

**La PORTEUR DE PROJET :
COMMUNE DE SEYSSUEL ET
VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU
PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE SEYSSUEL (38)**



Du Lundi 13 octobre 2025 au Vendredi 14 novembre 2025

Rapport effectué par le commissaire enquêteur :

Ghislaine SEIGLE-VATTE

Table des matières

GLOSSAIRE.....	4
1. PRESENTATION DE L'ENQUETE.....	5
1.1 Le cadre général	5
1.2 Le projet de révision du PLU	7
1.2.1. Les atouts du projet.....	7
1.2.2. Les objectifs du PADD	8
1.3 La composition du dossier d'enquête	14
1.4 La concertation préalable	16
2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	17
2.1. Organisation de l'enquête.....	17
2.2 Information du public	17
2.3 Dates et lieux des permanences	18
2.4 Clôture et collecte du registre	18
2.5 Dépôt des documents.....	18
3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS	19
3.1 La collecte des contributions	19
3.2 Constitution d'un registre général unique	19
4. ANALYSE ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	20
4.1 Demandes de classement en zone constructible de terrains	21
4.2 Autres remarques et demandes	24
5 LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	24
5.1 L'INAO (Institut National de l'origine et de la qualité).....	25
5.2 LA CDPENAF.....	28
5.3 VINCI AUTOROUTE.....	29
5.4 RTE.....	32
5.5 CNR.....	33
5.6 NATRAN.....	34
5.7 DEPARTEMENT	36
5.8 LE SCOT	38
5.9 CCI.....	40
5.10 LE SIRRA.....	40

5.11 LA DDT.....	41
5.12 AVIS DE LA MRAE.....	46
6. ANNEXES	73

GLOSSAIRE

Le rapport utilise des sigles dont la signification est rappelée ci-dessous.

AE : Autorité Environnementale (MRAE)

ALUR : loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (de l'Isère)

CU : Certificat d'Urbanisme ou Code de l'Urbanisme

DDT 38 : Direction Départementale des Territoires (Préfecture de l'Isère)

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

ENE : loi Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2)

EP SCoT : Etablissement Public du Schéma de Cohérence Territoriale

ER : Emplacement Réservé

MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

OAP : Opération d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPA : Personnes Publiques Associées

RP : Rapport de présentation

RTE : Réseau de Transport d'Electricité

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 Le cadre général

Objet de l'enquête

Le territoire de Seyssuel se localise à l'extrémité Ouest du département de l'Isère, en rive gauche du Rhône.

Le fleuve matérialise la limite avec le département voisin du Rhône qui s'étend en rive droite de celui-ci, mais également au Nord de Seyssuel représentée par la commune de Communay.

La commune de Seyssuel se positionne stratégiquement au sein de la vallée du Rhône, au contact direct de l'agglomération de Vienne Condrieu au Sud donc elle fait partie, mais également de l'aire urbaine de Lyon dont fait partie la commune voisine de Chasse-sur-Rhône localisée au Nord.

De plus, Seyssuel se situe à moins de 10 km au Sud de la Métropole de Lyon.

En outre, Seyssuel est entourée des communes suivantes :

• **dans le département de l'Isère :**

- Chasse-sur-Rhône au Nord-Ouest,
- Chuzelles à l'Est,
- Vienne au Sud-Est,

• **dans le département du Rhône :**

- Communay au Nord,
- Saint-Romain-en-Gal au Sud-Ouest,
- Loire-sur-Rhône à l'Ouest.

A l'Ouest Seyssuel est traversée par plusieurs infrastructures de grande ampleur notamment l'autoroute A7 et la ligne ferroviaire Lyon-Valence qui longent toute la frange Ouest du territoire en parallèle du Rhône.

De même, la RN 7 matérialise la limite Est du territoire entre Communay et Vienne. La commune bénéficie d'un positionnement idéal vis-à-vis de l'échangeur autoroutier n°9 de Chasse-sur-Rhône qui permet de rejoindre Lyon, ou de l'échangeur n°11 de Vienne-Reventin en direction du Sud. Deux gares sont également présentes à Vienne et desservies par les lignes TER Lyon/Valence/Avignon/Marseille et Dijon/Mâcon/Lyon.

Seyssuel est traversée par de multiples sentiers pédestres qui donnent l'occasion de découvrir et d'admirer les richesses naturelles de sa faune et de sa flore.



Le territoire de la commune fait 9.75 km pour 2 168 habitants.

Par ailleurs la commune fait partie de l'aire attractive de LYON dont elle est une commune de la couronne.

Historique et délibérations.

La commune de Seyssuel bénéficie d'un Plan Local d'Urbanisme 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

Par délibération du 28 juin 2022, le Conseil Communautaire de Vienne – Condrieu Agglomération, sur la demande de la commune de Seyssuel, a prescrit la révision du PLU de la commune de Seyssuel et en a fixé les modalités.

Cette délibération définit les modalités de concertation suivantes :

- La diffusion d'informations sur le site internet de la commune ;
- La diffusion d'informations par la lettre d'information « Seyssuel et Vous » ;
- L'organisation d'une réunion publique ;
- La mise à disposition du public d'un cahier de concertation ouvert en mairie lui permettant de faire connaître ses observations et propositions pendant toute la durée de la concertation.

Cette délibération précise que le présent bilan formalisé de la concertation sera présenté au Conseil Communautaire au plus tard lors de l'arrêt du projet et tenu à la disposition du public. Elle a fait l'objet d'un affichage en Mairie de Seyssuel et au siège de Vienne Condrieu Agglomération durant au minimum un mois et d'une mention dans le Dauphiné Libéré du 06/07/2022

Des concertations ont été menées :

- Avec la profession agricole,
- Avec les associations de protection de l'environnement,
- Avec les habitants.

Le contenu de la lettre d'information « Seyssuel et Vous » n° 25 de mai 2024, a été intégralement consultable sur le site internet de la commune, dans la rubrique urbanisme

Une réunion publique a été tenue le 22/05/2024 à 19h00 à Seyssuel (salle de l'Atrium) sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elle a regroupé une dizaine d'élus et environ 80 citoyens.

Un cahier de concertation a été tenu à disposition du public en mairie pendant les heures d'ouverture de celle-ci. Plusieurs courriers ont en outre été adressés en mairie, qui ont été annexés à ce registre.

Objectifs du projet.

Les objectifs du projet sont affirmés dans plusieurs documents délibératifs. L'essentiel se trouve dans le document « Projet d'aménagement et de développement durables » (PADD) dans le cadre de la révision du PLU dont on peut rappeler les grandes lignes en 3 orientations.

1.2 Le projet de révision du PLU

1.2.1. Les atouts du projet

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.

1.2.2. Les objectifs du PADD

Le PADD est le document de référence qui affiche les ambitions de la commune, et plus particulièrement de ses élus, en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Il définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour 10/15 années à venir, à savoir pour l'horizon 2035.

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, il fixe :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs.
- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » Il intègre les évolutions de la législation des dernières années, notamment la loi ENE (2010) et la loi ALUR (2014). Par ailleurs, il prend en considération les dispositions du SCoT.

Les objectifs du PADD se déclinent en 2 axes :

1.2.2.1 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
 - Les milieux boisés composés des espaces forestiers, des bosquets et des haies
 - Les milieux humides associés aux cours d'eau (le Rhône, les ruisseaux de Gorneton, de Savatu, des Tinaux, de Pied Ferrat...) et liés aux étendues en eau (Plat du Loup, Montrozier...)
 - Les milieux thermophiles de la côtère qui abritent, pour certains, des espèces floristiques à enjeu de conservation dont des espèces protégées

- Préserver les corridors fonctionnels
 - Les corridors majeurs structurés par le Rhône et la côtière, dont le corridor d'importance régional qui se prolonge vers la vallée de Leveau
 - Les corridors structurants le long du vallon du Gorneton
 - Les connexions secondaires transversales au sein du plateau entre ces corridors

- Intégrer des exigences « vertes » en milieu urbain
 - Maintenir les coupures éco-paysagères résiduelles de part et d'autre de la RD 4E
 - Maintenir des « respirations » vertes et soutenir la déminéralisation et la végétalisation des sols, au village et dans les hameaux, qui contribuent à la « trame brune ».



... PRESERVER 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, notamment :
 - La côtière boisée et viticole, soumise à de fortes co-visibilités, qui offre de nombreux panoramas valorisants sur la vallée du Rhône et des échappées visuelles en direction du Pilat, notamment depuis les sentiers des « balcons du Rhône »
 - Les étendues de prairies et de bocages, marquées par les haies et les quelques bosquets et arbres isolés qui soulignent le paysage
 - Les vallons humides boisés et encaissés, dont le vallon du Gorneton et la combe du ruisseau de Savatu, qui animent le plateau agricole et offrent des ambiances plus confidentielles

- **Respecter la silhouette existante du village et conserver son écrin naturel,** notamment en stoppant l'urbanisation linéaire le long de la RD 4E , plus particulièrement à son entrée Ouest qui bénéficie d'ouvertures visuelles sur le grand paysage



... 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, notamment :
 - en protégeant leurs terrains stratégiques
 - en proscrivant l'installation de nouvelles habitations non nécessaires à l'exploitation agricole dans les écarts, y compris par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles
 - en tenant compte de la circulation des engins 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 cœtière 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 BATI

- **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, dont :
 - Le patrimoine « remarquable » : le château Picard, ses abords et son parc boisé, l'église qui constitue un important repère visuel
 - Le patrimoine « vernaculaire » : maison paroissiale, maisons bourgeoises, fermes traditionnelles
 - Le « petit » patrimoine : vestiges de l'aqueduc et calvaires



1.2.2.2 Préparer 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** :
 - par réhabilitations, divisions de terrains bâtis et au sein de leurs « dents creuses »
 - cumulant près d'une cinquantaine de logements potentiels, dans le respect des orientations du SCOT et du programme local de l'habitat (PLH)
 - tout en promouvant aménagement intégré à son environnement
- 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 :
 - entre Vienne et Seyssuel, reliant notamment le village et les hameaux « constitués » au collège Grange, aux installations sportives et aux équipements du secteur Nord de Vienne, dont la gare SNCF d'Estressin
 - entre Vienne et Chasse-sur-Rhône, dans la plaine du Rhône, desservant la zone industrielle

... 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

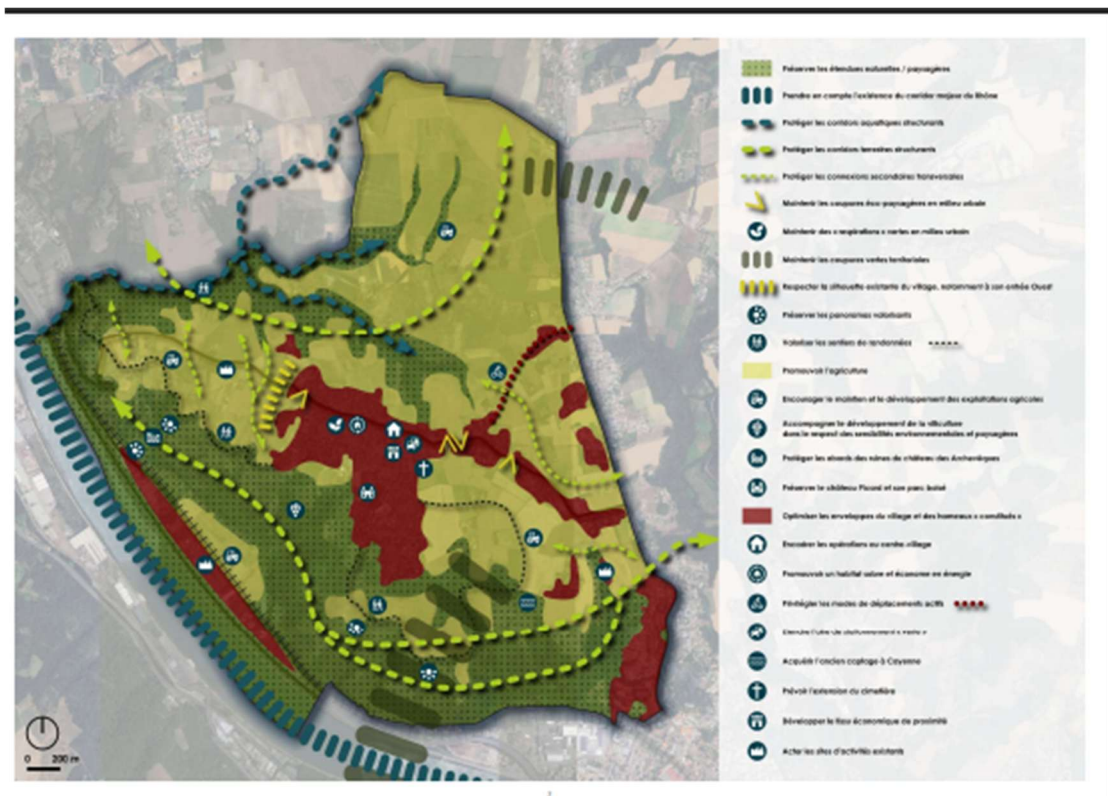
- **Pour la vie sociale, la création d'emplois et la mixité des fonctions, développer les activités de proximité au centre-village**, moteur essentiel des relations sociales
- **Acter les sites d'activités existants, sans les étendre**, pour permettre l'évolution de leur tissu économique : la zone industrielle, 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 des sols :**
- en excluant toute consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour les futurs logements :
- grâce à leur production uniquement par optimisation des enveloppes bâties du village et des hameaux « constitués »
 - soit une consommation nulle (environ 0,76 ha/an sur les dix dernières années)
 - accompagnée d'une densité moyenne estimée, au sein des divisions de terrains bâtis et des « dents creuses », d'environ 20 logements/ha
 - nettement supérieure à celle moyenne constatée sur les dix dernières années également au sein des divisions de terrains bâtis et des « dents creuses » (12 logements/ha)
 - et équivalente à celle moyenne constatée sur les dix dernières années pour l'ensemble de la production, incluant les opérations de renouvellement urbain et d'extension urbaine (20 logements/ha)
 - tout en préservant des espaces verts en pleine terre, adaptés aux contextes, pour concilier cette sobriété foncière avec la lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, et par là même contre le changement climatique
- en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par les futurs équipements à l'extension du cimetière et aux nouveaux locaux techniques, sur un même site, soit une consommation moyenne d'environ 0,05 ha/an pour les dix prochaines années (nulle sur les dix dernières années)
- en contenant les activités économiques, de loisirs et touristiques dans leurs emprises existantes, soit une consommation nulle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (également nulle sur les dix dernières années)
- **Au total, anticiper une consommation moyenne d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les dix prochaines années, limitée à 0,05 ha/an, soit une réduction de plus de 90 % par rapport à celle constatée sur les dix dernières années, d'environ 0,76 ha/**

VEILLER A LA SANTE, A LA SABBRITE 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**



1.3 La composition du dossier d'enquête

Le dossier présenté au public est établi par Vienne – Condrieu Agglomération

Le service d'urbanisme s'est appuyé sur l'Atelier Gergonet domicilié 62 rue Bugeaud – 69006 LYON.

Il s'agit d'un dossier complet (textes, photos, graphiques et plans). Il comprend :

I : PIECES RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE :

I-A - cadre législatif

I-B – actes administratifs

I-C – Résumé non technique

I-D Bilan de la concertation

II : AVIS

II-A – Avis de la Mission Régionale D'autorité Environnementale (MRAE)

II-B – Avis de la Commission Départementale et de la préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

II-C - Avis de l'Institut National de L'Origine et de la Qualité (INAO)

II-D – Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CRPF)

II-E – Avis des Personnes Publiques Associées ou consultées

III : Mémoire en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

IV- Dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme

Les avis des personnes publiques associées, personnes publiques complémentaires.

- Avis de RTE (Réseau Transport d'Electricité) du 08/07/2025
 - Syndicat Mixte des Rives du Rhône du 03/09/2025
 - Avis du SIRRA du 16/09/2025
 - Avis de GRT Gaz / Natran du 22/07/2025
 - Avis de l'Etat (Direction Départementale de l'Isère) du 25/08/2025
 - Avis de VINCI Autoroutes du 23/07/2025
 - Avis de la CNR du 22/07/2025
 - Avis de la CDPENAF du 18/09/2025
 - Avis de la CCI du Nord Isère du 12/12/2025
 - Avis de l'INAO du 15/09/2025
- L'avis délibéré de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Auvergne Rhône-Alpes relatif à la révision du PLU de Seyssuel du 16/09/2025 (25 pages).
 - Mémoire en réponse de Vienne Condrieu Agglomération - Seyssuel à la MRAE

- Arrêté N°A25-17 de Vienne Condrieu Agglomération en date du 22 septembre 2025 « ... portant ouverture et organisation de l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Décision de désignation du commissaire enquêteur du TA de Grenoble E250000215/38 du 10 septembre 2025.

Remarques sur le contenu du dossier : Le dossier est clair et complet

1.4 La concertation préalable

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.

La délibération du Conseil Communautaire Vienne Condrieu Agglomération du 28 juin 2022 fixe les modalités de concertation. Elle prévoit d'informer et de recueillir les observations du public par :

La diffusion d'informations sur le site internet de la commune

La diffusion d'informations par la lettre d'information « Seyssuel et Vous »

L'organisation d'une réunion publique

La mise à disposition du public d'un cahier de concertation ouvert en mairie lui permettant de faire connaître ses observations et propositions pendant toute la durée de la concertation.

La réunion publique a été organisée par la Communauté Vienne Condrieu Agglomération et la commune de Seyssuel. La réunion s'est tenue le 22/05/2024. Elle avait pour objet le diagnostic et le PADD. Cette réunion a réuni environ 80 personnes.

Un débat a été engagé avec les Seyssuellois(es) qui a notamment permis de confirmer l'objectif prioritaire de valoriser le cadre de vie « villageois » affiché dans le projet de PADD.

Un registre de concertation a été mis en place à la mairie. Il a recueilli environ 15 observations, essentiellement des demandes particulières de terrains constructibles qui ne sont pas cohérentes avec le PADD.

Conclusion :

La concertation mise en œuvre par Vienne Condrieu Agglomération et la commune de Seyssuel va au-delà du dispositif classique : publicité dans les journaux locaux, réunion publique, registre d'observations et le cas échéant, site internet.

