



---

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

**RAPPORT D'ENQUETE**

JUN 2017

N° 3800014

---



## Sommaire

<b>1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE .....</b>	<b>1</b>
1.1. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE .....	1
1.1.1. PLAN LOCAL D'URBANISME .....	1
1.2. OBJET DE L'ENQUETE .....	1
1.3. CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE .....	1
1.3.1. GENERALITES .....	1
1.3.2. LOI ALUR, AAAF ET LOI SRU .....	2
1.3.3. CADRE PHYSIQUE ET RISQUES NATURELS .....	2
1.3.4. GESTION DES EAUX.....	3
1.3.5. MILIEUX NATURELS .....	3
1.3.6. ESPACES AGRICOLES .....	4
1.3.7. PATRIMOINE IMMOBILIER ET ARCHITECTURAL .....	5
1.4. LES MOTIFS DE LA REVISIONS DU POS .....	5
1.5. DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	6
1.5.1. CONTENU .....	6
1.5.2. PRECISIONS APORTEES PAR LE DOSSIER .....	6
<b>2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>11</b>
2.1. PROCEDURE.....	11
2.2. PUBLICITE.....	11
2.2.1. AFFICHAGE .....	11
2.2.2. DOSSIER .....	11
2.2.3. PREPARATION DE L'ENQUETE.....	12
2.2.4. VISITE DES LIEUX .....	12
2.2.5. REGISTRE.....	12
2.2.6. PRESENCE EN MAIRIE .....	12
2.3. DEROULEMENT DES OBSERVATIONS .....	12
2.3.1. LES OBSERVATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES (PPC).....	12
2.3.2. OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	17
<b>3. ANALYSE DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>23</b>
3.1. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES.....	23
3.1.1. RTE.....	23
3.1.2. CPDENAF.....	23
3.1.3. COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS VIENNOIS .....	23
3.1.4. SCOT RIVES DU RHONE.....	23
3.1.5. OBSERVATIONS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE.....	24
3.1.6. OBSERVATION DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES .....	24
3.1.7. OBSERVATIONS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE .....	24
3.1.8. OBSERVATIONS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ISERE .....	24
3.1.9. OBSERVATIONS DE LA FRAPNA ET DE SON ANTENNE LOCALE NATURE VIVANTE .....	25
3.1.10. OBSERVATIONS DE GRT GAZ .....	25
3.2. OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	26
3.3. PV D'ENQUETE ET REPONSE DE LA COMMUNE DE SEYSSUEL .....	40

<b>4. CONCLUSIONS .....</b>	<b>43</b>
<b>4.1. SYNTHESE .....</b>	<b>44</b>
<b>ANNEXE 1.....</b>	<b>45</b>
<b>ANNEXE 2.....</b>	<b>50</b>
<b>ANNEXE 3.....</b>	<b>52</b>
<b>ANNEXE 4.....</b>	<b>57</b>
<b>ANNEXE 5.....</b>	<b>93</b>
<b>PROCES VERBAL DE SYNTHESE .....</b>	<b>94</b>
<b>PROCES-VERBAL DE FIN D'ENQUETE PUBLIQUE DRESSE LE 31     MAI 2017 .....</b>	<b>94</b>
<b>ANNEXE 6.....</b>	<b>97</b>
<b>REPONSE DE LA COMMUNE DE SEYSSUEL AU PROCES VERBAL     DE SYNTHESE .....</b>	<b>98</b>

oOo

---

## 1.

# GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

---

## 1.1. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

### 1.1.1. PLAN LOCAL D'URBANISME

En vertu des articles L.123-1 à L.123-20 du Code de l'urbanisme dans sa version résultant de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, le projet d'élaboration d'un PLU, arrêté par délibération du conseil municipal, est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles R 123-7 à R.123-23 du Code de l'environnement.

C'est dans ce cadre que sont intervenus les actes suivants :

- Délibération du Conseil Municipal de SEYSSUEL, en date du 26 novembre 2016 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation.
- Décision du 8 mars 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble désignant Monsieur Thierry MONIER demeurant au 5 chemin Thiers 38100 Grenoble en qualité de Commissaire enquêteur.
- Arrêté de Monsieur le Maire de SEYSSUEL en date du 4 avril 2017 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme. ANNEXE 1

## 1.2. OBJET DE L'ENQUETE

L'élaboration du projet de PLU de la Commune de SEYSSUEL soumis à enquête publique s'inscrit dans le besoin de réviser un Plan d'occupation des sols datant de mai 1999 ayant fait l'objet d'une seule révision à ce jour; de manière à l'adapter aux diverses réglementations en vigueur ainsi qu'aux préconisations du SCOT des Rives du Rhône approuvé le 30 mars 2012.

## 1.3. CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

### 1.3.1. GENERALITES

La Commune de SEYSSUEL fait partie de l'arrondissement de VIENNE et appartient au Canton de VIENNE NORD.

Sa superficie est de 972 ha pour une population évaluée à 2013 habitants (INSEE RGP 2012), en nette croissance par rapport à 1999 et 2006. La Commune fait également partie de la Communauté Vienne Agglomération (CVA). L'activité industrielle est concentrée en bord de la vallée du Rhône dans la zone industrielle du Pays Viennois d'une superficie de 27 ha employant 500 salariés.

Le SCOT des Rives du Rhône a pour but comme le PLU de SEYSSUEL de structurer le développement de son territoire à l'horizon 2030. Il confère à la Commune de SEYSSUEL un statut de « Commune d'Agglomération » et de pôle de proximité.

Ses objectifs prioritaires à l'échelle de la Commune sont notamment :

- D'assurer une diversification de l'offre de logement tout en précédant à une densification progressive de son habitat (avec un objectif à moyen terme de 30 habitation/ hectare)
- De modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.
- De conforter les conditions de viabilité de l'agriculture en préservant les espaces naturels agricole de la pression d'urbanisation
- De limiter le rythme moyen de construction annuel à 12 habitations.
- De proposer au moins 20% de logements locatifs abordables
- De maintenir les corridors biologiques et la biodiversité (coteaux, bords de Rhône et zones agricoles)

### 1.3.2. LOI ALUR, AAAF ET LOI SRU

Ces trois textes législatifs orientent largement les principes d'élaboration du PLU de la Commune de SEYSSUEL. La loi SRU (2000-1208) a notamment modifié la nomenclature des zones réglementées par un PLU.

L'article L121-1 du code de l'urbanisme fixe les grands principes d'un renouvellement urbain maîtrisé, économe de l'utilisation des espaces naturels et agricoles, mais également respectueux du patrimoine bâti remarquable légué par nos ancêtres.

L'une des prescriptions fondamentales qui détermine les secteurs de la Commune pouvant être urbanisés, est la construction en continuité des hameaux existants tout en restant à l'intérieur de la tache urbaine.

Par ailleurs la loi AAAF autorise l'extension et le changement de destination des bâtiments agricoles sous certaines conditions.

### 1.3.3. CADRE PHYSIQUE ET RISQUES NATURELS

Située en bordure de la vallée du Rhône, la Commune de SEYSSUEL présente une topographie contrastée avec un plateau où se concentrent les principales zones urbanisées et résidentielles mais également la plupart des parcelles cultivées, un coteau partiellement boisé faisant transition sur un dénivelé de 150 à 200m avec la plaine alluviale du Rhône où se sont installées les principales activités industrielles ainsi que les grandes infrastructures de transport.

Le relief est structuré par des crêtes morainiques et des thalwegs entaillés dans des dépôts fluvio-glaciaires ou des dépôts de loess.

La commune de SEYSSUEL dispose depuis mai 1995 d'un PERI complété en 1999 par une carte des aléas de versant et aléas torrentiels. Par ailleurs la partie de la Commune située dans la vallée du Rhône a fait l'objet d'une cartographie spécifique au titre de la procédure des Territoires à Risque Important d'inondation (TRI). La commune de SEYSSUEL est classée en zone de sismicité modérée (3).

## 1.3.4. GESTION DES EAUX

Le territoire de la Commune de SEYSSUEL appartient au bassin versant du Rhône. Elle est également traversée par de petits affluents de la rive gauche du fleuve tels le Gorneton et d'autres cours d'eau intermittents de moindre importance.

Actuellement la Commune de SEYSSUEL ne dispose au niveau de chaque hameau que de réseaux de collecte d'eaux pluviales de petit gabarit qui se rejettent dans les ruisseaux voisins.

Les eaux usées collectées sur la Commune sont traitées soit par la station d'épuration de Chasse/Rhône soit par celle de Reventin Vaugris. 103 dispositifs de traitement non collectif sont gérés en assainissement autonome sous contrôle du SPANC.

L'alimentation en eau potable de la collectivité est assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux du Nord de Vienne.

## 1.3.5. MILIEUX NATURELS

Les bois et forêts occupent 24% du territoire de la Commune suivis des prairies (15%). Les réservoirs de biodiversité sont définis par les inventaires et périmètres de protection réglementaires:

- Vallon de Gorneton ZNIEFF 1 d'une superficie de 54 ha
- Coteaux de Seyssuel et vallon du Pied Ferrat ZNIEFF 1 d'une superficie de 150 ha N°820030539

Les principaux corridors biologiques recensés sont les suivants :



- Les corridors du SRCE entre Les Canne et la vallée de la Sévenne
- Les corridors agricoles
- Les corridors entre le Centre bourg et Les Cannes
- Les corridors du plateau agricole Nord
- Les Corridors Ouest entre les coteaux boisés et le vallon de Gorneton

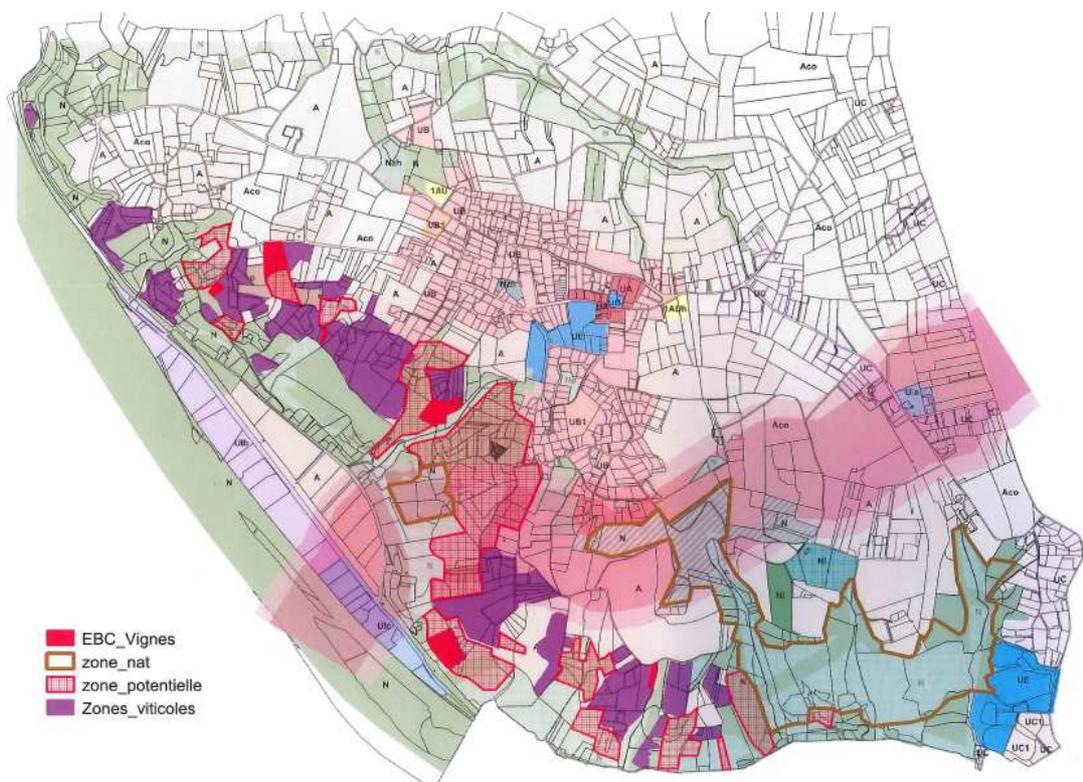
## 1.3.6. ESPACES AGRICOLES

La Commune compte actuellement 10 exploitations agricoles pour une Surface agricole utile de 363 ha (RGA 2010).

Les productions principales sont liées à la grande culture et au maraichage (seulement un élevage de volaille). La viticulture dispose déjà d'une base notable dans le secteur des coteaux mais est en phase de fort développement.



Diffus sur l'ensemble du territoire de la Commune, l'espace agricole représente près de 40% du territoire communal et comporte principalement des terres labourées sur le plateau associées localement à la vigne au droit des coteaux. Le potentiel viticole (221 ha prévus dans une future zone AOP) cartographié par VitisVienna est présenté sur la carte suivante :



On note également la présence de nombreuses haies favorables à la biodiversité. D'une manière générale espaces agricoles et naturels, s'harmonisent bien au sein de la Commune.

## 1.3.7. PATRIMOINE IMMOBILIER ET ARCHITECTURAL

A titre indicatif, le parc immobilier de la Commune comprenait en 2012 : 784 logements dont 751 résidences principales, 9 résidences secondaires et 24 logements vacants. La part du logement locatif social est de 15%.

Le parc de résidences principales est composé à 90% de maisons individuelles et à seulement 10% de logements collectifs.

L'Habitat ancien (construit avant 1949) représente 40% de l'ensemble des résidences principales.



La Commune est par ailleurs riche d'un patrimoine archéologique inventorié par la DRAC:

- Château des Archevêques
- Eléments d'Architecture gallo-romaine (proche de l'église)
- Céramiques de la Gelaye et de Linda (gallo-romaine)
- Site néolithique de Charavel

La commune dispose également d'un petit patrimoine bâti comprenant d'anciennes fermes, des maisons de Maître (Montrozier), des constructions anciennes au cœur des hameaux, une arche en pierre au niveau du chemin des sentiers, de vieux murs en pierre le long des routes; sa conservation participe du maintien de l'identité locale.

## 1.4. LES MOTIFS DE LA REVISIONS DU POS

Ils sont principalement les suivants :

- Disposer d'un document d'urbanisme conforme à la législation actuelle, comportant notamment un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi qu'une note d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Disposer d'une maîtrise des conditions d'urbanisation future par le biais d'une programmation orientée sur cinq secteurs (Moilles, Centre Bourg, Renforcement urbain, Sud Moilles et Bon Accueil).
- Disposer de tous les moyens de préserver les terres agricoles exploitées,

conserver l'intégralité des milieux humides identifiés et préserver la qualité des paysages en protégeant les espaces naturels (corridors écologiques) et en maintenant la distinction physique entre entités villageoises historiques.

## 1.5. DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

### 1.5.1. CONTENU

Le dossier est constitué des diverses pièces réglementaires :

- Un rapport de présentation (154 pages)
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (23 pages)
- Un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (20 pages)
- Un Règlement (écrit et graphique)
- Un cahier des emplacements réservés
- Une carte liant zonage et aléas naturels
- Un dossier regroupant les 8 annexes

Les documents fournis sont clairs et lisibles notamment grâce à un effort de synthèse et de pédagogie avec pour exemple le tableau comparatif (page131 du rapport de présentation) montrant la réduction des surfaces constructibles entre POS et PLU, complété par les cartes d'analyse de la tache urbaine (page120 du rapport de présentation).

**A l'exception du relevé des espaces boisés et des parcelles de vignes existantes**, on ne note pas d'incohérence majeure entre la cartographie et les autres documents du dossier d'enquête.

### 1.5.2. PRECISIONS APORTEES PAR LE DOSSIER

Seuls les éléments présentant un intérêt particulier et spécifique à la Commune font l'objet de développements.

#### 1.5.2.1. RAPPORT DE PRESENTATION

Ce document présente les enjeux et objectifs clés du développement urbain de la Commune de SEYSSUEL. On retiendra les principaux éléments suivants :

- La population de SEYSSUEL a doublé depuis le début des années 70 pour atteindre 2012 habitants en 2013. Corrélé à cette forte pression démographique le nombre de logement a également doublé dans ce même laps de temps. En six ans (2006-2012) 42 permis de construite ont été accordés, essentiellement (90%) pour des maisons individuelles (soit 7/an

en moyenne).

- La politique de développement souhaitée par les élus converge largement avec les préconisations du SCOT Rives du Rhône notamment en matière de rythme de construction neuve (environ 12/an en moyenne soit près de 150 d'ici 2029) et de moindre consommation d'espace par la construction neuve (avec un ratio moyen attendu de 500m<sup>2</sup>/habitation neuve toute zone confondue).
- Les objectifs généraux sont donc d'intensifier l'offre de terrains constructibles dans les espaces déjà urbanisés en les densifiant avec une consommation moyenne d'espace de l'ordre de 500 m<sup>2</sup>/habitation au cours des 12 prochaines années en nette régression par rapport à la tendance récente (1000 m<sup>2</sup> sur les 10 dernières années).

Le bilan du potentiel constructible révèle un recul de la zone urbanisable (habitat + activité) de 11 ha par rapport à l'ancien POS. Mais cette évolution est à relativiser car les zones d'équipement consommeront sensiblement la même surface (14 ha)

On peut donc remarquer un net recadrage de la politique d'urbanisme antérieurement portée par le POS, dans la droite ligne d'une recherche de consommation restreinte d'espace constructible. Cette nouvelle orientation a pour conséquence un gain de 85 hectares du domaine naturel tandis que la zone agricole perd pour sa part 28 hectares aux profits de ce dernier.

## 1.5.2.2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Les principales lignes directrices du PADD sont les suivantes :

- Protéger les espaces naturels et agricoles de la Commune et notamment les zones d'intérêt pour la biodiversité (Vallon du Gorneton, coteaux boisés de Seyssuel, rebord de plateau mixant landes, prairies, vignes, friches et boisements) tout en maintenant les fonctionnalités écologiques existantes en garantissant la préservation de continuités entre les différents secteurs à fort potentiel (zones de biodiversité, milieux aquatiques, zones humides, etc...)
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques en excluant tout développement urbain dans les zones exposées à un aléa fort ou moyen.
- Préserver les grands équilibres du Paysage en inscrivant les nouvelles zones d'urbanisation dans ou à la périphérie de la tache urbaine existante tout en préservant les sites remarquables patrimoniaux (église, château, points de vue sur la vallée du Rhône).
- Protéger l'activité agricole en conservant les espaces exploités menacés d'urbanisation, en évitant l'enclavement des parcelles cultivées et en permettant le développement raisonné de la vigne tout en préservant les enjeux environnementaux et notamment les milieux naturels remarquables.
- Modérer la consommation d'espace pour la construction neuve et éviter l'étalement urbain en construisant dans les interstices ou en confortement du bourg-centre et des hameaux dans l'enveloppe urbaine existante. Dans le respect d'une densité moyenne de 21 logements par hectare avec un rythme de 12 logements par an dont 20% doivent être de type

conventionné. Sur les 150 futurs logements 80% seront obtenus par densification du centre bourg notamment avec les OAP) et 20% par extension à la périphérie du centre. La consommation d'espace totale des 12 prochaines années sera donc de 8.3 hectare.

