

COMMUNE DE SEYSSUEL

PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**Du Lundi 13 octobre 2025 au Vendredi 14 novembre 2025
inclus**

CONCLUSIONS

AVIS MOTIVE

Ghislaine SEIGLE-VATTE

Les conclusions sont indissociables du rapport d'enquête et de ses annexes

Table des matières

1. PREAMBULE	3
1.1. Objet de l'enquête publique :	3
1.2. Initialisation et cohérence du projet.....	3
2. JUSTIFICATION DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	3
2.1 Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
2.1.1 Le projet d'Aménagement et de Développement Durables :	3
3. LA CONCERTATION PREALABLE	6
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	7
4.1. L'information du public.....	7
4.2. Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur.....	7
4.3. Le public	7
4.4. Le dossier d'enquête et la procédure.....	8
4.5. Prorogation de délais	8
4.6. Examen des observations.....	8
4.7. Avis du Commissaire Enquêteur sur l'élaboration du PLU	8
5. CONCLUSION.....	12
5.1. EN DEPIT DES FAIBLESSES DU PROJET.....	12
5.2. MAIS EN RAISON DES POINTS FORTS DU PROJET	12

1. PREAMBULE

1.1. Objet de l'enquête publique :

La commune de Seyssuel dispose d'un PLU qui a été approuvé le 24 mars 2018 par délibération du Conseil Communautaire.

La mise en révision du PLU de la commune de Seyssuel est motivée par le contentieux juridique en cours contre le PLU et les différentes décisions du Tribunal Administratif qu'il s'agit de prendre en compte.

En effet, le 26 novembre 2020, le Tribunal Administratif de Grenoble a prononcé une annulation partielle du PLU approuvé le 27 mars 2018, concernant le classement de 3 parcelles en zone U1a et U1b, et certaines dispositions de l'article 1 de la zone UI.

Un arrêté d'ouverture A25-17 du 22 septembre 2025 portant sur l'ouverture de l'enquête publique, l'élaboration du plan local d'urbanisme a été effectuée par Vienne Condrieu agglomération.

1.2 Initialisation et cohérence du projet

Le projet répond à l'évolution du contexte législatif qui, par les lois SRU, Grenelle2 et ALUR, a considérablement renouvelé le cadre réglementaire.

2. JUSTIFICATION DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la présente partie du rapport de présentation « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ». Elle justifie du point de vue de l'intérêt général, les limitations apportées à l'utilisation des sols (constructibilité, desserte des terrains, d'espaces libres, emplacements réservés, etc...) mais aussi les objectifs chiffrés compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espaces fixés, le cas échéant, par le schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

2.1 Les choix retenus pour le projet d'aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1.1 Le projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit un cadre concernant l'évolution du territoire pour les dix prochaines années sur la base des enjeux dégagés par le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement, mais aussi des orientations législatives et réglementaires en vigueur et celles fixées dans les documents de niveau supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible ou en articulation.

Ainsi, le PADD met l'accent sur le positionnement de la commune de SEYSSUEL.

Les orientations générales fixées par la Municipalité s'articulent autour de trois grandes thématiques, déclinées en objectifs :

VALORISER LE CADRE DE VIE COMMUNAL

... PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ

- Reconnaître et préserver la richesse de la trame verte et bleue en maintenant les continuités fonctionnelles nécessaires aux échanges faunistiques et floristiques
- Préserver les riches espaces naturels, les éléments de nature ordinaire ainsi que les perméabilités des étendues agro-naturelles de la commune, et plus particulièrement
- Préserver les corridors fonctionnels
- Intégrer des exigences « vertes » en milieu urbain

... PRÉSERVER LE PAYSAGE

- **Préserver la mosaïque d'ambiances du « grand paysage » maillé d'espaces agricoles, viticoles, naturels et forestiers** qui participe fortement à l'attractivité de la commune
- Maintenir les coupures vertes territoriales entre Seyssuel et Vienne et aux Pins (de part et d'autre de la RN 7) et les coupures vertes entre le village, les Cannes et Bel Air
- Protéger les grandes continuités paysagères
- **Respecter la silhouette existante du village et conserver son écrin naturel**