En l'espèce, le 10 juin 2025, le Conseil Communautaire a tiré le bilan de la concertation. Un document de 40 pages figurant à l'enquête publique est annexé à la délibération. Il s'agit d'un document très complet retraçant les modalités de concertation mises en œuvre. 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.

La réunion publique a permis d'informer et d'instaurer un dialogue ouvert avec les habitants afin de faciliter les échanges. Elle a réuni un public conséquent (80 personnes).

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Organisation de l'enquête

La désignation du commissaire enquêteur est datée du 10 septembre 2025, enregistrée sous le n° E250000215/38. Le commissaire enquêteur a accepté la mission et certifie ne pas avoir d'intérêt personnel au projet à quelque titre que ce soit ce qui garantit son indépendance et son impartialité.

Réunion du commissaire enquêteur avec le porteur de projet :

Une réunion a été nécessaire pour mettre en place l'enquête, s'approprier le dossier, échanger sur les problématiques spécifiques du territoire avant le début de l'enquête. Monsieur FANGET, Adjoint à l'Urbanisme à la Mairie de SEYSSUEL et Madame GEOURJON de Vienne Condrieu Agglomération étaient présents.

Tout au long de l'enquête, des échanges ont été menés sur les observations reçues de manière à anticiper sur les temps très courts attribués pour rédiger le rapport (et les documents intermédiaires, PVS et mémoire en réponse) relativement au nombre d'observations enregistrées. Une visite de terrain a été organisée avec Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme, le 15 septembre 2025 pour effectuer un repérage des lieux.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête n°A25-17, portant ouverture de l'enquête publique sur la révision générale du Plan Local a été signé le 22 septembre 2025 par la 1^{ère} Vice-Présidente de Vienne Condrieu Agglomération. Il rappelle l'objet du projet soumis à enquête publique, fixe les dates de l'enquête, rappelle les lieux et les modalités de consultation du dossier. Il précise les modalités d'information du public annonçant l'enquête publique.

2.2 Information du public

Affichage et publicité :

L'avis d'enquête publique a fait l'objet des parutions légales dans Le Dauphiné Libéré et Le Progrès aux dates suivantes :

- Avant l'enquête : Le vendredi 26 septembre 2025 pour le Dauphiné Libéré et Le Progrès
- La première semaine de l'enquête : le vendredi 17 octobre 2025 pour le Dauphiné Libéré et Le Progrès.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les tableaux d'affichage officiels 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique, sur les tableaux numériques et dans la presse locale. Les affiches, de format A2 sur fond jaune, caractères noirs, ont également été disposées dans des lieux fréquentés par les populations : Mairie ainsi que dans les différents lieux de fréquentation.

2.3 Dates et lieux des permanences

Les 4 permanences du commissaire enquêteur, prévues par l'arrêté d'organisation de l'enquête se sont toutes déroulées aux jours et heures prévus. Durant les permanences, l'affluence du public a été constante. Certaines permanences ont dépassé le temps prévu. Le nombre de personnes reçues a été de 24 personnes.

Les permanences se sont tenues :

- Le lundi 13 octobre 2025 de 9 à 12 heures
- Le mercredi 22 octobre 2025 de 9 à 12 heures
- Le jeudi 06 novembre de 16 à 18 heures 30
- Le vendredi 14 novembre de 14 à 17 heures

2.4 Clôture et collecte du registre

L'enquête a été terminée le vendredi 14 novembre à 17 heures, elle a été close à cette date et heure. Le registre et pièces annexées, les dossiers paraphés, ont été récupérés par le commissaire enquêteur le vendredi 14 novembre à 18 heures, fin de la permanence. L'ensemble des documents a été disponible en mairie pendant toute la période de l'enquête publique, du 13 octobre 2025 au 14 novembre 2025.

2.5 Dépôt des documents

La rédaction du PV de synthèse a nécessité une mise en concordance de toutes les sources d'observations, soit 21 au total (registres papier, courrier, mails et entretiens de permanences). Le procès-verbal de synthèse a été remis le 24 novembre 2025.

Le présent rapport est remis le 15 décembre 2025. Il comprend le rapport proprement dit, une annexe des avis du commissaire enquêteur aux observations avec les réponses de la Mairie ainsi que les conclusions motivées sur la révision du PLU de Vienne Condrieu Agglomération.

L'analyse et l'appréciation du commissaire enquêteur sont présentées dans 4 chapitres de 4.1 à 4.2 répondant aux objectifs du PADD.

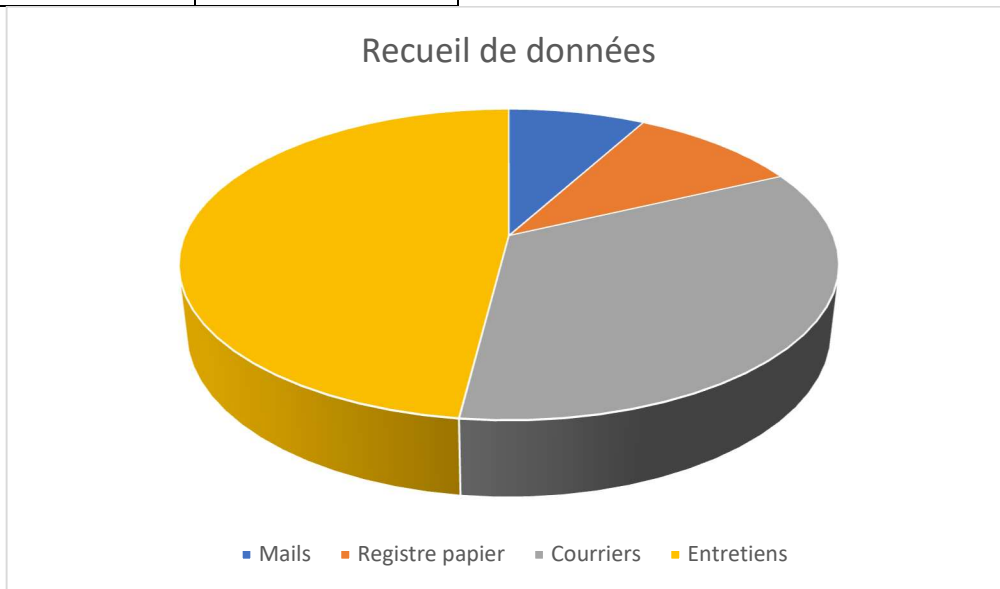
A chaque observation, l'avis du commissaire enquêteur est présenté dans le document annexé. L'avis du commissaire enquêteur est indiqué dans la cinquième colonne.

3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

3.1 La collecte des contributions

Toutes les observations écrites dans le registre papier ainsi que les courriers arrivés ont été prise en compte. Certaines observations ont été envoyées par mail ainsi qu'un courrier. Au total, nous avons reçu 21 contributions réparties comme suit :

Mails	4
Registre papier	5
Courriers	17
Entretiens	24



On constate que le public est venu raisonnablement aux permanences. Les documents papiers ont été très utilisés. Ils doublent parfois une observation orale reçue par le commissaire enquêteur. Il appartenait au commissaire enquêteur de rassembler les observations ayant le même objet dans une observation unique pour éviter les doublons et s'assurer de la bonne prise en compte de toutes les contributions.

3.2 Constitution d'un registre général unique

Toutes les contributions du public sont saisies et résumées dans un tableau unique (observations du public).

Le nombre des observations montre un intérêt très fort pour la révision globale du PLU et principalement pour des demandes à titre individuel.

Les demandes liées à la plantation des vignes concernent 5 observations.

Les thèmes environnementaux représentés par les sujets corridors écologiques ou autre ne sont pas abordés.

4. ANALYSE ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur apporte une analyse sur les observations faites pendant l'enquête publique. Elle prend en compte les réponses du porteur de projet présentée selon la même structure.

L'analyse et l'avis du commissaire enquêteur sont présentés dans 4 chapitres répondant aux objectifs du PADD. Le rapport développe successivement dans chaque chapitre le contexte du sujet (diagnostic, enjeux, objectifs poursuivis), les observations reçues du public et des personnes publiques associées synthétisées dans le PV, la réponse du porteur de projet et l'analyse et l'appréciation du commissaire enquêteur.

La réponse du maître d'ouvrage est présentée sous la forme de mémoire en réponse au procès-verbal et aux observations du commissaire enquêteur. Pour la compréhension, la lecture du mémoire en réponse est suffisante. Toutefois, pour respecter la complétude du dossier et la chronologie des faits, les 2 documents originaux sont joints en annexes du rapport.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS -

Dans ce chapitre de la limitation de la consommation de l'espace, les situations sont différentes et parfois complexes. De nombreuses personnes souhaiteraient élargir la zone urbanisable et construire dans les zones A ou N « agricole ou naturelle » alors que le règlement l'interdit. Sur un total de 21 observations, 9 observations correspondent à une demande de modification de zonage A, N en zone U pour des parcelles non bâties.

Numéro	Thématique	Nombre de fois pour lesquelles le critère est évoqué au sein des observations
1	Demandes de reclassement en zone constructible de terrains (A ou N) pour des parcelles non bâties	9
2	Demande liée à des extensions de zone constructible couvrant partiellement une parcelle bâtie	5
3	Demande liée aux vignes	5
4	Demande relative à la voirie	1
5	Demande relative aux clôtures en zone industrielle	1

4.1 Demandes de classement en zone constructible de terrains

Les motivations et raisons invoquées par les personnes entendues et dans les observations sont :

Des raisons factuelles :

En limite de zone Ub, présence d'équipements, réseaux, voirie, assainissement en place ou à proximité, constructions, habitations à proximité dans les hameaux, terrains en centre-bourg, parcelle partagée en 2 parties : "constructible/inconstructible", terrain agricole inexploitable ou inintéressant pour les agriculteurs.

Des raisons d'ordre personnel et humain :

Aspect financier, obtention d'un certificat d'urbanisme favorable (récent), Terrains dans l'indivision – parcelles déjà engagées en partage familial – partage familial inégal, voisin autorisé à construire sur la parcelle immédiatement à côté, succession payée sur du terrain constructible.

Des raisons communes :

Cohérence du tracé, traitement différent entre propriétaires du même secteur ou au sein de la commune.

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération

Cette réponse commune n° 1 concerne :

- Les demandes d'extension de zone constructible couvrant partiellement une parcelle bâtie (n° 8 • 12 • 13 • 16 • 21) ;
- Les demandes de classement en zone constructible de parcelles non bâties (n° 1 • 2 • 3 • 4 • 6 • 14 • 15 • 17 • 18).

Les enveloppes urbaines existantes du village « étendu » et des principaux hameaux « constitués » (et desservis par les transports collectifs) sont délimitées à partir de la méthodologie promue par le SCOT, actée dans son DOO (page 140 : extrait ci-contre) , déclinée à l'échelle communale. Cette méthodologie est confortée par les prescriptions suivantes du SCOT :

- DOO, page 151 : « Rompre avec la dispersion de l'habitat » en restreignant ces enveloppes urbaines aux tissus agglomérés et ainsi en proscrivant toute extension de ceux-ci ;
- DOO pages 134 et 135 : « Création de logements sans foncier » afin de promouvoir, dans ces enveloppes, la création de logements sans foncier par divisions de terrains bâtis (cf. « cap » promu par le SCOT) et au sein des dents creuses.

Parallèlement, le PADD fixe les orientations suivantes : « 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 :
- par réhabilitations, divisions de terrains bâtis et au sein de leurs « dents creuses » ;
- cumulant près d'une cinquantaine de logements potentiels, dans le respect des orientations du SCOT et du programme local de l'habitat (PLH) ;
- tout en promouvant aménagement intégré à son environnement. »
- « En dehors de ces enveloppes urbaines, permettre uniquement l'évolution limitée des habitations » ;
- « Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'artificialisation des sols : en excluant toute consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour les futurs logements : grâce à leur production uniquement par optimisation des enveloppes bâties du village et des hameaux « constitués ».

Ainsi, à la fois pour répondre à ces orientations, préserver les milieux agricoles / naturels et assurer une comptabilité avec le SCOT et le PLH, il convient, dans le PLU révisé :

- **ni de classer en zone constructible des parcelles isolées localisées dans les écarts ;**
- **ni d'étendre ponctuellement les zones constructibles, qui recouvrent strictement les enveloppes urbaines existantes, ce qui engendrerait de la consommation d'ENAF. En effet, de multiples extensions ponctuelles du village ou des hameaux pour permettre la construction de projets individuels, ne répondraient pas à ces objectifs corrélés.**

En cohérence, le projet de PLU :

- **restreint les zones urbaines aux enveloppes urbaines existantes strictes du village « étendu » et des principaux hameaux « constitués », sans extensions de celles-ci, même ponctuelles ;**
- **supprime les zones à urbaniser non bâties du PLU de 2018, et réduit par endroits les périmètres de ses zones urbaines.**

Pour rappel, ces objectifs ont été salués par les représentants de la DDT et du SCOT lors de la réunion plénière du 06/03/2025, qui se sont unanimement prononcés favorablement sur le projet de PLU. Le projet de PLU ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune réserve liée aux périmètres des zones urbaines dans les avis des personnes publiques associées. Ces avis soulignent au contraire la pertinence de cette démarche.

Enfin, il est à noter que de telles possibilités de créations de logements, ponctuelles mais nombreuses, si avaient été mises en œuvre, auraient dû être comptabilisées dans la capacité globale du projet de PLU, ce qui aurait remis en cause sa compatibilité avec les orientations du SCOT et du PLH, qui limite de nombre de logements réalisables

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Vienne Condrieu Agglomération rappelle que l'élaboration du PLU doit être compatible avec les lois Grenelle 2 et ALUR déclinées au travers des objectifs du SCoT. Cette mise en forme dans les nouvelles règles impose un changement exigeant au regard du territoire à dominante rurale.

L'objectif de limitation de l'étalement urbain et de modération de consommation d'espace impose à tous, des efforts conséquents qui sont remarqués par le commissaire enquêteur. Traduit au travers du règlement graphique, il dessine une enveloppe urbaine qui s'appuie fortement sur les constructions existantes. Dans le cadre du travail conséquent de zonage et de tracé réalisé pour l'élaboration du PLU, il conviendra effectivement d'effectuer très peu d'ajustements suite à l'enquête publique, tout en restant conforme aux objectifs initiaux et sans modifier l'économie générale du projet.

En ce sens, le commissaire enquêteur souscrit aux éléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération.

Dans le thème « Demandes liées à la plantation des vignes »

Éléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération

Cette réponse commune n° 1 concerne les demandes liées à la plantation de vignes (n° 5 • 7 • 9 • 10 • 11).

Comme cela est développé dans la réponse à l'avis de l'INAO et dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, deux procédures concernant le développement de la viticulture sont en cours :

- Avancement de la demande d'AOC : suite à l'enquête publique de novembre 2024, le dossier définitif suit la procédure et le décret ministériel n'est pas pris à de jour ;
- Avancement de l'étude d'impact portée par Vitis Vienna : l'état initial et l'identification des enjeux sont étudiés en collaboration avec les services de l'Etat, et la suite de la démarche est en cours.

L'étude d'impact (valant évaluation environnementale) en cours d'établissement sur le projet de développement du domaine viticole sur les communes de Chasse-sur-Rhône, de Seyssuel et de Vienne, précise les enjeux de milieux naturels en présence sur les parcelles concernées, apprécie les incidences potentielles sur les différentes thématiques environnementales et établit les mesures à mettre en œuvre au regard de ces différents enjeux.

Dans l'attente de l'instruction de cette procédure réglementaire, il est prématuré de fixer dans le document d'urbanisme de Seyssuel des dispositions, qui restent en l'état, au stade d'étude et qui peuvent de fait évoluer d'ici l'obtention des différentes autorisations environnementales (dont les procédures en lien avec les opérations de défrichement, les demandes de dérogation au titre des espèces protégées...).

Ainsi, anticiper dans le PLU les résultats de l'étude d'impact, encore inconnus car en cours d'étude (et incluant la démarche ERC intrinsèque à la plantation de nouvelles vignes) pourrait être entaché d'illégalité. D'ailleurs, lors de la réunion de travail sur le

PLU n° 14 du 06/03/2025, à laquelle étaient conviées les personnes publiques associées, les représentants de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ont confirmé que le projet de PLU ne doit pas anticiper pas les futurs résultats de l'étude d'impact en cours, et doit au contraire s'appuyer uniquement sur la situation existante.

Les conclusions de cette étude d'impact, y compris les mesures ERC, pourront être ultérieurement transcrites dans le PLU de Seyssuel, ou dans le futur PLUi, par une procédure adaptée, par exemple une déclaration de projet emportant mise en compatibilité. Cette procédure pourra notamment supprimer des protections (« secteur éco-sensible », « secteur boisé », « espaces boisés classés...») en lien avec les plantations de vignes projetées.

En outre, comme l'évoque l'INAO, le PLU est un document de droit, qui encadre l'ensemble des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager ou déclarations préalables...), mais n'interdit pas expressément la plantation de vigne. En effet, l'article L101-3 du Code de l'urbanisme précise que « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, **en dehors des productions agricoles**, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions ». Aussi :

- Seuls les secteurs environnementaux « secteur humide », « secteur boisé », « secteur de haie » et « espaces boisés classés », destinés à protéger les zones humides et les boisements actuellement existants, sont susceptibles d'entraver la plantation de vignes ;
- La zone N et les secteurs « éco-sensible », « de corridor écologique » et « éco-paysager », qui restreignent uniquement les constructions et installations, n'interdisent pas la plantation de vignes.

Analyse et appréciation du commissaire enquêteur

Comme le précise Vienne Condrieu Agglomération, le PLU est un document de droit qui encadre l'ensemble des autorisations d'urbanisme mais n'interdit pas expressément la plantation des vignes.

En effet, l'article L101-3 du Code de l'urbanisme précise que « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, **en dehors des productions agricoles**

4.2 Autres remarques et demandes

Plusieurs types de demandes sont écrites dans ce tableau. Les réponses sont individuelles et consultables dans le procès-verbal.

5 LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le dossier comportait les 10 avis des personnes publiques associées ayant répondu dans les délais légaux, conformément aux dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme.

Des extraits sont repris ci-dessous afin de répondre aux réserves émises.

