



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction départementale des territoires

Service Aménagement Nord-ouest

Affaire suivie par : Céline MENETRIEUX

Tél.: 04 74 31 11 53

Fax :04 74 31 11 44

Courriel : celine.menetrieux@isere.gouv.fr



Grenoble, le **02 MARS 2017**

Le préfet
à

Monsieur le Maire de Seyssuel
sous couvert de Madame le sous-préfet de Vienne

Objet : Délibération du conseil municipal de la commune de Seyssuel en date du 24 novembre 2016 portant sur l'arrêt de la révision du « plan d'occupation des sols » valant « plan local d'urbanisme »

PJ : -- note sur la prise en compte dans le PLU des scénarii moyen et extrême du TRI de Vienne

Par délibération en date du 24 novembre 2016, votre conseil municipal a arrêté la révision du POS « valant » plan local d'urbanisme et ce dossier m'a été transmis pour avis après son dépôt en sous-préfecture le 2 décembre 2016 conformément aux dispositions de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme.

Ce dossier a été examiné le 23 janvier 2017 par les différents services de l'État. Il en résulte de ma part les observations suivantes.

OBLIGATIONS DU PLU

EU EGARD AUX ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE, AU CODE DE L'URBANISME, AUX TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES ET A LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT

Je vous informe que la prise en compte des éléments du « porter à connaissance », des textes législatifs et réglementaires, ainsi que des servitudes d'utilité publique a fait l'objet des remarques suivantes de la part des services de l'État :

1° NOUVEAU CODE DE L'URBANISME :

L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme a procédé à la recodification de la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme. Ces dispositions entraînent en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Le présent avis fait référence aux nouveaux articles législatifs entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Ces dispositions entraînent en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Toutefois, n'ayant pas pris de délibération en faveur de l'intégration des nouvelles dispositions réglementaires avant l'arrêt de votre PLU, les anciens articles du code de l'urbanisme (R 123-1 à 14) continueront à s'appliquer jusqu'à la prochaine procédure de révision générale de celui-ci. Le présent avis fait donc référence aux anciennes dispositions réglementaires du code de l'urbanisme relatives au contenu des PLU et aux nouvelles dispositions pour les autres articles d'application immédiate.

2° LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET A UN URBANISME RENOVE (ALUR) DU 24 MARS 2014 ET LA LOI 3 POUR LA CROISSANCE, L'ACTIVITE ET L'EGALITE DES CHANCES (LOI MACRON) DU 6 AOUT 2015 :

Le nouvel article L151-12 issu de la loi ALUR et récemment complété par la Loi Macron autorise désormais l'extension des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes dans les zones A et N des PLU. Afin de ne pas compromettre les objectifs de protection des espaces agricoles et naturels, le règlement du PLU doit alors délimiter, graphiquement ou non, les secteurs dans lesquels ces extensions et annexes peuvent s'implanter et doit définir pour ces secteurs des règles favorisant l'insertion dans leur environnement en précisant les conditions de hauteur, d'emprise et de densité. Votre commune a choisi de saisir l'opportunité donnée par cet article en autorisant les extensions et annexes en zones agricoles et naturelles.

De ce fait, votre commune devra solliciter la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui rendra son avis autant sur la justification de la délimitation éventuelle des secteurs concernés que sur la suffisance et la cohérence des règles qui y sont imposées.

Cet avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

3° CONTENU DU PLU

Le contenu du rapport de présentation est encadré par les articles L151-4 du code de l'urbanisme, et R123-2.

Au regard de ces articles, **le rapport de présentation de votre PLU me semble insuffisant** puisqu'il ne présente pas d'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, notamment par une carte identifiant clairement les tènements libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

4° PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LOGEMENTS SOCIAUX :

– Au titre du PLH :

Un programme local de l'habitat (PLH) a été élaboré sur la communauté d'agglomération du Pays Viennois, approuvé le 26 septembre 2012. Il donne un cadre à l'ensemble des communes concernées, pour la période 2013-2018. Le programme d'actions du PLH fixe pour chaque commune la production de logements à réaliser. Les objectifs de production de la commune de Seyssuel sont de 73 logements, dont 15 logements locatifs sociaux. La commune ayant produit 10 logements locatifs sociaux depuis l'approbation du PLH, il en reste 5 à produire sur la période 2016-2018.