- Diversifier l'offre en répartissant les constructions nouvelles de la manière suivante :
  - 30% d'habitat individuel
  - 40% d'habitat collectif
  - 30% d'habitat individuel groupé

En résumé, on peut noter dans le projet communal une forte volonté de renforcer le centre urbain sans sacrifier la qualité du cadre de vie et tout en conciliant l'activité agricole et la préservation de la biodiversité. Cet objectif s'inscrit dans une perspective de progression démographique assumée de 30% de la population dans les 12 prochaines années.

### 1.5.2.3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Cinq secteurs de la Commune font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

- Le secteur des « Moilles » (1AU) avec une superficie urbanisable de 5000 m<sup>2</sup> voisine de la zone urbaine existante et destinée à accueillir à court terme environ 10 logements neufs dont 20% de logements sociaux en locatif. Des dispositions spécifiques d'urbanisme permettent de garantir la bonne insertion dans le site (conservation des arbres et haies existants) ainsi qu'une organisation satisfaisante des espaces privés et publics (transitions paysagées entre espaces de différentes natures).
- Le secteur « Centre Bourg » (1AUh) avec une superficie utilisable de 8 000 m<sup>2</sup> permettant de construire 44 logements de type individuels, individuels groupés ou collectifs dont 50% de logements sociaux. L'espace sera organisé en une zone à habitat dense et une zone d'habitat mixte avec une transition aménagée en espace paysager collectif.
- Le secteur de « Renouvellement Urbain » (UB1) avec une superficie utilisable de 13 500 m<sup>2</sup> permettant de construire 27 logements de diverses formes. Cette opération d'ensemble viendra remplacer un ancien centre social aujourd'hui vide et désaffecté. La voie principale de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager complété par des espaces paysagers collectifs.
- Le secteur « Sud Moilles » (UB1) avec une superficie utilisable de 6000 m<sup>2</sup> permettant de construire 9 logements individuels. Cette opération d'ensemble prévoira notamment la création d'une noue paysagère permettant de conserver partiellement le caractère humide de ce secteur ainsi que les haies et boisements existants.
- Le secteur « Bon Accueil » (UC1) avec une superficie utilisable de 15 000 m<sup>2</sup> permettant de construire 45 logements. Cette opération d'ensemble vise à une mixité de logements avec notamment un secteur d'habitat dense

pouvant accueillir du logement collectif. La voie principale de desserte sera accompagnée d'un aménagement paysager.



Vue des secteurs concernés par une OAP

## 1.5.2.4. REGLEMENT

### 1.5.2.4.1. EN ZONES UA, UB ET UC

Ce règlement s'applique également aux zones UB1 et UC1 dont les orientations particulières sont définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'obligation d'une superficie minimale de parcelle constructive est supprimée (absence de COS) aucun coefficient d'emprise au sol n'est imposé.

Les règles d'implantation des constructions à la parcelle garantissent une bonne organisation des espaces publics et privés.

L'aspect extérieur des constructions fait l'objet de préconisations précises (matériaux de toiture, hauteur sous rive basse et couleurs d'enduit notamment).

D'une manière générale les prescriptions réglementaires en zone U n'ont pas d'incidence économique majeure sur le coût des constructions.

La destruction de haies ou boisements divers repérés sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme dans le cadre de la préservation des continuités écologiques.

### 1.5.2.4.2. EN ZONE 1AU

Cette zone (1AUh) correspond au potentiel de développement urbain à court et moyen terme dont les orientations particulières sont définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Comme en zone UA, elle autorise des constructions pouvant cependant aller jusqu'à une hauteur de 12m mètres sous rive basse.

### 1.5.2.4.3. EN ZONE A

Les constructions nouvelles sont limitées aux besoins directs ou indirects des activités agricoles incluant le logement des exploitants agricoles, la création de bâtiment de transformation ou de commercialisation ainsi qu'à ceux des services publics. Sont également possible les constructions à usage hôtelier et touristique complémentaires et accessoires à l'exploitation agricole.

Les habitations existantes en zone A peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après travaux.

Les changements de destination des bâtiments agricoles repérés sur plan de zonage sont possibles dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'aspect extérieur des nouvelles constructions fait l'objet de préconisations précises (matériaux de toiture, hauteur sous rive basse et couleurs d'enduit notamment).

#### 1.5.2.4.4. ZONE N

Seuls sont autorisés les projets d'évolution portés sur des constructions existantes à usage d'habitation :

- Les habitations existantes en zone N peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après travaux.
- La création de dépendance est possible dans une limite de distance de 50m de l'habitation principale pour une surface totale d'annexe n'excédant pas 45 m<sup>2</sup>.

L'aspect extérieur des nouvelles constructions fait l'objet de préconisations précises (matériaux de toiture, hauteur sous rive basse et couleurs d'enduit notamment).

Par ailleurs le défrichement est interdit dans les Espaces Boisés Classés (EBC)

#### 1.5.2.5. ANNEXES.

Les annexes et documents intégrés au dossier d'enquête apportent des éléments d'information complémentaires et indispensables dont notamment :

- Carte des Aléas de versant et des aléas torrentiels, établie en mars 1999 sous Maîtrise d'ouvrage du RTM Isère.
- PERI de la vallée du Rhône septembre 1994.
- Rapport sur le prix et la qualité du service d'élimination des ordures ménagères. Vienne-Agglo (Communauté d'Agglomération du Pays Viennois) 2014.
- Zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales. Vienn-Agglo (Communauté d'Agglomération du Pays Viennois) septembre 2012.
- Plan général d'alimentation en eau potable. Suez juillet 2016.
- Annexes de l'article R123-14 du Code de l'urbanisme : Liste et plan des servitudes d'utilité publiques. DDT 38 Juin 2016

---

## 2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

---

### 2.1. PROCEDURE

La procédure d'enquête s'est déroulée conformément à l'article R123-13 du code de l'urbanisme.

### 2.2. PUBLICITE

L'insertion dans la presse a été faite par la commune de SEYSSUEL, dans les journaux suivants :

- - Le Dauphiné Libéré 7/04/2017 et 28/04/2017
- – La Tribune 7/04/2017 et 28/04/2017

Ces insertions sont jointes en **annexe n° 3**.

#### 2.2.1. AFFICHAGE

Il a été effectué le 11 avril 2017. Nous nous sommes assurés du maintien de cet affichage durant toute la durée de l'enquête sur les panneaux d'information de la mairie ainsi que dans les principaux hameaux. Les dates de permanence et le nom du Commissaire enquêteur y étaient bien mentionnés (copie du certificat d'affichage en **annexe n°2**).



#### 2.2.2. DOSSIER

De bonne qualité générale et conforme à la réglementation, il a été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête sous forme papier et numérique (poste informatique dédié et accès par le site internet de la mairie)

## 2.2.3. PREPARATION DE L'ENQUETE

Une réunion de préparation s'est tenue en mairie le 31 mars 2017 en présence de Mrs BELMONTE (Maire) et FANGET (adjoint) ainsi que de Mmes LETANG (Atelier du Triangle) et DAGUET (secrétariat de mairie).

Le dossier d'enquête qui m'a été remis n'a pas nécessité de modification de forme. Les modalités pratiques de l'enquête ont été examinées et fixées conjointement (dates, mode de publicité, etc..).

Lors de ma venue pour la première permanence le jeudi 4 mai 2017, j'ai pu vérifier que l'affichage était bien en place sur les panneaux administratifs situés à proximité de la porte d'entrée de la mairie ainsi que dans les principaux hameaux de la Commune.

## 2.2.4. VISITE DES LIEUX

Le 4 mai 2017, je me suis rendu sur les différents sites de la Commune afin de bien me rendre compte de l'état initial de l'environnement et du patrimoine bâti traditionnel. Cette visite m'a également permis d'évaluer les conséquences des projets d'urbanisation à court terme en particulier dans les secteurs des Moilles, du Centre Bourg et de Bon Accueil.

## 2.2.5. REGISTRE

Avant l'ouverture de l'enquête j'ai paraphé le dossier d'enquête et le registre. Le jour de la fin de l'enquête (31 mai 2017) j'ai procédé à la clôture du registre en mairie de SEYSSUEL.

Un registre informatique accessible par le site internet de la mairie a également été tenu à la disposition du public pour émettre des observations et pouvoir les consulter durant toute la durée de l'enquête.

## 2.2.6. PRESENCE EN MAIRIE

4 permanences ont été tenues en mairie :

- Jeudi 4 mai 2017 de 13h30 à 19h00
- Samedi 13 mai 2017 de 8h30 à 12h00
- Samedi 20 mai 2017 de 8h30 à 12h00
- Mercredi 31 mai 2017 de 13h30 à 17h00

## 2.3. DEROULEMENT DES OBSERVATIONS

### 2.3.1. LES OBSERVATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES (PPC)

10 réponses ou avis sont parvenus à la Mairie qui figurent en annexe 4 :

- RTE le 9/01/2017

- Commission Départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF) 3/02/2017
- Communauté d'Agglomération du pays Viennois le 16/02/2017
- SCOT Rives du Rhône le 17/02/2017
- Chambre d'Agriculture de l'Isère le 27/02/2017
- Préfecture de l'Isère le 02/03/2017
- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Isère le 02/03/2017
- Conseil Général de l'Isère le 03/03/2017
- FRAPNA Isère le 03/03/2017
- GRT GAZ le 20/03/2017

Les Communes limitrophes, la CDCEA, le CRPF ainsi que la Chambre des Métiers et de l'artisanat de l'Isère n'ont pas transmis de réponse et sont réputées donner un avis favorable tacite au projet de PLU arrêté par la Commune le 26 novembre 2016.

## 2.3.1.1. RTE (OBSERVATIONS SANS AVIS)

RTE rappelle la présence de 4 lignes aériennes haute tension et demande l'adaptation des documents suivants :

- Plan et liste des servitudes
- Règlement : articles 1 et 2 des zones UI ainsi que l'article 10 des zones UB, UC, A et N.
- Document graphique : **Espaces Boisés Classés incompatibles avec les servitudes**

## 2.3.1.2. CDPENAF (AVIS FAVORABLE)

La Commission Départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Isère a émis un avis favorable assorti de trois observations portant notamment sur l'emprise au sol, totale des extensions des bâtiments et l'implantation des annexes en zone agricole et naturelle.

## 2.3.1.3. COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS VIENNOIS (AVIS FAVORABLE)

En notant la compatibilité du projet de PLU avec le Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'agglomération a émis un avis favorable assorti de remarques portant notamment sur la voirie et l'assainissement de eaux pluviales.

## 2.3.1.4. SCOT RIVES DU RHONE (AVIS REPUTE DEFAVORABLE)

Cet organisme a rendu un avis favorable assorti de deux réserves et 4 recommandations:

Les réserves portent sur:

- L'extension urbaine en dehors du centre-ville à redéfinir.
- La justification de localisation d'un projet d'équipement sportif et de loisirs de 3 ha en zone NI.

Les recommandations portent sur:

- Un emplacement réservé permettant la desserte de l'OAP « Bon Accueil »
- La justification de l'OAP « Bon Accueil » (45 logements supplémentaires).
- Le manque de détail des OAP en matière d'implantation, de connexion entre secteurs et de sécurisation des accès.
- La prise en compte des risques naturels dans le règlement.

#### 2.3.1.5. LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'ISERE (AVIS FAVORABLE)

Cet organisme a noté l'effort de densification de l'urbanisme dans les enveloppes existantes et la faible consommation de foncier agricole du projet de PLU.

En ce qui concerne le classement des parcelles, la Chambre insiste sur la nécessité de classer en zone A toute parcelle actuellement exploitée par l'agriculture, toute activité confondue.

Enfin, la Chambre d'agriculture a émis des propositions en vue de favoriser le développement de la viticulture en cohérence avec le projet d'AOP en cours:

- Suppression du classement EBC pour les parcelles de vignes existantes (2 ha) avec classement en zone A.
- Suppression du classement EBC pour les parcelles prévues pour être plantées par des viticulteurs à court (14.7 ha) ou moyen terme (5.8 ha) avec classement en zone A.

#### 2.3.1.6. DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (AVIS FAVORABLE)

Ces observations portent sur les obligations du PLU eu égard aux éléments du porter à connaissance, au code de l'urbanisme et aux textes législatifs. Elles sont principalement de type formelle en lien avec le respect des normes applicables aux documents du PLU.

Les principales insuffisances du dossier pointées par les services de l'état sont les suivantes :

##### A. Sur le rapport de présentation

- Absence d'analyse quantifiée de la capacité de densification et de mutation des espaces urbains existants.
- Manque d'explication de la transcription des aléas naturels en zonage réglementaire de constructibilité
- Manque d'explication du mode de préservation des espaces naturels

(ZNIEF)

- Nécessité de modifier les limites de zones classées en EBC
- Nécessité de préserver la Gagée des rochers par un zonage spécifique N<sub>s</sub>
- Nécessité de préserver les zones humides par un zonage spécifique N<sub>zh</sub>

## B. Sur le document graphique

- Affichage des zones constructible sous condition ou inconstructible vis-à-vis des risques naturels en conformité avec le guide SSR.
- Report de la constructibilité en scénario moyen du TRI de Vienne

## C. Règlement écrit

- Demande de préciser dans la caractérisation du type de zone tout risque la concernant
- Intégrer l'interdiction de construire liée à chaque type de risque présent dans les articles spécifiques à chaque zone d'urbanisation

Les services de l'état notent cependant un certain nombre de points de conformité qui nuancent les appréciations précédentes dont notamment :

- Respect des objectifs du PLH du Pays Viennois et compatibilité avec le SCOT des Rives du Rhône

### 2.3.1.7. CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE NORD ISERE (AVIS REPUTE FAVORABLE)

La CCI Nord Isère a émis quelques remarques mineures permettant de préserver le potentiel de développement des activités économiques de la Commune et se félicite de la volonté de renforcer le réseau de fibre optique.

### 2.3.1.8. CONSEIL GENERAL DE L'ISERE (AVIS FAVORABLE)

Dans son domaine de compétence spécifique, le CD 38 a émis trois remarques portant sur les conditions d'aménagement de la route départementale 4<sup>E</sup> ; avec notamment :

- L'élargissement du carrefour avec la route de Roche Coulouvre.
- La réalisation de 44 logements en centre Bourg avec accès par la RD 4E
- La création de deux accès sur la RD 4E dans les secteurs de Moilles Nord et Sud en entrée d'agglomération.

### 2.3.1.9. ASSOCIATION FRAPNA ET SA BRANCHE LOCALE NATURE VIVANTE (AVIS DEFAVORABLE)

Ces associations ont motivé leur avis défavorable en six points :

- Changement de zonage des parcelles 2255 à 2259 qui passent de NZH à UB1 suite à une contre-expertise

- Changement du projet depuis l'avis de l'autorité environnementale lors de son examen au cas par cas du besoin d'une évaluation environnementale.
- Insuffisance du volet environnemental du rapport de présentation au regard des données existantes non prises en compte (divers inventaires des espèces protégées notamment)
- Non-respect des continuités écologiques par destruction de haies et d'arbres remarquables dans le centre bourg
- Manque d'intégration des enjeux liés à la biodiversité notamment en ce qui concerne la ZNIEF 1 « coteaux de SEYSSUEL et ruisseau du Pied Ferrat ». L'enjeu : « Gagée des rochers » n'est pas suffisamment pris en compte par le zonage qui ne garantit pas une protection de cette espèce particulièrement rare au niveau du Département de l'Isère.
- Incompatibilité du projet avec le SCOT « Rives du Rhône » par manque de préservation de la biodiversité présente dans les espaces naturels remarquables. Classement non approprié (zone N, A, ACO) des parcelles des coteaux de SEYSSUEL qui n'exclut pas les affouillements et remblais responsables de la disparition de 8 stations sur 19 de la Gagée des rochers.

En conclusion les deux associations regrettent un manque d'intégration des enjeux écologiques de la part du projet de PLU.

### 2.3.1.10. GRT GAZ (OBSERVATIONS SANS AVIS)

GRT GAZ rappelle la présence d'un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression sur le territoire de la Commune de SEYSSUEL et demande de préciser la présence de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) d'implantation et de passage dans les documents suivants :

- Rapport de présentation
- Règlement
- Plan et liste des servitudes d'utilité publique
- Document graphique : **Espaces Boisés Classés incompatibles avec les servitudes**

### 2.3.1.11. SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Sur les dix réponses reçues, seule une (FRAPNA) se conclue par un avis défavorable au projet de PLU arrêté en novembre 2016. Les avis des PPA convergent souvent vers les mêmes items voir vers des recommandations semblables. Les principaux sujets abordés sont les suivants :

- Affichage des risques naturels et technologiques dans les différents documents du PLU
- Conciliation du développement viticole avec les enjeux environnementaux
- Préservation des zones humides et des continuités écologiques

- Maîtrise des conditions d'accès routier aux nouvelles zones d'urbanisation

Ces points sont en partie repris par les avis du public comme nous allons le voir dans le chapitre suivant.

## 2.3.2. OBSERVATIONS DU PUBLIC

63 personnes, se sont déplacées individuellement ou en groupe pour me rencontrer lors des quatre permanences en mairie. Certaines pour une simple information d'autres pour me faire part de requêtes particulières exposées plus loin dont deux ont été portées au registre d'enquête par écrit.

En dehors des permanences une observation écrite a été formulée et portée au registre d'enquête.

Par ailleurs, 37 courriers « papier » et 13 dématérialisés grâce au registre électronique (les N° figurent en gras dans la liste présentée plus bas), m'ont été adressés durant le déroulement de l'enquête. Ils émanaient pour la plupart de personnes m'ayant rencontré lors des permanences.

J'ai également rencontré sur le terrain à l'issue d'une des permanences un groupe de riverains du secteur des des MOILLES, en vue d'entendre leurs remarques et observations au sujet des projets d'OAP.