5.1 L'INAO (Institut National de l'origine et de la qualité)

« Tandis que le rapport de présentation met en avant le caractère viticole de la commune et son rôle dans la qualité paysagère, le PADD inscrit dans ses objectifs notamment la volonté d'équilibrer les enjeux liés à viticulture, agriculture, biodiversité et patrimoine et manifeste la volonté d'accompagner le développement de la viticulture et l'œnotourisme. On constate par contraste que le règlement graphique contredit ces orientations en condamnant le développement de l'agriculture par un zonage inadéquat et la mise en place de nombreuses prescriptions environnementales. En effet, dans la partie Ouest de la commune principalement formée de coteaux surplombant le Rhône la quasi-totalité des parcelles à vocation ou à usage agricole même plantées en vignes sont inscrites en zone N (naturelle) et non en zone A (agricole). Certes le règlement de la zone N n'interdit pas l'exploitation agricole mais contredit la vocation voire l'usage de ces terres.

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Le rapport de présentation certes « met en avant le caractère viticole de la commune et son rôle dans la qualité paysagère », mais souligne parallèlement et régulièrement les fortes sensibilités écologiques et paysagères de la commune, notamment des « coteaux surplombant le Rhône ».

Aussi, le PADD affiche l'objectif d' « accompagner le développement de la viticulture sur la côtière et de l'œnotourisme », en précisant « dans le respect de ses sensibilités environnementales et paysagères » pour prendre en compte ces fortes sensibilités. Le rapport de présentation explique d'ailleurs que « La collectivité veut toutefois, en cohérence avec les autres enjeux environnementaux mis en évidence dans le diagnostic, protéger les espaces qui sont sensibles sur les plans écologiques et/ou paysagers de toute construction, même agricole, notamment vis-à-vis de la préservation des fonctionnalités biologiques et des principales sensibilités paysagères ».

En conséquence, comme cela est expliqué dans l'évaluation environnementale, la révision du PLU de Seyssuel s'est attachée à préserver les milieux naturels des coteaux qui sont connus pour abriter des habitats naturels à enjeux, dont des secteurs ouverts de pelouses sèches abritant notamment la gagée des rochers. C'est pour cette raison que la totalité de ces espaces a été classée en zone naturelle (zone N) afin d'encadrer et de restreindre strictement la constructibilité de ces milieux.

En outre, comme l'évoque l'INAO, le PLU est un document de droit, qui encadre l'ensemble des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager ou déclarations préalables...), mais n'interdit pas expressément la plantation de vigne. En effet, l'article L101-3 du Code de l'urbanisme précise que « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions ». Aussi :

- Seuls les secteurs environnementaux « secteur humide », « secteur boisé », « secteur de haie » et « espaces boisés classés », destinés à protéger les zones humides et les boisements actuellement existants, sont susceptibles d'entraver la plantation de vignes ;

• La zone N et les secteurs « éco-sensible, « de corridor écologique » et « éco-paysager », qui restreignent uniquement les constructions et installations, n'interdisent pas la plantation de vignes.

De plus, le « secteur éco-sensible » n'est pas délimité sur les parcelles actuellement plantées de vignes. Ce choix s'inscrit justement dans l'objectif du PADD d' « accompagner le développement de la viticulture sur la côtère et de l'œnotourisme dans le respect de ses sensibilités environnementales et paysagères ».

Ces coteaux présentent un enjeu majeur pour l'avenir de la viticulture locale considérant de surcroît le projet d'aire parcellaire de l'AOC/AOP Côtes-du-Rhône, qui a été soumis à une procédure de consultation publique en mairie de Seyssuel du 30/10/2024 au 30/12/2024 dans le cadre des travaux de délimitation actuellement en cours. Or, ce projet de PLU pose de nombreuses contraintes dans ce secteur à enjeu agricole, par le biais de protections environnementales inscrites dans les règlements écrit et graphique comme « espaces boisés » (interdiction de défrichage) ou Espaces Boisés Classés - EBC (interdiction de tout changement d'affectation).

Ainsi la quasi-intégralité des parcelles actuellement boisées ou enfrichées, en continuité du vignoble pouvant participer à son extension et prétendre à l'AOC, sont de fait détournées de leur vocation agricole [liste des parcelles]. Au total 315 parcelles dans le futur périmètre AOP sont contraintes par des protections environnementales.

Pour résumer, en dehors des vignes actuellement plantées, aucune extension du vignoble n'est, à de rares exceptions, rendue possible dans ces coteaux emblématiques.

Malgré une dynamique viticole locale de qualité, identifiée par la commune (voir rapport de présentation), un potentiel AOP en cours de reconnaissance par l'INAO, ce PLU interdit tout développement de la viticulture et compromet l'essor de la future appellation, réduisant à néant les efforts des viticulteurs et vigneron engagés dans cette démarche depuis presque dix ans.

En conséquence, compte tenu de l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus, l'INAO émet un avis défavorable à l'encontre de ce projet

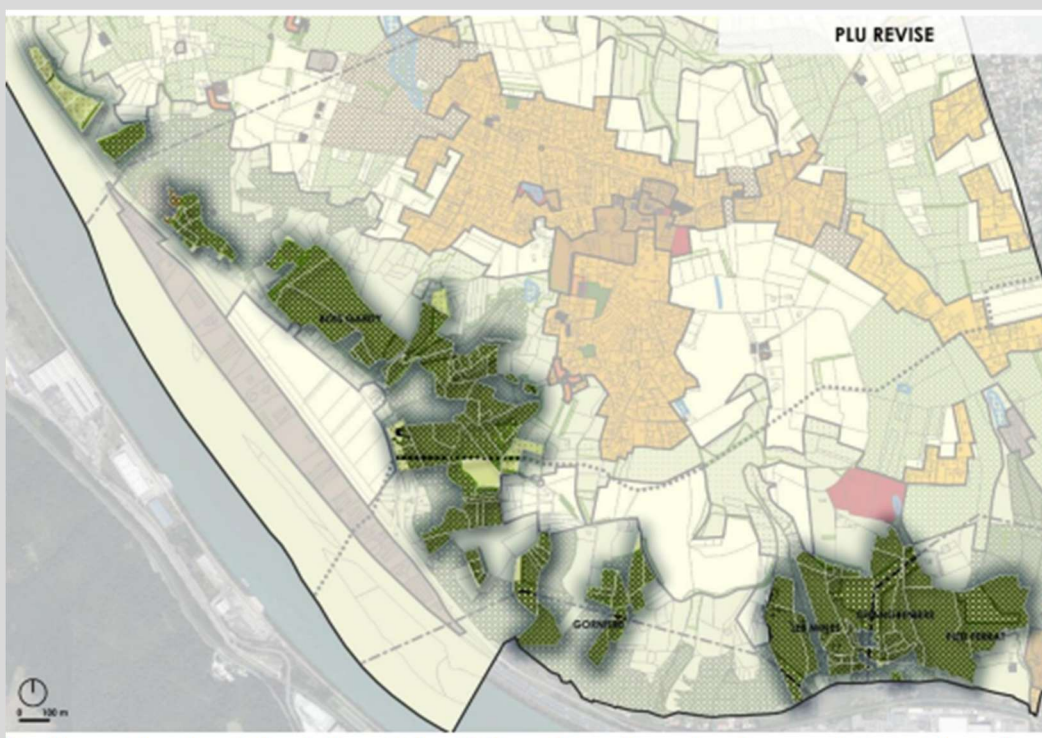
Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Pour rappel, comme cela est détaillé dans le rapport de présentation, Vitis Vienna est porteuse d'un projet global de développement de ce vignoble sur de nombreuses parcelles en partie localisées sur la commune de Seyssuel. Dans ce cadre, les producteurs regroupés au sein de cette association ont initié en 2016 des démarches auprès de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) pour obtenir le classement du vignoble en AOC « Côtes-du-Rhône » sur les trois communes.

Comme le mentionne l'INAO, ces démarches sont en cours : le projet d'aire parcellaire de l'AOC/AOP Côtes-du-Rhône « a été soumis à une procédure de consultation publique en mairie de Seyssuel du 30/10/2024 au 30/12/2024 dans le cadre des travaux de délimitation

actuellement en cours ». Le dossier définitif suit la procédure et le décret ministériel n'est pas pris à ce jour. Les parcelles visées dans l'avis sont localisées sur les cartes ci-dessous. Ces cartes confirment que ces parcelles sont, pour l'essentiel :

- classées en « secteur éco-sensible », qui affirme leurs sensibilités écologiques actuelles ;
- couvertes par une protection de boisements, au titre des Espaces Boisés Classés ou du « secteur boisé », compte tenu de leur état actuel.



Parallèlement à cette création de l'appellation AOC, une étude d'impact environnemental (valant évaluation environnementale) du projet de développement du vignoble est également en cours d'établissement sur les trois communes de Chasse-sur-Rhône, Seyssuel et Vienne, suivie par les services de l'Etat. Cette étude précise les enjeux de milieux naturels en présence sur les parcelles concernées, apprécie les incidences potentielles sur les différentes thématiques environnementales et établit les mesures à mettre en œuvre au regard de ces différents enjeux. L'état initial et l'identification des enjeux sont étudiés en collaboration avec les services de l'Etat, et la suite de la démarche est en cours.

Dans l'attente de l'instruction de cette procédure réglementaire, il est prématuré de fixer dans le document d'urbanisme de Seyssuel des dispositions, qui restent en l'état, au stade d'étude et qui peuvent de fait évoluer d'ici l'obtention des différentes autorisations environnementales (dont les procédures en lien avec les opérations de défrichement, les demandes de dérogation au titre des espèces protégées...).

Ainsi, anticiper dans le PLU les résultats de l'étude d'impact, encore inconnus car en cours d'étude (et incluant la démarche ERC intrinsèque à la plantation de nouvelles vignes) pourrait être entaché d'illégalité. D'ailleurs, lors de la réunion de travail sur le PLU n° 14 du 06/03/2025, à laquelle étaient conviées les personnes publiques associées, les représentants de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ont confirmé que le projet de PLU ne doit pas anticiper pas les futurs résultats de l'étude d'impact en cours, et doit au contraire s'appuyer uniquement sur la situation existante.

Les conclusions de cette étude d'impact, y compris les mesures ERC, pourront être ultérieurement transcrites dans le PLU de Seyssuel, ou dans le futur PLU_i, par une procédure adaptée, par exemple une déclaration de projet emportant mise en compatibilité. Cette procédure pourra notamment supprimer des protections (« secteur écosensible », « secteur boisé », « espaces boisés classés... ») en lien avec les plantations de vignes projetées.

Avis du commissaire enquêteur :
Pas d'observation particulière

5.2 LA CDPENAF

« La commission émet un avis simple favorable concernant la consommation d'ENAF.

La commission émet un avis simple favorable concernant les règles pour les annexes et les extensions des habitations existantes en zones A et N **sous réserve** de respecter les préconisations de la CDPENAF : pour les annexes en zone A et N : La hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 m.

La commission émet un avis simple favorable concernant le STECAL Ax

Éléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Le règlement des zones A et N sera modifié pour lever cette réserve : la hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes des habitations existantes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 4 mètres.

➤ **CORRECTIONS EN ZONES A ET N DU REGLEMENT ECRIT**

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

5.3 VINCI AUTOROUTE

« 2- L'entretien et la maintenance de l'infrastructure autoroutière - Caractéristiques des zones : le règlement des zones sus désignées doit donc spécifier qu'elle englobe également le DPAC [Domaine Public Autoroutier Concédé] (Autoroute A7 Nord). »

« 2- L'entretien et la maintenance de l'infrastructure autoroutière - L'article 2 relatif aux « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » doit autoriser (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) :

- Les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière, y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.

- ainsi que les dépôts de matériaux strictement liés à l'exploitation de l'autoroute. »

« 3 - Les évolutions programmées de l'Autoroute : L'ouvrage autoroutier est régulièrement amené à évoluer dans le cadre par exemple de travaux de renouvellement des installations commerciales sur aires de service, des travaux de rétablissement de la continuité écologique, des aménagements pour la petite faune terrestre, des projets de diffuseurs, etc ... Nous demandons que ces travaux/projets soient bien pris en compte dans votre document d'urbanisme. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Le DPAC est intégralement localisé en zone N du projet de PLU. Cette zone autorise :

- « Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages », ce qui inclut celles liées à l'activité autoroutière ;

- « Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et activités autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement ».

Pour lever toute ambiguïté, le règlement de la zone N sera toutefois complété pour autoriser explicitement, « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (cette condition étant imposée par l'article L151-11 du code de l'urbanisme) :

- Les activités, constructions, installations, travaux, aménagements et ouvrages nécessaires à l'activité autoroutière ;

- Les dépôts de matériaux strictement liés à l'exploitation de l'autoroute.

➤ COMPLEMENTS EN ZONE N DU REGLEMENT ECRIT

« 2 - L'entretien et la maintenance de l'infrastructure autoroutière - L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Caractéristiques urbaine, architecture, environnementale et paysagère) doit préciser la distance de recul des constructions à respecter par rapport à l'axe de l'autoroute en cohérence avec l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme évoqué au point 4.

« 4 - La maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'autoroute - Dans les zones traversées par l'autoroute, les règles d'implantation des constructions par rapport à celle-ci doivent être clairement mentionnées ». « La bande d'inconstructibilité des 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute dans les secteurs non urbanisés prévue par l'article L 111-6 du code de l'Urbanisme doit apparaître à la fois dans les orientations d'aménagement et de programmation, le plan de zonage et le règlement des zones concernées. En secteur urbanisé, une bande d'inconstructibilité doit être maintenue pour préserver le bon voisinage avec l'autoroute. Il conviendra donc qu'ASF soit consulté surtout projet d'aménagement prévu à proximité de l'autoroute. La marge de recul à respecter devra être étudiée au cas par cas.

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Cette bande d'inconstructibilité s'impose indépendamment du PLU. Toutefois, pour une meilleure clarté de la règle, le règlement de la zone N sera modifié pour imposer, en zone non urbanisée, que les constructions soient implantées en recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A7.

➤ **COMPLEMENTS EN ZONE N DU REGLEMENT ECRIT :**

Cette bande n'a toutefois pas à figurer :

- Sur le règlement graphique, la disposition ci-dessus étant suffisante ;
- Dans les orientations d'aménagement et de programmation, qui ne sont pas concernées par ces enjeux de maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'A 7.

En secteur urbanisé, c'est-à-dire en zone UX recouvrant la zone industrielle, le règlement impose que « Les constructions principales doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ».

« 4- La maîtrise de l'urbanisation aux abords de l'autoroute - Une vigilance particulière sur les projets d'aménagements aux abords de l'autoroute qui peuvent avoir des incidences hydrauliques [...] »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Il s'agit d'un point de vigilance, ne relevant pas directement du projet de PLU.

« 2- L'entretien et la maintenance de l'infrastructure autoroutière - L'article 7 relatif aux « clôtures » doit prévoir expressément que les clôtures autoroutières ne sont pas soumises à déclaration préalable. Les clôtures autoroutières sont implantées dans les emprises du

Domaine Public Autoroutier Concédé, lequel est aménagé pour répondre à des impératifs réglementaires et de sécurité, indispensables à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière.

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Le règlement de la zone N stipule que « Les clôtures doivent se conformer à l'article L372-1 du code de l'environnement ». Pour tenir compte de cette observation, ce règlement sera modifié pour mentionner explicitement que les clôtures nécessaires à l'activité autoroutière implantées au sein du Domaine Public Autoroutier Concédé ne sont pas soumises à déclaration préalable.

➤ **COMPLEMENTS EN ZONE N DU REGLEMENT ECRIT**

« La bande de classement sonore de l'autoroute. Le secteur affecté par le bruit des infrastructures routières (300m si catégorie 1 / 250m si catégorie 2 / 100m si catégorie 3) doit figurer à la fois dans l'annexe dédié aux « Périmètres de prescription acoustique et prescriptions d'isolement acoustique » et sur le plan de zonage. Le contenu du règlement des zones concernées doit par ailleurs au minimum reprendre ou renvoyer vers les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre ».

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Les secteurs affectés (c'est-à-dire les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique), ainsi que les arrêtés liés, figurent déjà dans la pièce « Classement sonore des infrastructures de transport terrestre » (dans les annexes du PLU), comme l'impose l'article R151-53 5° du code de l'urbanisme. Ces voies et secteurs ne sont pas portés, en doublon, sur le règlement graphique car ils ne font l'objet d'aucune prescription dans le règlement écrit. En effet, les éléments identifiés sur le règlement graphique doivent faire l'objet de dispositions dans le règlement écrit : le règlement graphique/écrit a bien pour vocation de produire de la règle, et non d'inventorier les diverses réglementations s'appliquant à la commune (classement sonore, servitudes d'utilité publique...).

Et même à titre d'information :

- d'une part, porter les secteurs affectés surchargerait le règlement graphique, nuisant à sa lisibilité ;
- d'autre part, les données officielles des secteurs affectés, disponibles en Open data, n'apparaissent pas exploitables à l'échelle cadastrale : ces secteurs sont globalement décalés par rapport aux tracés des voies sur le cadastre. Ces données étant officielles, il n'appartient à la commune de les modifier pour les « recalcr ». Et les porter sur le règlement graphique en l'état serait inopportun et engendrerait de la confusion.

« 5 - La biodiversité - La suppression des Espaces Boisés Classés sur le DPAC. Dans la même logique, nous demandons également le retrait des Espaces Boisés classés des emprises du

Domaine Public Autoroutier Concédé. Pour des considérations d'entretien répondant à des exigences de sécurité, ASF doit pouvoir intervenir sur la végétation présente dans les emprises autoroutières. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Le projet de PLU ne comporte aucun Espace Boisé Classé dans le DPAC

« 6 - Interdiction de la Publicité aux abords de l'autoroute. La commune de Vienne doit veiller à faire respecter la réglementation en matière de publicité le long des autoroutes qui a pour finalité la sécurité des automobilistes désormais codifiée dans le Code de l'Environnement et le code de la Route.

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

» Il s'agit d'un point de vigilance, ne relevant pas directement du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

5.4 RTE

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UB, UX, A et N du territoire. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

- 2.1 Dispositions générales. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.
- 2.2 Dispositions particulières. Pour les lignes électriques HTB :
 - S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »
 - S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol. Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Les « dispositions générales » du règlement ne reprennent pas les définitions de l'arrêté du 10 novembre 2016, dont celle des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », Ces définitions étant susceptibles d'évoluer (comme, par exemple, dans le cas de l'arrêté du 31 janvier 2020), il n'apparaît pas pertinent de les reporter dans ces dispositions générales, afin d'éviter toute divergence.