Le PLU vise à produire 192 logements en 12 ans, dont 91 logements constructibles en densification des espaces bâtis existants, et dont 24 logements locatifs sociaux (18 % de la construction neuve).

En effet, les orientations d'aménagement et de programmation sont réparties comme suit :

- secteur des Moilles : 0,5 ha – 20log/ha – 10 logements – 20 % de LLS (2 LLS)
- secteur centre-bourg : 0,8 ha – 55log/ha – 44 logements – 50 % LLS (22 LLS)
- secteur de renouvellement urbain (non comptabilisé au titre du SCOT) : 1,35 ha – 20log/ha – 27 logements
- secteur sud Moilles : 0,6 ha – 15log/ha – 9 logements
- secteur Bon Accueil : 1,5 ha – 30log/ha – 45 logements

Le PLU de Seyssuel respecte donc les prescriptions du PLH.

– Au titre du Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône (SCOT) :

Votre commune est considérée, au titre du SCOT des Rives du Rhône, comme appartenant à la catégorie des communes d'agglomération, dont l'objectif minimal de production de logements est de 6 logements par an pour 1000 habitants (soit environ 144 logements sur 12 ans). Votre PLU prévoit la création de 192 logements au minimum sur 12 ans. Cet objectif correspond bien aux orientations du SCOT, ce qui le rend compatible à celui-ci en termes d'objectifs de production de logements.

Par ailleurs, le SCOT prévoit un objectif de 40 logements/ha pour la commune de Seyssuel. Pour les communes et secteurs les plus éloignés du centre de l'agglomération, et caractérisés par un tissu urbain actuellement peu dense, il pourra être mis en œuvre une densification progressive sur une base minimum de 30 logements/ha. L'objectif de densité s'applique de manière globale sur la commune, sur les zones à urbaniser et sur les tènements disponibles en zone urbaine, d'une superficie et d'une configuration permettant le respect des objectifs de densification, par le biais notamment d'opérations d'ensemble. Ici la commune prévoit 108 logements sur les zones où les

objectifs de densité du SCOT s'appliquent, pour une surface d'implantation de 3,4 ha, ce qui représente une densité de 32 logements/ha. Cette densité entre en compatibilité avec les orientations du SCOT, de par la situation géographique et la desserte en transports en commun de la commune.

Enfin, parmi ces projets, le PLU prévoit la création de 24 logements locatifs sociaux, soit 18 % de la construction neuve. Le SCOT prévoyant un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux parmi la construction neuve, votre PLU est compatible avec ce taux. Néanmoins aucun autre outil réglementaire que les orientations d'aménagement et de programmation n'est utilisé pour imposer la construction de logements sociaux dans la construction neuve. Il conviendra d'utiliser un outil réglementaire tel que les servitudes de mixité sociale définies dans l'article L151-15 du code de l'urbanisme, ou des emplacements réservés définis à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, afin d'imposer de manière plus poussée cette production de logements locatifs sociaux.

5° SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS :

L'affichage des risques naturels de la commune est issu :

- du PERI approuvé le 19/05/1995
- de la carte des aléas multirisques du 25/03/1999 (hors inondation)
- du porter à connaissance des cartes du territoire à risque important d'inondation (TRI) de Vienne du 02/02/2016 (scénarios moyen et extrême)

I. Rapport de présentation :

Le rapport de présentation du PLU de Seyssuel dresse le diagnostic des risques naturels à partir des documents de connaissance des risques applicables sur le territoire. **Toutefois la transcription de l'aléa en zonage réglementaire doit également être expliquée dans le rapport de présentation.**

II. Règlement graphique :

Pour un bon affichage des risques dans les documents graphiques du PLU, il ne suffit pas de reporter la carte des aléas sur le plan de zonage du PLU.