Le tableau suivant résume les remarques et observations recueillies lors des permanences, transmises par courrier normal et électronique ou directement notées sur les registres d'enquête :

		Thème de la question		
		Protection de l'environnement et développement de la viticulture	Règlement écrit & graphique du PLU	Gestion de l'espace
1	Mme <b>KEUTCHERIAN</b> Martine & Mr <b>PLANTIER</b> Pascal		Souhaitent un reclassement partiel (50%) en zone UC des parcelles N° A1885, A1886 & A1887 totalisant 8400 m <sup>2</sup> dans le secteur des Grandes Bruyères	
2	Mr <b>BAZIN</b> Marc		Souhaite un reclassement de la zone artisanale de Montrozier déjà bâtie et classée A (agricole), en zone économique U1a (10 parcelles) et en zone constructible UC (6 parcelles)	
3	Mr & Mme <b>VINOIS</b>		Souhaitent un reclassement partiel (50%) en zone UC de la parcelle parcelles N° A1270 d'une superficie de 9000 m <sup>2</sup> dans le secteur des Grdes Bruyères	
4	Mr <b>COLLARD</b> Michel		Souhaite un reclassement en zone UC des parcelles N° A970 & A971 situées au hameau des Cannes	
5	Mr & Mme <b>MATHONNET</b>		Souhaite un reclassement en zone UC des parcelles N° A2063 & 2241 d'une superficie de 4000 m <sup>2</sup> , secteur des Mottes, route des Grdes Bruyères	

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

6	Mr <b>AVALLET</b> Hervé	Souhaite un reclassement en zone agricole des parcelles N° 574,578 & 579 section B classées EBC N soit 2 ha au lieudit Pelissonnes		
7	Mrs <b>SALVATORI</b> Didier et Laurent		Souhaitent un reclassement en zone U1a de la parcelle N° 1916 classée en zone A d'une superficie de 5496 m <sup>2</sup> qui porte les locaux d'une société de transport	Contestent la taille de l'emplacement réservé N°1 pour élargissement d'un carrefour
8	Mme <b>BERTHON</b> Marcelle et nus propriétaires		Souhaite un reclassement partiel en zone constructible des parcelles N° A863 & A867 d'une superficie de 7000 m <sup>2</sup> et située en entrée de chef-lieu	Souhaitent le déplacement d'un corridor biologique
9	Mr <b>FRANTZ</b> Yves	Souhaite un reclassement en zone agricole de la parcelle N° B749 classée ACO et des parcelles B658 & B880 classées en zone N		
10	Mr & Mme <b>BOTT</b>	Souhaitent un reclassement en zone agricole des parcelles N° B585 & B737 classées EBC N soit 0.44 ha		
11	Mr <b>KINOSSIAN</b> Thierry		Souhaite un reclassement en zone constructible UC de la parcelle N° A1659, d'une superficie de 1596 m <sup>2</sup>	
12	Mr & Mme <b>MOUSSIER</b>			Regrette la disparition d'espaces agricoles près du centre-ville
13	Mme <b>VIVIER</b> Murielle		Souhaite un reclassement en zone constructible UC de la parcelle N° A988 situées dans le secteur des Gdes Bruyères classée en zone A	
14	Mr <b>CARRAS</b> Florian			Questions sur règlement en zone A Ferme du Gorneton dans le secteur des Combes (construction d'une habitation et d'un local de transformation)
15	Mr & Mme <b>DESMARGEZ</b>			Souhaitent le déplacement d'un corridor biologique situé au centre de la parcelle 1484, entre les parcelles 1487 & 1484
16	Mr <b>OGIER</b>		Souhaite un reclassement en zone A (agricole) des parcelles A203, A207 & A428 classées en zone N	Demande la mise en place de haies entre les parcelles à bâtir et les cultures
17	Mmes <b>VINCIENNES</b> Claude & <b>DE MONTMORIN</b> Gabrielle		Contestent le choix des OAP des MOILLES Sud et Nord. En raison du caractère humide de ces parcelles ainsi que des risques routiers (RD4e) et de la gestion des eaux pluviales	Contestent la taille de l'emplacement réservé N°5 destiné à l'installation de container poubelle
18	Mme <b>GAUDIN</b> Martine		Souhaite un reclassement en zone constructible de la parcelle A2074 située Route de Roche Couloure	

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

19	Mme et Mr <b>MONTEIL</b> Véronique & Pascal			Problème d'assainissement individuel et non constructibilité abri de jardin
20	Mr <b>MARTA</b> Michel		Souhaite un reclassement en zone UC constructible d'une parcelle de 6800 m2 classée en zone N	
21	Mme <b>BERNARDIN</b> Alette		Souhaite un reclassement en zone constructible UC des parcelles N° A918 & A1955 situées dans le secteur des Gardes et des Grandes Bruyères, classées en zone A	
22	Mr <b>LE COQ</b> Sylvain			Soulève le problème de la sécurité des accès piétons et voitures au lotissement de Pauphile depuis la RN7
23	Mme <b>MENALDO</b> Nathalie		Souhaite la requalification des objectifs de construction et la densité maximale. Pour les deux OAP des MOILLES le changement des prescriptions de limite séparatives, de transition paysagère et stationnement ainsi qu'une plus grande souplesse dans la gestion des eaux pluviales de l'OAP MOILLES-Sud	Contestent la taille de l'emplacement réservé N°5 destiné à l'installation de container poubelle  Souhaite la rectification de la limite Nord de l'OAP des MOILLES-Nord,
24	Mr <b>CHEZE</b> Louis	Souhaite un reclassement en zone agricole des parcelles classées en EBC de la section B N° 628,644 à 647,649 et 652 déjà plantées en vigne et des parcelles 633à 635,637 & 885 à 887 partiellement plantées.		
25	Mr <b>LANI</b> représenté par Maître <b>DUVERNEUIL</b>		Le changement de zonage des parcelles A2255 à A2259 de UB1 (OAP des MOILLES-Sud) en Nzh	
26	Mr <b>ROBELET</b> Damien	Souhaite un reclassement en zone agricole des parcelles classées en EBC N° B825, B826, B551 & B552 déjà plantées en vigne et de la parcelle B698 en cour de plantation ainsi que des parcelles B286, B287, B525, B545, B546 & B576 prévues à planter sous 4 ans.		
27	Mr & Mme <b>BERQUET</b>		Souhaitent un reclassement en zone constructible des parcelles N° A1623 & A2089, situées route de Roche Couloure classées en zone A	
28	Mr <b>OGIER</b> Stéphane	Président de Vitis Vienna propose un zonage modificatif des parcelles classées en N avec ou sans classement EBC ou « Pelouse sèche » pour tenir compte des vignobles existant et à venir		
29	Mr & Mme <b>PARAIRE</b>		Souhaite un reclassement en zone UB d'une partie de la parcelle A487	

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

			et des parcelles A488 & A489 classée en zone N et demandent un changement des prescriptions de limite séparatives en zone UB	
30	Mr <b>CRINER</b>	Souhaite un reclassement en zone agricole au lieudit Tinaux, des parcelles N° B581 & B582 classées en EBC ainsi que des parcelles B602 & B603 classées en zone N pour une superficie totale de 1.9 ha		
31	Mr <b>SAINTAGNE</b> Thierry	Question sur la procédure de concertation menée lors de l'élaboration du PLU avant son Arrêt		
32	Mme <b>BAZIN</b> Marie Odile & Mr <b>BAZIN</b> Marc		Souhaite un reclassement en zone UB des parcelles B1884 à B1889 d'une superficie totale de 0.45 ha classées en A au lieudit « la Gelaye »	
33	Mme <b>BILLAULT</b> Catherine			Alerte sur l'extension rapide des vignes au voisinage du château des Archevêques
34	Mr & Mme <b>JANY</b>			Constatent les dégradations des milieux naturels et les nuisances (qualité de l'air notamment) liées au développement de la vigne
35	Mr & Mme <b>AMEDJIAN</b>		Souhaitent un reclassement en zone UC des parcelles A1322 & A1324 classées en A (agricole) dans le quartier des « Cannes »	
36	Mme <b>COLLET</b> Michèle et Mr <b>PACALET</b> Jean- Paul représenté par Maître <b>GARCIA</b>		Souhaitent un reclassement en zone UB des parcelles A2254 à A2259 classées en UB1 (OAP des MOILLES-Sud) et Aco (agricole avec corridor biologique) dans le quartier des MOILLES	Posent la question de l'enclavement de la partie de la parcelle 2258 non incluse dans la zone UB1
37	Mr et Mme <b>BONNIER</b>		Souhaitent une permutation de zonage entre les parcelles 239 (UC) et 241 (UC1)	Attirent l'attention sur la préservation d'une source privée située dans la parcelle 2140 Trouvent également problématique d'accéder aux parcelles en UC1 par l'allée des platanes (collège agri) déjà encombrée
38	Mr <b>GAYVALLET</b> Christian		Souhaite un reclassement en zone constructible UB de la parcelle A1065 de 2000 m <sup>2</sup> de superficie classée en zone A (agricole) au lieudit Les Gardes	
39	Mmes <b>PACALET</b> Marielle, <b>MARQUES</b> Sophie, <b>BLANC</b> Nathalie & Mr <b>COLLET</b> Jérôme		Souhaitent un reclassement en zone constructible UC des parcelles N° A919 en zone Aco (agricole avec corridor biologique) au lieudit Les Cannes & N°A488 en zone A (agricole) au lieudit Devet	
40	Mr & Mme <b>CARRAS</b>		Souhaitent la création d'un STECAL sur la parcelle N°36 classée en zone N au lieudit	

			Beauregard pour construire une habitation de petite taille	
41	Mr <b>GIGUET</b> Mickaël représenté par Maître <b>MONTURIER</b>	Conteste le classement en zone N et non A ainsi que la création d'un EBC dans la parcelle B1975 d'une superficie de 8319 m <sup>2</sup>  Conteste le classement en zone N et non A des parties des parcelles B436 et B394 non concernées par l'EBC  Conteste la présence d'un EBC dans la parcelle B440 classée en zone A (agricole)		
42	<b>NATURE VIVANTE</b> <b>adhérent de la</b> <b>FRAPNA Isère</b>  Mr <b>DELOCHE</b> Denis	Demande la réalisation d'une évaluation environnementale suite au retrait de l'Arrêté de protection de biotope «Coteaux de Seyssuel »	Demande le retour au zonage Nzh des parcelles A2255, A2257, A2258 & A2259 classées UB1 (OAP des Moilles-Sud)  Demande le renforcement de la protection des enjeux écologiques du secteur des « Coteaux de Seyssuel » en modifiant les règlements graphiques et écrits avec un zonage spécifique conforme aux orientations du SCOT	Note l'insuffisance du descriptif environnemental du rapport de présentation et pointe des erreurs dans le report des corridors biologiques de l'OAP « Centre Bourg »
43	Mr & Mme <b>CLAUZEL</b>		Demande le renforcement de la protection des enjeux écologiques du <b>secteur Ouest des « Coteaux de Seyssuel »</b> en modifiant les règlements graphiques et écrits avec un zonage spécifique <b>Ns</b> conforme aux remarques de la DDT et aux orientations du SCOT notamment pour la parcelle B1855	
44	Mme <b>EYMIN</b> Sophie	Souhaite un reclassement en zone agricole aux lieudits « Le Grand Bois » et « Les Mines », des parcelles de la section B N° 282 à 284, 294 à 297, 311, 315, 318,319,321 à 323, 328 à 330, 333, 334, 336, 1125 & 1266 pour une superficie totale de 3.6 ha		
45	Mr <b>OGIER</b> Michel	Souhaite un reclassement en zone agricole au lieudit «Le Vieux Château», des parcelles de la section B N° 1592, 731, 732, 734, 735, 820, 822, 824, 704 à 706, 378, 379, 781,1426,1427 & 1862 déjà plantées ou prévues pour une plantation de vigne dans les deux prochaines années		
46	Mr <b>GARON</b> Kevin	Souhaite un reclassement en zone agricole des parcelles de la section B N° 498,499, 501 à 505, 510, 512 à 514, 560, 583, 594, 598 à 607 & 890 essentiellement situées en zone N et très partiellement classées en EBC		

47	Mme <b>BOISSON</b> Nicole		Souhaite un reclassement en zone constructible UB de la parcelle N° A1882 en zone A (agricole) proche du centre village	
48	<b>Sté des Vins de Vienne</b> Mr <b>MATHIAS</b> Serge	Souhaite un reclassement en zone agricole des parcelles de la section B N° 714 et 727 au lieudit «Le Vieux Château» partiellement situées en zone N ; 395 & 432 à 435 au lieudit «Gornière» en zone N avec EBC partiel ; 511, 512, 514 à 516 au lieudit «Les Tinaux» en zone N avec EBC partiel ; 541 & 544 au lieudit «Pelissones» en zone N avec EBC partiel		
49	Mmes <b>PERRIN</b> Lydia <b>DEDINGER</b> Laurie & de Mrs <b>HOSPICE</b> David, <b>DEDINGER</b> Michael et Jacky		Souhaitent un reclassement en zone constructible des parcelles proches de la voie ferrée N° B2124 à 2127 situées en zone A (agricole) en application de l'article L123-1.5 du CDU.	
50	Mr <b>POUZET</b> Jean Louis		Souhaite un reclassement en zone constructible de la parcelle N° A1868 située au lieudit Beauregard en zone N	
51	Mrs <b>BERTHON</b> Claude & Denis Mme <b>BAZIN</b> Gisèle	Souhaitent un reclassement en zone agricole des parcelles de la section B N° 329, 698 et 1113 au lieudit Vieux Château en zone N		
52	Mr & Mme <b>PACALET</b>		Souhaitent un reclassement en zone UB de la parcelle N° A2225 partie de l'OAP MOILLES-Sud en zone UB1	
53	Mme <b>GUIDET</b> Yvette		Souhaite un reclassement en zone A des parcelles N° A1864 & A1178 en zone N	

On peut remarquer que sur les 53 remarques écrites qui me sont parvenues, 23 (45%) concernent des demandes de requalification de parcelles non constructibles en constructibles ; 13 (25%) portent sur un reclassement en zone agricoles de parcelles viticoles ou potentiellement viticoles ; 5 (10%) s'inquiètent de la non prise en compte d'enjeux environnementaux, les autres (20%) abordant des sujets divers.

---

## 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

---

### 3.1. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES.

Ne sont reprises ici que les remarques et observations pouvant conduire à modifier le projet de PLU arrêté le 26 novembre 2016 par délibération du conseil municipal.

#### 3.1.1. RTE

L'ensemble des remarques de RTE sont à prendre en compte dans la version finale approuvée du PLU en particulier l'incompatibilité du classement EBC et de la bande de servitude sous les lignes HTA.

#### 3.1.2. CPDENAF

L'ensemble des remarques du CPDENAF qui portent exclusivement sur le règlement des zones A et N sont à prendre en compte dans la version finale approuvée du PLU.

#### 3.1.3. COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS VIENNOIS

L'ensemble des remarques de la CAPV sont à prendre en compte dans la version finale approuvée du PLU en particulier la résolution du problème d'accès à l'OAP de Bon Accueil également soulevé par une observation d'un particulier.

#### 3.1.4. SCOT RIVES DU RHÔNE

Les deux réserves qui subsistent ne me semblent pas entièrement fondées pour les deux raisons suivantes:

- Les extensions urbaines en dehors du centre-ville restent somme toute limitées à la densification de hameaux existants et s'avèrent nécessaires pour assurer la diversification des propositions d'habitat et la mixité générationnelle de ces secteurs urbains. Ces derniers proposent en effet un cadre de vie différent de celui du centre qui mérite d'être perpétué. Le cas du hameau de Pauphile en bordure de la RN7 ne se distingue pas des autres secteurs hors centre-ville.
- La localisation du projet sportif à proximité d'installations existantes me semble se justifier assez logiquement par la présence du stade communal. La justification du besoin de nouveaux équipements, qui demeure de la compétence de la Commune, paraît difficile en l'absence d'un schéma directeur des équipements sportifs à l'échelle intercommunale.

En revanche, l'ensemble des autres remarques du SCOT qui relaient celles d'autre PPA sont à prendre en compte dans la version finale approuvée du PLU ; en particulier la demande de précision sur la sécurisation des accès aux OAP (et notamment celles de Bon Accueil et des Moilles) qui rejoint l'interrogation de certains riverains et du CD 38.

## 3.1.5. OBSERVATIONS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

La remarque de la Chambre d'Agriculture de classer en zone A (agricole) toute parcelle actuellement exploitée est à prendre en compte de manière systématique ce qui répond également à la demande de suppression du classement EBC pour les parcelles de vignes existantes (2 ha). La suppression du classement EBC pour les parcelles prévues pour être plantées par des viticulteurs à court (14.7 ha) ou moyen terme (5.8 ha) est également à prendre en compte au cas par cas **sur la base d'une expertise agro-environnementale en lui substituant un classement de type Nco.**

## 3.1.6. OBSERVATION DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Parmi les différentes demandes d'amélioration demandées par la DDT38 je m'associerai aux quatre recommandations suivantes:

- Présenter sous forme d'un tableau récapitulatif la capacité de densification et de mutation des espaces urbains existants en l'associant au zonage et en tenant compte explicitement du mécanisme de rétention foncière.
- Expliquer la méthode de transcription des aléas naturels en zonage réglementaire de constructibilité et appliquer les prescriptions du guide SSR (Risques) dans la mise en forme du document graphique.
- Modifier les limites des zones classées en EBC
- Préserver la Gagée des rochers par un zonage spécifique N<sub>s</sub>

Ces modifications et corrections ont pour but principal de rendre le document plus claire, d'une mise en application plus simple et donc juridiquement plus robuste.

## 3.1.7. OBSERVATIONS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Pas de remarque de ma part.

## 3.1.8. OBSERVATIONS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ISERE

L'observation principale entrant dans la compétence du CD38 porte sur la prise en compte de la circulation sur la voirie départementale et notamment sur la RD 4<sub>E</sub> qui traverse le centre-ville.

Une concertation étroite avec le département en phase pré-opérationnel me semble indispensable.

## 3.1.9. OBSERVATIONS DE LA FRAPNA ET DE SON ANTENNE LOCALE NATURE VIVANTE

Les observations de la FRAPNA et de Nature Vivante apportent un éclairage capital sur les enjeux environnementaux. Je les répartirai en deux groupes :

### A. Des enjeux prioritaires à respecter strictement

L'intégration des enjeux liés à la biodiversité dans le secteur des coteaux de SEYSSUEL et notamment la préservation d'une espèce protégée la Gagée des rochers inscrite sur la liste rouge des espèces rares en Rhône Alpes.

*Je prends acte d'un constat de régression du nombre de stations inventoriées (8 sur 19) et demande **la création d'un zonage Ns** dédié à la préservation de cette espèce emblématique. Ce zonage sera basé sur une étude agro-environnementale intégrant les inventaires floristiques déjà disponibles et l'état actuel de l'occupation des sols. L'objectif d'une telle expertise est de définir cartographiquement, de manière fiable, l'habitat potentiel de cette espèce en vue de le sanctuariser tout en permettant la constitution d'un vignoble de taille suffisante sur des espaces proches et appropriés.*

*De la même manière un état des lieux précis des boisements actuels, à confier à un expert forestier, permettra de justifier le classement en Espace Boisé Classé des zones qui le méritent répondant en cela aux préconisations du SCOT « Rives du Rhône » en matière de protection des espaces naturels remarquables.*

### B. Des enjeux secondaires à concilier avec d'autres usages ou activités

- Le classement de parcelles en UB1 au lieu de NZh dans le centre-bourg.
- Le non-respect des continuités écologiques.

Ces deux points seront à compléter par un focus lors de la mise au point des documents de présentation et du document graphique.

En ce qui concerne la caractérisation des zones humides à Seyssuel, objet de nombreuses controverses (y compris dans le secteur des Moilles) il conviendra de s'appuyer sur le récent avis du conseil d'état (22 février 2017) qui annule l'Arrêté du 24 juin 2008 :

*« Il ressort de ces dispositions, éclairées par les travaux préparatoires de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 dont elles sont issues, qu'une zone humide ne peut être caractérisée, lorsque de la végétation y existe, que par la présence simultanée de sols habituellement inondés ou gorgés d'eau et, pendant au moins une partie de l'année, de plantes hygrophiles. »*

Les expertises disponibles et le zonage qui en découle seront à reprendre à la lumière de cet avis jurisprudentiel.

## 3.1.10. OBSERVATIONS DE GRT GAZ

Ces observation sont à prendre en compte et notamment l'incompatibilité du classement EBC avec la bande d'utilité publique.