Concernant ces « dispositions particulières », les zones UB, UX, A et N autorisent :

- « Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » (ceux-ci sont inclus, en zones A et N, dans les « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs »), dont relèvent les ouvrages du réseau public de transport d'électricité. Sont, de fait, bien entendu autorisés leurs travaux de maintenance ou de modification » ;
- « Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires qui leur sont nécessaires ».

Plus précisément, les zones A et N soumettent, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, ces constructions et installations à la condition : « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Supprimer cette condition méconnaîtrait le code de l'urbanisme, et serait donc illégal.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

5.5 CNR

« Eu égard aux enjeux de sûreté hydraulique et afin de permettre à CNR d'exercer ses missions et de remplir ses obligations de concessionnaire dans des conditions optimales, nous devons être en mesure et avoir la capacité d'édifier en bordure du Rhône ou le long des affluents compris dans les dépendances immobilières de la concession à notre Compagnie tous ouvrages et équipements liés à nos activités et d'intervenir à tout moment dans le cadre des travaux d'entretien et de maintenance des ouvrages présents.

Aussi, au regard des documents proposés, il nous semble important que le règlement applicable en zone N, impactant les dépendances immobilières de la concession CNR, mentionne dans les ouvrages autorisés de son règlement, le paragraphe suivant : « les travaux, constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques ainsi que les projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordée par l'Etat au concessionnaire. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

La zone N autorise « Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages », ce qui inclut celles liées aux activités de la CNR.

Pour lever toute ambiguïté, le règlement de la zone N sera toutefois complété conformément à cette demande afin d'autoriser explicitement, « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (cette condition étant imposée par l'article L151-11 du code de l'urbanisme) : « Les travaux, constructions et installations y compris ICPE, nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages hydroélectriques ainsi que les projets affectés à la poursuite de l'objet de la concession relative à l'aménagement du Rhône entre la frontière suisse et la mer, au triple point de vue de l'utilisation de la puissance hydraulique, de la navigation, de l'irrigation et des autres emplois agricoles accordés par l'Etat au concessionnaire. »

➤ **COMPLEMENTS EN ZONE N DU REGLEMENT ECRIT**

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

5.6 NATRAN

« Rapport de Présentation :

- Pages 123, 134, 125, 295 et 347 : il est bien indiqué dans les risques technologiques que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont une canalisation de transport de gaz. Toutefois, il n'est pas fait mention de ses Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : SUP d'implantation I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1. Vous retrouverez ces éléments dans la fiche de présentation, dans les fiches d'information sur les servitudes d'implantation (I3) et les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1).
- De plus, les moyens mis en œuvre pour tenir compte de ce risque dans le choix de développement doivent également être exposés.

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Ces servitudes sont exposées dans la partie « 2.3. Servitudes d'utilité publique » du rapport de présentation. Ce dernier sera toutefois complété dans les parties visées par cette remarque, notamment au chapitre 6.8.1 de l'évaluation environnementale relatif à la « Prise en compte des risques technologiques » (page 347), ainsi que dans la partie relative aux « choix de développement ».

➤ **COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION**

« PADD : Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression ».

Éléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Le PADD a pour vocation d'exposer le projet porté par la collectivité, et non de détailler les modalités de prise en compte des risques, des nuisances, de la qualité de l'air... qui relèvent du rapport de présentation, et plus particulièrement de l'évaluation environnementale. Ainsi, l'énoncé de l'absence de développement résidentiel ou d'équipement dans ces zones d'effets figure dans le rapport de présentation (qui sera d'ailleurs complété conformément au point précédent).

Règlement - La présence des ouvrages NaTran doit être signalée dans les dispositions générales et/ou dans chaque zone concernée en précisant :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Éléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Le règlement définit les règles fixées par le PLU, et n'a pas à reprendre les dispositions des servitudes (visées dans cette remarque) qui s'imposent indépendamment de celui-ci. Ces servitudes figurent, conformément au code de l'urbanisme, dans les pièces « Liste des servitudes d'utilité publique » et « plan des servitudes d'utilité publique ». Toutefois, pour une meilleure information, les dispositions générales seront complétées pour faire mention de cette canalisation.

- **COMPLEMENT DANS LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT**

« De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Éléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

» Le règlement autorise bien ces équipements dans les zones UC, UX, A et N concernée par la canalisation de gaz

« Changement de destination : Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP. Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Le PLU n'identifie aucun bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N. Seule une zone U (UC) est ponctuellement localisée sur le tracé de la canalisation de gaz. Elle recouvre la stricte enveloppe urbaine au lieu-dit « les sept fontaines », sans extension de celle-ci.

« Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers : La présence de notre canalisation et sa servitude d'implantation, nonaedificandi et non- sylvandi, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Les protections de boisements portées sur le règlement graphique présentent une « trouée » qui correspond à la servitude de 10 mètres « non aedificandi et non sylvandi ».

Cela est d'ailleurs exposé dans le rapport de présentation, qui mentionne : « Il est en outre à noter que la protection des boisements est incompatible avec la gestion des lignes à haute tension et de la canalisation de gaz, portées sur le règlement graphique à titre d'information. Ainsi, aucun boisement n'est délimité sur des bandes de [...] 5 m de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz, ce qui correspond à la situation actuelle observable sur orthophotographie aérienne ».

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

5.7 DEPARTEMENT

« Mobilités. La commune est traversée par les routes départementales RD4 et RD4E qui constituent des axes de desserte importants. Le PLU les a bien identifiés, traduit l'arrêt de l'urbanisation le long de ces voies et souhaite encourager les déplacements alternatifs à la voiture, ce qui viendrait diminuer le trafic sur les RD. Toutefois, le rapport de présentation mentionne la présence de la RD4E au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation, ce qui est une erreur qu'il conviendrait de corriger. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Il s'agit effectivement d'une erreur, qui sera corrigée.

➤ **RECTIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION**

« Mobilités. Les voies départementales sont traversées par plusieurs trames de protection (corridors écologiques, secteurs éco-paysagers et secteurs de haie) dont il est difficile de faire la distinction. Il conviendrait de revoir la légende du règlement graphique et d'assurer que le règlement afférent à chacun de ces secteurs puisse autoriser les travaux de sécurisation et d'amélioration des voies. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Les voies départementales sont traversées par les trames du « secteur de corridor écologique » et du « secteur écopaysager », qui autorisent bien « les travaux de sécurisation et d'amélioration des voies » ; ces mêmes voies départementales ne sont pas traversées par le « secteur de haie ».

« Action sociale. Le PLU a bien identifié les enjeux liés au vieillissement de la population, avec une augmentation du nombre de ménages âgés depuis 2019. Les objectifs de production de logements sociaux, notamment pour les seniors, inscrits au Programme local de l'habitat ont été totalement atteints. Cependant les enjeux autour de l'adaptation du parc existant pour le maintien à domicile restent prégnants. Il aurait été souhaitable d'afficher une orientation en faveur des logements pour les personnes âgées. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Une opération comprenant 25 logements seniors a été récemment réalisée. Plus globalement, comme l'expose le rapport de présentation, l'importante production en logements de ces dernières années, incluant de l'habitat collectif et intermédiaire, a été souhaité par la Municipalité pour promouvoir le maintien de l'effectif scolaire et offrir une offre adaptée aux personnes âgées. Cette récente production de logements a assuré, en compatibilité avec le SCOT :

- Une forte diversification des formes d'habitat ;
- Un renforcement de l'offre en logements sociaux, qui a permis d'atteindre les objectifs inscrits dans le PLH.

Ces objectifs ayant été atteints, le PLU n'affiche pas d'orientation particulière en faveur des logements pour les personnes âgées.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

5.8 LE SCOT

« **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) »

Éléments 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. »

Éléments 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**

« **Recommandation n° 1 relative au commerce** en zone UB et UC. Le règlement de la zone UB et UC autorisent les extensions limitées des constructions existantes relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sous réserve que leur emprise au sol totale après extension(s) soit inférieure ou égale à 400 m. Il pourrait être précisé que l'extension limitée est de l'ordre de 10 %. Pour rappel : Le scot définit par extension limitée de ces ensembles commerciaux une augmentation maximale de l'ordre de 10 % de la surface de vente existante à la date d'approbation du Scot. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Comme le recommande le SCOT, le règlement des zones UB et UC sera modifié pour préciser que ces extensions sont aussi limitées à 10 % de la surface de plancher existante.

Le PLU ne pouvant pas réglementer une « surface de vente », la « surface de plancher » est utilisée.

➤ **RECTIFICATIONS DES ZONES UB ET UC DU REGLEMENT ECRIT**

« **Recommandation n° 2** relative à l'évolution du secteur route des 7 fontaines. Le Scot recommande de mieux définir /encadrer le foncier actuellement occupé par l'entreprise Bazin route des 7 fontaines représentant près 0,8 ha, soit en confirmant le caractère économique du site à travers un zonage plus adapté, soit en permettant sa mutation vers l'habitat en encadrant par une OAP l'évolution de ce secteur. Ce tènement d'une grande surface, en absence d'encadrement, pourrait évoluer vers un nombre très (voire trop) important de logements qui serait en contradiction avec l'objectif de maîtrise de la production du nombre de logements affiché par la commune. Cela pourrait aussi avoir un impact sur les équipements de la commune et leur capacité à répondre aux besoins des nouveaux logements et habitants. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Cette entreprise, pérenne, est intégrée à la zone UC au titre de la mixité des fonctions, comme les autres activités localisées dans les enveloppes urbaines mixtes (regroupant de l'habitat, des équipements et des activités).

« **Remarque n°1 relative au commerce** en zone UZ. Le règlement de la zone UZ autorise la sous-destination « Artisanat et commerce détails » si leur surface de plancher est inférieure à 400 m² et si elles sont nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLU. Ce secteur n'est pas repéré dans le Scot comme une centralité commerciale à renforcer ; la destination commerce est donc incompatible avec le Scot approuvé en 2019. Or, ce secteur est concerné par un jugement du tribunal administratif ordonnant l'autorisation de commerce de détails pour ce secteur. Le syndicat mixte prend acte de cette décision bien qu'incompatible avec le Scot ».

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Il s'agit d'une simple remarque, qui ne nécessite pas de modification du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

La collectivité s'engage à lever les remarques du SCOT.

5.9 CCI

Aucune remarque de la CCI.

Avis du commissaire enquêteur :

Aucune remarque

5.10 LE SIRRA

« Une plage de dépôts de matériaux est présente sur le Gorneton, en limite des communes de Seyssuel et Chasse-sur-Rhône, en aval de l'ancienne carrière. Le SIRRA se charge de la gestion et l'entretien de cet ouvrage, et une étude portant sur l'amélioration du fonctionnement de l'ouvrage est en cours. L'une des pistes étudiées pourrait consister au déplacement de l'ouvrage sur un secteur aval mieux adapté au stockage des matériaux.

Dans l'expectative d'éventuels travaux et des dossiers règlementaires nécessaires pour leur autorisation, la présence d'EBC est un élément qui sera jugé incompatible avec le dépôt des dossiers Loi sur L'Eau par le SIRRA. Une mise en compatibilité du PLU de Seyssuel pourrait alors être requise pour faire retirer sur les linéaires en question les EBC.

L'EBC est un outil très restrictif quant à la préservation des ripisylves car il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements et entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (sauf exceptions).

Le SIRRA préconise de retirer des plans de zonage les Espaces Boisés Classés positionnés sur les linéaires de ripisylves aval du Gorneton (entre les parcelles A92 à A1268 incluses). Le secteur étant par ailleurs protégé par une trame éco-sensible assurant une préservation des milieux naturels.

Éléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

» Dans un contexte d'importante pression sur les versants boisés de la commune, les Espaces Boisés Classés (EBC) ont été positionnés sur les entités forestières à enjeux d'habitats naturels et à sensibilités paysagères, mais également sur les terrains concernés par des niveaux d'aléas moyens à forts conformément aux recommandations de Vienne Condrieu Agglomération.

Toutefois, la prise en compte de cette requête paraît parfaitement justifiée au regard de la nécessaire gestion des abords des cours d'eau (dont le Gorneton) notamment vis-à-vis de la prévention des risques naturels prévisibles. Aussi, les Espaces Boisés Classés (EBC) visés dans l'avis seront supprimés.

➤ **ADAPTATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière

5.11 LA DDT

« **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. »

Eléments 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**

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. »

Eléments 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**

« Observations. Prise en compte des risques »

« Dans le paragraphe « 3.6.1 Risques naturels » il serait nécessaire d'ajouter que la commune est également exposée au risque ruissellement sur versant.

La carte du PERI est insérée en page 117 dans le paragraphe « Le risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels ». Il conviendrait de la déplacer en page 116 dans le paragraphe « Inondation » qui évoque le PERI ».

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Ces adaptations seront apportées au rapport de présentation.

- **ADAPTATIONS AU RAPPORT DE PRESENTATION**

« Observations. Bruit et nuisances sonores. Rapport de présentation »

« Le diagnostic du projet de révision du PLU présente page 127, la première et la deuxième échéance du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), alors que la quatrième échéance de la directive bruit fixait une date limite d'approbation des PPBE en 2024. Le diagnostic devra être complété sur ce point. De plus le diagnostic mentionne le PPBE de l'État dans l'Ain, ce point doit être corrigé.

Les arrêtés d'approbation des cartes de bruit stratégique mentionnés page 128 ne sont plus en vigueur. Il conviendra de rectifier ce point en mentionnant les arrêtés en application.

Les arrêtés concernés sont l'Arrêté n°38-2022-10-21-00008 portant approbation des cartes de bruit stratégiques du réseau autoroutier concédé dans le département de l'Isère (4e échéance) et l'Arrêté n° 38-2023-03-23-00007 portant approbation des cartes de bruit des infrastructures routières non concédées dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules et ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains par an, dans le département de l'Isère (4e échéance). »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Des compléments seront apportés au rapport de présentation afin de présenter effectivement les dispositions relevant de la 4e échéance du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) pour la période 2024-2029.

Les mentions désormais obsolètes des arrêtés et des cartes de bruits stratégiques seront actualisées et l'erreur de département est corrigée.

- **MISE A JOUR DU RAPPORT DE PRESENTATION**

« Observations. Bruit et nuisances sonores. Règlement graphique »

« La commune est concernée par des secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces voies. Ces secteurs doivent figurer dans les annexes avec l'arrêté préfectoral, les extraits des annexes concernant la commune ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique applicables dans ces secteurs. Il est conseillé de les reporter sur le document graphique pour une meilleure application. »

Éléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Ces secteurs, les arrêtés et leurs annexes figurent déjà dans les annexes : pièce « Classement sonore des infrastructures de transport terrestre » comme l'impose l'article R151-53 5° du code de l'urbanisme. Ces voies et secteurs ne sont pas portés, en doublon, sur le règlement graphique notamment car :

- d'une part, porter les secteurs affectés surchargerait le règlement graphique, nuisant à sa lisibilité ;
- d'autre part, les données officielles des secteurs affectés, disponibles en Open data, n'apparaissent pas exploitables à l'échelle cadastrale : ces secteurs sont globalement décalés par rapport aux tracés des voies sur le cadastre. Ces données étant officielles, il n'appartient à la commune de les modifier pour les « recalculer ». Et les porter sur le règlement graphique en l'état serait inopportun et engendrerait de la confusion.

« Observations. Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités »

« Dans le règlement écrit concernant les zones UZ, UX, UY, A et N, la rédaction des destinations des constructions, usages et nature d'activité n'est pas complète. Il conviendrait d'ajouter une phrase à la fin du paragraphe pour garantir la cohérence, précisant que « Toutes les autres constructions, usages et activités sont interdits ».

« Observations. Affouillements et exhaussements de sol » « Afin de prendre en compte les équipements d'intérêt collectif et service public et de mettre en cohérence le règlement écrit de l'ensemble des zones, il conviendrait de remplacer, dans les destinations autorisées du règlement écrit des zones UX, UY, UZ « les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des activités industrielles ou à des activités existante » par « les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et activités autorisées ».

Éléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Le règlement écrit sera adapté conformément à ces observations.

➤ **ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT**

« Observations. Espaces boisés classés en trames liées aux éléments relevant de l'environnement naturel »

« Le choix des différentes trames graphiques relevant de l'environnement naturel et des espaces boisés classés ne permettent pas une distinction suffisante de ces dernières entre elles. Il conviendrait de les modifier pour permettre une meilleure lisibilité du règlement graphique.

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

» La symbologie sera adaptée, autant que possible, pour une meilleure lisibilité.

➤ **ADAPTATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

« Observations. Santé. Nuisances sonores et qualité de l'air »

« Le rapport de présentation a pris en compte les nuisances sonores et la qualité de l'air, ce qui n'est pas le cas du PADD et des OAP. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Le PADD a pour vocation d'exposer le projet porté par la collectivité, et non de détailler les modalités de prise en compte des risques, des nuisances, de la qualité de l'air... qui relèvent des dispositions énoncées dans le rapport de présentation, et plus particulièrement dans l'évaluation environnementale.

Les OAP sectorielles concernent uniquement le terrain central non bâti stratégique localisé rue de l'Eglise, sur lequel sont prévus seulement quatre logements groupés. De par son implantation, ce site n'est pas particulièrement soumis à des nuisances sonores sensibles. Par ailleurs, le maintien des haies arbustives sur le pourtour de l'OAP concourt localement à la préservation des futurs habitants des émissions polluantes directes liées aux faibles circulations routières qui empruntent la rue de l'église. Enfin, il est nécessaire de rappeler que le positionnement de ce secteur d'OAP au cœur de l'enveloppe urbaine du centre bourg de Seyssuel est globalement favorable à l'usage des modes de déplacements alternatifs et contribue ainsi à la prise en compte de ces thématiques dans le cadre de l'économie générale du PLU révisé.

D'éventuelles OAP thématiques sur ces thématiques ne sont pas été jugées opportunes au regard des enjeux communaux, mais relèveraient davantage d'orientations menées à l'échelle de l'agglomération. En revanche, l'ensemble des choix pris dans le cadre du PLU révisé visent à apporter des réponses favorables à la prise en compte et à l'amélioration des thématiques environnementales en lien avec la santé publique.