... PROMOUVOIR L'AGRICULTURE, LA VITICULTURE ET LA SYLVICULTURE

- **Favoriser la pérennité du potentiel agricole, qui participe largement au maintien du cadre de vie**
- Encourager le maintien, le développement et la diversification des exploitations agricoles
- Permettre l'installation de nouvelles exploitations
- Préserver les espaces agricoles, notamment les étendues productives des plateaux
- **Accompagner le développement de la viticulture sur la côtière et de l'œnotourisme dans le respect de ses sensibilités environnementales et paysagères**
- **Tenir compte de la gestion et de l'exploitation raisonnée de la forêt**

... VEILLER AU PATRIMOINE BÂTI

- **Préserver le patrimoine bâti** qui contribue largement à l'identité communale
- Protéger les abords des vestiges du château des Archevêques, qui surplombe

magistralement le coteau et constitue une « vitrine » depuis la vallée du Rhône

- Veiller aux éléments patrimoniaux ponctuels

PREPARER L'AVENIR DE LA COMMUNE

... ENCADRER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- **Suite à l'importante production de logements diversifiés de ces dernières années, menée notamment pour promouvoir le maintien de l'effectif scolaire et produire une offre adaptée aux personnes âgées, mais ayant engendré une inévitable consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**
- Prévoir le développement résidentiel uniquement par optimisation des enveloppes urbaines du village et des hameaux « constitués », donc **sans étalement urbain**
- En dehors de ces enveloppes urbaines, permettre uniquement l'évolution limitée des habitations
- Anticiper ainsi une évolution démographique par une croissance modérée de la population en vue d'atteindre environ 2 400 habitants à horizon dix ans, soit une centaine de résidents supplémentaires
- **Promouvoir un habitat sobre, économe en énergie et recourant aux énergies renouvelables** (la commune n'a pas de projet de réseaux d'énergie)

ENCOURAGER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE

- **Rationaliser les transports collectifs** en priorisant l'offre future en logements au village et dans les hameaux « constitués »
- **Privilégier les modes de déplacements actifs :**
- Intégrer des itinéraires sécurisés dans le cadre de l'aménagement de la route des Grandes Bruyères, en connectant ainsi le village à la boucle cyclo-touristique
- Envisager de nouveaux itinéraires cyclables communautaires structurants

... ENRICHIR L'OFFRE EN EQUIPEMENTS, EN LOISIRS ET TOURISTIQUE

- **Conforter les équipements**
- Poursuivre l'aménagement du centre-village en étendant l'aire de stationnement « verte »
- Acter le pôle de Cayenne : acquérir l'ancien captage utilisé par la commune
- Prévoir sur un même site, l'extension du cimetière et de nouveaux locaux techniques

- Aménager une aire de loisirs au sein du village, destinée à un « poumon » récréatif
- **Valoriser les chemins de randonnée**, qui contribuent à l'attractivité touristique
- **Soutenir la couverture numérique en très haut débit**

... PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES LOCALES

- **Pour la vie sociale, la création d'emplois et la mixité des fonctions, développer les activités de proximité au centre-village**, moteur essentiel des relations sociales
- **Acter les sites d'activités existants, sans les étendre**, pour permettre l'évolution de leur tissu économique : la zone industrielle, la zone artisanale de Montrozier et le site de Peyssonneau
- **Permettre l'évolution du tissu économique dans les écarts**

... LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- **Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'artificialisation**

...VEILLER A LA SANTE, A LA SABRITE ET A LA SECURITE

- **Promouvoir un urbanisme bioclimatique et favorable au cadre de vie et à la santé**, fondé sur l'essor des mobilités actives, un habitat sobre et la végétalisation des sols qui contribue au rafraîchissement des lieux en luttant contre le phénomène d'îlot de chaleur
- **Veiller aux capacités d'alimentation en eau potable et d'assainissement**
- **Prévenir la vulnérabilité du territoire et des personnes aux risques naturels d'inondation et de mouvements de terrain et aux risques miniers** liés à l'ancienne concession de plomb de Vienne

3. LA CONCERTATION PREALABLE

Le code de l'urbanisme prévoit et organise la concertation. Il laisse une grande liberté à la personne publique dans les modalités, mais souligne qu'un bilan doit être établi et joint au dossier d'enquête publique.

Les modalités de concertation ont été définies par la délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération du 28/06/2022 prescrivant le projet de révision du PLU de Seyssuel.

Des concertations ont été menées pendant 3 ans ; 1 réunion publique s'est tenue le 22 mai 2024. Des informations au public ont été données, un cahier de concertation était présent en mairie pendant toute la durée de la concertation où chacun pouvait part de ses observations (environ 15 observations). Des réponses ont été données par la Mairie.