### 3.2. OBSERVATIONS DU PUBLIC

La teneur des observations du public diffère en partie de celle des personnes publiques associées ou consultées car près de la moitié des remarques portent sur des cas particuliers et non sur des sujets généraux, sur la forme ou le fond du dossier qui n'est que très exceptionnellement remis en cause. Elles font l'objet, dans les paragraphes qui suivent, de réponses individualisées.

Les observations de Mme KEUTCHERIAN & de Mr PLANTIER concernent les parcelles A1885, A1886, & A1887, situées dans le secteur de Grandes Bruyères en zone actuellement classée agricole, en vue de changer leur statut pour les rendre constructibles sur environ 8000 m<sup>2</sup>.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

Mr BAZIN Marc souhaite le reclassement de la zone artisanale de Montrozier déjà bâtie et classée en zone agricole (A), avec un statut de zone économique U1a (10 parcelles) ou urbanisable UC (6 parcelles).

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*La vocation artisanale de ce secteur étant bien établie depuis de nombreuses années, **il me semble recevable de donner suite à la première partie de la demande** (reclassement en zone U1a) qui concerne les parcelles 1669, 1670, 1676, 1677 et 1878 à 1883.*

La question de Mr & Mme VINOIS concerne la parcelle A1270, située dans le secteur de Pauphile en zone actuellement classée agricole, en vue de changer son statut pour la rendre constructible sur environ 50% de sa surface soit 5000 m<sup>2</sup>.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

La demande de Mr COLLARD Michel porte sur les parcelles A970 et A971 situées dans la tache urbaine Cannes-Bon Accueil en vue de changer son statut pour la

rendre constructible. Ces deux parcelles sont actuellement en zone A (agricole).

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

La requête de Mr & Mme MATHONET concerne les parcelles A 2063 & A 2241 situées au lieudit Les Mottes, classées en zone A avec une superficie totale de d'environ 4000 m<sup>2</sup> en vue de changer son statut pour la rendre constructible.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête en révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

La requête de Mr AVALLET Hervé porte sur le classement en zone agricole hors EBC des parcelles B574, B578 & B579 situées au lieudit Les Péliçonnes et classées en zone N + EBC.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Les parcelles citées font partie de la liste établie par la Chambre d'agriculture totalisant 14.7 ha dans un secteur actuellement majoritairement occupé par des prés, d'anciennes vignes et des friches. Sauf avis contraire d'un expert forestier, ces parcelles ne me semblent pas, en l'état, relever d'un classement EBC mais pourraient être reclassées en zone Nco. Si, à l'issue d'une expertise agro-environnementale, elles ne constituent pas un habitat favorable à la Gagée des rochers, elles pourront être reclassées en zone A ou N.*

La requête de Mrs SALVADORI Didier et Laurent porte sur parcelle A 1916 classée en zone A (agricole) et occupée de longue date par les locaux d'une société de transport située route de Roche Couloure.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*La vocation artisanale de ce secteur étant bien établie depuis de nombreuses années, **il me semble recevable de donner suite à la demande** (reclassement en zone U1a). Par ailleurs la taille de l'emplacement réservé N°1 destiné à élargir un carrefour me semble à reconsidérer au regard de son très fort impact sur l'activité de l'entreprise.*

La requête de Mme BERTHON Marcelle porte sur le reclassement partiel en zone constructible des parcelles A 863 & A 867 situées en entrée de Chef-lieu d'une superficie totale de 7000 m<sup>2</sup>.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

La requête de Mr FRANTZ Yves porte le classement en zone agricole stricte de la parcelle B749 classée Aco (pelouse sèche), et des parcelles B658 & B880 classées en zone N.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Les parcelles citées ne font pas partie de la liste établie par la Chambre d'agriculture dans un secteur actuellement majoritairement occupé par des prés, et des taillis. Si, à l'issue d'une expertise agro-environnementale, la parcelle B749 ne constitue pas un habitat d'intérêt patrimonial, elle pourra être reclassées en zone A ou N. Les parcelles B658 et B880 peuvent demeurer en zone N voir Nco.*

La requête de Mr et Mme BOTT porte sur le classement en zone agricole hors EBC des parcelles B 585 & B 737 classées en zone N + EBC.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Les parcelles citées font partie de la liste établie par la Chambre d'agriculture totalisant 14.7 ha dans un secteur actuellement majoritairement occupé par des prés, d'anciennes vignes et des friches. Sauf avis contraire d'un expert forestier, ces parcelles ne me semblent pas, en l'état, relever d'un classement EBC mais pourraient être reclassées en zone Nco. Si, à l'issue d'une expertise agro-environnementale, elles ne constituent pas un habitat favorable à la Gagée des rochers, elles pourront être reclassées en zone A ou N.*

La requête de Mr KINOSIAN Thierry fondé de pouvoir de la famille BONNEFOND porte sur le reclassement en zone constructible UC de la parcelle A 1659 d'une superficie d'environ 1600 m<sup>2</sup> classée en zone A.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, malgré la faible superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre,*

*toutes étant très similaires.*

La remarque Mr & Mme MOUSSIER porte sur la disparition jugée regrettable d'espaces agricoles à proximité du centre-ville notamment au Nord de l'Eglise.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Tout en comprenant le souci général de préservation des terres agricoles, il me semble que la conciliation des besoins économiques et démographiques de la Commune de SEYSSUEL avec ceux des exploitants agricoles converge bien vers un zonage privilégiant la densification autour du centre-ville historique de manière à favoriser la pérennité des grands tenements agricoles du plateau, plus faciles à exploiter.*

La remarque Mme VIVIER Murielle porte sur le reclassement en zone constructible UC de la parcelle A 988 située dans le secteur des grandes Bruyères d'une superficie de 1675 m<sup>2</sup> classée en zone Aco.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, malgré la faible superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires. En résumé cette demande n'est pas recevable dans un souci de préserver l'intérêt général de la Commune.*

Les questions de Mr CARRAS Florian portent sur le règlement en zone A et notamment sur les possibilités de construire un logement pour l'exploitant éleveur ainsi qu'un local de transformation.

*Commentaire du Commissaire*

*L'article A2 du règlement précise : « sont également admises, dans la mesure où elles sont liées au fonctionnement de l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes:*

- Les constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes (abris de jardin, garage, piscines...) à condition qu'elles soient intégrées ou attenantes au bâtiment agricole*
- Les constructions destinées à une activité artisanale : locaux de transformation et de conditionnement, point de vente et de dégustation des produits provenant de l'exploitation. »*

La requête de Mr & Mme DESMARGEZ porte sur le déplacement d'un corridor du centre de la parcelle 1484 à sa limite avec la parcelle 1487.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur*

*Cette modification ne pose, à mon sens, aucune difficulté car ne remettant pas en cause la fonctionnalité attendue de ce corridor.*

La requête de Mr OGIER porte sur un reclassement en zone A (agricole) des parcelles A 203, A 207 & A428, situées dans le secteur et classées en zone N. Il demande également à ce que des haies soient prescrites en bordure de zones constructibles mitoyennes avec des terres agricoles.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*La demande de modification du zonage demandée par Mr OGIER me semble recevable car elle ne remet pas en cause l'équilibre général du PLU et permet de mieux coller à la réalité du terrain. En revanche la demande de prescription obligatoire et systématique de haie en séparation d'espace urbain et agricole ne me semble pas opportune.*

Les observations de Mmes DE MONTMORIN Gabrielle et VINCIENNES Claude pointent un certain nombre d'incohérences concernant les deux OAP des MOILLES et de l'emplacement réservé N° 5.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur*

*Les remarques concernant la sécurité des accès des deux OAP à partir de la RD4<sub>E</sub> de Mmes DE MONTMORIN et VINCIENNES sont fondées et vont dans le sens de l'intérêt général. Une augmentation des mouvements d'entrée sortie sur la RD4<sub>E</sub> dans ce secteur doit être accompagnée impérativement d'un aménagement de voirie visant à pacifier la conduite automobile sur ce tronçon. L'imperméabilisation des sols liés à l'urbanisation des zones AU1 et UB1 devra se combiner à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales sur les parcelles adjacentes en disposant des capacités tampon suffisantes pour éviter un accroissement de débit de ruissellement en aval. Enfin, la taille de l'emplacement réservé N°5 sera reconsidérée au regard de son usage (accueil de container d'ordures ménagères).*

La requête de Mme GAUDIN Martine porte sur un reclassement en zone constructible de la parcelle A 2074 située route de Roche Couloure.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

La demande de Mr et Mme MONTEIL porte sur les restrictions à l'aménagement de leur parcelle située en zone agricole (A) ainsi que sur les difficultés de fonctionnement des dispositifs d'assainissement autonome dans leur secteur.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur*

*L'organisation de l'assainissement n'est pas du ressort du PLU qui ne fait que prendre acte des dispositions du schéma directeur (lui-même soumis à enquête publique d'ailleurs). Le règlement de la zone A me semble conforme aux textes de lois. C'est donc au propriétaire d'adapter les aménagements qu'il souhaite réaliser aux contraintes réglementaires. En cas de litige d'interprétation, le tribunal*

*administratif peut être saisi.*

La demande de Mr MARTA Michel porte sur un reclassement en zone constructible UC d'une parcelle de 6800 m<sup>2</sup> de superficie classées en zone N.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

La demande de Mme BERNARDIN Arlette porte sur un reclassement en zone constructible des parcelles A 918 & A 1955, situées dans le secteur des Gardes et des Grandes Bruyères classées en zone A.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

L'observation de Mr LE COQ Sylvain soulève le problème de la sécurité des mouvements d'entrée-sortie de véhicules du lotissement de Pauphile sur la RN7 ainsi que des circulations piétonnes sur les bas cotés en direction des arrêts de bus scolaires.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur*

*Les remarques de Mr LE COQ sont particulièrement fondées et s'inscrivent tout à fait dans le cadre de la révision du POS dans la mesure où d'éventuelles nouvelles constructions ne feraient qu'augmenter le nombre de personnes exposées au risque. Une concertation avec la DIR-CE est donc urgent en vue de sécuriser les déplacements actuels et futurs des riverains*

La demande de Mme MENALDO porte sur les zones AU1 et UB1 constituant les OAP des MOILLES. Dans le détail, les observations portent sur le tracé de la limite Nord-Ouest de la zone AU1 ainsi que sur diverses prescriptions spécifiques aux OAP.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur*

*La rectification de la limite Nord-Ouest de la zone AU1 me semble souhaitable à superficie égale de cette zone. En revanche il me paraît légitime que la Commune*

de SEYSSUEL fixe elle-même, dans l'intérêt général, des règles d'objectifs qualitatifs de création de logement et d'organisation des espaces. Ces obligations ne semblent pas excessives et ne créeront pas de contraintes rédhibitoires aux investisseurs. De même les règles de gestion des eaux pluviales provenant des OAP sont proportionnées aux enjeux locaux et facilement intégrables aux futurs projets de construction et d'aménagement.

La requête de Mr CHEZZE Louis porte sur le classement en zone agricole hors EBC des parcelles B 628, B 644 à B 647, B 649 & B 652 déjà plantées en vigne ainsi que des parcelles B 633 à B 635, B 637 & B 885 à B 887 partiellement plantées.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Les parcelles B 628, B 644 à B 647, B 649 font partie de la première liste établie par la Chambre d'agriculture totalisant 2ha. Ici une simple rectification est à prévoir passage en zone A stricte. Les parcelles B 633 à B 635, B 637 & B 885 à B 887 ne font pas partie de la liste établie par la chambre d'agriculture. Néanmoins, sauf avis contraire d'un expert forestier, ces parcelles ne me semblent pas, en l'état, relever d'un classement EBC. Un classement Nco serait sans doute plus approprié. Si, à l'issue d'une expertise agro-environnementale, elles ne constituent pas un habitat favorable à la Gagée des rochers, elles pourront être reclassées en zone Aco ou Nco.*

Les observations de Maître DUVERNEUIL représentant Mr LANI portent sur la constructibilité des parcelles A 2255 et A 2259 situées dans la zone UB1 au regard du caractère humide de cette parcelle justifiant un zonage N<sub>zh</sub>. Elles remettent en cause le choix de la Commune de densification urbaine par création de l'OAP SUD-MOILLES et évoquent un risque d'enclavement des deux parcelles ainsi que la dangerosité des insertions sur la RD4<sub>E</sub>.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*En ce qui concerne la caractérisation des zones humides à Seyssuel, objet de nombreuses controverses (notamment dans le secteur des Moilles) il conviendra de s'appuyer sur le récent avis du conseil d'état (22 février 2017) qui annule l'Arrêté du 24 juin 2008 :*

*« Il ressort de ces dispositions, éclairées par les travaux préparatoires de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 dont elles sont issues, qu'une zone humide ne peut être caractérisée, lorsque de la végétation y existe, que par la présence simultanée de sols habituellement inondés ou gorgés d'eau et, pendant au moins une partie de l'année, de plantes hygrophiles. »*

*Les expertises disponibles et le zonage qui en découle seront à reprendre et si nécessaire à réviser à la lumière de cet avis jurisprudentiel.*

*Les choix de la Commune en matière de méthode de densification dans la mesure où ils respectent le CDU sont réputés aller dans le sens de l'intérêt général.*

*L'objection d'enclavement des deux parcelles incluse dans l'OAP ne tient pas car il s'agit bien d'une opération d'ensemble qui se fera globalement ou pas du tout. Les parties des parcelles non incluses dans l'OAP seront-elles desservies par la voirie interne à la future opération.*

*Enfin comme je l'ai fait en réponse à des observations précédentes, la création de nouvelles insertions sur la RD4<sub>E</sub> devra être conditionnée par une pacification préalable de la circulation routière sur ce tronçon.*

La requête de Mr ROBELET Damien porte sur le classement en zone agricole hors EBC des parcelles B 551, B 552, B 698, B 825 & B 826 déjà plantées en vigne ainsi que des parcelles B 286, B 287, B 525, B545, B546 & B 576 en voie de plantation.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Les parcelles B 551, B 552, B 825 & B 826 font partie de la première liste établie par la Chambre d'agriculture totalisant 2ha. Ici une simple rectification est à prévoir passage en zone A stricte.*

*Les parcelles B 698, B 286, B 287, B 545, & B 546 ne font pas partie de la seconde liste établie par la chambre d'agriculture totalisant 14.7 ha (les parcelles B 576 & B 525 n'y figurent pas). Néanmoins, sauf avis contraire d'un expert forestier, ces parcelles ne me semblent pas, en l'état, relever d'un classement EBC. Un classement en zone Nco serait sans doute plus approprié. Si, à l'issue d'une expertise agro-environnementale, elles ne constituent pas un habitat favorable à la Gagée des rochers, elles pourront être reclassées en zone A ou N.*

La requête de Mr & Mme BERQUET porte sur le reclassement en zone constructible des parcelles A 1623 & A 2089 situées route de Roche Couloure et classées en zone agricole (A).

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

La demande de Mr OGIER Stéphane président de l'association Vitis Vienna porte sur la révision du zonage des coteaux de Seyssuel. 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.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*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)*

La requête de Mr & Mme PARAIRE porte sur le reclassement en zone constructible UB d'une partie de la parcelle A487 et des parcelles A 488 & A 489 situées chemin des Cures et classées en zone naturelle (N).

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

La requête de Mr CRINER représentant le GAEC des Tinaux porte sur le classement en zone agricole stricte des parcelles B 581, B 582 classées en EBC ainsi que des parcelles B 602 & B 603 classées en zone N, soit une superficie totale concernée de 1.9 ha.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Les parcelles B 581 & B 582 font partie de la seconde liste établie par la chambre d'agriculture totalisant 14.7 ha (les parcelles B 602 & B 603 n'y figurent pas). Néanmoins, sauf avis contraire d'un expert forestier, ces quatre parcelles ne me semblent pas, en l'état, relever d'un classement EBC. Un classement en zone Nco serait sans doute plus approprié. Si, à l'issue d'une expertise agro-environnementale, elles ne constituent pas un habitat favorable à la Gagée des rochers, elles pourront être reclassées en zone A ou N.*

La requête de Mr SAINTAGNE Thierry porte sur les conditions de déroulement de la procédure de concertation du projet de PLU.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur*

*La procédure de concertation étant antérieure à l'enquête publique je ne me prononcerai pas sur sa mise en œuvre.*

La requête de Mr & Mme BAZIN porte sur le reclassement en zone constructible UB des parcelles B 1884 à B1889 d'une superficie totale de 4500 m<sup>2</sup> classées en zone agricole (A) et situées au lieudit Gelaye.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre*

*agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

L'observation de Mme BILLAUT Catherine porte sur le constat de développement rapide de la vigne au droit des coteaux de SEYSUEL.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur*

*Tant que le nouveau PLU n'est pas approuvé c'est la réglementation générale qui s'applique et qui permet l'implantation de la vigne en dehors des zones protégées en respectant notamment les prescriptions du code rural. Cet état de fait n'est satisfaisant ni pour les riverains qui s'inquiètent d'une évolution qui semble incontrôlée, ni pour les environnementalistes qui, faute d'un outil de protection adapté (APPB) ne peuvent que constater un recul de la biodiversité, ni enfin pour les viticulteurs dont les projets sont entachés d'incertitude. Il serait souhaitable qu'un véritable outil de protection du milieu naturel soit instauré (Arrêté de protection de biotope étayé par une analyse scientifique des enjeux) plutôt que de faire reposer cette protection sur le seul PLU dont les moyens de connaissance en matière d'environnement sont plus limités.*

L'observation de Mr et Mme JANY porte sur le constat d'une dégradation du milieu naturel et de l'apparition de nuisances (qualité de l'air notamment) pour la santé liés au développement de la viticulture sur les coteaux de Seyssuel.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur*

*Ces remarques sont indéniables et traduisent bien le manque d'un outil de protection approprié (Arrêté de protection de biotope) Le PLU dont ce n'est pas le rôle premier viendra jouer un rôle dans la conciliation de la préservation de la biodiversité et du développement viticole à condition de disposer d'un état des lieux partagé. Je préconise l'intervention d'un expert forestier et d'un expert agro-environnemental afin d'étayer une proposition de zonage permettant un développement raisonné de la vigne (comme ce fut le cas il y a un siècle)*

La requête de Mr & Mme AMEDJIAN porte sur le reclassement en zone constructible UC des parcelles A 1322 à A 1324 d'une superficie totale de 4500 m<sup>2</sup> classées en zone agricole (A) et situées au lieudit Les Cannes.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

La requête de Mme COLLET Michèle et Mr PACALET Jean Michel représentés par Maître GARCIA porte sur le reclassement en zone constructible UB des parcelles A 2254 à A 2259 classées en zone UB1 constitutive de l'OAP Sud-Moilles.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*La création d'une OAP est certes quelque peu contraignante pour les propriétaires fonciers mais elle permet à la collectivité d'exercer une certaine maîtrise qualitative et quantitative de l'urbanisation ce qui semble de bonne gouvernance dans les limites de sa compétence. L'intérêt général est donc respecté, mais ceux du propriétaire le sont également qui n'est pas obligé de vendre son bien et reçoit la garantie de désenclavement des parcelles (la 2258 notamment) non incluses dans la zone UB1 en cas de réalisation de l'opération qui prévoira d'office un accès commun.*