« Observations. Santé. Nuisances sonores et qualité de l'air »

Seyssuel est concernée par plusieurs routes départementales, une route nationale et l'autoroute A7 classée en catégorie 1 à 5/5 ainsi qu'une voie ferroviaire Les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces voies pourraient être reportés sur le règlement graphique. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Voir ci-dessus la réponse aux « Observations. Bruit et nuisances sonores. Règlement graphique ».

« Observations. Santé. Lutte contre les maladies à transmission vectorielle »

La commune de Seyssuel est colonisée par le moustique tigre depuis 2020. Ce moustique est responsable de nuisances et de transmission de maladies vectorielles (dengue, chikungunya, zika). La prise en compte durable et efficiente de ce risque nécessite une réflexion lors de la conception des projets d'urbanisme. Les aménagements doivent veiller à la bonne évacuation de l'eau de pluie notamment pour éviter la présence d'eau stagnante. Il est conseillé d'éviter les bassins d'ornements, les coffrets techniques plats ou incurvés, les avaloirs pluviaux avec siphon en eau, etc. Le PLU pourrait être adapté, en particulier le règlement d'urbanisme, afin d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages : interdire les toitures terrasses, excepté les végétalisées ; privilégier la pose verticale des coffrets techniques ; imposer une planéité et une pente suffisante pour les terrasses sur plots. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Le règlement écrit comporte déjà des dispositions relatives à la lutte contre le moustique tigre : « Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales (en intégrant des dispositions de lutte contre le moustique tigre) et si elles ne sont accessibles que pour leur entretien, réparation... [...]».

L'évaluation environnementale sera complétée au regard de la nécessaire prise en considération des risques sanitaires liés à la prolifération des moustiques tigres. Ainsi, en complément des dispositions figurant d'ores et déjà au règlement, l'analyse des incidences et des mesures sera complétée par le rappel (qu'il n'est pas possible de porter dans le règlement du PLU, devant être prescriptif et non incitatif) que : « La prise en compte durable et efficiente de ce risque induit une réflexion en amont des projets afin de ne pas créer des gîtes larvaires pour cet insecte et d'imposer que les aménagements soient réalisés dans le cadre des "règles de l'art" intégrant désormais les obligations de lutte contre le moustique tigre : pas de stagnation d'eau à découvert (même en petite superficie) ou le cas échéant mise en place d'une "barrière physique" rendant inaccessible le point d'eau aux adultes... Dans cette optique les intervenants peuvent se référer au Guide Technique édité par l'Entente Interdépartementale de Démoustication (EIS) de Rhône-Alpes et FREDON Auvergne Rhône-Alpes et consulter le site internet : <https://moustigre.org/> ».

➤ **COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION**

« Observations. Santé. Radon »

« La commune de Seyssuel a été recensée en zone 3 potentiel radon (potentiel radon significatif). Les nouvelles constructions pourraient favoriser une bonne étanchéité au gaz du sol et permettre une ventilation naturelle suffisante pour empêcher l'accumulation du radon dans l'air intérieur. »

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Les annexes sanitaires seront complétées pour informer les populations et de réduire le risque de concentration du radon à l'intérieur des bâtiments.

➤ **COMPLEMENTS AUX ANNEXES SANITAIRES**

« Observations. Santé. Urbanisme favorable à la santé »

Pour mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé, il est conseillé de consulter la base de données BALISES (base locale d'informations statistiques en santé) qui fournit de nombreux indicateurs sur l'état socio-sanitaire de la commune. Par ailleurs, des informations et guides sont à la disposition des collectivités et bureaux d'études pour faire des choix de programmation et d'aménagement favorables à la santé : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/activites-humaines/article/urbanisme-et-sante> ».

Eléments de réponse de Vienne Condrieu Agglomération et de la commune

Le PADD comprend déjà, en cohérence avec les politiques portées par Vienne Condrieu Agglomération, l'orientation « 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 ».

Cette orientation met en œuvre l'adaptation au changement climatique promue par le SCOT (page 99 du DOO).

Avis du commissaire enquêteur :

Il est à retenir que la commune et Vienne Condrieu Agglomération s'engagent également à prendre en compte les observations de la DDT

5.12 AVIS DE LA MRAE

1. Contexte, présentation de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux

1.1. Contexte de la révision du plan local d'urbanisme (PLU)

L'Autorité environnementale recommande :

- **De compléter le rapport de présentation par une analyse retraçant les différentes évolutions entre le PLU en projet de PLU approuvé en 2018, et présentant la manière dont les avis des personnes publiques associées, de l'Autorité environnementale et les arrêts du juge administratif ont été pris en compte, en particulier sur le secteur des coteaux ;**

Le rapport de présentation sera complété pour rappeler le contexte dans lequel s'inscrit l'évaluation environnementale du PLU :

- L'élaboration du PLU de Seyssuel, en remplacement du Plan d'Occupation des Sols obsolète, approuvé par la délibération du 27/03/2018 du conseil communautaire. Dans le cadre de cette procédure, l'autorité environnementale a décidé le 14/10/2016, après examen au cas par cas, que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale ;

- La première requête de l'association FRAPNA Isère (devenue FNE Isère), enregistrée le 25/05/2018, demandant au tribunal d'annuler cette délibération en raison notamment du classement de plusieurs parcelles du coteau de N en A ou Aco postérieurement à l'enquête publique, sans nouvelle saisine de l'autorité environnementale. Le rapport de présentation du PLU mentionne que ces modifications de classement sont liées à :

- L'avis de la Chambre d'agriculture : « en ce qui concerne le classement des parcelles, la Chambre insiste sur la nécessité de classer en zone Agricole toute parcelle actuellement exploitée par l'agriculture, toute activité confondue », suivi du « projet de réponse du conseil municipal / proposition pour le dossier d'approbation » : « certaines parcelles identifiées par la chambre d'agriculture ont été reclassées en zone A, Aco ou N » ;

- Dans le cadre de l'enquête publique :

- o L'« observation N°28 de Mr OGIER Stéphane. La demande du président de l'association Vitis Vienna porte sur la révision du zonage des coteaux de Seyssuel : parcelles classées en N avec ou sans classement EBC ou « Pelouse sèche ». Une carte associée à sa demande, similaire à celle de la Chambre d'agriculture, synthétise les propositions de zonage en vue de concilier la protection du milieu naturel et le développement raisonné de la viticulture locale » ;

- o L'« avis du Commissaire Enquêteur : Cette demande illustre bien le déficit de connaissance en matière d'occupation du sol dans le secteur des coteaux de SEYSSUEL. Il est donc nécessaire, avant toute reprise du zonage, d'établir un état des lieux sur fond parcellaire montrant : L'extension des boisements actuels justifiant un classement EBC (à mener par un expert forestier), L'extension des habitats favorables la Gagée des rochers ainsi que des espaces potentiels de plantations de vignes dans la limite des 21,5 ha non plantés à ce jour (à confier à un expert agro-environnemental) » ;

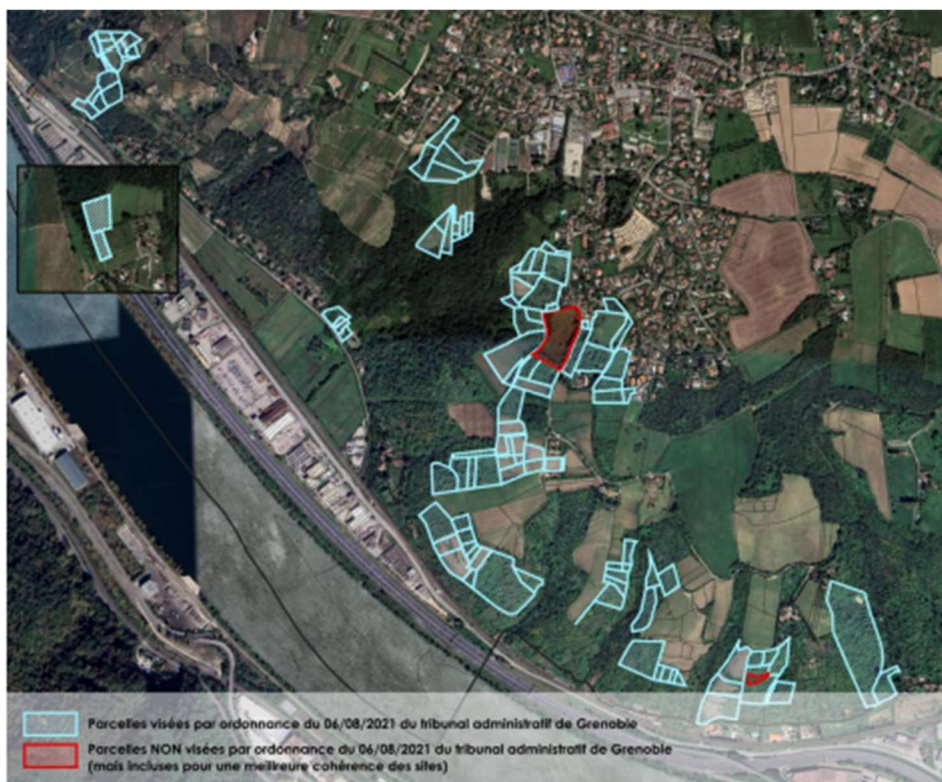
- o Le « projet de réponse du conseil municipal / proposition pour le dossier d'approbation » : « La commission a effectivement repris le zonage sur le secteur des coteaux de Seyssuel. La méthode retenue est la suivante [...] création d'une zone naturelle sensible pour la protection de la gagée des rochers et des pelouses sèches / classement en zones agricoles ou Aco des parcelles actuellement et prochainement plantées en vigne (hors enjeux environnement forts) » ;

- Cette requête a été suivie :

- de la décision du tribunal administratif de Grenoble du 26/11/2020 de surseoir à statuer en laissant à Vienne Condrieu Agglomération un délai de 6 mois pour notifier une délibération du conseil communautaire régularisant le vice tenant à l'absence de saisine de l'autorité environnementale ;

- d'une nouvelle saisine, en conséquence, de l'autorité environnementale par Vienne Condrieu Agglomération à la suite de la délibération du conseil communautaire adoptée le 15/12/2020 ;
- de la décision n°2021-ARA-KKU-2107 du 23/03/2021 de la MRAe, après examen au cas par cas, concluant cette fois à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;
- de la décision du tribunal administratif de Grenoble du 14/06/2021 de surseoir à statuer en laissant à Vienne Condrieu Agglomération un délai de 16 mois pour réaliser cette évaluation environnementale et mener une nouvelle enquête publique (destinée notamment à informer le public sur les résultats de cette évaluation environnementale), dans l'objectif d'une régularisation du PLU ;
- La seconde requête de l'association France Nature Environnement (FNE), enregistrée le 16/07/2021, demandant une nouvelle fois la suspension totale ou, à défaut, partielle de l'exécution de la délibération approuvant le PLU, cette fois motivée par l'absence d'évaluation environnementale alors que le projet l'imposait conformément à la décision du 23/03/2021 de la MRAe, sur le fondement de l'article L122-11 du code de l'environnement ;
- L'ordonnance du 06/08/2021 du tribunal administratif de Grenoble suspendant l'exécution de cette délibération concernant les parcelles du coteau (listées dans cette ordonnance et localisées sur la carte 1 ci-dessous), jusqu'à l'issue du litige initial, c'est-à-dire la réalisation d'une évaluation environnementale ;
- **Enfin, la réalisation de cette évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure de révision du PLU, qui est portée dans le rapport de présentation et fait l'objet de son résumé non technique. Cette évaluation environnementale conclut donc le litige initial, en satisfaisant les points relevés par le tribunal administratif de Grenoble.**

Il est à noter que les points relevés par le commissaire enquêteur relatifs aux espaces potentiels de plantations de vignes sont traités dans le cadre de l'étude d'impact, présentée plus bas, menée indépendamment de la présente procédure de révision du PLU.

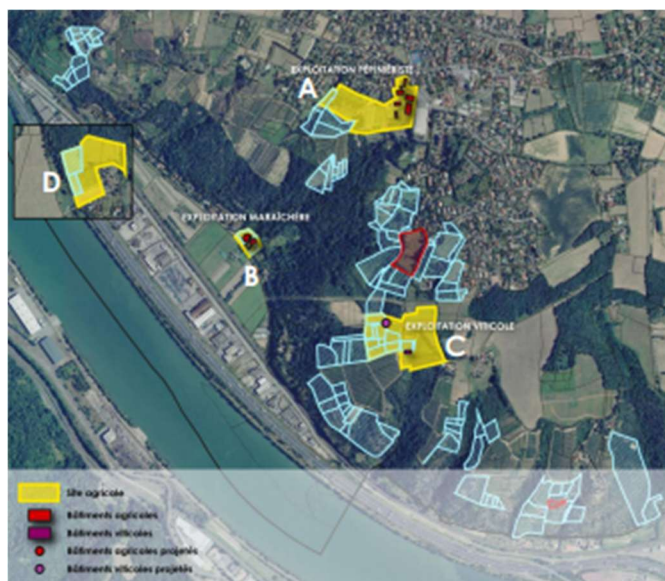


Carte 1 : localisation des parcelles visées par l'ordonnance du 06/08/2021 du tribunal administratif de Grenoble

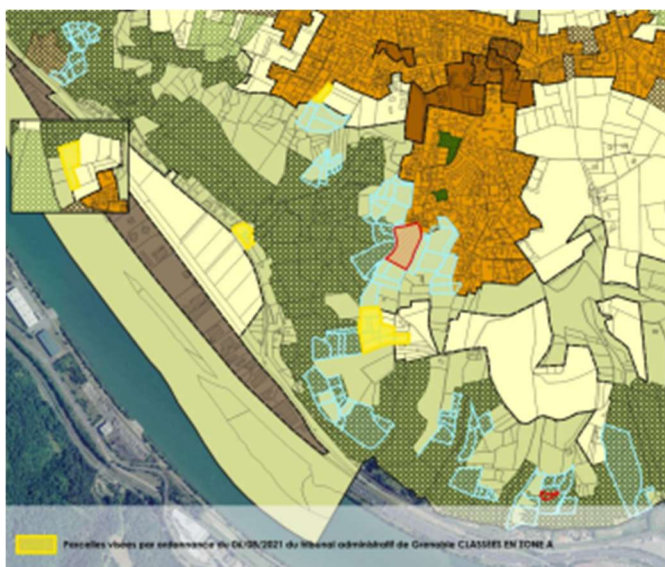
Le présent projet de PLU classe en zone N la grande majorité des parcelles listées par l'ordonnance du 06/08/2021. La plupart bénéficie de plus de la protection accrue du « secteur éco-sensible », au sein de cette zone N, qui recouvre les sites non anthropisés présentant une sensibilité écologique (et paysagère) affirmée en termes d'habitats naturels, essentiellement constitués de milieux boisés à forts enjeux et de milieux ouverts (pelouses sèches, avec Gagées des rochers), détaillé pages 282 à 284 du rapport de présentation.

Seuls sont en effet classés en zone A les quatre sites suivants, rattachés à des exploitations agricoles identifiées dans le diagnostic agricole, page 107 du rapport de présentation, comme l'expose la carte 2 suivante :

- A. Une parcelle incluse dans le secteur agricole rattaché à l'exploitation pépiniériste limitrophe du village ;
- B. Les parcelles bâties aux Gardières sur lesquelles est implantée l'exploitation maraîchère (avec vente directe de sa production sur place), qui projette d'édifier sur place de nouveaux bâtiments en remplacement d'anciens obsolètes ;
- C. Les parcelles en vignes aux Jayères incluses dans le secteur agricole rattaché à l'exploitation viticole qui, sur place, dispose d'un bâtiment (remise de matériel viticole et vestiaires) et projette d'aménager un point oenotouristique dans un second bâtiment existant.
- D. Les deux parcelles au Nord-Ouest du village, exploitées en ne présentant pas d'enjeux environnementaux particuliers



Carte 2 : identification des enjeux agricoles recouvrant des parcelles visées par l'ordonnance du 06/08/2021 du tribunal administratif de Grenoble



Carte 3 : localisation des parcelles classées en zone A visées par l'ordonnance du 06/08/2021 du tribunal administratif de Grenoble

En somme, comme l'expose le rapport de présentation, la zone A recouvre d'une manière générale et conformément aux attentes de la Chambre d'agriculture :

- Les bâtiments agricoles et viticoles existants (à l'exception de cave viticole localisée au sein de la zone artisanale de Montrozier classée en zone UY) et tous les sites qui font l'objet de projets de bâtiments identifiés par les exploitants lors de cette réunion ;
- Les « terrains stratégiques » des exploitations agricoles.

Le rapport de présentation sera complété pour préciser que l'évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure de révision du PLU satisfaisant pleinement les points relevés par le tribunal administratif de Grenoble. Ses

décisions concernaient en effet uniquement l'absence d'une telle évaluation environnementale, et non un classement inapproprié des parcelles concernées.

Concernant le développement de la viticulture sur le coteau, et les « espaces potentiels de plantations de vignes » mentionnés par le commissaire enquêteur, comme le mentionne le rapport de présentation en page 5 et comme cela est développé plus loin, Vitis Vienna est porteuse d'un projet global de développement de ce vignoble sur de nombreuses parcelles en partie localisées sur la commune de Seyssuel. Dans ce cadre, les producteurs regroupés au sein de cette association ont initié en 2016 des démarches auprès de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) pour obtenir le classement du vignoble en AOC « Côtes-du-Rhône » sur les trois communes. Cette étape pourrait être suivie par la création d'une future appellation « Vienne-Seyssuel ». Parallèlement à cette création de l'appellation AOC, une étude d'impact environnemental du projet de développement du vignoble est en cours sur les trois communes, suivie par les services de l'Etat. Cette étude déterminera notamment les autorisations de déboisement de certains secteurs pour planter des vignes. La démarche d'appellation et l'étude d'impact étant en cours, le PLU n'intègre pas ce projet de développement du vignoble, mais considère uniquement la situation viticole actuelle.

L'Autorité environnementale recommande :

- **D'analyser les surfaces naturelles et forestières consommées pour le développement de l'activité agricole (et notamment viticole) sur la période récente et celes prévues par le projet de PLU.**

Ce type d'analyse relève de l'exploitation des sols et non de leur vocation en terme réglementaire de droit du sol.

De plus, comme le stipule l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » (ENAF), cette terminologie étant reprise dans nombreux autres articles de ce code. Il s'agit bien de mesurer et de limiter la consommation d'ENAF, qui est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience). Il n'appartient donc pas au PLU, contrairement à ce que recommande la MRAe, de distinguer la consommation des surfaces naturelles ou forestières de celle des surfaces agricoles.

