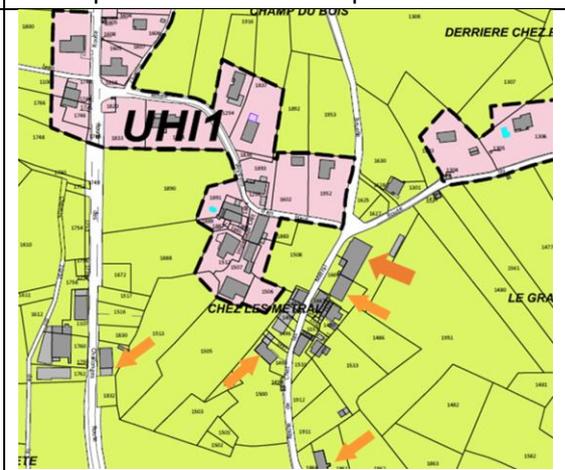
PLUi après modification simplifiée n°1



PLUi après modification simplifiée n°1

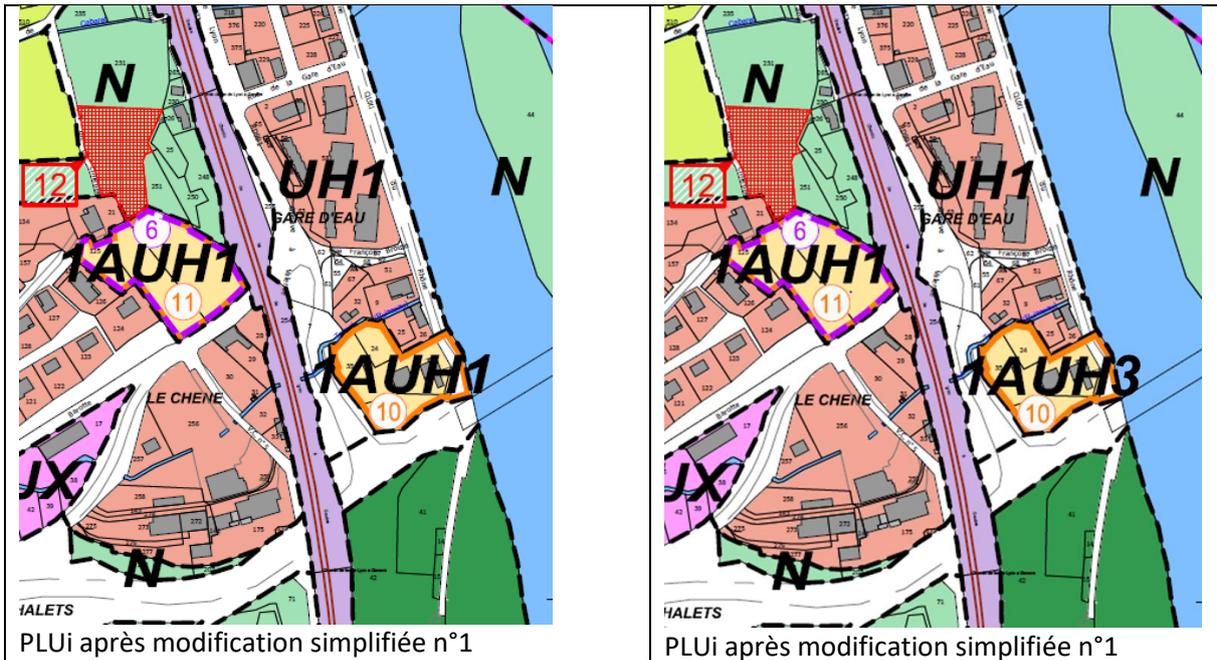


PLUi après modification simplifiée n°1

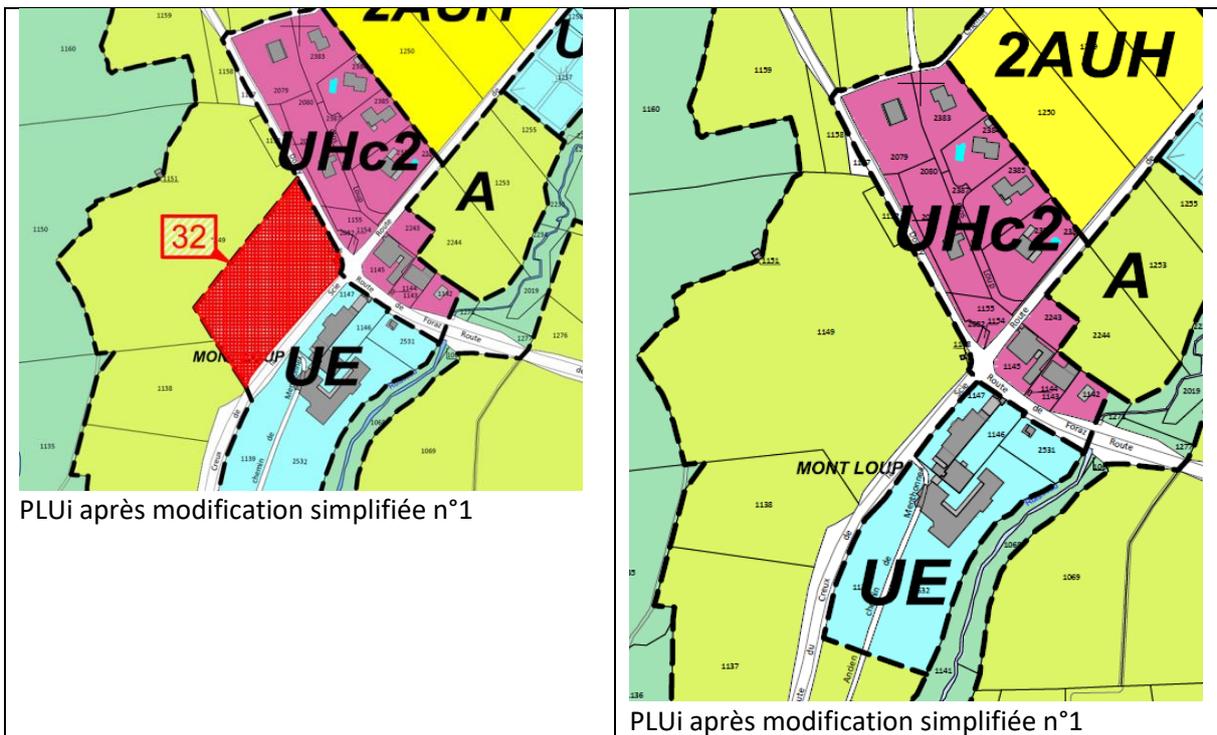