La requête de Mr & Mme BONNIER porte sur la permutation de zonage UC1 des parcelles A 239 et A241 tout en attirant l'attention sur la nécessaire préservation d'une source privée et la sécurisation des accès routiers.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Je souscris complètement au respect des précautions visant à préserver une source d'eau et à résoudre les conditions d'accès aux parcelles de la zone UC1 en reprenant la réflexion à ce sujet sans exclure aucune hypothèse.*

*En revanche je ne comprends pas l'utilité d'une permutation du statut des parcelles 239 et 241. En effet, dans la mesure où la maîtrise foncière demeure acquise aux propriétaires, ceux-ci peuvent facilement influencer au moment de la vente ou de la constitution d'une SCI sur la forme du projet d'aménagement; en particulier en matière d'organisation de l'espace entre parties construites et espaces verts dans le souci de préserver le cadre de la maison existante.*

La requête de Mr GAYVALLET Christian porte sur le reclassement en zone constructible UB de la parcelle A 1065 d'une superficie totale de 2000 m<sup>2</sup> classées en zone agricole (A) et situées au lieudit Les Gardes.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, malgré la faible superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

La requête de Mmes PACALET Marielle, MARQUES Sophie, BLANC Nathalie et de Mr COLLET Jérôme porte sur le reclassement en zone constructible UC de la parcelle A 919 classée en zone agricole (Aco) et situées au lieudit Les Cannes ainsi que de la parcelle A488 classée en zone agricole (A) et située au lieudit Devet.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir*

*à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

La requête de Mr & Mme CARRAS porte sur la parcelle 36 classée en zone naturelle (N) et situées au lieudit Beauregard en vue de la construction d'une habitation.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Considérant que la viabilisation est déjà réalisée (notamment l'assainissement collectif) au droit de la voie communale située à 20m dans ce secteur, la création d'un STECAL me semble acceptable dans le respect de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme qui stipule : « ....6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : a) Des constructions.... ». Le PLU de SEYSSUEL n'envisageant pour l'instant aucun STECAL le caractère exceptionnel serait respecté.*

La requête de Mr GUIGUET Mickaël représenté par Maître MONTURIER porte sur le classement en zone agricole stricte de la parcelle B 1975 classée en zone N + EBC ainsi que des parcelles B 394 & B 436 classées en zone N et de la parcelle B 440 classé en zone A + EBC.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*La parcelle B 440 fait partie de la seconde liste établie par la chambre d'agriculture totalisant 14.7 ha (les parcelles B 394 B 436 & B 1975 n'y figurent pas). Néanmoins, sauf avis contraire d'un expert forestier, ces quatre parcelles ne me semblent pas, en l'état, relever d'un classement EBC. Un classement en zone Nco serait sans doute plus approprié. Si, à l'issue d'une expertise agro-environnementale, elles ne constituent pas un habitat favorable à la Gagée des rochers, elles pourront être reclassées en zone A ou N.*

Les Observations de Nature Vivante sont strictement similaires à celles de la FRAPNA auxquelles j'ai répondu dans le chapitre précédent.

Les observations de Mr et Mme CLAUZEL portent notamment sur le constat d'une dégradation du milieu naturel dans le secteur du Château des Archevêques (partie Ouest du coteau) jusqu'à la parcelle 1855 en lien avec le développement de la viticulture dans cette partie des coteaux de SEYSSUEL. La protection assurée par les EBC dans la version arrêtée du PLU paraît satisfaisante à condition qu'elle soit maintenue pour les parties centre et est des coteaux. Le courrier insiste sur le maintien des zones humides prévues au projet de PLU dans le reste de la Commune.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur*

*En premier lieu ce courrier très circonstancié et étayé démontre que les errements administratifs (Annulation d'un APPB et d'un PLU) peuvent finalement induire de fortes conséquences en matière de maintien de la biodiversité. Les échecs du passé doivent nous enseigner, sans une conciliation de la protection du milieu et*

*des usages, rien ne sera possible de durable tant pour l'environnement que pour l'activité viticole. Les deux parties doivent se retrouver autour d'un projet commun basé sur un partage des connaissances. Il ne me semble pas impossible d'insérer 20 ha de vignoble dans un ensemble de plus de 200 hectares à condition de le faire intelligemment. En matière de protection de la biodiversité **l'outil adapté par excellence est l'APPB**; le PLU peut jouer un rôle complémentaire mais certainement pas s'y substituer. Néanmoins le classement en zone Ns et en Nco peut s'avérer utile en attendant mieux à condition de le justifier sur des bases scientifiques admissibles par tous d'où ma demande d'une expertise complémentaire.*

La requête de Mme EYMIN Sophie porte sur le classement en zone agricole stricte des parcelles de la section B N°282 à 284, 294 à 297, 311, 315, 318, 319, 321 à 323, 328 à 330, 333, 334,336,1125 & 1266 constituant une superficie totale de 3.6 ha aux lieu dits Le Grand Bois et Les Mines ; classée en zone A, N ou N + EBC.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Les parcelles concernées par le classement EBC figurent toutes sur la 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> liste de la Chambre d'Agriculture qui ensemble totalisent 20 ha. Seul une expertise complémentaire sera en mesure de déterminer si ces dix parcelles relèvent en l'état d'un classement EBC. Un classement en zone Nco serait sans doute plus approprié. De même si, à l'issue d'une expertise agro-environnementale, elles ne constituent pas un habitat favorable à la Gagée des rochers, elles pourront être reclassées en zone A ou N.*

La requête de Mme OGIER Michel porte sur le classement en zone agricole stricte des parcelles de la section B N°378, 379, 704 à 706, 731, 732, 734, 735, 781, 820, 822, 1426, 1427, 1592 & 1862 au lieudit Le Vieux Château; classée en zone A, N ou N + EBC.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Les parcelles concernées par le classement EBC figurent toutes sur la 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> liste de la Chambre d'Agriculture qui ensemble totalisent 20 ha. Seul une expertise complémentaire sera en mesure de déterminer si ces cinq parcelles relèvent en l'état d'un classement EBC. Un classement en zone Nco serait sans doute plus approprié. De même si, à l'issue d'une expertise agro-environnementale, elles ne constituent pas un habitat favorable à la Gagée des rochers, elles pourront être reclassées en zone A ou N.*

La requête de Mme GARON Kevin porte sur le classement en zone agricole stricte des parcelles de la section B N°501 à 505, 510, 512 à 514, 583,594,598 à 607, 498, 499 et 560. 378, 379, 704 à 706, 731, 732, 734, 735, 781, 820, 822, 1426, 1427, 1592 & 1862 classées en zone N et B 890 classée en zone N partiellement couverte par un EBC.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Le classement en zone N n'est pas antinomique de plantations de vignes et peut être maintenu. En ce qui concerne la partie de la parcelle 890 classée en EBC je pense préférable de maintenir ce classement en raison du rôle des boisements dans la stabilisation des sols en cas de fort ruissellement.*

La requête de Mme BOISSON Nicole porte sur le reclassement en zone

constructible UB de la parcelle A 1882 classée en zone agricole (A) et située à proximité du centre-bourg.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

La requête de Mr MATHIAS Serge porte sur le classement en zone agricole stricte des parcelles de la section B N°714 & 717 en A+N au lieudit le Vieux Château ; 395, et 432 à 435 N+EBC au lieudit Les Gornières ; 511, et 512, 514 à 516 en N au lieudit les Tinaux ; 541 & 554 en N+EBC au lieudit Les Pelissonnes.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*A l'exception de la B 541, les parcelles concernées par le classement EBC ne figurent pas sur la 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> liste de la Chambre d'Agriculture. Seule une expertise complémentaire sera en mesure de déterminer si les cinq parcelles relèvent en l'état d'un classement EBC ou si elles peuvent être incluses dans un zonage Nco. De même si, à l'issue d'une expertise agro-environnementale, elles ne constituent pas un habitat favorable à la Gagée des rochers, elles pourront être reclassées en zone A ou N.*

La requête de Mrs HOSPICE David & DEDINGER Michael et Jacky ainsi que de Mmes PERRIN Lydia et DEDINGER Laurie porte sur les parcelles B 2124 à B 2127 classées en zone agricole (A) et situées au lieudit Les Gardières en vue de les classer comme terrain familial privé au titre de l'article L123-1 5<sup>ème</sup> du CDU.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Considérant que la viabilisation de ces parcelles est déjà réalisée et qu'une fois remblayée elles n'ont plus de vocation agricole, il me semble souhaitable de 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.*

La requête de Mr POUZET Jean Louis porte sur le reclassement partiel en zone constructible de la parcelle A 1868 de 6139 m<sup>2</sup> de superficie classée en zone naturelle (N) et située au lieudit Beauregard.

### *Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Cette demande, en raison notamment de la superficie en jeu est, même considérée isolément, incompatible avec les objectifs de préservation d'espaces agricoles et de maîtrise de la consommation foncière. Le SCOT impose par ailleurs de n'ouvrir à l'urbanisation qu'à l'intérieure de l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux et écarts ce qui n'est pas le cas ici. Enfin, l'incidence de cette demande doit être évaluée en la cumulant avec les demandes similaires qui aboutiraient au retrait de plus de 8 hectares de terre agricole ou d'espace naturel sur l'ensemble de la*

*Commune. Il ne serait en effet pas équitable de donner raison à une demande de ce type plutôt qu'à une autre, toutes étant très similaires.*

La requête de Mr s BERTHON Claude et Denis ainsi que de Mme BAZIN Gisèle porte sur le classement en zone agricole stricte des parcelles de la section B 329 et B 1113 au lieudit le Vieux Château classées en zone N.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*La parcelle B 329 figure sur la 2<sup>ème</sup> liste de la Chambre d'Agriculture car partiellement en EBC. Seule une expertise complémentaire sera en mesure de déterminer si cette parcelle relève bien en l'état d'un classement EBC. Un classement en zone Nco serait sans doute plus approprié. De même si, à l'issue d'une expertise agro-environnementale, elle ne constitue pas un habitat favorable à la Gagée des rochers, elle pourra être reclassée en zone A ou N. Le classement en zone N n'interdit pas un usage agricole.*

La requête de Mr et Mme PACALET Jean Paul et Monique porte sur la parcelle A 2255 appartenant partiellement à l'emprise de l'OAP Sud-Moilles et classée en zone UB1. La demande porte sur un reclassement en zone UB.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*La création d'une OAP est certes quelque peu contraignante pour les propriétaires fonciers mais elle permet à la collectivité d'exercer une certaine maîtrise qualitative et quantitative de l'urbanisation ce qui semble de bonne gouvernance dans les limites de sa compétence. L'intérêt général est donc respecté, mais ceux du propriétaire le sont également qui n'est pas obligé de vendre. Dans le cas particulier de la parcelle 2255 celle-ci est indissociable des autres parcelles de la zone UB1 constituant l'OAP Sud-Moilles. Elle ne peut donc se voir classée différemment des autres.*

La requête de Mme GUIDET Yvette porte sur les parcelles 1178 & 1864 classée en zone N (naturelle). La demande porte sur un reclassement en zone A permettant de construire des bâtiments agricoles.

*Commentaire du Commissaire Enquêteur sur la requête de révision du zonage*

*Le reclassement en zone A de ces deux parcelles s'impose dans le souci de ne pas pénaliser une activité économique existante.*

### 3.3. PV D'ENQUETE ET REPONSE DE LA COMMUNE DE SEYSSUEL

A l'issue de l'enquête nous avons remis en main propre et commenté au Maire de la Commune un procès-verbal de fin d'enquête comportant plusieurs questions précises émanant de notre analyse du dossier ou provenant des observations des Personnes Publiques Associées ou de l'expression du public durant l'enquête après reformulation par nos soins (**annexe 5**).

#### 3.3.1.1. CONCERNANT LES DEMANDES DE MODIFICATION DE ZONAGE A & N EN LIMITE DE ZONE URBANISABLES (16 CAS)

La réponse de la Commune de SEYSSUEL rappelle que cette question a déjà fait

l'objet d'une concertation avec la DDT 38 entre les deux arrêtés de PLU. La modification a été demandée afin de se mettre en conformité avec la loi relative aux constructions en limite de Nationale 7. Sur le premier schéma, il y avait plus de parcelles modifiées en zone constructible, cela n'a pas été accepté à quelques « dents creuses » prêt.

### 3.3.1.2. CONCERNANT LES DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE ARTISANALE DE PARCELLES DEJA AFFECTEES A CETTE ACTIVITE (2 CAS)

Cette remarque est jugée pertinente et acceptée par la Commune de Seyssuel. Il s'agit des parcelles A1916 pour les transports Salvatori et B1665/1667/1664/1666/1663/1670/1879/1878/1880/1881/1673/1882/1883/1676/1677 pour le secteur de Montrozier à passer en U1a

### 3.3.1.3. CONCERNANT LE REDIMENSIONNEMENT DES EBC

La Commune de SEYSSUEL considère que cette question doit être traitée par le cabinet d'urbanisme lors de la mise au point finale du PLU en tenant compte du fait qu'un consensus appelant à solution a été proposé en partenariat avec l'Etat lors d'une réunion le 16/06 en sous-préfecture où il a été retenu d'ajouter au zonage une zone Nco en vue de préserver le milieu naturel par des mesures d'urbanisme proportionnées aux enjeux.

### 3.3.1.4. CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ESPECES PROTEGEES

La Commune indique dans sa réponse qu'un zonage en Ns sera ajouté après avoir pris connaissance des emplacements réels à protéger au niveau de la Gagée des rochers.

### 3.3.1.5. CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES PARCELLES A VOCATION VITICOLE

La Commune de SEYSSUEL intégrera les résultats de la conciliation qui s'est tenue en présence des différents acteurs lors de la réunion du 16/06; sous forme d'éléments cartographiés par les services de l'Etat.

### 3.3.1.6. CONCERNANT LE ZONAGE U

La Commune envisage de revoir « à la marge » au cas par cas, certaines parties de zonage, sur la base d'une bonne argumentation et notamment la réduction des zones constructibles au voisinage de la RN7 ainsi que la réduction des zones constructibles hors centre-ville aux enveloppes effectivement urbanisées à ce jour.

Il sera également possible de modifier l'emplacement de corridors écologiques de quelques mètres.

### 3.3.1.7. CONCERNANT LES OAP

#### Tous secteurs

Un travail sur les scénarios des secteurs de développement peut être envisagé. Cela permettra notamment d'indiquer dans les orientations spécifiques des OAP

comment les accès au réseau routier peuvent être davantage sécurisés.

## **Secteur des Moilles**

Pour l'OAP 5 côté droit sens SEYSSUEL, CHASSE, la RD4<sub>E</sub> présente un léger virage à gauche, ce qui donne une très bonne visibilité et dans la future OAP on pourra prévoir une entrée suffisante pour « stopper » les véhicules avant qu'ils ne s'engagent sur cette RD.

Pour la même OAP mais côté gauche, l'entrée pourra être prévue débouchant sur le Chemin du Gros Chêne, pas sur la RD.

En ce qui concerne l'augmentation des débits de ruissellement, de par la loi sur l'eau, ceux-ci seront traités sous voirie commune, par un stockage et un écoulement régulé en sous-sol.

## **Secteur de Bon Accueil**

Il faudra travailler en concertation avec le propriétaire pour trouver la bonne solution afin que son espace de vie soit respecté.

### **3.3.1.8. CONCERNANT LA CAPACITE DE DENSIFICATION URBAINE EN ZONE U**

Le minimum que nous devons construire est 144 logements sur 12 ans, nous avons prévu 192 afin d'avoir une marge compte tenu que certaines parcelles ne se vendront peut être jamais.

### **3.3.1.9. CONCERNANT LA TRANSCRIPTION DES ALEAS NATURELS DANS LE PLU**

Concernant la prise en compte des aléas dans le PLU, l'Etat a fourni à la commune une notice sur ce qui est attendu dans le département de l'Isère. Par conséquent, cette notice sera suivie par le bureau d'études : les aléas seront retranscrits en zonage réglementaire sur le zonage et dans le règlement. Des justifications seront développées dans le rapport de présentation.

### **3.3.1.10. CONCERNANT LE CHOIX DE LOCALISATION DE LA ZONE Ni**

La Commune rappelle qu'il existe déjà un stade communal à proximité

### **3.3.1.11. CONCLUSION**

Les réponses de la Commune de SEYSSUEL qui nous ont été transmises (**annexe 6**) sont précises et concluantes elles permettent de prendre en compte les principales demandes des personnes publiques associées ainsi que les observations du public.

---

## 4. CONCLUSIONS

---

Au terme de la procédure d'enquête publiques du PLU de SEYSSUEL, les principales conclusions sur le fond sont les suivantes :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SEYSSUEL arrêté par le conseil municipal en novembre 2016 viendra bientôt prendre la suite d'un Plan d'Occupation des Sols qui ne correspondait plus aux aspirations des élus et aux besoins actuels de gestion de l'espace communal, en particulier au regard des Lois ALUR et AAAF ainsi que de la connaissance précise et actualisée des risques naturels.

En effet les principes de moindre consommation d'espace par la construction neuve, de lutte contre l'étalement urbain au détriment des usages agricoles et des milieux naturels ou encore la préservation de l'identité d'un village au travers de son patrimoine bâti nécessitaient l'instauration d'un nouvel outil et impliquait donc au titre du Code de l'Urbanisme l'élaboration d'un PLU. Cette refonte du projet d'urbanisme a également permis de faire face à des demandes de construction pour les douze prochaines années à l'intérieur de l'enveloppe de 144 logements fixée par le SCOT des Rives du Rhône.

Le dossier mis à l'enquête, en raison de sa qualité rédactionnelle et graphique, a permis à la population concernée, dès la période de concertation qui a précédée l'enquête publique, de comprendre les grands enjeux de l'urbanisation de la Commune ainsi que les objectifs et orientations fixées pour les douze prochaines années par ce nouveau document d'urbanisme.

Les personnes publiques associées ont, par leurs remarques (transmises avant le début de l'enquête) permis d'amender le projet de PLU en supprimant certaines incohérences ou erreurs techniques ainsi qu'en proposant des modalités de rédaction destinées à en faciliter l'application ultérieure. **La plupart de ces points devront être intégrés à la version finale du document en vue d'en améliorer le fond, la forme ou la fonctionnalité.**

Les réactions, relativement nombreuses, des administrés au cours de l'enquête ont également permis de noter une majorité d'adhésion aux principes d'élaboration du PLU et de pointer quelques doléances et requêtes sans faire prévaloir l'intérêt particulier sur l'intérêt général de la collectivité. Quelques-unes seulement sont venues contester certaines dispositions du règlement graphique, les considérant comme défavorables à leurs intérêts particuliers.

Le point le plus sensible apparu lors de l'enquête concerne l'avenir des coteaux de SEYSSUEL (bande d'environ 230 ha dominant la rive gauche du Rhône). **La conciliation des enjeux environnementaux et du développement de la viticulture (82 ha concernés à terme soit 25% environ de la superficie totale) est rapidement apparue problématique** en raison, d'une part de conceptions fortement divergentes de la gestion de ces espaces et d'autre part du manque de réalisme et de conformité à l'occupation actuelle du sol de la cartographie et du zonage mis à disposition du public.