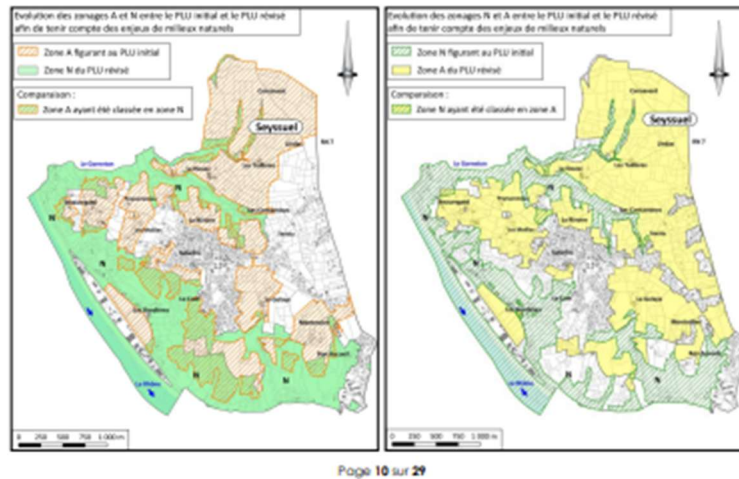
Enfin, la mise en œuvre de ce nouveau PLU ne permet pas en l'état d'accroître la vocation agricole des coteaux, bien au contraire. Ceci est d'ailleurs souligné dans l'avis de l'INAO sur la révision du PLU de Seyssuel établi en date du 15 septembre 2025.

1.2 PRESENTATION DE LA REVISION DU PLU

En termes de consommation d'espaces, le projet de plu exclut toute consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) pour les futurs logements et les activités économiques. Elle limite la consommation d'Enaf à l'extension du cimetière et aux nouveaux locaux techniques, sur un même site, soit une consommation d'environ 0.52 ha.

Le dossier ne permet pas de vérifier géographiquement quels secteurs classés antérieurement en zones A sont désormais classés en zones N et vice versa.

Le rapport de présentation du PLU sera complété par des cartes présentant les évolutions de zonages induites par la révision du PLU afin d'en faciliter la lecture et d'apprécier des avantages induits par le nouveau plan d'urbanisme en termes de droit des sols et de préservation des enjeux de milieux naturels identifiés sur les coteaux



2. ANALYSE DU RAPPORT ENVIRONNEMENTAL ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET DE PLU

2.1 OBSERVATIONS GENERALES

POINT 1

Le rapport environnemental du projet de révision du PLU de Seyssuel s'articule autour d'un rapport de présentation, qui compte notamment un diagnostic territorial, un état initial de l'environnement, une présentation des choix retenus et une évaluation environnementale. L'ensemble est fourni et intègre de nombreuses illustrations, photographies et cartes à l'appui desquelles le patrimoine environnemental de la commune est bien présenté. Le diagnostic territorial, l'état initial ainsi que la présentation des choix restituent de manière claire et pédagogique les principaux enjeux du territoire.

Cette démarche d'identification des incidences à différentes échelles est tout à fait pertinente ; cependant, elle doit être complétée avec les autres secteurs d'aménagement principaux ou potentiellement impactant pour l'environnement identifiés au sein du projet de PLU, notamment les autres ER (en particulier l'ER n°2 qui concerne une zone humide d'après le dossier) ;

L'évaluation environnementale intègre d'ores et déjà dans son chapitre 6.4.4, pages 333 et suivantes, l'analyse sectorisée des incidences de l'OAP sectorielle, du STECAL et de l'ER n°4.

En outre, chaque fois que cela s'avère judicieux au regard du contexte d'insertion de ces périmètres d'aménagements, l'analyse est complétée de façon spécifique dans chacune des parties consacrées aux différentes thématiques environnementales, auxquelles il est nécessaire de se référer.

En ce qui concerne l'ER n°2, et comme expliqué en page 325 du rapport de présentation, l'analyse de site au regard de la végétation en place ne met pas en évidence la présence d'une flore caractéristique des zones humides. Aussi, afin de ne pas risquer de déclasser un secteur humide qui avait été inventorié dans le cadre du précédent PLU, il a été décidé de maintenir cette délimitation dans l'attente d'une expertise pédologique du site, qui permettra de conclure plus justement sur l'absence de zone humide dans ce secteur. C'est pourquoi cette délimitation a été maintenue afin d'alerter sur cette sensibilité potentielle mais non avérée, afin de la prendre en considération en termes d'aménagement à l'avenir.

Aussi, le cas échéant, c'est-à-dire en cas de mobilisation de cet espace pour un aménagement, la commune de Seyssuel s'engage à faire réaliser une étude pédologique préalablement à toute conception et de mettre en œuvre au besoin les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation si nécessaire

POINT 2

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) intégrées au projet de PLU ne sont quant à elles pas présentées par le dossier de manière séparée, en faisant le lien entre ces mesures et leur traduction dans le PLU (PADD, OAP, règlements), ce qui ne permet pas d'apprécier l'articulation entre la démarche ERC et le volet réglementaire du PLU et la pertinence et l'efficacité de ces mesures.

Effectivement, la dénomination stricte des types de mesures prises au fil de la révision du PLU n'a pas été systématiquement précisée, bien que mises en œuvre.

Afin de faciliter la lecture des mesures mises en œuvre dans le cadre du PLU et la compréhension de la démarche par le public, le choix a été fait de les faire figurer dans un tableau de synthèse présenté dans le Résumé Non Technique (dont c'est spécifiquement l'objet) :

- 3.3 – Appréciation des mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement mises en œuvre dans le cadre du PLU pages 33 à 35.

Une phrase sera ajoutée dans l'évaluation environnementale afin de faire référence à ce tableau de synthèse et de permettre au public de se reporter plus facilement.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale sera balayée afin de préciser, lorsque cela s'avère possible, la nature de la mesure mise en œuvre et décrite dans cette partie du rapport de présentation :

- **mesure d'évitement,**
- **mesure de réduction,**
- **mesure d'accompagnement,**

- **mesure compensatoire.**

POINT 3

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse sectorisée des incidences de la mise en œuvre du PLU à l'échelle de l'OAP sectorielle, du Stecal et de l'ER n°4 en intégrant toutes les thématiques environnementales, et en menant la même analyse sur les autres emplacements réservés et les secteurs d'aménagement susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement ; sur tous ces sites, il convient d'analyser l'état initial, les incidences potentielles et les mesures ERC associées à inscrire dans le PLU.

L'évaluation environnementale intègre d'ores et déjà dans son chapitre 6.4.4 pages 333 et suivantes l'analyse sectorisée des incidences de l'OAP sectorielle, du STECAL et de l'ER n°4.

La partie « incidence de l'évaluation environnementale » du rapport de présentation sera complétée au regard de l'analyse des autres emplacements réservés.

2.2 ARTICULATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) AVEC LES AUTRES PLANS, DOCUMENTS ET PROGRAMMES

Sans objet

2.3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC

2.3.1 LA CONSOMMATION DES ESPACES

Le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces, et notamment d'Enaf, pendant les périodes 2011-2021 (6.8 ha, tous à destination de l'habitat), notamment pour s'assurer que le PLU s'inscrit dans les orientations de la loi climat et résilience du 22 août 2021, qui fixe un objectif de division par deux de l'artificialisation des sols pendant la période 2021 – 2031 par rapport à la consommation constatée en 2011 et 2021.

Au regard du contexte évoqué en partie 1, l'identification des consommations d'espaces naturels pour le développement de l'activité agricole (en notamment viticole) sur la période récente devrait être intégrée dans le dossier.

Au regard de ces données, le projet de PLU s'inscrit pleinement dans la trajectoire de sobriété foncière instaurée par la loi Climat résilience.

Comme cela expliqué au point 1.1, l'identification des consommations d'espaces naturels pour le développement de l'activité agricole ne relève pas des dispositions régies par le document d'urbanisme : il n'appartient donc pas au PLU de distinguer la consommation des surfaces naturelles ou forestières de celle des surfaces agricoles.

En outre, ces données seront précisées et intégrées à la procédure réglementaire engagée au regard de l'instruction du projet d'extension de l'aire géographique AOP « Côtes du Rhône » qui fera l'objet d'une évaluation environnementale spécifique.

2.3.2 LA BIODIVERSITE, LES MILIEUX NATURELS ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

POINT 1

L'Autorité environnementale recommande :

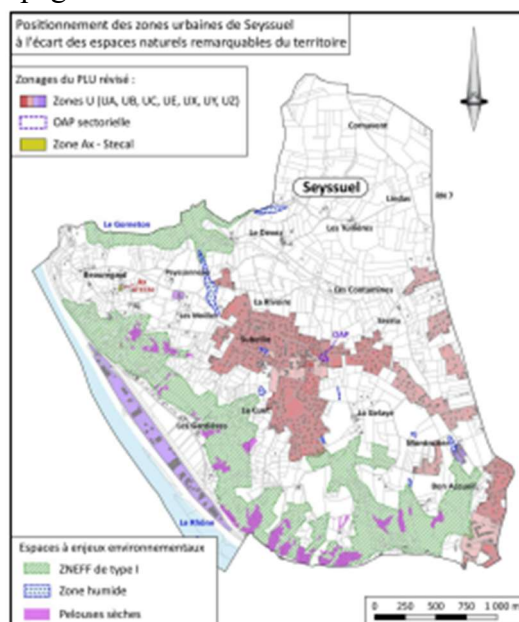
- De détailler la méthodologie d'inventaires employée, et de conclure de façon étayée sur les enjeux relatifs à la biodiversité ;

Il est nécessaire de rappeler que les prospections environnementales réalisées dans le cadre des PLU ne visent pas à réaliser un inventaire exhaustif de la flore et de la faune en présence, mais bien à établir les enjeux en présence afin d'accompagner au mieux la commune dans son projet afin d'éviter toute incidence sur les habitats naturels à enjeux (et par voie de conséquence sur la biodiversité) en fonction d'une part, de l'analyse des connaissances bibliographiques et réglementaires, et, d'autre part des observations de terrain.

Comme cela est détaillé dans la partie 7 intitulée « Méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale », les prospections de terrain effectuées dans le cadre du PLU sont en revanche mises à profit pour noter toutes les espèces végétales et animales contactées sur place. Dans ce cadre, on rappellera que 100 % des photos contenues dans le volet environnement du rapport de présentation ont été réalisées sur la commune de Seyssuel.

Par ailleurs, la démarche mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU et l'évaluation des incidences de ce dernier sur les milieux naturels est détaillé au chapitre 6.4 « évolution des incidences prévisibles des orientations du PLU sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur du territoire » (pages 318 à 328).

On rappellera que la construction du projet de révision du PLU et les échanges permanents entre la commune de Seyssuel, l'urbaniste et l'environnementaliste ont permis d'exclure la totalité des zones de développement urbain des secteurs couverts par des enjeux de milieux naturels (dont les pelouses sèches présentes sur les coteaux de Seyssuel) comme le démontre parfaitement la carte de la page 316 de l'évaluation environnementale, présentée ci-dessous.

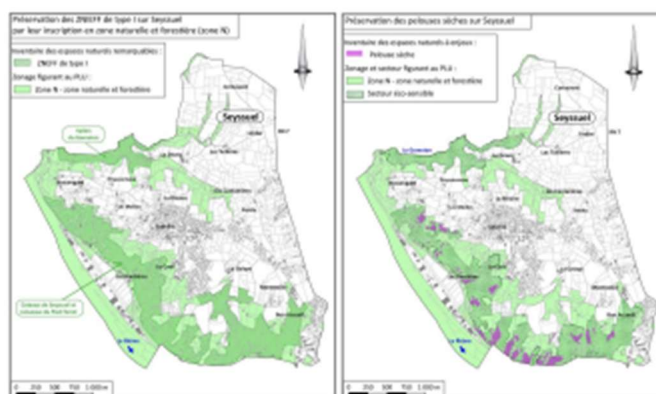


A titre d'illustration, le dossier précise que le secteur éco-sensible recouvrirait en particulier les milieux favorables au développement de la seule station iséroise de Gagée des rochers (milieux ouvertes et boisés de la Côtière) sans que cela ne soit étayé par des inventaires ou des cartes. En outre, ce secteur couvre aussi les périmètres des deux Zrieff de type I, mais pas entièrement si on se fie aux cartes pages 320 et 321. Il convient de préciser pourquoi certaines parties de des Zrieff ne sont pas intégrées dans cette trame et de le justifier. En l'état des informations communiquées, et comme indiqué ci-dessus, l'Autorité environnementale ne peut se prononcer sur la pertinence des zonages de protection retenus. Des compléments sont attendus pour justifier de leur intérêt.

Comme expliqué au chapitre 6.4.1 pages 318 et suivantes, la totalité des enveloppes couvertes par les 2 ZNIEFF de type I a été inscrite en zone naturelle (zone N du plan de zonage) afin d'en garantir la prise en compte dans le cadre de la vocation des sols.

La trame de secteur éco-sensible a été délimitée sur les secteurs de coteaux afin de couvrir notamment les zones de pelouses sèches comme expliqué page 326. Le secteur de la ZNIEFF de type I qui n'a pas été intégré au secteur éco-sensible couvre uniquement des boisements qui sont d'ores et déjà en partie protégés par des trames d'espaces boisés classés ou qui sont, de fait, protégés par les dispositions du Code Forestier en ce qui concerne les procédures d'autorisation de défrichement. C'est pourquoi ces étendues boisées n'ont pas été couvertes par le secteur éco-sensible.

L'évaluation environnementale sera donc complétée afin d'apporter ces éléments de justification afin de faciliter la compréhension des choix pris dans le cadre de la révision du PLU de Seyssuel.



POINT 2

L'Autorité environnementale recommande :

- Prendre en compte les travaux réalisés dans le cadre de l'étude d'impact menée sur le projet de développement du vignoble sur les communes de Chasse-sur-Rhône, Seyssuel et Vienne à l'évaluation environnementale du PLU ;

Rappel sur l'état d'avancement de la procédure :

- Avancement de la demande d'AOC : suite à l'enquête publique de novembre 2024, le dossier définitif suit la procédure et le décret ministériel n'est pas pris à de jour ;
- Avancement de l'étude d'impact portée par Vitis Vienna : l'état initial et l'identification des enjeux sont étudiés en collaboration avec les services de l'Etat, et la suite de la démarche est en cours.

L'étude d'impact (valant évaluation environnementale) en cours d'établissement sur le projet de développement du domaine viticole sur les communes de Chasse-sur-Rhône, de Seyssuel et de Vienne, précise les enjeux de milieux naturels en présence sur les parcelles concernées, apprécie les incidences potentielles sur les différentes thématiques environnementales et établit les mesures à mettre en œuvre au regard de ces différents enjeux.

Dans l'attente de l'instruction de cette procédure réglementaire, il est prématuré de fixer dans le document d'urbanisme de Seyssuel des dispositions, qui restent en l'état, au stade d'étude et qui peuvent de fait évoluer d'ici l'obtention des différentes autorisations environnementales (dont les procédures en lien avec les opérations de défrichement, les demandes de dérogation au titre des espèces protégées...).

Ainsi, anticiper dans le PLU les résultats de l'étude d'impact, encore inconnus car en cours d'étude (et incluant la démarche ERC intrinsèque à la plantation de nouvelles vignes) pourrait être entaché d'illégalité. D'ailleurs, lors de la réunion de travail sur le PLU n° 14 du 06/03/2025, à laquelle étaient conviées les personnes publiques associées, les représentants de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ont confirmé que le projet de PLU ne doit pas anticiper pas les futurs résultats de l'étude d'impact en cours, et doit au contraire s'appuyer uniquement sur la situation existante.

Les conclusions de cette étude d'impact, y compris les mesures ERC, pourront être ultérieurement transcrites dans le PLU de Seyssuel, ou dans le futur PLUi, par une procédure adaptée, par exemple une déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

POINT 3

L'Autorité environnementale recommande :

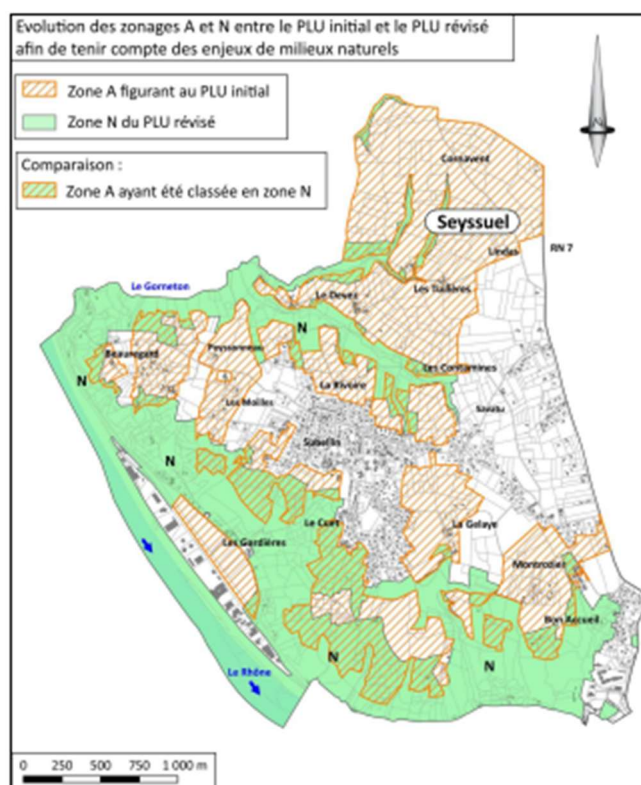
- D'analyser les évolutions successives apportées au PLU sur le secteur des coteaux depuis son élaboration, en prenant en compte les conséquences des jugements prononcés, et de présenter les orientations retenues sur ces secteurs en les justifiant ;

La prise en compte des jugements est traitée au point 1.1. Le rapport de présentation sera complété, y compris avec des cartes, pour rappeler le contexte dans lequel s'inscrit l'évaluation environnementale du PLU et pour expliciter le classement des parcelles visées par ces jugements. Il sera souligné que la réalisation de l'évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure de révision du PLU satisfaisant pleinement les points relevés par le tribunal administratif de Grenoble. Ses décisions concernaient en effet uniquement l'absence d'une telle évaluation environnementale, et non un classement inapproprié des parcelles concernées.