Le 10 juin 2025, une délibération est prise concernant l'arrêt du bilan de concertation et l'arrêt de révision du plan local d'urbanisme. L'élaboration de la révision du PLU s'est déroulée pendant une période de 3 ans.

Durant toute la procédure, la Municipalité a été à l'écoute de ses administrés. Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ses outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis chacun à leur manière d'informer, de débattre ou de communiquer.

Globalement il ressort une forte participation de l'ensemble de la population, que ce soit au niveau de la réunion publique qui a été organisée ou du cahier de concertation mise à disposition du public.

Sa lecture permet au commissaire enquêteur de constater que les exigences minimums fixées par la loi sont largement satisfaites. Les modalités de la concertation figurant dans la délibération du 28 juin 2022 ont été respectées. Les moyens développés pour informer le public des réunions sont jugés suffisants, la participation du public tout au long de la procédure en atteste.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1.L'information du public

L'information du public pour la présente enquête a été faite conformément à la réglementation en vigueur (voie de presse, affichages règlementaires, dématérialisation, affichage numérique). Compte tenu de ces mesures, je considère que l'information du public a été réalisée dans des conditions satisfaisantes.

4.2.Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur

Cette enquête s'est déroulée du lundi 13 octobre 2025 au vendredi 14 novembre 2025. Les conditions d'installation du commissaire enquêteur et celles prévues pour l'accueil du public ont été très correctes. Le local réservé à cet effet était la salle du conseil municipal où plusieurs personnes pouvaient être présentes. Cette salle était située au rez-de-chaussée.

Le caractère de confidentialité nécessaire aux échanges entre le public et le commissaire enquêteur, l'examen du dossier par le public ne posaient aucun problème.

J'ai effectué, dans ce lieu, 3 permanences de 3 heures et 1 permanences de 2 heures 30.

Les explications demandées au fur et à mesure de l'enquête publique et ultérieurement m'ont été données. Afin de mieux appréhender le contexte du projet, le commissaire enquêteur a effectué une visite de la commune et des lieux à enjeux, au cours de l'enquête.

4.3.Le public

Le public a pu consulter le dossier d'enquête durant 32 jours, soit la période du lundi 13 octobre 2025 au vendredi 14 novembre 2025 inclus.

Afin de faciliter l'information du public, les permanences ont eu lieu à des jours et horaires différents pour permettre, notamment aux personnes qui travaillent, de disposer d'au moins une permanence compatible avec une vie professionnelle habituelle, avec en particulier une permanence en fin d'après-midi.

4.4. Le dossier d'enquête et la procédure

Le dossier initialement préparé avant le début de l'enquête publique, bien étayé, illustré et argumenté, comportant des informations et plans m'est apparu de bonne qualité, et globalement de nature à fournir une bonne information au public.

Les documents graphiques sont de qualité satisfaisante.

Après avoir analysé le contenu du projet, la partie réglementaire traduit fidèlement pour chacune des zones du PLU les objectifs définis dans le projet.

4.5. Prorogation de délais

Le code de l'environnement, en son article R.123-18, prévoit que le responsable du projet mis à l'enquête publique dispose d'un délai de 15 jours à compter de la réception du procès-verbal de synthèse pour produire son éventuel mémoire en réponse.

Aucune prorogation n'a été demandée. Les documents ont été rendus dans les temps impartis pour le Maître d'Ouvrage.

4.6. Examen des observations

11 observations ont été consignées sur le registre, 2 par mails et 6 par courrier. 58 observations ont été effectuées par voie dématérialisée. Elles ont toutes été prises en compte.

Lors des permanences, j'ai reçu 24 personnes.

4.7. Avis du Commissaire Enquêteur sur l'élaboration du PLU

Considérant que :

Les présentes conclusions personnelles et motivées du commissaire enquêteur portent uniquement sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Seyssuel.

Après avoir rappelé le contexte du projet :

Madame la Vice-Présidente de Vienne Condrieu Agglomération, par délibération du 10 juin 2025 arrête le bilan de concertation et acte le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il convient de rappeler que ce projet de révision du Plan local d'Urbanisme diminue la surface des zones U et AU. Ces surfaces sont donc « restituées » à l'agriculture avec cette révision du Plan Local d'urbanisme.