J'ai tenté d'apporter sous forme de recommandations quelques propositions personnelles de modifications relativement limitées mais utiles, destinées soit à clarifier certains points des règlements écrits ou graphiques (cas des risques naturels) soit à rendre plus simple la mise en œuvre de ce PLU. **Ces propositions seront mentionnées dans l'avis motivé au titre de recommandations.**

A l'issue de la procédure d'enquête publique caractérisée par une participation satisfaisante à l'échelle d'une commune de près de 2000 habitants, le PLU de la Commune de SEYSSUEL constitue aujourd'hui un projet raisonnable et équilibré dans le respect de l'intérêt général et des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme. Les perspectives d'urbanisation de la Commune qui découlent du projet de PLU permettent d'envisager pour cette dernière, un processus de développement socio-économique durable respectueux de l'environnement et compatible avec le maintien d'un cadre de vie agréable.

## 4.1. SYNTHÈSE

L'avis motivé du Commissaire Enquêteur est présenté dans un document spécifique qui accompagne le présent rapport.

# **ANNEXE 1**



## ARRETE DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire,

**Vu** les articles L.153-19, L.153-33 et R.153-8 et R.153-11 du Code de l'Urbanisme ;

**Vu** les articles L.123.2 et R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'Environnement ;

**Vu** la délibération en date du 25 juin 2014 par laquelle le Conseil Municipal a prescrit la révision du P.L.U. et défini les modalités de concertation ;

**Vu** la délibération en date du 26 novembre 2016 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;

**Vu** l'avis de synthèse des Services de l'Etat du 02 mars 2017 ;

**Vu** les avis des Personnes Publiques consultées ;

**Vu** l'avis de l'association agréée F.R.A.P.N.A. ;

**Vu** l'ordonnance en date du 08 mars 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de GRENOBLE (Isère) désignant Monsieur Thierry MONIER, Docteur en géologie appliquée, en qualité de commissaire enquêteur.

**Vu** les pièces du dossier soumises à l'enquête publique,

- La note de présentation et les autres informations liées à l'enquête publique prévue à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement :

- l'évaluation environnementale et son résumé non technique ou la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale,
- en l'absence d'évaluation environnementale, une note de présentation,
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique,
- les avis émis sur le projet,
- le bilan de la concertation,
- les délibérations,

2

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme, version Arrêt en date du 26 novembre 2016 comprenant :

- le rapport de présentation,
- le PADD, (Projet d'Aménagement et de Développement Durable),
- les OAP, (Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- le règlement et ses documents graphiques,
- les annexes dont le zonage d'assainissement,
- les documents informatifs, le cas échéant.

## **ARRETE**

**ARTICLE 1** - Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de SEYSSUEL.

Cette enquête sera ouverte le lundi 24 avril 2017 et se déroulera pendant 38 jours du lundi 24 avril 2017 au mercredi 31 mai 2017 inclus.

Les principaux objectifs du projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête sont :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

- Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable (trame verte et bleue)
- Prendre en compte les risques
- Préserver les grands équilibres du paysage
- Protéger les espaces et l'activité agricole et viticole
- Renforcer le centre bourg par la densification
- Développer le territoire de façon équilibrée

**ARTICLE 2** - Au terme de l'enquête le projet de Plan Local d'Urbanisme sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

**ARTICLE 3** – Monsieur Thierry MONIER est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur.

**ARTICLE 4** - Le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Mairie de SEYSSUEL (Isère) pendant 38 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie : lundi, mardi, mercredi, vendredi 8h30-12h et 13h30-17h, jeudi 8h30-12h et 13h30-19h.

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition à l'adresse suivante : Mairie de SEYSSUEL Place de la Mairie 38200 SEYSSUEL.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête à SEYSSUEL à l'adresse

3

suivante Mairie de SEYSSUEL Place de la Mairie 38200 SEYSSUEL, et le cas échéant, à l'adresse mail suivante : [enquetepublique@seyssuel.fr](mailto:enquetepublique@seyssuel.fr). Elles seront tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et également consigner ses observations par voie dématérialisée à partir du site de la mairie. Ce dossier sera mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : [seyssuel.fr](http://seyssuel.fr)

Un accès gratuit au dossier est garanti sur un poste informatique situé à la mairie de SEYSSUEL.

**ARTICLE 5** - Pendant la durée de l'enquête, le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public à la Mairie de SEYSSUEL Place de la Mairie 38200 SEYSSUEL pour recevoir ses observations écrites et orales les jours suivants :

- Jeudi 04 mai 2017 de 13h30 à 19h
- Samedi 13 mai 2017 de 8h30 à 12h
- Samedi 20 mai 2017 de 8h30 à 12h
- Mercredi 31 mai 2017 de 13h30 à 17h

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de toute personne en faisant la demande.

**ARTICLE 6** - A l'expiration du délai d'enquête, après mise à disposition du registre, le commissaire enquêteur procédera à la clôture de l'enquête.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera sous huit jours le Maire de la commune, et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Dans un délai de quinze jours, ce dernier produira ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, et consigne dans un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours, le commissaire-enquêteur transmet au Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées et simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

A compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à la Mairie de SEYSSUEL Place de la Mairie 38200 SEYSSUEL.

**ARTICLE 7** – Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont disponibles en Mairie de SEYSSUEL (Isère et sur le site internet [seyssuel.fr](http://seyssuel.fr) dans le rapport de présentation du PLU ainsi que dans la note de présentation du dossier d'enquête mis à disposition du public.

**ARTICLE 8** – Il est précisé que le projet de PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale au regard de la décision de l'autorité environnementale du 03 juin 2016 se rapportant à l'examen au cas par cas accordant une dispense d'évaluation environnementale pour ce projet de Plan.

**ARTICLE 9** - Il est précisé que le projet de zonage d'assainissement n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale au regard de la décision de l'autorité environnementale du 03 juin 2017 se rapportant à l'examen au cas par cas accordant une dispense d'évaluation environnementale pour ce projet de zonage d'assainissement.

**ARTICLE 10** - Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à Monsieur le Maire de SEYSSUEL, ou le cas échéant pourra être consultée sur le site internet de la commune [seyssuel.fr](http://seyssuel.fr)

**ARTICLE 11** Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Monsieur le Maire.

**ARTICLE 12** – Un premier avis au public reprenant les éléments de cet arrêté d'ouverture d'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

- Le Dauphiné Libéré
- L'Essor

L'information sera également assurée par voie dématérialisée sur le site internet de la commune.

Un second avis paraîtra à nouveau dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux désignés ci-dessus.

Cet avis sera également publié en Mairie de SEYSSUEL, par voie d'affichage sur les panneaux d'informations quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête ainsi que sur le site internet de la commune : [seyssuel.fr](http://seyssuel.fr)

**ARTICLE 13** - Des copies du présent arrêté seront adressées à

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Commissaire Enquêteur

A SEYSSUEL, le 04 avril 2017

**Le Maire,**

# **ANNEXE 2**

POLICE MUNICIPALE



SEYSSUEL

PV N2017/10

Destinataires :

- Monsieur le Maire de SEYSSUEL
- Monsieur FANGET conseiller délégué en urbanisme
- Archives de la Police Municipale

REPUBLIQUE FRANCAISE

**PROCES VERBAL DE CONSTATATION  
D’AFFICHAGE**

L'an deux mille dix-sept, le onze du mois d'avril,

Je soussigné,  
Chef de service NICOLLET Stephane

Agents de Police Judiciaire Adjointes, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie SEYSSUEL  
En fonction à la Police Municipale de SEYSSUEL  
Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de, Monsieur le Maire de SEYSSUEL

Vu les articles 21, 21-1, 21-2 du Code de Procédure Pénale

Vu les articles L 2131-1 et L 2131-3 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu l'article L123-10 du code de l'environnement

Certifie avoir procédé à l'affichage de l'avis de mise à l'enquête publique portant sur le projet du Plan Local d'Urbanisme.

Je prends des clichés photographiques joint en annexe.

Fait et clos à SEYSSUEL

Le 11/04/2017

A.P.J.A. : NICOLLET Stéphane



# ANNEXE 3

**ANNONCES LÉGALES****ENQUÊTES PUBLIQUES****MAIRIE DE SEYSSUEL****AVIS DE MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme à partir du lundi 24 avril 2017 jusqu'au mercredi 31 mai 2017 inclus, soit 38 jours.

*Le projet de Plan Local d'Urbanisme :*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

- Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable (trame verte et bleue)
- Prendre en compte les risques
- Préserver les grands équilibres du paysage
- Protéger les espaces et l'activité agricole et viticole
- Renforcer le centre bourg par la densification
- Développer le territoire de façon équilibrée

Au terme de l'enquête, le projet de Plan Local d'Urbanisme sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Le commissaire enquêteur désigné est M. Thierry MONIER, Dr en géologie appliquée.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Un registre papier est consultable en mairie siège de l'enquête, Mairie de SEYSSUEL Place de la Mairie 38200 SEYSSUEL, lundi, mardi, mercredi et vendredi 8h30-12h et 13h30-17h, et jeudi 8h30-12h et 13h30-19h. Un registre dématérialisé est disponible à l'adresse suivante : [enquetepublique@seyssuel.fr](mailto:enquetepublique@seyssuel.fr) sur le site internet [seyssuel.fr](http://seyssuel.fr)

Toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête ou à l'adresse de messagerie électronique suivante : [enquetepublique@seyssuel.fr](mailto:enquetepublique@seyssuel.fr)

Pendant la durée de l'enquête, le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de SEYSSUEL pour recevoir ses observations les jours suivants :

- Jeudi 04 mai 2017 de 13h30 à 19h
- Samedi 13 mai 2017 de 8h30 à 12h
- Samedi 20 mai 2017 de 8h30 à 12h
- Mercredi 31 mai 2017 de 13h30 à 17h

Le dossier d'enquête est consultable à l'adresse du site internet suivant : [seyssuel.fr](http://seyssuel.fr) ainsi que sur un poste informatique à disposition du public à la Mairie de SEYSSUEL :

lundi, mardi, mercredi et vendredi 8h30-12h et 13h30-17h, et jeudi 8h30-12h et 13h30-19h.

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont disponibles en mairie.

À compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant 1 an en Mairie de SEYSSUEL. Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à Monsieur le Maire de SEYSSUEL (Isère).

A la demande de la mairie cet avis aurait dû paraître vendredi 7 avril 2017

010512500

St  
IX :  
fr  
CE  
ON  
(H)  
16 -  
'as-  
tion  
ad-  
022  
69  
J -  
A-  
de  
n-  
c :  
fr  
A-  
te

**AVIS ADMINISTRATIFS**

- ES118381 -



**SEYSSUEL**

**AVIS DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme à partir du lundi 24 avril 2017 jusqu'au mercredi 31 mai 2017 inclus, soit 38 jours.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

- Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable (trame verte et bleue)
- Prendre en compte les risques
- Préserver les grands équilibres du paysage
- Protéger les espaces et l'activité agricole et viticole
- Renforcer le centre bourg par la densification
- Développer le territoire de façon équilibrée

Au terme de l'enquête, le projet de Plan Local d'Urbanisme sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Le commissaire enquêteur désigné est Monsieur Thierry MONIER, Docteur en géologie appliquée.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Un registre papier est consultable en mairie siège de l'enquête, Mairie de SEYSSUEL - Place de la Mairie - 38200 SEYSSUEL, lundi, mardi, mercredi et vendredi 8h30-12h et 13h30-17h, et jeudi 8h30-12h et 13h30-19h.

Un registre dématérialisé est disponible à l'adresse suivante : [enquetepublique@seyssuel.fr](mailto:enquetepublique@seyssuel.fr) sur le site internet [seyssuel.fr](http://seyssuel.fr)

Toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête ou à l'adresse de messagerie électronique suivante : [enquetepublique@seyssuel.fr](mailto:enquetepublique@seyssuel.fr)

Pendant la durée de l'enquête, le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de SEYSSUEL pour recevoir ses observations les jours suivants :

- Jeudi 04 mai 2017 de 13h30 à 19h
- Samedi 13 mai 2017 de 8h30 à 12h
- Samedi 20 mai 2017 de 8h30 à 12h
- Mercredi 31 mai 2017 de 13h30 à 17h

Le dossier d'enquête est consultable à l'adresse du site internet suivant : [seyssuel.fr](http://seyssuel.fr) ainsi que sur un poste informatique à disposition du public à la Mairie de SEYSSUEL :

lundi, mardi, mercredi et vendredi 8h30-12h et 13h30-17h, et jeudi 8h30-12h et 13h30-19h.

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont disponibles en mairie.

809770000

## COMMUNE DE SEYSSUEL

### Avis de mise à l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme à partir du lundi 24 avril 2017 jusqu'au mercredi 31 mai 2017 inclus, soit 38 jours.

**Le projet de Plan Local d'Urbanisme :**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable (trame verte et bleue)

Prendre en compte les risques

Préserver les grands équilibres du paysage

Protéger les espaces et l'activité agricole et viticole

Renforcer le centre bourg par la densification

Développer le territoire de façon équilibrée

Au terme de l'enquête, le projet de Plan Local d'Urbanisme sera soumis au conseil municipal pour approbation.

Le commissaire enquêteur désigné est Monsieur Thierry MONIER, Docteur en géologie appliquée.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Un registre papier est consultable en mairie siège de l'enquête, Mairie de SEYSSUEL Place de la Mairie 38200 SEYSSUEL, lundi, mardi, mercredi et vendredi 8 h 30 - 12 h et 13 h 30 - 17 h, et jeudi 8 h 30 - 12 h et 13 h 30 - 19 h.

Un registre dématérialisé est disponible à l'adresse suivante [enquetepublique@seyssuel.fr](mailto:enquetepublique@seyssuel.fr) sur le site internet [seyssuel.fr](http://seyssuel.fr)

Toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête ou à l'adresse de messagerie électronique suivante : [enquetepublique@seyssuel.fr](mailto:enquetepublique@seyssuel.fr)

Pendant la durée de l'enquête, le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de SEYSSUEL pour recevoir ses observations les jours suivants :

- jeudi 04 mai 2017 de 13 h 30 à 19 h,
- samedi 13 mai 2017 de 8 h 30 à 12 h,
- samedi 20 mai 2017 de 8 h 30 à 12 h,
- mercredi 31 mai 2017 de 19 h 30 à 17 h.

Le dossier d'enquête est consultable à l'adresse du site internet suivant [seyssuel.fr](http://seyssuel.fr) ainsi que sur un poste informatique à disposition du public à la mairie de SEYSSUEL :

lundi, mardi, mercredi et vendredi 8 h 30 - 12 h et 13 h 30 - 17 h, et jeudi 8 h 30 - 12 h et 13 h 30 - 19 h.

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont disponibles en mairie.

À compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant 1 an en mairie de SEYSSUEL.

Toute information relative à cette enquête pourra être demandée à Monsieur le Maire de SEYSSUEL (Isère).



## SEYSSUEL

### AVIS DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme à partir du lundi 24 avril 2017 jusqu'au mercredi 31 mai 2017 inclus, soit 38 jours.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

- Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable (trame verte et bleue)
- Prendre en compte les risques
- Préserver les grands équilibres du paysage
- Protéger les espaces et l'activité agricole et viticole
- Renforcer le centre bourg par la densification
- Développer le territoire de façon équilibrée

Au terme de l'enquête, le projet de Plan Local d'Urbanisme sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Le commissaire enquêteur désigné est Monsieur Thierry MONIER, Docteur en géologie appliquée.

Le public pourra consulter le dossier d'enquête et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Un registre papier est consultable en mairie - siège de l'enquête, Mairie de SEYSSUEL - Place de la Mairie - 38200 SEYSSUEL, lundi, mardi, mercredi et vendredi 8h30-12h et 13h30-17h, et jeudi 8h30-12h et 13h30-19h.

Un registre dématérialisé est disponible à l'adresse suivante :  
[enquetepublique@seyssuel.fr](mailto:enquetepublique@seyssuel.fr)  
sur le site internet [seyssuel.fr](http://seyssuel.fr)

# ANNEXE 4

RTE  
CDPENAF  
Communauté d'Agglomération du pays Viennois  
SCOT Rives du Rhône  
Chambre d'Agriculture de l'Isère  
Préfecture de l'Isère  
Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Isère  
Conseil Général de l'Isère  
FRAPNA Isère  
GRT GAZ



Réseau de transport d'électricité

**VOS REF.**

**NOS REF.** TER-ART-2017-38487-CAS-110302-X9N9R4

**INTERLOCUTEUR** Maïlys CHAUVIN

**TÉLÉPHONE** 04 27 86 27 47

**MAIL** rte-cdi-lyon-scet-urbanisme@rte-france.com

**FAX**

**OBJET** Avis projet d'arrêt – PLU de SEYSSUEL

**DDT de l'ISERE**

Service Aménagement Nord-Ouest

10, rue Albert Thomas

38200 VIENNE

A l'attention de Mme Martine POMMIER

Lyon, le 09/01/2017

Madame,

Nous accusons réception du dossier du projet de **PLU de la commune de SEYSSUEL**, transmis pour avis le 03/01/2017 par votre service.

Nous vous rappelons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Il s'agit de :

**Ligne aérienne 225kV GIVORS - MIONS 2**

**Ligne aérienne 63kV ESTRESSIN - PONT-EVEQUE 1**

**Ligne aérienne 63kV ESTRESSIN - GIVORS-BANS 1**

**Ligne aérienne 63kV GIVORS-BANS - PONT-EVEQUE 1**

Vous trouverez ci-joint une carte sur laquelle a été reporté le tracé des lignes électriques existantes.

Nous vous informons que vous pouvez désormais télécharger librement et gratuitement sur le portail de l'Open Data RTE (<https://opendata.rte-france.com>) le tracé de nos ouvrages au format SIG.

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

Les lignes électriques haute tension précitées traversent les zones UB, UC, Ulc, A, Aco, N et Nzh de la commune.

TEL : - FAX :

RTE Réseau de transport d'électricité  
société anonyme à directoire et conseil de surveillance  
au capital de 2 132 285 690 euros  
R.C.S.Nanterre 444 619 258

1/3



[www.rte-france.com](http://www.rte-france.com)

## 1/ Report des servitudes I4

### 1.1. Le plan des servitudes

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.

**En effet, le tracé de la ligne 63kV ESTRESSIN – PONT-EVEQUE a évolué au niveau du lieu-dit « Les Mines » au Sud de la commune.**

A cet effet vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de les situer.

### 1.2. La liste des servitudes

Dans le cadre de notre réponse à avis lors du projet d'arrêt, en date du 17/08/2016, nous vous demandions d'indiquer dans la liste existante le nom de nos ouvrages.

Ces remarques ont été prises en compte dans le dossier de PLU.