Comme il est possible de le constater sur la carte ci-après (qui sera ajouté à l'évaluation environnementale de la révision du PLU), la présente procédure a intégré dès les premières phases de réflexions avec la Commune de Seyssuel et l'Agglomération, les enjeux de milieux naturels ayant motivés les jugements prononcés.

C'est pourquoi la commune a fait figurer à son PADD la nécessité de « Protéger la biodiversité » sous l'objectif : « Reconnaître et préserver la trame verte et bleue en maintenant les continuités fonctionnelles indispensables aux échanges faunistiques et floristiques ».

Ainsi, comme l'illustre parfaitement la carte fournie ci-dessous, la vocation naturelle des étendues de coteaux a été réaffirmée dans le cadre de la révision du PLU par leur classement en zone N afin d'apporter une plus grande préservation des habitats naturels qui composent cette frange Sud du territoire de Seyssuel.



POINT 4

L'Autorité environnementale recommande :

- Au regard de la sensibilité particulière liée à la présence de la Gagée des rochers sur le territoire communal, d'identifier précisément les sites de localisation des spécimens communaux, et de justifier que le règlement du PLU prévoit toutes les mesures pertinentes pour assurer sa préservation ;

Rappels réglementaires sur les PLU :

A l'échelle d'une commune, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui définit le projet global d'aménagement de son territoire. Le rôle du PLU est de fixer les règles d'utilisation des sols afin d'assurer un aménagement durable du territoire. Ainsi, le PLU détermine les conditions d'aménagement du

territoire respectueuses des principes de développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace et répondant aux besoins de développement local.

Ainsi, le PLU est un document de droit qui encadre l'ensemble des autorisations d'urbanisme : permis de construire, permis d'aménager ou déclarations préalables...

En effet, l'article L101-3 du Code de l'urbanisme précise que « La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions ».

Comme cela est expliqué dans l'évaluation environnementale, en termes de droit des sols, la révision du PLU de Seyssuel s'est attachée à préserver l'ensemble des coteaux de Seyssuel qui sont connus pour abriter des habitats naturels à enjeux, dont des secteurs ouverts de pelouses sèches abritant notamment la gagée des rochers.

C'est pour cette raison que la totalité de ces espaces a été classée en zone naturelle (zone N) afin d'encadrer et de restreindre strictement la constructibilité de ces milieux (cf. page 326).

Dans l'objectif de cibler les habitats « les plus sensibles », ces étendues ont été de surcroît intégrées à un tramage dédié dénommé « secteur éco-sensible » au sein duquel sont uniquement autorisés (page 22 du règlement écrit) : « Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve :

- que leur implantation soit liée à leur fonctionnalité ;
- qu'ils soient compatibles avec les enjeux de milieux naturels ;
- de leurs insertions écologiques et paysagères ».

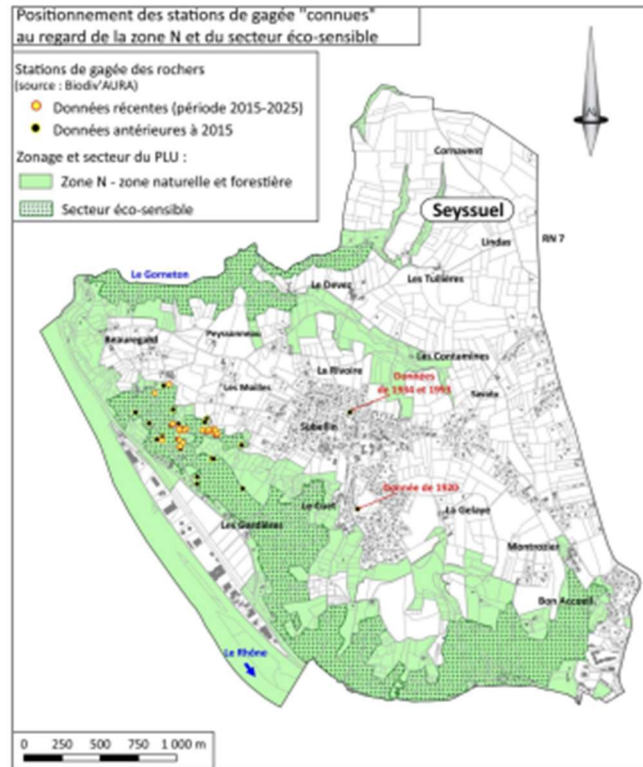
Pour affirmer encore davantage la protection des milieux naturels, et cela sur l'ensemble de la commune, dont les coteaux, le règlement écrit de la zone N sera complété, page 94, par une nouvelle condition qui s'appliquera à l'ensemble des constructions, usages et activités autorisés :

- « Sont uniquement autorisés, à condition de ne pas porter pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »...

Plus précisément, comme il est possible de le constater sur la carte fournie page suivante, établie sur la base des données mises à disposition par l'Observatoire de la Biodiversité en Auvergne Rhône-Alpes (plateforme Biodiv'AURA - octobre 2025), la zone N et le secteur éco-sensible couvrent les stations de gagées des rochers identifiés sur les dix dernières années et celles mentionnées dans la bibliographie sur une période beaucoup plus étendue au sein des coteaux de Seyssuel.

Il est à noter que les 2 points positionnés au cœur des enveloppes bâties de Seyssuel relèvent de 3 mentions plus anciennes, deux datant de début du siècle dernier et une de 1993.

Par les dispositions réglementaires décrites en page précédente, la révision du PLU prend en considération les connaissances liées à cette sensibilité sur le territoire de Seyssuel.



POINT 5

L'Autorité environnementale recommande :

- De renforcer, en particulier dans les secteurs du Stecal Ax, de l'ER n+4 et du projet d'aire de loisirs comportant une zone humide, l'analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité et de prévoir les mesures ERC adaptées ;

Comme expliqué précédemment cette analyse est fournie au chapitre 6.4.4 pages 333 et suivantes l'analyse sectorisée des incidences de l'OAP sectorielle, du STECAL et de l'ER n° 4.

En ce qui concerne les mesures à prévoir, ce chapitre sera complété afin de préciser les mesures à prévoir afin d'éviter d'occasionner une quelconque incidence sur ces secteurs de développement urbain. La rédaction suivante sera ainsi ajoutée :

« 6.4.4.4 - Rappel des mesures à suivre dans le cadre de l'aménagement des sites couverts par l'OAP sectorielle, par le STECAL ou les emplacements réservés

Pour ce qui est des développements urbains prévus au PLU révisé, ces derniers respecteront les mesures environnementales édictées au sein du PLU dans le respect de la réglementation en vigueur (notamment du code de l'environnement) afin de pallier aux incidences potentiellement engendrées par les aménagements à terme de ces espaces, en absence de mesure adaptée.

Ces mesures porteront notamment sur la prise en compte des périodes d'intervention (en termes de dégagement des emprises et de démolition des bâtiments) afin de ne pas occasionner d'incidences sur la biodiversité dite « commune » (mais tout de même protégée) des espaces de proximité urbaine (comme le lézard des murailles, les passereaux ou d'autres

oiseaux) et de garantir de l'absence d'incidence sensible (même temporaire) sur les espaces riverains (application stricte de dispositions techniques de chantiers adaptées).

En outre, ces aménagements devront respecter le triple objectif de gestion des eaux pluviales, d'insertion paysagère et de protection de la biodiversité locale et de leurs habitats. »

POINT 6

L'Autorité environnementale recommande :

- , soit, De conclure s'agissant les principaux secteurs de projets sur, soit l'absence d'espèce protégée, soit lorsqu'une autorisation dérogatoire de destruction d'individus d'espèce protégée doit être obtenue, sur la réunion des conditions cumulatives requises ;

L'évaluation environnementale sera complétée par une conclusion quant à l'absence d'incidence sur le cortège d'espèces protégées dans la mesure où les futures interventions respectent les dispositions décrites ci-avant cf. nouveau chapitre 6.4.4.4. La rédaction suivante sera ainsi ajoutée ;

« 6.4.4.5 – Conclusions sur les incidences potentielles vis-à-vis des sites couverts par l'OAP sectorielle, par le STECAL ou les emplacements réservés

Les réflexions conduites au cours de la démarche de définition du secteur d'OAP et des Emplacements Réservés ont porté sur les différentes thématiques urbanistiques, paysagères, environnementales (dont les déplacements) et la préservation des espaces naturels stratégiques et des étendues de productions agricoles.

Ainsi, l'aménagement du terrain couvert par le secteur d'OAP positionné sur une parcelle clôturée de centre urbain n'est pas susceptible d'induire une incidence sur les espèces protégées fréquentant le quartier dans la mesure où les futures interventions se conforment aux mesures énoncées dans le chapitre 6.4.4.4.

Il en est de même pour la mobilisation à terme des emplacements réservés. »

POINT 7

L'Autorité environnementale recommande :

- De présenter un bilan des surfaces défrichées dans la période passée, par zonage secteur et en lien avec les opérateurs pressentis :
 - De définir les secteurs sur lesquels pourra être envisagée une activité agricole (par exemple viticole) en se fondant sur une analyse multicritère en tenant compte des enjeux environnementaux y compris de santé ;
 - D'en déduire des mesures opérationnelles et prescriptives au sein du PLU, notamment au travers d'un renforcement du règlement des zones A et N et d'une OAP thématique dédiée à la culture viticole.

Comme expliqué au point 4 du présent chapitre, le PLU encadre l'ensemble des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager ou déclarations préalables), mais n'a pas vocation à réglementer les productions agricoles (article L101-3 du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, comme précisé au point 2 du présent chapitre, une étude d'impactant (valant évaluation environnementale) est actuellement cours de constitution dans le cadre du projet de développement du domaine viticole sur les communes de Chasse-sur-Rhône, de Seyssuel et de Vienne. Cette étude vise notamment à préciser et localiser les espaces couverts par ces exploitations et à définir les mesures adaptées au regard des incidences générées. D'ailleurs, lors de la réunion de travail sur le PLU n° 14 du 06/03/2025, à laquelle étaient conviées les personnes publiques associées, les représentants de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ont confirmé que le projet de PLU ne doit pas anticiper pas les futurs résultats de l'étude d'impact en cours, et doit au contraire s'appuyer uniquement sur la situation existante.

Ainsi, à l'issue de l'instruction réglementaire des procédures nécessitées par ce projet d'ampleur, leurs conclusions (dont celles de l'étude d'impact), y compris les mesures ERC, pourront être ultérieurement transcrites dans le PLU de Seyssuel, ou dans le futur PLUi, par une procédure adaptée, par exemple une déclaration de projet emportant mise en compatibilité. L'opportunité d'établir une OAP thématique dédiée à la viticulture pourra être examinée dans ce cadre.

2.3.3 LA RESSOURCE EN EAU

POINT 1

L'Autorité environnementale recommande :

- De dresser un bilan besoins – ressources en eau potable avec l'échelle de la commune, prenant en compte l'urbanisation projetée, et intégrant les effets prévisibles du changement climatique sur cette ressource ;

Le rapport de présentation sera complété par les informations suivantes fournies par le service Cycle de l'eau de Vienne Condrieu Agglomération :

La commune de Seyssuel est desservie par le puits du Barathon (commune de Septeme). Le service public d'eau potable dessert 4 386 abonnés au 31/12/2024 dont 1 126 abonnés sur la commune de Seyssuel (Source : RPQS 2024 du secteur Nord de Vienne). La population totale desservie est estimée à 9 526 habitants au 31/12/2024 dont 2 300 habitants environ sur Seyssuel. La consommation moyenne par abonné est de 113,5m³/abonné au 31/12/2024.

La ressource en eau totale prélevée sur le puits du Barathon est de 972 746 m³ en 2024. Ce prélèvement est inférieur de 30 % aux limites de prélèvement imposées par la déclaration d'utilité publique du captage.

Le Projet d'urbanisation de la commune de Seyssuel est dimensionné pour une croissance démographique de 100 habitants, soit une consommation supplémentaire de 11 350 m³ par an, soit une augmentation de prélèvement de 1,17 %. Cette croissance de population est donc tout à fait compatible avec les capacités du puits du Barathon.

De plus, une marge supplémentaire existe avec l'amélioration du rendement du réseau de distribution : l'indicateur de rendement du réseau de distribution est de 57,6 % en 2024. Ce rendement est très insuffisant et bien inférieur aux obligations réglementaires ; un plan

d'action est en cours d'élaboration pour ramener le rendement du réseau à des valeurs convenables et conformes aux attentes de l'agence de l'eau dès fin d'année 2026 pour un objectif fixé à 68 % ; cette amélioration permettra de réduire de 20 % les volumes prélevés (791 600 m³/an).

Cette amélioration du rendement devrait donc, à elle seule, compenser largement cette croissance démographique.

Concernant l'intégration des effets prévisibles du changement climatique sur cette ressource, il faut noter qu'il est relativement compliqué, à ce jour, de pouvoir estimer précisément l'impact du réchauffement climatique sur les ressources en eau souterraine.

Les études pilotées par les départements du Rhône et de l'Isère ont été confrontées à ces mêmes difficultés et limites. En effet, la plupart des modèles utilisés par le GIEC montrent une évolution de la répartition des précipitations avec une augmentation des précipitations en période hivernale qui correspond à la période de recharge des nappes avec une augmentation de l'ordre de 10 % quels que soient les horizons (court terme 2021–2050, moyen terme 2041–2070, et long terme 2071–2100) (cf. étude Eau et climat du département de l'Isère). En augmentant les précipitations pendant la période de recharge de nappe, on pourrait alors supposer une meilleure recharge des différents aquifères et donc des niveaux plus hauts en sortie d'hiver. Toutefois, ces éléments sont à mettre en face d'une évolution de température et de répartition des précipitations qui risquent également d'augmenter les besoins en période estivale. C'est pourquoi nous sommes malgré tout conscients que la plupart des signaux sur la ressource en eau restent défavorables et qu'une baisse de l'ordre de 15 % de la disponibilité de la ressource est généralement évoquée (eau superficielle et souterraine en termes de bilan annuel). Il faut rappeler que cette diminution concerne l'ensemble du volume de la masse d'eau, ce qui ne veut pas dire que la capacité de prélèvement est impactée de 15 %, car le volume prélevé concerne une petite partie de l'ensemble du volume de la ressource.

Si la sécheresse de 2023 a été marquée sur une partie de notre territoire (Nappe de la Vézonne), cela n'a engendré aucune tension sur la ressource en eau pour la commune de Seyssuel, ni de rupture d'alimentation sur une quelconque partie de notre territoire. Par ailleurs un SDAEP (Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable) vient d'être lancé sur notre territoire afin d'étudier les possibilités d'interconnexion et de gestion des ressources en eau afin d'apporter plus de résilience.

POINT 2

L'Autorité environnementale recommande :

- D'intégrer dans le PLU des dispositions incitant aux économies d'eau ;

Cette ambition d'économiser l'eau participe à l'objectif plus général de promouvoir une gestion durable du cycle de l'eau, déclinée dans le PLU :

- Dans le PADD, par l'orientation « Veiller à la santé, à la salubrité et à la sécurité » : « veiller aux capacités d'alimentation en eau potable » ;
- Dans le règlement graphique/écrit, par notamment :

- La protection des zones humides et milieux aquatiques ;
- La possibilité de réaliser des toitures-terrasses destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales (en intégrant des dispositions de lutte contre le moustique tigre) ;
- La gestion alternative des eaux pluviales exigences grâce aux coefficients de biotope (imposant des pourcentages minimaux d'espaces verts de pleine terre au sein de chaque parcelle et qu'au moins 50 % de la superficie des nouvelles aires de stationnement soient non imperméabilisés), ce qui limite l'imperméabilisation des sols et favorise leur infiltration à la parcelle...
- Dans les OAP thématiques « bioclimatisme », qui déclinent des recommandations pour les habitations, dont « réaliser des dispositifs de récupération des eaux pluviales ».

Les dispositions spécifiques aux économies d'eau ne relèvent pas directement de l'urbanisme, mais de la construction ou des comportements individuels/collectifs. Elles ne peuvent donc pas être valablement portées dans le règlement du PLU, mais peuvent toutefois faire l'objet de recommandations, comme c'est le cas dans les OAP thématiques « bioclimatisme ».

Afin d'inciter davantage les habitants à récupérer puis réutiliser les eaux pluviales, ces OAP thématiques « bioclimatisme » seront complétées comme suit :

- **« réaliser des dispositifs de récupération des eaux pluviales afin de les recycler pour des usages ne nécessitant pas une eau potable (arrosage, lavage, refroidissement...) ».**

POINT 3

L'Autorité environnementale recommande :

- De préciser la comptabilité du dispositif d'assainissement avec le projet de PLU, en intégrant les projections démographiques des communes rattachées aux mêmes stations de traitement des eaux usées ;

Le rapport de présentation sera complété par les informations suivantes fournies par le service Cycle de l'eau de Vienne Condrieu Agglomération :

Les effluents générés par le projet d'urbanisation seront raccordés pour partie (environ 1/55ème) à la STEP de Vienne Sud située à Reventin-Vaugris, d'une capacité de 125 000 EH (équivalent-habitant). Cette station reçoit en moyenne 48% de la charge soit 60 000 EH en moyenne, portée à 70,8 % soit 88 500 EH si l'on regarde le centile 95 (= 95 % des valeurs mesurées sont en dessous et 5 % sont audessus). Le raccordement de la région Saint-jeannaise à l'horizon 2026/2027 apportera au maximum 15 000 EH supplémentaires, soit 75 000 EH en moyenne. Le projet d'urbanisation est donc compatible avec la capacité des installations d'assainissement.

Les effluents générés par le projet d'urbanisation seront raccordés pour partie (environ 4/5ème) à la STEP de Chasse sur Rhône, d'une capacité de 12 561 EH. En conditions normales de fonctionnement, la charge en DBO5 qui n'est pas dépassée 95 % du temps (centile 95) est égale à 671 kg/j, elle reste inférieure à la charge de référence de la STEU (1 140 kg/j). Le projet d'urbanisation (4/5ème de 150 EH, soit 7,2Kg DBO5/jour est donc compatible avec la capacité des installations d'assainissement.