Le plan de zonage du PLU doit afficher les zones constructibles sous conditions (en bleu) et les zones inconstructibles sauf exceptions (en rouge) au titre des risques naturels correspondant à la transcription des aléas en zonage réglementaire sur la base du guide « Prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme » émanant du SSR.

Concernant la cartographie du TRI de Vienne, il convient de reporter, en termes de constructibilité la carte correspondant au scénario moyen et l'extension de la carte correspondant au scénario extrême selon le principe indiqué dans la note jointe en annexe de cet avis.

Par ailleurs, le report de la cartographie du TRI ne doit être effectué que sur le territoire de la commune.

Une digue (non CNR) est présente le long du Rhône sur la commune. Il convient d'ajouter une bande de précaution à l'arrière de celle-ci (cf note sur le TRI en annexe du courrier).

Il convient donc de reprendre l'affichage des risques sur le document graphique 3 c).

III. Règlement écrit :

Le règlement ne comporte aucune disposition réglementaire concernant les risques identifiés par la carte des aléas.

Il convient d'intégrer au règlement du PLU les prescriptions ou interdictions d'urbanisme inhérentes à chaque type de risque présent dans une zone du PLU en s'appuyant sur l'annexe 2 « Prescriptions d'urbanisme » du guide « PLU et risques ».

De plus, quand une zone du PLU est impactée par des risques naturels, il est nécessaire de préciser les risques présents dans le caractère de la zone concernée.

Pour les zones du PLU impactées par le PERI, il conviendrait de faire un renvoi systématique vers le règlement du PERI.

Pour les zones concernées par la cartographie du TRI et pour la bande de précaution à l'arrière de la digue du Rhône, il convient d'intégrer les dispositions réglementaires sur la base de la note jointe en annexe de cet avis. Ces règles devront être justifiées dans le rapport de présentation.

IV. Annexes :

Le PERI valant servitude d'utilité publique, il serait préférable de l'intégrer dans l'annexe 1 « Servitudes d'utilité publique ». De plus, il est indispensable de l'annexer dans sa totalité à savoir la note de présentation, le règlement, le plan de zonage et les annexes.

Dans une annexe intitulée « Documents informatifs sur les risques naturels hors articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme », doivent être intégrés :

- le porter à connaissance (PAC) des cartographies du TRI de Vienne (en particulier celles du scénario moyen et extrême) ainsi que ses pièces jointes à savoir la note sur les effets du PAC, la carte de positionnement des points kilométriques du Rhône et le tableau des lignes d'eau des crues ;
- la carte des aléas de versant et des aléas torrentiels avec sa note de présentation.

6° SUR LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Deux ZNIEFF de type 1 sont présentes sur la commune de Seyssuel : les « coteaux de Seyssuel et ruisseaux du Pied Ferrat », ainsi que le « vallon du Gorneton ». Ces deux ZNIEFF sont également identifiées comme étant des réservoirs de biodiversité dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Rhône-Alpes. Le SRCE identifie également un corridor d'importance régionale à remettre en bon état, qui traverse d'Est en Ouest la commune, dans la partie Sud de celle-ci, au niveau des coteaux.

Par ailleurs, le SCOT des Rives du Rhône identifie les « coteaux de Seyssuel et ruisseaux du pied Ferrat » et le « vallon du Gorneton » comme étant des espaces naturels à protéger, au sein desquels les documents d'urbanisme doivent interdire les constructions.

Ces documents supra-communaux montrent l'enjeu fort de préservation des deux ZNIEFF précitées, et induisent au PLU de prendre des dispositions réglementaires permettant de les protéger.

Les enjeux de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation et remise en bon état des continuités écologiques, ont bien été identifiés dans le diagnostic, et sont repris dans les orientations générales du PADD. De plus, le règlement graphique et écrit prévoit une préservation de ces espaces. **Toutefois la traduction réglementaire de cette préservation gagnerait à être améliorée.**

- Espaces boisés classés

Le règlement de votre PLU prévoit une trame d'espaces boisés classés (EBC) qui permet de préserver le vallon du Gorneton et les coteaux.