## 2/ Règlement

Ainsi que nous vous l'expliquions dans notre réponse à avis lors du porter à connaissance, en date du 17/08/2016, les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir insérer, dans les chapitres les phrases suivantes :

- **Article 1 des zones UI (p.48), A (p.69) et N (p.79)** (occupations et utilisations du sol interdites)

RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Article 2 des zones UI (p.49), A (p.70) et N (p.80)** (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

*« 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. »*

- **Article 10 des zones UB (p.29), UC (p.10), A (p.73) et N (p.83)** (hauteur des constructions)

Nos ouvrages présents sur ces zones ne sont pas concernés par les hauteurs prévues par le règlement, c'est la raison pour laquelle nous vous demandons de préciser que :

*« 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 et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

### 3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés

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

RTE appelle tout particulièrement votre attention sur le fait que les servitudes I4 ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé et que dans le cas d'une présence de ligne, un déclassement du bois s'impose.

Nous vous demandons que sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages suivants soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages, et que soient retranchés des espaces boisés classés, des bandes suivantes :

- **30 m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63kV ESTRESSIN - PONT-EVEQUE 1 au niveau du lieu-dit « Les Mines » et 63kV GIVORS-BANS - PONT-EVEQUE 1 au niveau du lieu-dit « Bas Seyssuel »**
- **40 m de large de part et d'autre de l'axe de la ligne 225kV GIVORS - MIONS 2 au niveau du lieu-dit « Les Manchettes »**

Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

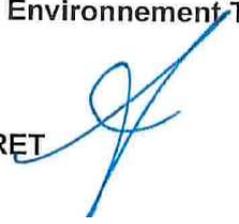
Le service en charge de ces questions est :

**RTE**  
**Groupe Maintenance Réseaux Lyonnais**  
**757, rue de Pré Mayeux**  
**01120 LA BOISSE**

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération très distinguée.

**Le Chef du Service**  
**Concertation Environnement Tiers,**

**Bruno FLEURET**





PRÉFET DE L'ISÈRE

Direction départementale des territoires  
Secrétariat de la CDPENAF

Commission départementale de la préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)  
Séance du 24 janvier 2017

Avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de SEYSSUEL

- Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant le code de l'urbanisme ;
- Vu la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAAF) n°2014-1170 du 13 octobre 2014 modifiant le code rural et de la pêche maritime ;
- Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE) modifiant le code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 du code rural et de la pêche maritime ;
- Vu l'article 151.12 du code de l'urbanisme ;
- Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°38-2016-06-29-011 du 29 juin 2016 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;
- Vu que la commune de SEYSSUEL est incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCOT) Rives du Rhône, approuvé le 30 mars 2012 ;
- Vu le projet de PLU de SEYSSUEL arrêté le 24 novembre 2016 ;
- Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

#### Résumé des débats

Examen obligatoire des dispositions du projet de règlement régissant les conditions d'évolution (extensions et annexes) des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles (A) et naturelles (N), pour avis simple :

Les membres de la commission formulent les observations suivantes :

Des règles similaires ont été instaurées dans les zones A et N pour autoriser les évolutions (extensions et annexes) des bâtiments d'habitations existants. Cependant certaines règles insuffisamment encadrées, ne garantissant pas leur compatibilité avec la vocation agricole et naturelle de ces zones, devront être modifiées et complétées :

- la référence à la surface de plancher devra être supprimée ; c'est à présent à l'emprise au sol qu'il convient de se référer,
- l'emprise au sol totale après travaux (bâtiment d'habitation existant + extensions) sera limitée à 150 m<sup>2</sup>,
- les annexes seront implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment d'habitation existant ; par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire doit être au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

*Avis de la CDPENAF*

La commission, à l'unanimité, émet :

- un avis favorable aux règles précisant les conditions d'évolution (extensions et annexes) des bâtiments d'habitations existants en zones A et N, assorti des observations susvisées à prendre en compte après enquête publique et avant approbation du PLU.

Grenoble le - 3 FEV. 2017

Pour le préfet,  
Par délégation

La Directrice Départementale  
des Territoires

Marie-Claire BOZONNET

ViennAgglo

Monsieur le Maire  
Mairie de Seyssuel  
Place de la Mairie  
38200 SEYSSUEL

Vienne, le 9 février 2017

Affaire suivie par : Service Application du Droit des Sols  
Référence : IF/ALC- 62165

Objet : Avis Elaboration du PLU

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le dossier du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme que votre commune a arrêté par délibération en date du 27 novembre 2016.

Ce nouveau document d'urbanisme traduit un projet de développement de votre commune plus cohérent de la gestion de la ressource foncière, la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le nouveau PLU arrêté est compatible avec le Programme Local de l'Habitat approuvé. La mise en place d'un pourcentage de logements sociaux sur les deux secteurs d'extension des Moilles et du centre bourg est conforme avec la programmation du PLH en vigueur.

Le PLU comporte une OAP sur le secteur de Bon Accueil qui à terme pourrait accueillir 45 logements. Cette OAP ne peut être mise en œuvre sans l'élargissement de la voie d'accès. Au-delà de la mise en place d'un emplacement réservé, nous vous recommandons de vous rapprocher dès à présent de la Région Auvergne-Rhône-Alpes (propriétaire de la voie) et des services de la DIRCE (voie débouchant sur la RN7) afin de régler ces problèmes d'accès déjà existants sur ce secteur.

Concernant l'activité économique, le projet de PLU est conforme avec la Charte de Développement Commerciale puisqu'il autorise le commerce uniquement en centre village (zone Ua) et admet son extension dans la partie sud de la zone d'activités économiques.

S'agissant de l'assainissement, vous voudrez bien procéder à la modification des cartes de zonage. En effet, les cartes de zonage d'assainissement (eaux usées et pluviales) jointes au dossier ne correspondent pas à la dernière version que le service assainissement a transmis au bureau d'études en charge de l'élaboration du PLU.

Communauté d'Agglomération du Pays Viennois

Dans le cadre du projet de création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales, le projet arrêté n'est pas conforme. Aussi, au regard de l'intérêt que revêt ce projet dans les démarches de lutte contre les inondations, vous voudrez bien procéder aux corrections de son périmètre et délimiter l'emplacement réservé aux parcelles A681, A1975, A2153, et A674 .

Dans l'hypothèse de la prise en compte des deux remarques ci-dessus, j'ai l'honneur de vous informer que j'émetts un avis favorable au projet de PLU arrêté.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleurs.

Le Président,



Thierry KOVACS



Mairie de Seyssuel  
Monsieur Frédéric BELMONTE  
Place de la mairie  
38200 SEYSSUEL

A Vienne le 8 février 2017

N/Réf : PDL/CLJ/MM/17 02 C 019

Objet : Avis du Syndicat Mixte sur le projet de PLU arrêté de Seyssuel

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le deuxième projet de PLU de Seyssuel arrêté le 24 novembre 2016.

Le Bureau Syndical s'est réuni le 1<sup>er</sup> février et a examiné avec intérêt votre projet de PLU, sur lequel il a donné un avis favorable, assorti de 2 réserves et 4 recommandations.

Vous trouverez, ci-joint, la délibération du Syndicat Mixte portant avis sur votre projet de PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Philippe DELAPLACETTE  
Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône





## Prise en compte de l'avis SCoT sur le PLU arrêté en juillet 2016 de la commune de Seyssuel

Les élus du bureau du syndicat mixte des rives du Rhône ont émis, en séance du 7 septembre 2016, un avis favorable sur le PLU de Seyssuel, assorti de 3 réserves et 3 recommandations.

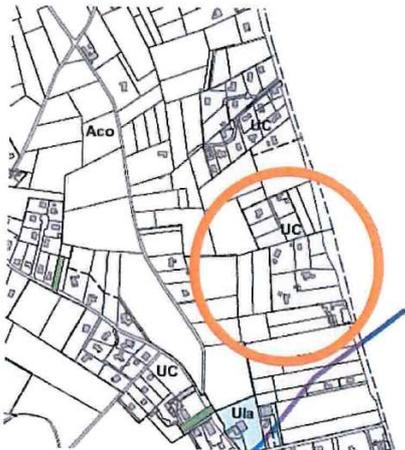
En vue d'un deuxième arrêt de son PLU, la commune a transmis au SMRR un dossier avant arrêt.

La présente note vise à analyser la prise en compte des remarques du syndicat dans ce dossier avant arrêt.

### Réserve n°1 relative à la maîtrise de la consommation foncière :

- Les zones ouvertes à l'urbanisation en dehors du centre-ville devraient être redéfinies et ajustées à l'enveloppe effectivement urbanisée des hameaux et écarts

→ Le long de la RN7, la zone UC a été redélimitée au plus près de l'enveloppe bâtie. Un secteur peut encore poser question :



→ Un recul des constructions ne devrait-il pas être imposé en lien avec la RN7 ?

### Réserve n°2 relative à la protection des commerces de centre-ville :

- La possibilité d'implantation de nouveaux commerces devrait être limitée aux zones de centre-ville.
- L'implantation de constructions à usage de commerce est interdite en zone UC.

### Réserve n°3 relative à la justification des choix de développement :

- Le dossier de PLU devrait apporter davantage de justification des choix retenus par la commune dans son zonage concernant les points suivant :
    - L'ouverture à l'urbanisation de 3ha d'espaces naturels en zone Ni pour un projet de zone d'équipement sportif et de loisirs;
- Le PADD affiche le souhait de la commune de « pouvoir optimiser le site de loisirs et sportifs où se trouve le stade de football au lieu dit Cayenne ». Le terme d'optimisation pose question dans ce cas.





- L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur en extension urbaine route des 7 fontaines, qui présente une taille similaire à celui du centre-bourg mais dont l'urbanisation n'est pas encadrée par une OAP;
- Ce secteur est passé « agricole ».
- Plusieurs parcelles non bâties et classées constructibles qui se trouvent en limite de zone d'OAP sans y être intégrées.
- Remarque non prise en compte sur les secteurs suivants :



- D'autres justifications seront-elles apportées dans le rapport de présentation ? Des constructions ou projets à faire apparaître ?
- L'ER 5 ne devrait-il pas être intégré à l'OAP ?

### Recommandation n°1 relative aux orientations d'aménagement et de programmation :

- Les OAP pourraient imposer un alignement des constructions sur le secteur des Moilles, et anticiper l'urbanisation future du secteur N en prévoyant un bouclage (routier ou au moins modes doux) qui rejoindrait la rue de l'Abbé Peyssonneau ou le chemin du Viver plutôt qu'une desserte en impasse. Sur le secteur de renouvellement urbain, ce bouclage pourrait également être envisagé avec le lotissement Domaine des Cèdres.
- Les accès aux sites de développement n'ont pas été modifiés sur le site de l'ancien foyer ni sur le centre-bourg. L'impossibilité de réaliser un bouclage sera peut-être précisée dans le rapport de présentation ?
- Sur les moilles, l'accès est identifié mais la desserte interne ne fait pas l'objet de recommandation.

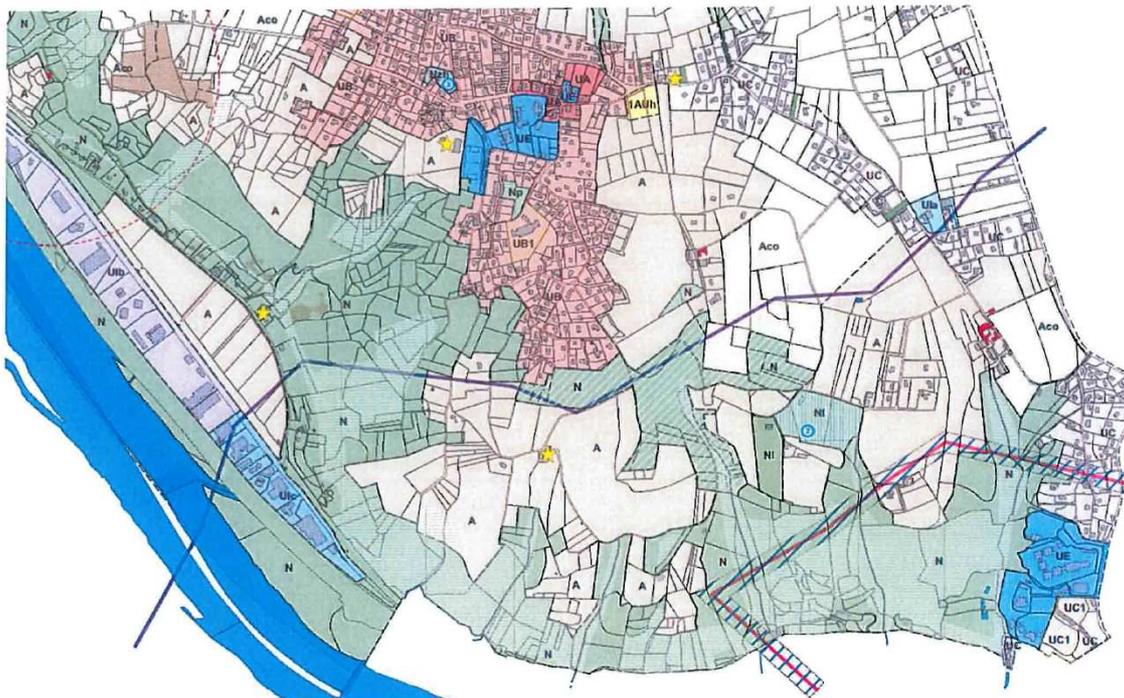


- Plusieurs recommandations instaurées dans les OAP pour la végétalisation et la réduction de l'imperméabilisation des secteurs de développement : coefficient de pleine terre à 50%, surface perméable pour le stationnement, végétalisation des accès,...
- Obligation : un espace paysager de transition devra être créé entre l'espace à aménager et l'espace bâti et entre l'espace à aménager et l'espace agricole.
- Sur les Moilles par ailleurs, la superficie du secteur a été réduite de moitié (0,5 ha) et la diversification des formes de logements est imposée (un minimum de 80% de logements individuels avait été instauré dans la première version du PLU arrêté).



**Recommandation n°2 relative à la protection des coteaux boisés :**

- La protection des coteaux boisés semble insuffisante. Des outils type EBC ou « éléments paysagers patrimoniaux repérés et protégés au titre de l'article L151-23 » auraient pu être instaurés.
- Des secteurs d'espaces boisés classés et des secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du CU ont été instaurés.



 Espace Boisé Classé

**Secteurs et éléments repérés au titre du L 151-23 du CU :**

-  Secteur naturel protégé en raison de sa qualité paysagère
-  Secteur protégé pour des motifs écologiques (pelouses sèches repérées)

**Recommandation n°3 relative à la prise en compte des risques :**

- Le PLU devrait présenter une traduction réglementaire des risques (zonage et règlement).
- Les éléments contraignant la constructibilité en raison des risques et nuisances induits sont reportés au plan de zonage et mentionnés dans le règlement.



SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHÔNE ■ ESPACE SAINT GERMAIN ■ BÂTIMENT L'ORION ■ 30, AV. DU GÉNÉRAL LECLERC ■ 38200 VIENNE  
 TÉL : 04 74 48 64 71 / FAX : 04 74 54 42 50 ■ CONTACT@SCOT-RIVESDURHONE.COM



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
ISÈRE

Réf : JMC/MD  
Dossier suivi par :  
Cicéron Jean-Michel  
Téléphone: 04 76 93 95 19  
Mail:  
[jeanmichel.ciceron@isere.chambagri.fr](mailto:jeanmichel.ciceron@isere.chambagri.fr)

**Le Président,**

Chambre d'Agriculture de l'Isère  
40, avenue Marcelin Berthelot  
CS 92608  
38036 Grenoble CEDEX 2  
Tél : 04 76 20 68 68  
Fax : 04 76 33 38 83  
Email : [accueil@isere.chambagri.fr](mailto:accueil@isere.chambagri.fr)

385 A, route de Saint Marcellin  
38160 Chatte  
Tél : 04 76 38 23 00 | Fax : 04 76 38 18 82  
Email : [accueil.chatte@isere.chambagri.fr](mailto:accueil.chatte@isere.chambagri.fr)

34-36 avenue des plantations  
Route de Ponsonnas  
38350 La Mure  
Tél : 04 76 30 90 07 | Fax : 04 76 81 15 43  
Email : [accueil.lamure@isere.chambagri.fr](mailto:accueil.lamure@isere.chambagri.fr)

7, place du Champ de Mars  
38110 La Tour du Pin  
Tél : 04 74 83 25 00 | Fax : 04 74 83 25 19  
Email : [accueil.tourdupin@isere.chambagri.fr](mailto:accueil.tourdupin@isere.chambagri.fr)

15, rue Charles Lindbergh  
ZAC Grenoble Air Parc  
38590 Saint-Etienne de Saint-Geoirs  
Tél : 04 76 93 79 50 | Fax : 04 76 06 42 23  
Email : [accueil.stgeoirs@isere.chambagri.fr](mailto:accueil.stgeoirs@isere.chambagri.fr)

27 rue Denfert Rochereau  
38200 Vienne  
Tél : 04 74 85 94 29  
Email : [accueil.vienne@isere.chambagri.fr](mailto:accueil.vienne@isere.chambagri.fr)



**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Établissement public  
loi du 31/01/1924  
Siret 18381001900038  
APE 9411Z

[www.isere.chambres-agriculture.fr](http://www.isere.chambres-agriculture.fr)

**Monsieur le Maire**  
**Mairie**  
**Place de la Mairie**  
**38200 Seyssuel**

À Grenoble, le 22 février 2017

**Objet :** avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet de PLU de Seyssuel

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le projet de PLU de Seyssuel arrêté par votre Conseil Municipal le 24 novembre dernier. Ce projet appelle de notre part les observations suivantes.

Nous apprécions que le développement de l'habitat se fasse essentiellement par densification de l'enveloppe urbaine existante, et que l'extension sur des terres agricole soit limitée. Nous apprécions également que vous introduisiez dans vos OAP la mise en place d'une "frontière paysagère" entre la zone aménagée et la zone agricole limitrophe. C'est une bonne mesure pour réduire les risques de mésentente entre les résidents et les agriculteurs à propos d'éventuelles nuisances liées aux travaux agricoles: bruit, poussière ... C'est une notion qu'il serait pertinent de généraliser à l'ensemble des zones construites à proximité immédiate de parcelles agricoles.

Nos autres observations s'exposent en 7 points

**1. Sur l'emplacement réservé n° 4**

Il serait judicieux de déplacer cet emplacement réservé sur la parcelle limitrophe à l'est, n° OA 1975 qui est en friche, plutôt que de le laisser sur une parcelles cultivée.

**2. Sur une exploitation agricole située en zone naturelle**

Au lieu-dit "Les Gardières", une exploitation agricole est bien identifiée sur le plan de zonage, mais est située en zone N. Il convient de mettre en zone A les parcelles OB 614, 615 et 1178.

**3. Sur l'urbanisation de la dent creuse de la parcelle OA 2154**

Il est compréhensible de pouvoir urbaniser cette dent creuse. Toutefois, nous vous demandons de veiller à ce que l'accès au reste de cette parcelle agricole soit bien assuré.

**4. Sur les changements de destination**

Le plan de zonage identifie des bâtiments autorisés à changer de destination, pour de l'habitat ou pour de l'activité. C'est une bonne mesure pour créer des logements sans consommer de foncier, mais nous sommes réservés dans les cas où les bâtiments sont trop proches des zones cultivées, comme par exemple les bâtiment sur les parcelle OA 1036 ou 1964.