POINT 4

L'Autorité environnementale recommande :

- D'analyser les incidences liées au développement de l'activité agricole sur la qualité et le quantité de la ressource en eau, et de définir des dispositions destinées à préserver les eaux superficielles et souterraines de la pollution, notamment aux pesticides

Ces points relèvent de l'exploitation des étendues agricoles du territoire, et non du PLU qui ne peut que réglementer le droit des sols. Aussi, le PLU ne peut pas encadrer le développement de l'activité agricole, ni définir l'exploitation des sols (article L101-3 du Code de l'urbanisme), ni régir la consommation en eau des exploitations agricoles. Ce n'est donc pas au PLU de pronostiquer les évolutions liées sur la qualité et la quantité de la ressource en eau.

Sur ces aspects, c'est en effet la stricte application du Code de l'environnement (notamment par prise en compte de l'article L 210-1 qui établit que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la Nation ») et également du Code rural et de la pêche maritime

2.3.4 LES RISQUES NATURELS

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par une analyse ciblée des aléas et risques naturels sur les principaux secteurs d'aménagement retenus par le PLU (en particulier sur les emplacements réservés), et de prévoir d'intégrer au PLU des mesures ERC adaptées pour ne pas augmenter voire réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques sur ces secteurs.

Cette analyse est détaillée au chapitre 6.8.3 « Aléas naturels et prise en compte de leur implication en termes de risques » (pages 349 et suivante).

Comme expliqué dans ce chapitre, les secteurs d'aléas naturels se tiennent très majoritairement à l'écart des espaces urbanisés qui forment le centre village de Seyssuel et ses extensions. En outre, l'unique secteur d'OAP n'est pas couvert par une délimitation de zone exposée aux aléas naturels.

Afin de tenir compte de l'avis de la MRAe, l'évaluation environnementale sera complétée par une analyse spécifique au regard du positionnement des emplacements réservés figurant au PLU révisé par rapport aux aléas naturels afin d'apprécier les éventuelles implications de ces délimitations au regard de la prise en compte des aléas et de la prévention des risques naturels sur le territoire de Seyssuel.

2.3.5 LA SANTE HUMAINE

POINT 1

L'Autorité environnementale recommande :

- De compléter l'analyse portant sur la qualité de l'air en intégrant les données les plus récentes disponibles, tout en les comparant aux seuils réglementaires en vigueur et aux dernières recommandations de l'OMS ;

Le chapitre 3.8.2 relatif à la qualité de l'air (pages 133 et suivantes) sera mis à jour à partir des données récentes disponibles afin de prendre en compte cette recommandation.

POINT 2

L'Autorité environnementale recommande :

- D'analyser les incidences en matière de bruit et de pollution sur tous les secteurs d'aménagement ou de projet structurants définis par le PLU, et de définir des mesures ERC adaptées à leurs ampleurs ;

Cette analyse figure d'ores et déjà dans les différents chapitres de l'évaluation environnementale, notamment en page 351 (extrait ci-dessous) qui présentent l'avantage induit par le positionnement de l'unique secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein du bourg et à distance des nuisances acoustiques et atmosphériques de la vallée du Rhône.



Extrait de l'évaluation environnementale, page 351

POINT 3

L'Autorité environnementale recommande :

- De compléter le règlement graphique en y intégrant les voies référencées par l'arrêté portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, ainsi que les sites issus des inventaires Basol et Casias ;

Concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, il est nécessaire de rappeler que le rapport de présentation consacre plusieurs chapitres spécifiques sur cette thématique :

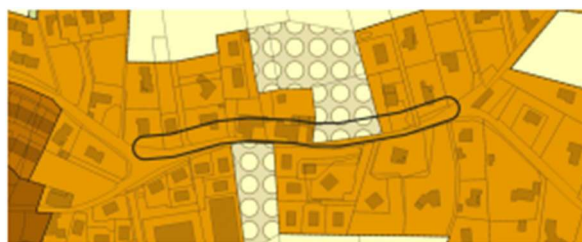
- le chapitre 3.7.3 intitulé « Classement sonore des infrastructures de transport », page 129, intégrant notamment une représentation graphique des zones couvertes par ces différentes délimitations en fonction du classement des sections d'infrastructures,
- le chapitre 6.8.4 « Réduction des nuisances sonores » qui rappelle notamment les classements des différentes sections d'infrastructures, ainsi que leur classement et qui traite spécifiquement du secteur d'OAP qui reste à l'écart de cette délimitation (cf. page 351).

Il est également à noter que cette partie de l'évaluation environnementale rappelle que « Ces différentes délimitations ont été reportées au plan figurant en annexe du PLU pour une prise en compte dans le cadre des projets urbains gérés par le document d'urbanisme ».

Les voies concernées et les secteurs affectés (c'est-à-dire les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique), ainsi que les arrêtés liés, figurent en effet dans la pièce « Classement sonore des infrastructures de transport terrestre » (dans les annexes du PLU), comme l'impose l'article R151-53 5° du code de l'urbanisme. Ces voies et secteurs ne sont pas portés, en doublon, sur le règlement graphique car ils ne font l'objet d'aucune prescription dans le règlement écrit. En effet, les éléments identifiés sur le règlement graphique doivent faire l'objet de dispositions dans le règlement écrit : le règlement graphique/écrit a bien pour vocation de produire de la règle, et non d'inventorier les diverses réglementations s'appliquant à la commune (classement sonore, servitudes d'utilité publique...).

Et même à titre d'information :

- d'une part, porter les secteurs affectés surchargerait le règlement graphique, nuisant à sa lisibilité ;
- d'autre part, les données officielles des secteurs affectés, disponibles en Open data, n'apparaissent pas exploitables à l'échelle cadastrale : l'exemple ci-dessous, au village, montre que le secteur affecté est fortement décalé par rapport au tracé de la RD 4E sur le cadastre. Ces données étant officielles, il n'appartient à la commune de les modifier pour les « recalculer ». Et les porter sur le règlement graphique en l'état serait inopportun et engendrerait de la confusion.



Décalage visible entre les secteurs officiels et le tracé de la RD 4E sur le cadastre

La prise en compte des sites issus des inventaires BASOL et CASIAS ne relève par du règlement graphique/écrit du PLU, mais de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale. Il est d'ailleurs rappelé que l'état initial de l'environnement du rapport de présentation, page 124, présente et cartographie ces sites.

Ces sites sont en effet encadrés par une réglementation qui s'imposent aux porteurs de projets, totalement indépendamment des PLU. En outre, cette réglementation est susceptible d'évoluer, tout comme les inventaires BASOL et CASIAS.

Ainsi, là encore, il serait inopportun de porter ces inventaires sur le règlement graphique car, d'une part, ils sont susceptibles d'évoluer et, d'autre part, ils ne peuvent faire l'objet d'aucune prescription spécifique dans le règlement écrit (étant couverts par leur propre réglementation).

Toutefois, pour enrichir l'évaluation environnementale, le chapitre 6.8 « Prévention et réduction des nuisances et des risques » sera complété dans la partie relative à « la prise en compte des risques technologiques » par une cartographie reprenant les sites répertoriés à la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS). Il sera également précisé :

« qu'au regard des sites inventoriés à la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS), il est nécessaire de rappeler qu'en fonction des aménagements envisagés au sein des parcelles concernées, les porteurs de projet devront justifier dans leur permis de construire/lotir/aménager de la compatibilité de l'état du site au regard de la présence ou non de sols pollués avec leur projet et le cas échéant de dépolluer ces derniers pour rendre le site compatible avec un usage futur ».

POINT 4

L'Autorité environnementale recommande :

- D'intégrer au sein du PADD, des OAP et du règlement des dispositions propres à prendre en compte l'exposition des populations aux nuisances sonores, à la pollution de l'air et des sols, notamment en proximité des grands axes de circulations, des zones d'activités et des exploitations agricoles ;

Sur le fond, le PLU ne prévoit aucune extension de l'urbanisation à proximité des grands axes de circulation, mais se contente de prendre en compte l'existant (zones UC sur les hameaux le long de la RN 7 et zone UX sur la zone industrielle, entièrement urbanisée). Ces thématiques

ne constituent pas des enjeux locaux significatifs, au regard du projet communal, et ne s'expriment donc ni dans le PADD, ni dans les OAP ni dans le règlement.

Sur la forme, la gestion des nuisances sonores relève davantage de la construction que de l'urbanisme. Elles ne peuvent donc pas valablement faire l'objet de prescriptions propres au PLU. De plus, les expositions aux nuisances sonores, et à la pollution, relèvent d'autres réglementations spécifiques, dont le classement sonore des infrastructures (point précédent) et il n'appartient au PLU de les amender.

POINT 5

L'Autorité environnementale recommande :

- De compléter le projet de PLU par des dispositions réglementaires permettant de s'assurer qu'en cas de changement d'usage au sein des sites identifiés comme potentiellement pollués et avant le dépôt de demandes d'autorisation d'urbanisme, les porteurs de projet soient astreints à justifier de la gestion de la pollution des sols et à démontrer l'absence d'impact pour les personnes et l'environnement dans le cadre des futurs usages ;

Comme cela est développé au point 3, la prise en compte de ces sites ne relève par du règlement graphique/écrit du PLU, mais de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale :

• **Ces sites sont encadrés par une réglementation qui s'imposent aux porteurs de projets, totalement indépendamment des PLU. En outre, cette réglementation est susceptible d'évoluer. Il serait donc inopportun de revenir sur cette réglementation dans le règlement écrit du PLU ;**

• **Pour enrichir l'évaluation environnementale, le chapitre 6.8 « Prévention et réduction des nuisances et des risques » sera complété dans la partie relative à « la prise en compte des risques technologiques » par une cartographie reprenant les sites répertoriés à la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS). Il sera également précisé :**

« qu'au regard des sites inventoriés à la Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services (CASIAS), il est nécessaire de rappeler qu'en fonction des aménagements envisagés au sein des parcelles concernées, les porteurs de projet devront justifier dans leur permis de construire/lotir/aménager de la compatibilité de l'état du site au regard de la présence ou non de sols pollués avec leur projet et le cas échéant de dépolluer ces derniers pour rendre le site compatible avec un usage futur »

POINT 6

L'Autorité environnementale recommande :

- De compléter le projet de PLU de manière à intégrer des mesures de lutte contre les espèces allergènes, et notamment l'Ambroisie ;

Comme souligné dans l'avis de la MRAe, le diagnostic du PLU traite la problématique liée aux espèces floristiques envahissantes dans le chapitre intitulé « Espèces exotiques envahissantes ou espèces indésirables » (pages 55 et 56), incluant notamment l'ambroisie.

En outre, le rapport de présentation consacre un chapitre spécifique « aux risques sanitaires liés à l'ambroisie » (page 137 et suivantes) qui intègre également les modalités de lutte contre cette espèce indésirable.

Afin de limiter la prolifération des espèces invasives et allergènes (qui se développent davantage sur des sols nus), le règlement du PLU impose dans les chapitres « Coefficients de biotope » : « Les surfaces des terrains non occupées par des constructions, des installations, des aménagements ou des ouvrages (dont les aires de stationnement, les aires de circulation des véhicules...) doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre ». **Cette rédaction sera confortée en complétant cette phrase par : « intégrant un couvert végétal, afin de lutter contre les espèces floristiques invasives ou présentant des enjeux de santé publique ».**

POINT 7

Enfin, si l'évaluation environnementale ne fait pas mention du moustique tigre (*Aedes albopictus*), responsable de nuisances et de transmission de maladies vectorielles (Dengue, Chikungunya, Zika), le règlement écrit comprend un article sur les toitures-terrasses, qui sont autorisées uniquement si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales (en intégrant des dispositions de lutte contre le moustique tigre). Cette mention est à souligner : en complément la prise en compte durable et efficiente de ce risque nécessite une réflexion lors de la conception des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour ne pas créer d'espaces pouvant constituer des gîtes larvaires, et peut donner lieu à la définition d'autres règles a sein du PLU.

L'Autorité environnementale recommande :

- **De compléter le règlement du PLU pour éviter le risque de prolifération du Moustique tigre.**

L'évaluation environnementale sera complétée selon les recommandations de la MRAe au regard de la nécessaire prise en considération des risques sanitaires liés à la prolifération des moustiques tigres.

Ainsi, en complément des dispositions figurant d'ores et déjà au règlement, l'analyse des incidences et des mesures sera complétée par le rappel que :

« La prise en compte durable et efficiente de ce risque induit une réflexion en amont des projets afin de ne pas créer des gîtes larvaires pour cet insecte et d'imposer que les aménagements soient réalisés dans le cadre des « règles de l'art » intégrant désormais les obligations de lutte contre le moustique tigre : pas de stagnation d'eau à découvert (même en petite superficie) ou le cas échéant mise en place d'une "barrière physique" rendant inaccessible le point d'eau aux adultes...

Dans cette optique les intervenants peuvent se référer au Guide Technique édité par l'Entente Interdépartementale de Démoustication (EIS) de Rhône-Alpes et FREDON Auvergne Rhône-Alpes et consulter le site internet : <https://moustigre.org/> ».

Ces « règles de l'art » relèvent de la construction, et non de l'urbanisme. Elles en peuvent donc valablement pas être portées dans le règlement du PLU.

2.3.6 LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier avec un bilan carbone du PLU, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des émissions des gaz à effet de serre et de préciser comment la commune contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Pour rappel les leviers sur lesquels le PLU et en mesure d'agir sont présentés au chapitre 3.9 « Energie » du rapport de présentation (page 139 et suivantes). Ainsi, comme rappelé au tableau de synthèse de la page 142, les « leviers d'interventions possibles dans le cadre d'un PLU afin d'atténuer les phénomènes de changement climatique sont multiples et portent notamment sur :

- la non-artificialisation des sols et/ou la désimperméabilisation des sols,
- la préservation et/ou le renforcement des plantations en site urbanisé,
- la conservation des puits de Carbone notamment liés à la préservation des zones humides et à la protection des étendues boisées de la commune ».

Comme expliqué au chapitre 6.9 de l'évaluation environnementale (page 352), le PLU révisé de Seyssuel a actionné ces différents leviers afin de prendre part à l'atteinte de la neutralité carbone sur le territoire communal, notamment au travers de la non-artificialisation des sols et de la protection de la totalité des zones humides et des étendues boisées de Seyssuel.

En outre, l'élaboration des OAP thématiques « Bioclimatisme » constitue un outil de mise en œuvre de mesures adaptées en termes d'organisation et de conception des futures constructions.

Enfin, compte tenu de l'absence de développement résidentiel et des faibles évolutions pour les équipements (un unique site) induits par la révision du PLU, l'établissement d'un bilan carbone ne s'avère pas pertinent au regard de la nature des terrains et des superficies concernées.

2.4 SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES ET EXPOSE DES MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) A ETE RETENU

L'explication des choix retenus pour le PLU, exprimés au sein du PADD. Des OAP, et des règlements écrit et graphique, fait l'objet d'un chapitre dédié du rapport de présentation (chapitre 5), qui justifie la cohérence entre les différents documents constituant le PLU. Toutefois, l'analyse doit être complétée par une présentation des raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables, tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan (article R.151-3 du code de l'urbanisme). L'évaluation environnementale n'intègre pas ce point.

Le rapport de présentation sera complété pour expliciter les choix opérés relatifs aux projets considérés dans le PLU, au regard des solutions de substitution raisonnables. Ces projets considérés sont :

- **Le projet, initialement envisagé, de créer un centre funéraire/crématorium sur le site de l'ancien stade de Cayenne, qui n'est plus utilisé. Ce projet a été abandonné, dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, au regard de sa localisation au sein de la coupure verte entre Seyssuel et Vienne identifiée au SCOT.** Le territoire communal ne présente en effet pas de solution de substitution raisonnable compte tenu de l'objectif de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers. Le projet de PADD acte en conséquence simplement ce pôle de Cayenne, en vue d'acquérir l'ancien captage utilisé par la commune pour l'arrosage de ses plantations.

- **Le projet d'extension du cimetière, presque entièrement occupé. Une solution de substitution aurait été de construire un nouveau cimetière, ce qui aurait généré une surconsommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** (faute de disponibilité foncière dans les enveloppes urbaines) par rapport à la simple extension retenue. Cette extension ne peut être prévue que dans sa continuité Est, au regard de sa localisation en frange de l'enveloppe urbaine ;

- Le projet de délocalisation des locaux techniques communaux. Ces locaux sont localisés au sein du parc de loisirs du centre-village, ce qui est inadapté notamment au regard de la circulation des engins. Leur délocalisation, qui est en conséquence nécessaire, est prévue sur le même site d'extension que celui destiné à l'extension du cimetière. **Les solutions de substitution auraient été :**

- soit de localiser ces futurs locaux dans les enveloppes urbaines, ce qui n'a pas été possible au regard de l'absence de disponibilité foncière dans celles-ci ;

- soit de déterminer, en extension de celles-ci, un autre site spécifique à ces locaux. Cette solution n'a pas été retenue pour privilégier le regroupement des deux projets en un seul site, ce qui permet de limiter l'impact sur les terrains agricoles et naturels (mutualisation des aménagements, des accès...). Cet emplacement est l'unique source, dans le PLU, de consommation future d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) comme cela est affiché dans le PADD.

Il est à noter que le projet d'aire de loisirs (emplacement réservé n° 2) est motivé par l'existence, au sein de l'enveloppe urbaine du village, du site non bâti existant qui constitue un « poumon vert ». Aucune solution de substitution n'est donc envisagée, car le site est lui-même à l'origine du projet.

2.5 DISPOSITIF DE SUIVI PROPOSE

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi :

- **En définissant, pour chaque indicateur, un état initial et une valeur cible ;**
- **En définissant des indicateurs de suivi permettant de suivre l'état de disponibilité de la ressource en eau et la préservation de la biodiversité et des milieux naturels**
- **En intégrant un suivi pour toutes les mesures ERC qui sont à définir en répose aux recommandations du présent avis.**

Les indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application de la révision du PLU sont explicités au chapitre 8 (pages 367 et suivantes) du rapport de présentation.

Ces dispositifs ont été adaptés aux spécificités du territoire de Seyssuel et ne concernent que ce qui relève du droit des sols et du développement durable en termes de développement urbain, d'évolution démographique, de prise en compte des habitats naturels stratégiques, des ressources et de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observation particulière. Les remarques ont été prises en compte.

6. ANNEXES

1. Justificatif affichage
2. PV synthèse
3. Mémoire en réponse observations

Fait le 15 décembre 2025

Le Commissaire Enquêteur
Ghislaine SEIGLE-VATTE