Sur le secteur des coteaux, des talwegs ont fait l'objet d'un classement en EBC, mais certains talwegs ont semble-t-il été oubliés. Il conviendra de reprendre la trame des EBC afin de la superposer à l'ensemble des talwegs.

Sur ce secteur également, il conviendrait d'ajuster davantage le contour des EBC aux boisements existants. Par exemple, les parcelles déjà cultivées en vignes seraient à enlever de la trame des EBC.

Enfin, au vu de la diminution de la surface en EBC dans votre projet de PLU en comparaison du POS en vigueur, il conviendra de justifier davantage leur localisation et cette diminution.

– La préservation de la gagée des rochers

La zone de présence de la gagée des rochers est classée dans votre PLU en zone naturelle et en zone agricole (Aco et A), avec en partie une trame qui interdit les constructions sur les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne suffisent pas pour protéger cette espèce protégée, car d'une part en zone agricole, des constructions sont possibles, et d'autre part des affouillements et exhaussements sont autorisés dans l'ensemble des zones agricoles (A et Aco) et naturelles. Pour préserver efficacement le coteau, et notamment le secteur de présence de la gagée, il conviendrait de créer une zone Ns (espaces naturels sensibles) couvrant prioritairement la zone de présence de la gagée des rochers. Cette zone aurait un règlement strict (toute comme les zones humides en ont un), en y interdisant toutes les constructions, ainsi que les affouillements et exhaussements.

– La préservation des zones humides

Le secteur des Moilles Sud (parcelles 253, 251(p) et 252(p)), situé en zone urbaine et pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation est prévue, a pour vocation d'accueillir 9 logements.

Or le précédent projet de PLU arrêté en juillet 2016 puis annulé, proposait un autre zonage sur ce secteur. Il prévoyait un classement en zone UB pour la parcelle 253, et un classement en zone naturelle dédiée aux zones humides (NZh) pour les parcelles 251(p) et 252(p). Ce zonage NZh reposait sur une première campagne de délimitation et de caractérisation de zone humide réalisée par le cabinet Mosaïque Environnement.

Une deuxième campagne d'identification des zones humides a été réalisée après le premier arrêt du PLU, et seuls les résultats de cette deuxième campagne sont présentés (à la page 154 du rapport de présentation). En l'absence des résultats de la première campagne, il n'est pas possible de juger de l'absence réelle de zone humide sur le secteur. Ainsi la modification de la zone NZh en zone UB1 entre les deux projets n'est pas suffisamment justifiée.

