



---

# **ENQUETE PUBLIQUE POUR L'ETABLISSEMENT DU PLU DE LA COMMUNE DE SEYSSUEL**

## **AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

JUIN 2017

N° 3800014

---



## SOMMAIRE

---

1. PREAMBULE.....	1
2. ARGUMENTAIRE .....	2
3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	4

oOo

---

## 1.PREAMBULE

---

L'objet de l'enquête publique tel qu'il est défini à l'article 1 de l'arrêté municipal de la Commune de SEYSSUEL daté du 4 avril 2017 porte sur :

« Projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SEYSSUEL ».

Ce projet, première remise à plat des règles d'urbanisation de la Commune depuis près de vingt ans, vise à permettre à cette dernière de disposer d'un potentiel de développement démographique et socio-économique équilibré avec une perspective de croissance de 25% de sa population dans les 12 prochaines années. Il porte également le double objectif de limiter l'étalement urbain et de conserver une identité au travers de son patrimoine naturel conciliable avec une revitalisation de la viticulture locale, activité autrefois emblématique du canton de Vienne.

Grace à une publicité ciblée, un public conséquent, à l'échelle de cette Commune, s'est déplacé aux permanences pour me rencontrer, s'informer sur le projet de PLU, porter des observations sur les deux registres d'enquête ou me transmettre du courrier par voie normale ou dématérialisée. J'ai pu ainsi mesurer les enjeux de la réalisation de ce PLU ainsi que la qualité de la concertation préalable (réunions publiques et entretiens particuliers de certains propriétaires ou associations avec les élus concernés).

Les principales observations du public portent sur le règlement graphique du PLU avec soit des remarques d'ordre général soit des requêtes de modifications des limites de zonage ayant une portée marginale en zone urbaine mais beaucoup plus conséquente en zone naturelle en particulier dans le secteur des coteaux de SEYSSUEL.

La Mairie a produit en réponse au compte rendu d'enquête une lettre de positionnement sur les différentes demandes de modification du règlement du PLU.

Parmi les personnes publiques associées ou consultées, seule la FRAPNA et son association locale NATURE VIVANTE ont émis des avis défavorables avec des demandes de modifications ou des préconisations visant à améliorer la conformité ou les conditions d'application du nouveau document d'urbanisme en matière de protection de l'environnement.

En résumé :

- Les réactions du public lors de l'enquête sont restées très mesurées et constructives, ce qui témoigne de la qualité du travail préalable d'élaboration et de concertation mené par les concepteurs du PLU.
- A quelques mises au point techniques près, le projet de PLU répond bien aux objectifs de mise en compatibilité avec le SCOT des RIVES du RHÔNE et des évolutions législatives (lois ALUR et AAAF).
- D'une manière plus globale, ce PLU remet au centre des orientations de la politique communale le souci de préserver le cadre de vie des habitants actuels et futurs dans une dynamique de développement sociodémographiques et économique maîtrisée et durable.
- Il permet enfin de concilier la protection d'un milieu exceptionnel (les coteaux de SEYSSUEL) avec le renouveau de la viticulture dans un secteur limité en extension à la zone ayant déjà porté cette activité au cours du siècle dernier.

---

## 2.ARGUMENTAIRE

---

Dans un souci de clarté, j'ai analysé les différents points forts et points faibles du projet de PLU. On peut constater que les points forts sont très largement majoritaires.

Parmi les priorités de développement de la Commune de SEYSSUEL, la volonté de maîtriser les taches urbaines est parfaitement légitime car ancrée dans la réalité physique et historique de ce territoire. Les principes qui en découlent en matière de gestion de l'espace urbain (moindre consommation par la construction neuve, concentration des nouvelles habitations dans les hameaux existants) sont cohérents et respectent également les prescriptions de la Loi ALUR. **Il faut souligner que la Commune est tenue de respecter cette loi même si cela donne, à certains habitants, une impression de limitation de leurs droits.**

L'objectif de création de cent quarante-quatre logements neufs dans les 12 prochaines années est raisonnable et conforme aux directives du SCOT. Cette orientation permet d'envisager le maintien d'un dynamisme démographique avec l'installation de nouvelles familles ce qui contribuera également à stimuler le développement économique local sans déséquilibrer les finances communales par de trop lourds investissements structurants.

Le règlement du PLU (pièces écrites et graphiques) reflète les options précédentes. Il encadre de manière claire le droit à construire dans des limites qui me semblent dans l'ensemble correctement pondérées au regard des besoins d'une Commune péri-urbaine de la taille de celle de SEYSSUEL. Quelques points de détail nécessitent cependant d'être amendés pour améliorer l'acceptabilité du projet et tenir compte de remarques fondées des habitants.