D'autre part, les zones urbaines en extension sont limitées à l'OAP et à un minimum de dents creuses.

La réduction des secteurs constructibles résulte des obligations légales et de la nécessité de se mettre en conformité avec le SCoT.

La commune de Seyssuel dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2018. Elle appartient à la communauté d'agglomération Vienne Condrieu Agglomération qui exerce la

compétence « plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme » sur l'ensemble de son territoire.

A la demande de la commune de Seyssuel, le conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération a engagé la révision de ce PLU par la délibération n° 22-126 du 28 juin 2022.

Les objectifs fixés dans cette délibération sont :

- Valoriser les richesses du territoire :
- Concilier les différents usages sur les coteaux, espaces stratégiques : agriculture et viticulture, enjeux écologiques, paysagers et récréatifs ;
- Promouvoir l'activité agricole, notamment en protégeant les espaces agricoles des plateaux en partie Nord de la commune ;
- Protéger la biodiversité, qui se révèle à partir d'une grande richesse de flore, de faune et d'habitats naturels, notamment en maintenant les continuités fonctionnelles, dont le corridor d'importance régionale entre la commune et Vienne qui permet de relier les coteaux de Seyssuel à la vallée de Leveau ;
- Préserver le paysage, notamment les coupures vertes dont celle, majeure, avec Vienne et celles entre le village, les Cannes et Bon Accueil ;
- Veiller au patrimoine bâti, dont les abords des vestiges du château et les édifices remarquables ;
- Anticiper l'avenir de ce territoire
- Faire face à la pression foncière, dans le respect des orientations du futur Programme Local de l'Habitat ;
- Intégrer des objectifs « verts » en milieu urbain : lutte contre l'imperméabilisation des sols, maintien de « respirations » vertes, végétalisation des espaces... ;
- Promouvoir les modes doux, au centre-village et entre celui-ci et sa périphérie ;
- Considérer l'offre en équipement d'utilité publique, notamment en actant le pôle de Cayenne ;
- Permettre le développement des activités économiques locales, notamment en préservant l'offre commerciale du centre-village..

LES RESERVES DE L'ETAT PORTENT SUR :

« **Réserve n° 1** : ajouter dans les annexes des SUP du PLU, le Plan d'Exposition aux Risques d'inondation approuvé et consolider la justification des choix dans la prise en compte des risques, compléter la légende du règlement graphique concernant l'aléa moyen RIA1 et RIA2 et compléter les prescriptions risques_ dont celle liée à la définition du RESI dans le règlement écrit. »

Éléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Cette réserve sera levée par les modifications suivantes :

- Le PERI figure bien dans les annexes, en tant que « PM1 » : la pièce « liste des servitudes d'utilité publique » comporte l'arrêté préfectoral du 19 mai 1995, le rapport de présentation, le règlement et les cartes de zonage. Pour une meilleure information, ces cartes seront également portées dans la pièce « plan des servitudes d'utilité publique » ;
- Le règlement graphique / écrit sera complété et corrigé conformément aux dispositions visées dans l'avis, notamment en précisant le niveau de référence à respecter pour les aléas inondations ;
- Le rapport de présentation sera étoffé sur la justification de la prise en compte des risques dans le PLU.

- **COMPLEMENTS A LA « « LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE »**
- **COMPLEMENTS ET RECTIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE/ECRIT**
- **COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION**

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Vienne Condrieu Agglomération a pris en compte la réserve 1 et effectue le nécessaire pour lever cette réserve.

Réserve n° 2 : compléter le rapport de présentation concernant la prise en compte de la canalisation de transport de gaz, ajouter l'arrêté préfectoral n° n°38-2017-03-15-019 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Seyssuel dans les annexes du PLU et déclasser des EBC ou éléments relevant de l'environnement naturel concernés par la canalisation de transport de gaz. »

Éléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Cette réserve sera levée par les modifications suivantes (cf. avis Natran) :

- Des compléments seront apportés au rapport de présentation, concernant la mention des servitudes I3 et I1 et sur les moyens mis en œuvre pour tenir compte les risques technologiques liés à la canalisation ;
- Le règlement graphique comporte déjà le tracé de la canalisation et les protections de boisements présentent déjà une « trouée » qui correspond à la servitude de 10 mètres « non aedificandi et non sylvandi ». Il sera complété par les périmètres de maîtrise des risques autour de celle-ci pour une meilleure information des pétitionnaires.