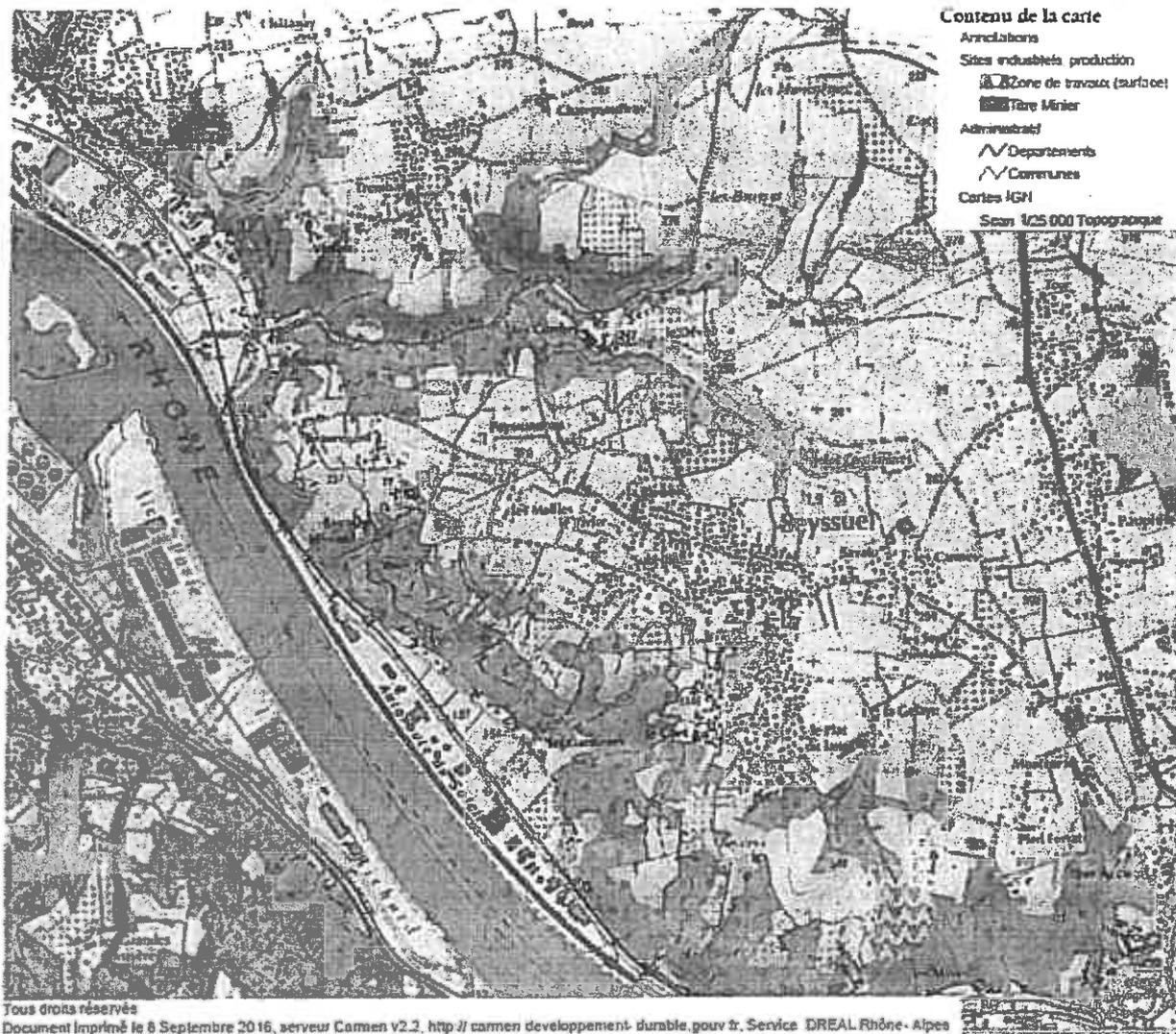
Afin de respecter la doctrine nationale « Éviter, Réduire, Compenser » concernant les impacts sur les milieux naturels, il conviendra soit de justifier précisément le déclassement de la zone NZh, soit de rétablir le zonage initialement proposé.

7° SUR LES RISQUES MINIERS

Votre commune est concernée par une ancienne concession minière. Il s'agit de la concession de plomb de « Vienne » dont le titre minier a été renoncé le 12/04/1845. Le porter à connaissance de la DREAL, fourni en automne 2016, présente les éléments connus et à prendre en compte dans l'urbanisation de Seyssuel.

D'après l'inventaire national des risques miniers réalisé par Géodéris et en l'état actuel des connaissances, votre commune est concernée par des zones de travaux miniers. Les zones de travaux identifiées dans la carte fournie en annexe du porter à connaissance de la DREAL, sont susceptibles de présenter des phénomènes dangereux de type « mouvement de terrain » et

sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique et aux biens. À ce stade, n'ayant connaissance d'aucun élément plus précis sur la nature des dangers (une étude des aléas est en cours), il est nécessaire de prendre en compte dans votre PLU les contours des enveloppes de travaux, en y interdisant toute construction nouvelle et toute modification substantielle au bâti. La carte ci-dessous présente la zone de travaux en orange, au sud de la commune.