**C'est le choix de classer en EBC une partie importante des coteaux de SEYSSUEL qui a suscité les réactions les plus défavorables de professionnels, en raison du possible frein au développement de la viticulture, sans pour autant satisfaire les associations de protection de la nature qui trouvaient insuffisant le niveau de protection des enjeux majeurs de la biodiversité locale.**

Je considère que ce double reproche révèle, au-delà de la tendance légitime à défendre ses convictions, un déficit de représentation cartographique des enjeux et d'adéquation du zonage à la réalité actuelle du territoire.

Le principal point faible du projet de PLU mis à l'enquête porte donc, au niveau du fond, **sur le défaut de représentativité du zonage A, N et EBC dans le secteur des coteaux de SEYSSUEL.** Il doit donc être repris, mis à jour et complété en profondeur sur ce point.

Cependant d'après des estimations récentes, les superficies concernées sont les suivantes :

- Vignes plantées actuellement : 36ha dont 0 concernés par l'ancien projet d'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopie.
- Vigne futures : 46 ha dont 22 concernés par l'ancien projet d'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopie

- Superficie potentiellement concernée par la présence de la Gagée des rochers : 1.35 ha

Considérant ces surfaces, il me semble qu'une protection efficace des enjeux environnementaux peut être mise en œuvre tout en permettant le développement raisonné de la viticulture à condition de revoir le zonage du PLU dans ce secteur à forte sensibilité:

- Zone Ns dans le cas de la Gagée des Rochers
- Article L 151-23 du Code de l'urbanisme pour la protection des pelouses sèches
- EBC pour les boisements patrimoniaux situés dans les thalwegs et la bande de pied de coteau qui joue un rôle dans la stabilisation des pentes et la lutte contre l'érosion des sols.
- Nco pour les zones naturelles sans enjeu majeur participant à la biodiversité et aux continuités écologiques

En conclusion, sous réserve de reprendre, sur des bases scientifiques indiscutables, le zonage du règlement graphique applicable aux coteaux de SEYSSUEL, ainsi que quelques points secondaires mais utiles, je considère que ce projet de PLU de SEYSSUEL est raisonnable, cohérent, adapté aux besoins de la Commune et compatible avec les principaux objectifs et actions exprimés dans le SCOT des Rives du Rhône.

Il est, par ailleurs, respectueux de l'intérêt public et des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

---

### 3.AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

---

A l'issue de l'enquête publique menée par mes soins et au vu des commentaires énumérés ci-avant, j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SEYSSUEL avec les recommandations suivantes :

#### Règlement graphique

##### 1) Modifications substantielles

- Redéfinir les zones boisées à caractère patrimonial à classer en EBC il est à noter que ce classement est incompatible avec les servitudes des réseaux RTE et GRT-GAZ.
- Redéfinir les zones d'habitat de la Gagée des Rochers ou d'autres espèces protégées rare à classer en zone Ns.
- Redéfinir les pelouses sèches à classer au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme
- Redéfinir les zones à classer en zone Nco et compatibles avec un développement raisonné de la viticulture.
- Redéfinir si besoin après une tierce expertise le caractère humide ou non des parcelles N° 2255 à 2259 du quartier des Moilles en s'appuyant sur le récent avis du conseil d'état (22 février 2017).

##### 2) Modifications ponctuelles

- Reclasser en zone U1a les parcelles :
  - A 1916
  - B1665/1667/1664/1666/1663/1670/1879/1878/1880/1881/1673/1882/1883/1676/1677.
- Déplacer un corridor biologique du centre de la parcelle 1484 à sa limite avec la parcelle 1487.
- Reclasser en zone A (agricole) les parcelles A 203, A 207 & A428, situées dans le classées en zone N.
- Rectifier en la redressant la limite Nord-Ouest de la zone AU1 des MOILLES à superficie égale de zone constructible.
- Créer un STECAL sur la parcelle 36 au lieudit BEAUREGARD dans le respect de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

- Reclasser en zone A (agricole) les parcelles 1178 & 1864 classée en zone N (naturelle).

**Règlement écrit**

- Prévoir au règlement de la zone A, la possibilité de créer un terrain familial privé au titre des dispositions de l'article 123-1 5<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme.

**Divers**

- Veiller à la sécurité des accès routiers des OAP donnant sur la RD4E

Ceci clos mon enquête.

Grenoble le 30 juin 2017

Thierry MONIER

Commissaire Enquêteur