PLUi après modification simplifiée n°1

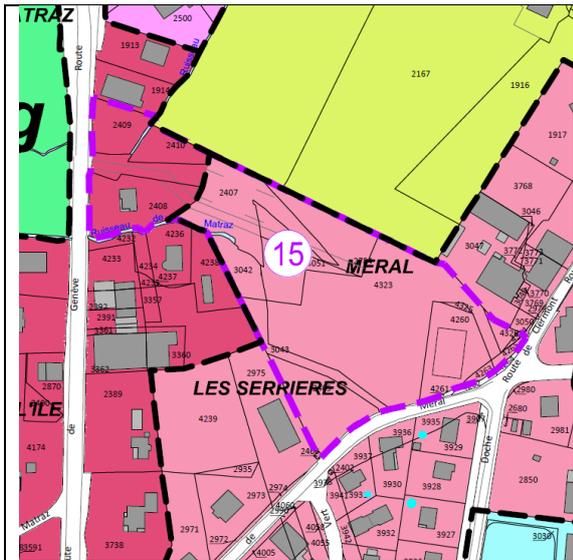
➤ **Concernant l'OAP n°10 – Le Colombier (Seysssel Ain), secteur 1AUH1**



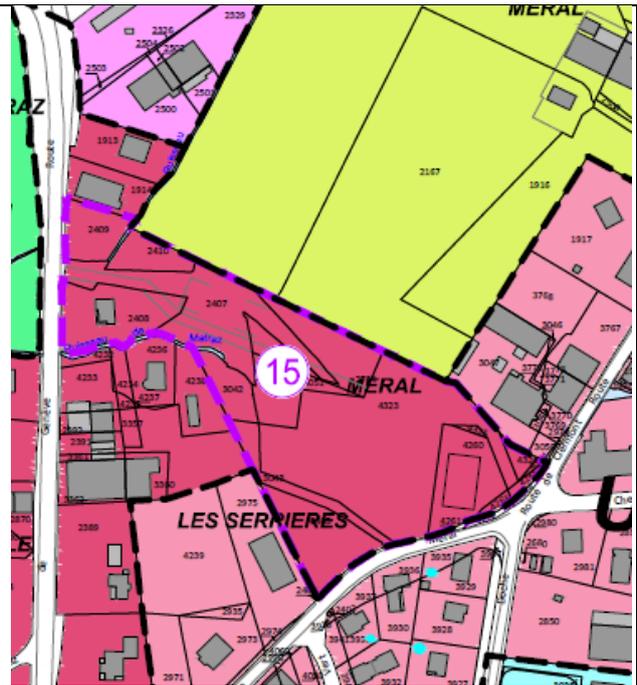
➤ **Concernant la suppression d'emplacement réservé**