II °

REMARQUES EN OPPORTUNITÉ, RECOMMANDATIONS DESTINÉES A FACILITER L'APPLICATION DU P.L.U

1° CONTENU DU PLU

Adresse postale : DDT de l'Isère – 17, Bd Joseph Vallier – BP 45 – 38040 GRENOBLE CEDEX 9
 tél. 04 56 59 46 49 – ddt@isere.gouv.fr
 adresse géographique du service aménagement nord-ouest : 10, rue Albert Thomas – 38200 VIENNE

Des bâtiments autorisés à changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ont été identifiés sur le règlement graphique. Or la justification du choix de ces bâtiments doit s'appuyer notamment au regard de l'assainissement, des risques naturels présents, et de l'impact agricole du changement de destination.

2° OBSERVATIONS THÉMATIQUES :

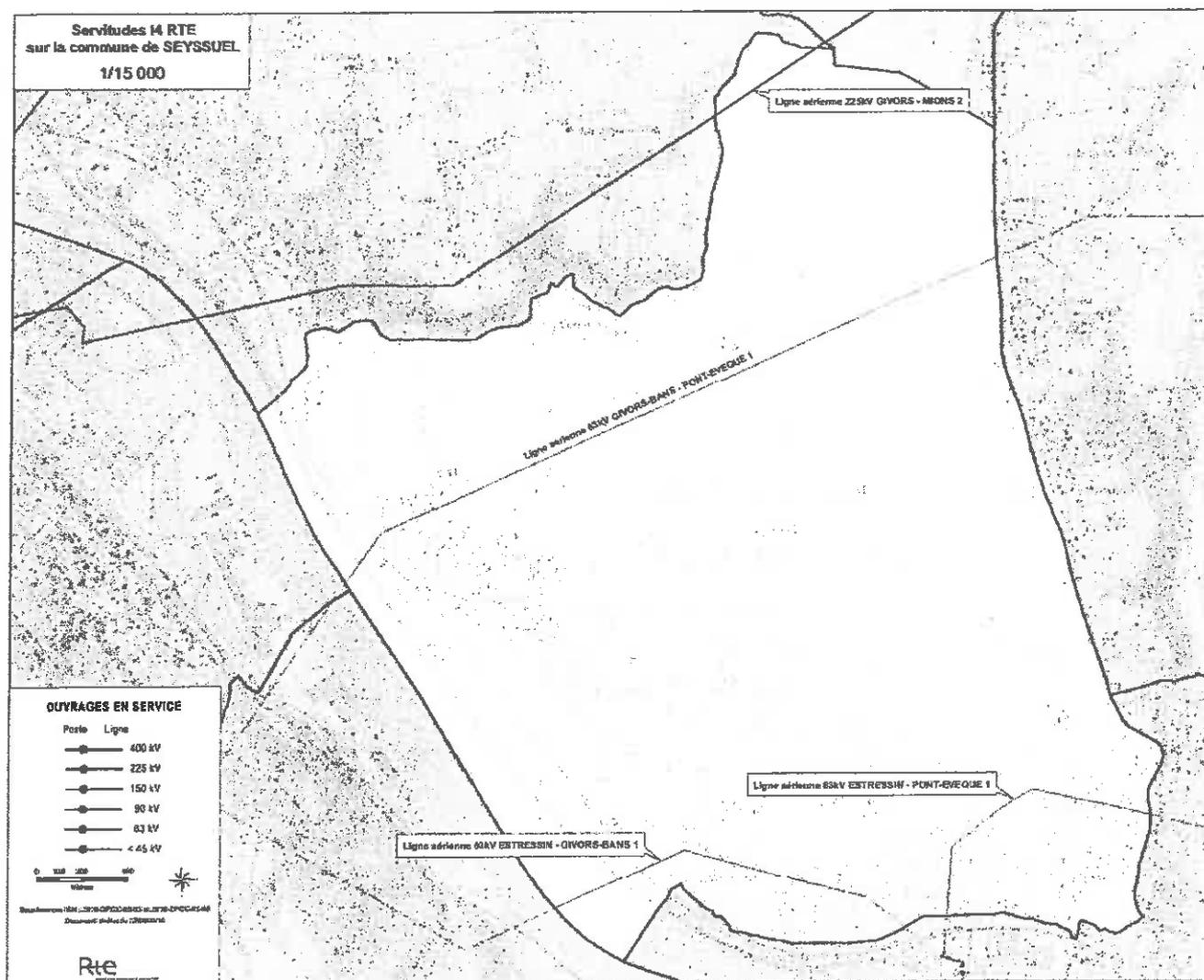
Classement sonore

La commune est concernée par l'arrêté de classement sonore n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011. Il conviendra d'annexer l'arrêté au PLU.