L'arrêté préfectoral n°38-2017-03-15-019 figure déjà dans la pièce « liste des servitudes d'utilité publique ».

➤ **COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION**

➤ **COMPLEMENTS AU REGLEMENT GRAPHIQUE**

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Vienne Condrieu Agglomération a pris en compte la réserve 2 et effectue le nécessaire dans son rapport de présentation.

LES RESERVES DU SCoT portent sur :

« **Réserve n° 1** relative au commerce. Le règlement de la zone UB et UC n'interdit pas les commerces mais réglementent seulement leur extension, il s'agit d'une erreur d'écriture à corriger afin de bien interdire les nouveaux commerces en zone UB et UC pour être compatible avec le Scot et conformément à la justification du PLU. (p243) »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Il s'agit effectivement d'une erreur qui sera rectifiée pour interdire explicitement les nouvelles constructions relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », **ce qui lèvera cette réserve**

➤ **RECTIFICATION DES ZONES UB et UC DU REGLEMENT ECRIT**

« **Réserve n° 1** relative au commerce. Le règlement de la zone UY autorise la sous-destination « Artisanat et commerce de détails » si leur surface de plancher est inférieure à 400 m². Ce secteur n'est pas repéré dans le Scot comme une centralité commerciale à renforcer ; la destination commerce est donc incompatible avec le Scot. Seules peut être autorisées les activités artisanales avec point de vente (type show-room) dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 20 % de la surface de plancher globale dédiée à l'activité. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Le code de l'urbanisme définit la sous-destination « artisanat et commerce de détail » qui ne peut pas être scindée. Il n'est juridiquement possible que d'autoriser ou d'interdire l'ensemble de ces deux types d'activités : artisanat et commerce de détail, sans les dissocier.

Pour lever cette réserve, le règlement de la zone UY sera modifié :

- en interdisant les nouvelles constructions relevant des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » ;
- en limitant l'extension des constructions existantes relevant des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » sous réserve :
 - que leur surface de plancher cumulée ne dépasse pas 10 % de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
 - et que leur surface de plancher totale après extension(s) soit inférieure ou égale à 400 m² ;
- en autorisant les constructions relevant de la sous-destination « Industrie », qui incluent les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobiles, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

Ces modifications ont été validées par le SCOT, qui confirme qu'elles permettent de lever la réserve.

➤ **RECTIFICATIONS DE LA ZONE UY DU REGLEMENT ECRIT**

Réponse du Commissaire Enquêteur :

Le règlement écrit sera modifié en fonction des demandes du SCOT.

5. CONCLUSION

Selon le code de l'urbanisme réformé par les évolutions successives du cadre législatif national, dont ces dernières années, la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014, le projet du Plan Local d'Urbanisme vise à atteindre les objectifs visés par le PADD.

Le commissaire enquêteur considère que les objectifs déclinés dans le PADD et les prescriptions affichées au règlement écrit et graphique répondent clairement à la recherche de cet équilibre. Le projet contrôle l'étalement urbain et la consommation d'espace. Il entretient et valorise son identité rurale.

5.1. EN DEPIT DES FAIBLESSES DU PROJET

Dans le cadre des obligations du PLU, les réserves émises par le Préfet sont à lever avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Les remarques effectuées par le Préfet et les autres Personnes Publiques Associées sont à reconsidérer.

5.2. MAIS EN RAISON DES POINTS FORTS DU PROJET

- Un bilan de la concertation transparent et complet
- Une bonne compatibilité avec les objectifs du SCoT
- Un PADD qui donne des orientations pour une évolution raisonnée et maîtrisée du territoire
- Des réponses données quant à la levée des réserves
- Une réponse aux observations du public quant aux demandes des particuliers.

Pour toutes ces raisons et pour l'investissement mis par Vienne Condrieu Agglomération ainsi que la commune de Seyssuel dans la prise en compte des observations du public, des réponses apportées et des ajustements de leur projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Le commissaire enquêteur constate la volonté de Vienne Condrieu Agglomération de lever les réserves avancées par l'Etat. Ces réserves doivent être levées avant l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le commissaire enquêteur, émet **UN AVIS FAVORABLE** à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SEYSSUEL.

Fait le 15 décembre 2025

Le commissaire enquêteur

Ghislaine SEIGLE-VATTE

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'G. Seigle-Valte', written on a light blue textured background.