➤ **Concernant le secteur de Meral (Seyssel Haute-Savoie)**



PLUi après modification simplifiée n°1



PLUi après modification simplifiée n°1

3. LES ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP DU PLUi

OAP 10 : "LE COLOMBIER" (SEYSSEL AIN)

[...]

LES OBJECTIFS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants au centre-ville, à proximité des principaux équipements, commerces et services.
- Conforter le centre-ville, par renouvellement urbain, en proposant un mode d'urbanisation qui permette une diversification attendue de l'offre en logements en matière d'habitat collectif, intermédiaire **et/ou individuel**, tout en préservant les qualités architecturales du secteur,
- ...et qui reste ainsi compatible en termes de forme urbaine avec l'environnement bâti.
- Veiller à la bonne insertion paysagère du futur programme de construction :
 - en limitant la hauteur des éléments bâtis et végétaux,
 - par une implantation des constructions permettant à la fois l'ouverture paysagère sur le Rhône, et la limitation des nuisances liées à la RD 992 et au nouveau Pont de Seyssel,
 - en prenant en compte la présence du cours d'eau bordant le site au Nord,
 - en portant une attention particulière aux traitements des espaces extérieurs, permettant la bonne gestion du rapport espace public / espace privé, ainsi que la prise en compte des nuisances de la voie ferrée.
- Sécuriser l'accès et la desserte routière, mais aussi piétonne de l'opération.

LES PRINCIPES SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT :

Accès et desserte automobile :

Un accès, à positionner et à aménager, est autorisé depuis les Quais du Rhône.

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).

Un accès secondaire est possible depuis les Quais du Rhône pour accéder à la partie Nord du site.

Circulations piétonnes :

~~Une circulation piétonne doit être créée 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.~~

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 selon des gabarits ne pouvant excéder **R+1+C pour l'habitat individuel et intermédiaire, et R+2+C pour l'habitat collectif.**

LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIONS ET D'AMENAGEMENT

L'opération doit permettre :

- la réalisation d'un minimum de **80 50 logements** à l'hectare en mode **majoritairement collectif, et intermédiaire ou individuel,**
- l'aménagement d'une aire de jeux ou de détente, ainsi qu'un jardin collectif.

SCHEMA OPPOSABLE



4. LE TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLU APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

	Surface en hectare	Répartition
ZONES URBAINES	502,74 ha	3,48 %
- Zone UH	377,66 ha	2,61 %
- dont secteur UHc3	25,86 ha	0,18 %
- dont secteur UHc2	62,57 ha	0,43 %
- dont secteur UH2	19,08 ha	0,13 %
- dont secteur UH1	195,25 ha	1,35 %
- dont secteur UH11	75,20 ha	0,52 %
- Zone UE	71,83 ha	0,50 %
- dont secteur UEf	36,29 ha	0,25 %
- Zone UX	53,25 ha	0,37 %
- dont secteur UXc	2,82 ha	0,02 %
- dont secteur UX*	39,64 ha	0,27 %
- dont secteur UXi	0,64 ha	0,00 %
ZONE A URBANISER	28,31 ha	0,20 %
- Zone 1AUH	21,61 ha	0,15 %
- dont secteur 1AUH3	0,42 ha	0,00 %
- dont secteur 1AUHc2	6,74 ha	0,05 %
- dont secteur 1AUH2	2,59 ha	0,02 %
- dont secteur 1AUH1	11,85 ha	0,08 %
- Zone 2AUH	3,75 ha	0,03 %
- Zone 2AUX	2,88 ha	0,05 %
ZONE AGRICOLE	6856,10 ha	47,53 %
- dont secteur Aa	782,16 ha	5,42 %
ZONE NATURELLE	7040,35 ha	48,80 %
- dont secteur Ne	7,81 ha	0,05 %
- dont secteur Nls	12,17 ha	0,08 %
- dont secteur Ncg	5,73 ha	0,04 %
- dont secteur Nc	111,70 ha	0,77 %
- dont secteur Nx	0,21 ha	0,00 %