Les documents graphiques devront être complétés par les zones impactées par le bruit des infrastructures mentionnées dans l'arrêté préfectoral de classement sonore des voies.

Transport d'électricité

Des ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont implantés sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme. La carte ci-dessous situe ces ouvrages. Le règlement graphique du PLU ne représente pas correctement ces ouvrages, du fait de l'évolution du tracé de la ligne 63kV ESTRESSIN – PONT-EVEQUE au niveau du lieu-dit « Les Mines » au sud de la commune.



Adresse postale : DDT de l'Isère – 17, Bd Joseph Vallier – BP 45 – 38040 GRENOBLE CEDEX 9
tél. 04 56 59 46 49 – ddt@isere.gouv.fr
adresse géographique du service aménagement nord-ouest : 10, rue Albert Thomas – 38200 VIENNE

•Les zones UI, A et N sont concernées par des ouvrages ou installations liés aux lignes de transport d'électricité. En conséquence, il conviendrait de compléter l'article 2 de ces zones comme suit :

« 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 ».

•Par ailleurs, les ouvrages ou installations liés aux lignes de transport d'électricité présents sur les zones UB, UC, A et N, ne sont pas concernés par les hauteurs prévues par le règlement. Il vous est donc demandé de préciser à l'article 10 de ces zones :

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. »

•Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un Espace Boisé Classé (EBC).

Les servitudes I4 ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, et dans le cas d'une présence de ligne, un déclassement du bois s'impose.

Sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages suivants doit être réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages.

Les espaces boisés classés situés dans les bandes suivantes doivent par ailleurs être retranchés :

- 30 m de large de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne 63kV ESTRESSIN-PONT-EVEQUE au niveau du lieu-dit « Les Mines » et 63kV GIVORS-BANS-PONT EVEQUE au niveau du lieu-dit « Bas Seyssuel »

- 40 m de large de part et d'autre de l'axe de la ligne aérienne 225kV GIVORS-MIONS au niveau du lieu-dit « Les Manchettes »

Délimitation des espaces potentiellement valorisables en vignes

La délimitation actuelle des zones agricoles et naturelles dans le PLU ne permet pas d'identifier clairement les parcelles potentiellement valorisables en vignes. Il est proposé de classer ces parcelles en zone Nv (naturelle à vocation viticole), cela imposant un découpage précis. Cette clarification mettrait en évidence la part des milieux naturels pouvant être conservés à long terme et garantir la préservation du réservoir de biodiversité.

CONCLUSIONS

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet un **avis favorable** sur votre projet de PLU, **sous réserve** de la prise en compte des observations formulées en première partie du présent avis. Il conviendra en particulier de traduire les risques naturels de manière réglementaire dans le PLU et d'améliorer la prise en compte des enjeux environnementaux.

Je vous invite également à effectuer les modifications préconisées en seconde partie afin de faciliter la lecture et l'application de votre PLU.

Je vous rappelle que selon une jurisprudence constante, il est indispensable de joindre le présent avis ainsi que l'avis de l'autorité environnementale, en date du 11 août 2016, au dossier lorsque celui-ci sera présenté à l'enquête publique, son absence constituant un vice substantiel de procédure.

L'avis qui sera rendu par la CDPENAF sur le projet de règlement du PLU devra également être joint au dossier.

J'attire enfin votre attention sur l'obligation pour les collectivités de numériser leur document d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures à compter du 1^{er} janvier 2016 (ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique).

Mes services et plus particulièrement la direction départementale des territoires (Service d'Aménagement Nord-Ouest) restent à votre disposition pour vous aider dans la prise en compte de mes observations.

Le préfet

*Pour le Préfet, par délégation
la Secrétaire Générale*

Violaine DEMARET