**5. Zone Aco et corridor écologique**

A l'ouest de la commune, le long de la RN 7 au nord des différentes zones Uc, la zone Aco semble particulièrement large par rapport au corridor écologique qui apparaît sur les cartes de la page 38 du rapport de présentation ou de la page 6 du PADD. Par définition, un corridor, s'il a été repéré, doit avoir une largeur limitée ce qui n'est pas le cas ici. Aussi, les parcelles n° OA 695, 696, 697, 731, 732 et 1265 devraient être classées en zone A. Dans l'ensemble du PLU, vous avez bien mis les bâtiments agricoles actuels en zone A, mais un excès de zone agricole strictement inconstructible risque de poser des problèmes pour d'éventuels nouveaux projets d'installation qui émergeraient pendant la durée du PLU.

**6. Sur la distinction en zone A et zone N**

La Chambre d'Agriculture insiste pour que toutes les parcelles exploitées par l'agriculture, terres cultivées, prairies, plantations, pépinières... soient bien classées en zone A, pour mettre en avant leur vocation première de contribution à la production agricole et alimentaire, éventuellement indiquée pour mettre également en avant un autre enjeu identifié localement. Ainsi, dans la partie nord de la commune, des parcelles classées N devraient être classées en A: les n° OA 192, 183, 184, 207, 203, 463, 462, 1190 (partie ouest).

**7. Sur le développement de la viticulture**

Vous mettez en avant le développement de la viticulture dans votre commune. Mais le zonage présenté empêche ce développement alors qu'un projet d'AOP est en cours porté par de jeunes viticulteurs. Aussi, en concertation avec Vitis-Vienna, nous formulons des demandes précises pour que des parcelles à vocation viticole soient reclassées. Ces demandes se répartissent en 4 catégories.

**7.1. Des parcelles actuellement en vigne mais indiquées en EBC:**

Il s'agit donc d'une erreur manifeste, qui implique de supprimer l'EBC et de les mettre une zone A. Ce sont les parcelles n° B 403 ; B 551 ; B 552 ; B 628 ; B 644 ; B 645 ; B 646 ; B 647 ; B 649 ; B 652 ; B 825 ; B 826. Elles représentent une surface de 2 ha, et figurent en rouge sur la carte ci-dessous.

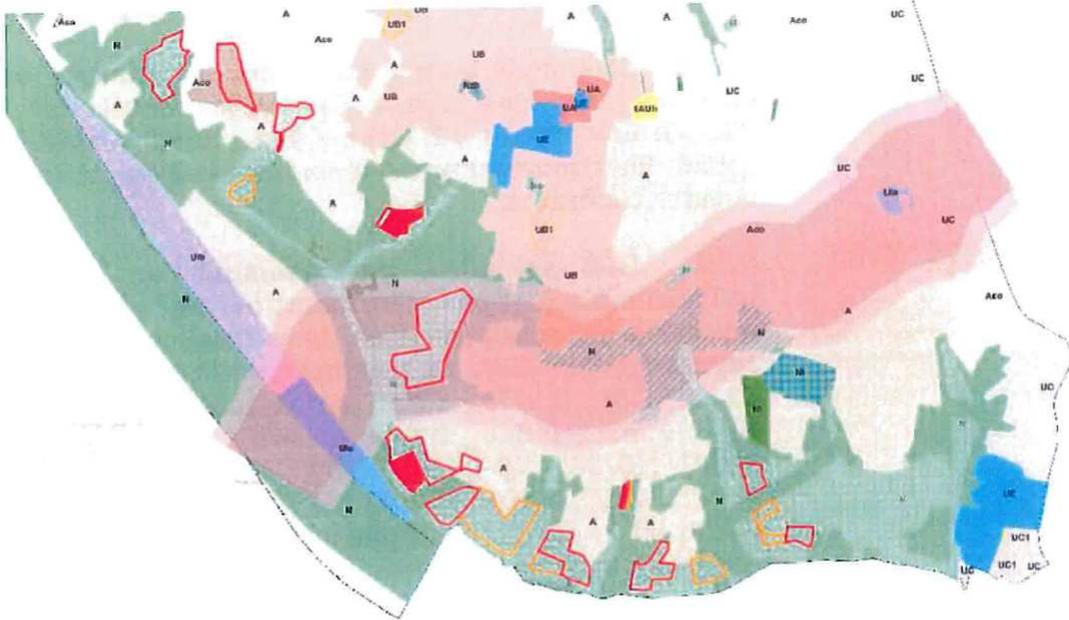
**7.2. Des parcelles qui passent en EBC mais qui sont indispensables pour l'installation de viticulteurs qui les ont achetées pour les planter.** Elles doivent être reclassées en A avec suppression de l'EBC. Ce sont les parcelles n° B 328 ; B 318 ; B 319 ; B 323 ; B 329 ; B 333 ; B 295 (partie haute) ; B 735 ; B 734 ; B 1592 ; B 824 ; B 822 ; B 820 ; B 821 ; B 1426 ; B 414 ; B 433 ; B 440 ; B 554 ; B 541 ; B 542 ; B 543 ; B 544 ; B 545 ; B 546 ; B 547 ; B 698 ; B 286 ; B 287 ; B 574 ; B 578 ; B 579 ; B 581 ; B 582 ; B 737 ; B 585 ; B 736. Elles représentent une surface de 14,7 ha, et sont entourées en rouge sur la carte.

**7.3. Des parcelles identifiées en pelouses sèches et qui sont également indispensables pour des viticulteurs.** Il s'agit des parcelles n° B 756 et B 757. Ces deux parcelles représentent 1,7 ha, et sont également entourées de rouge sur la carte ci-dessous. A propos des pelouses sèches, j'attire votre attention sur:

- le fait qu'elles ne sont pas identifiées dans les cartes du PADD ou du rapport de présentation;
- l'article L101-3 du code de l'urbanisme qui indique que "*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles...*" Aussi, le PLU à lui seul ne peut pas empêcher la plantation de vigne, et le règlement de la zone A n'aborde d'ailleurs pas du tout la question.

**7.4. Des parcelles classées en EBC que les viticulteurs souhaitent planter en vigne dans les années à venir,** dans le cadre du développement de l'AOP. Ce sont les parcelles n° B 890 ; B 580 ; B 583 ; B 584 ; B 415 ; B 417 ; B 418 ; B 429 ; B 431 ; B 347 ; B 439 ; B 315 ; B 282 ; B 283 ; B 284 ; B 1125 ; B 406 ; B 407 ; B 408 ; B 1855. Elles représentent 5,8 ha, et sont entourées en orange sur la carte ci-dessous. Elles méritent également d'être en zone A, sans EBC.

La carte présentée ci-dessous et réalisée par Vitis-Vienna positionne ces parcelles sur votre PLU. Cette carte montre qu'il reste encore une part importante de zone naturelle et d'EBC, notamment pour limiter les risques de ruissellement et d'érosion des sols. De plus, il faut savoir que les viticulteurs avec Vitis-Vienna sont prêts à s'engager dans une charte environnementale et paysagère où le ruissellement et l'érosion des sols seront pris en compte.



En conclusion, compte-tenu de la faible consommation de foncier agricole, la Chambre d'Agriculture donne un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte de nos demandes, notamment celle de notre point n° 7 concernant le classement des parcelles à vocation viticole. Eventuellement, pour éviter toute confusion ou polémique, une nouvelle rencontre avec les viticulteurs et Vitis-Vienna pourrait être organisée avant l'approbation de votre PLU.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Jean-Claude Darlet**

## OBLIGATIONS DU PLU

### EU EGARD AUX ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE, AU CODE DE L'URBANISME, AUX TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES 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 1er du code de l'urbanisme a procédé à la recodification de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme. Ces dispositions entraînent en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016. **Le présent avis fait référence aux nouveaux articles législatifs entrées en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.**

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 approuvé, 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 : 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 « Servitudes d'utilité publique ». De plus, il est indispensable de l'annexer dans sa totalité à savoir : 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 de 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 de 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, <sup>0476603231</sup> les talwegs ont semblé être 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 POS en vigueur, il conviendra de justifier davantage leur localisation et

– La préservation de la gacée des rochers

La zone de présence de la gacée des rochers est classée dans votre PLU en zone naturelle et 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 gacée, il conviendrait de créer une zone N (espaces naturels sensibles) couvrant prioritairement la zone de présence de la gacée 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 des 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.

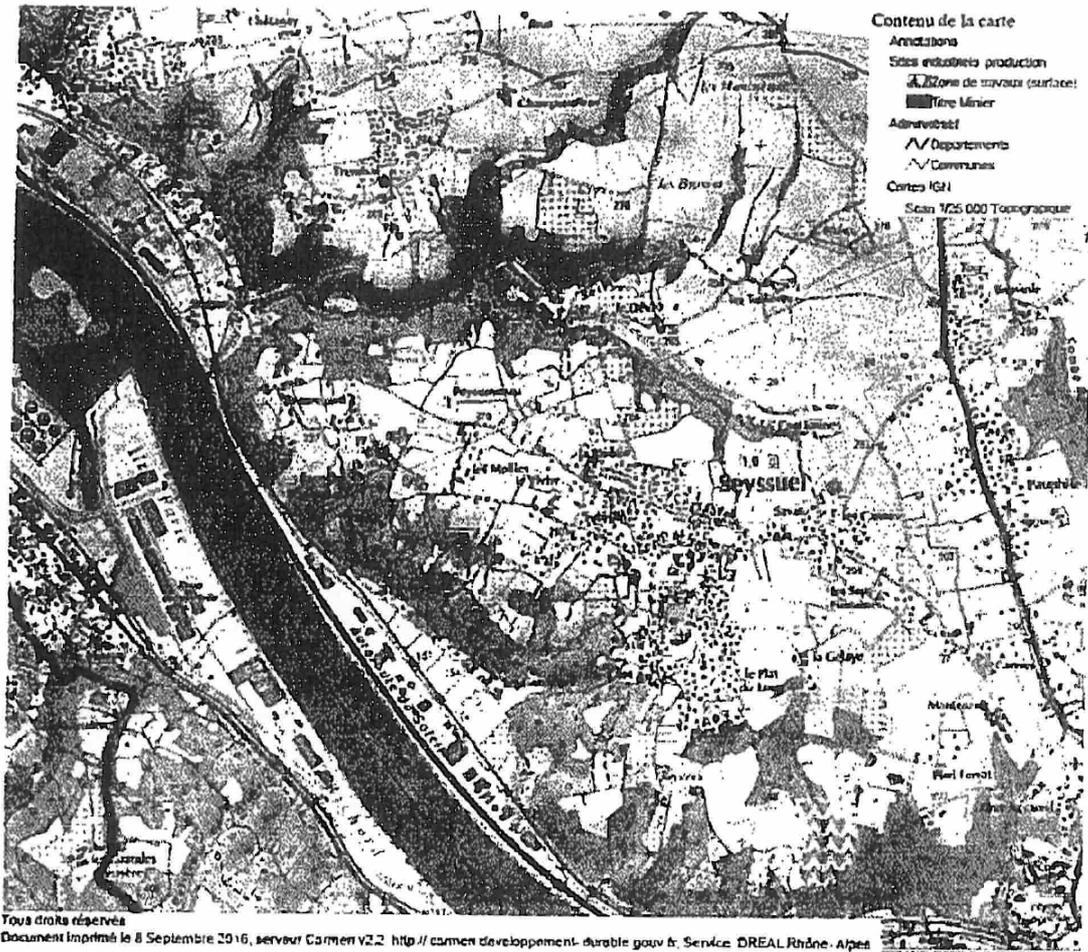
Afin de respecter la doctrine nationale « Eviter, Réduire, Compenser » concernant les impacts sur les milieux naturels, il conviendra soit de justifier précisément le déclassement de la zone Nzh, soit de rétablir le zonage initialement proposé.

**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 l'intégrité 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](mailto:ddt@isere.gouv.fr)  
 adresse géographique du service aménagement nord-ouest : 10, rue Albert Thomas – 38200 VIENNE

Des bâtiments autorisés 0476603231 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 :**

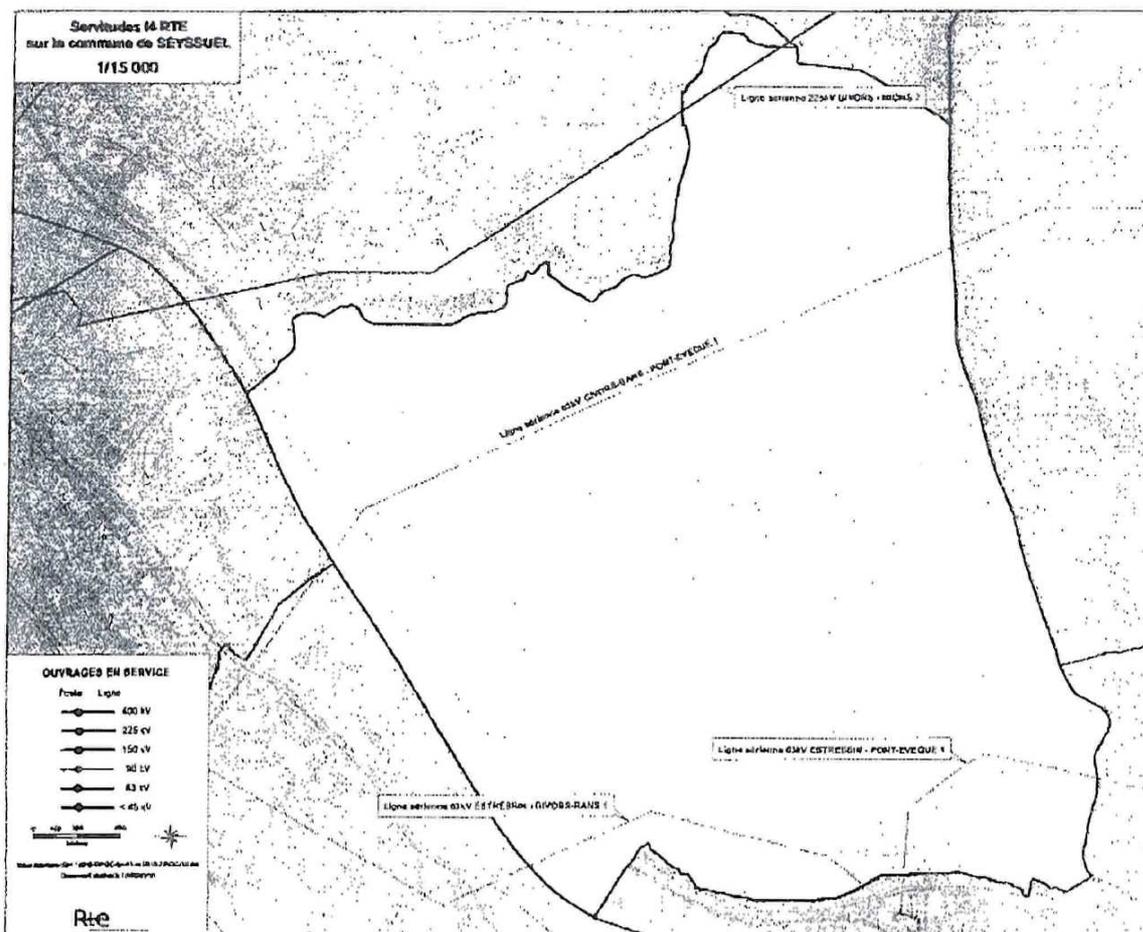
Classement sonore

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](mailto:ddt@isere.gouv.fr)  
 adresse géographique du service aménagement nord-ouest : 10, rue Albert Thomas – 38200 VIENNE

•Les zones UJ, 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 contacter le commissaire enquêteur au 0476603231 pour toutes les précisions 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<sup>er</sup> 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**



MAIRIE de SEYSSUEL  
M. Frédéric BELMONTE  
MAIRE  
Place de la Mairie  
38200 SEYSSUEL

Vienne, le 15 février 2017

Objet : Avis de la CCI Nord Isère - Arrêt de projet de PLU de la commune de Seyssuel

Monsieur le maire,

Vous nous avez sollicités dans le cadre de l'arrêt de projet de PLU de votre commune.

Après étude des documents, la CCI Nord Isère souhaite apporter quelques remarques.

Le développement de la commune de Seyssuel présenté dans cet arrêt du projet de révision de PLU est équilibré entre les différents usages et s'inscrit dans les documents supra-communaux d'urbanisme. Ainsi, il est important de maîtriser l'étalement urbain et préserver la qualité paysagère propre à la commune. La CCI Nord Isère souhaite apporter quelques remarques sur cette révision.

Le rapport de présentation à la page 90 précise « il existe un site d'exploitation destiné à l'élevage de volaille qui souhaite s'étendre mais qui est aujourd'hui cerné par les zones naturelles. » Il est nécessaire pour la CCI Nord Isère de ne pas contraindre ce développement économique par la présence de zones naturelles aux alentours.

De même, de manière générale, le PADD reprend dans ses objectifs de modération de la consommation de l'espace, de ne pas « étendre ni la zone industrielle intercommunale ni l'emprise des entreprises implantées à Cannes. Ainsi, l'activité artisanale et industrielle ne devrait pas consommer d'espaces agricole ou naturelle sur les douze prochaines années à Seyssuel ». Cette phrase peut avoir des incidences sur le développement des entreprises et il sera primordial d'être vigilant à préserver le développement endogène.

Enfin dans ces orientations générales et notamment pour la préservation du paysage, il est précisé que le projet propose : « d'améliorer les abords des établissements industriels ». Il sera important de préciser les conséquences pour les entreprises présentes et quels peuvent être les moyens alloués à la mise en place de cette proposition.

Pour conclure, la CCI Nord Isère se félicite de la volonté de la commune de proposer et d'insister pour le développement de la fibre optique. En effet, le numérique à haut débit et ses infrastructures sont des outils nécessaires au bon développement de l'activité économique. La CCI Nord Isère peut notamment accompagner les entreprises à la mise en place et au développement d'outils numériques.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Daniel Paraire  
Président

Siège Social : 2, place Saint-Pierre - CS 50209 - 38217 Vienne cedex  
Parc Technologique : 5, rue Condorcet - CS 20312 - 38093 Villefontaine cedex  
CCI Formation Vienne : 45, quai Jean Jaurès - 38217 Vienne cedex  
CCI Formation Villefontaine : 5, rue Condorcet - CS 20312 - 38093 Villefontaine cedex  
T. 04 74 95 24 00 - F. 04 74 95 24 01 [www.ccinordisere.fr](http://www.ccinordisere.fr)  
Port de Vienne-Sud Salaise/Sablons : 104, avenue du port - 38150 Salaise-sur-Sanne



**Christian Coigné**

Vice-Président  
chargé de l'ingénierie urbaine,  
du foncier et du logement

Monsieur Frédéric Belmonte  
Maire de Seyssuel  
Mairie  
38200 Seyssuel

Grenoble, le 01 MARS 2017

Ref : 2017- DDEV -17  
Dossier suivi par Christel Barach  
DDEV/CST - Tel 04 76 00 30 21  
Dossier suivi par Cédrik Chabbert  
TIR/AME - Tel 04 74 87 93 46

Monsieur le Maire,

Vous m'avez consulté sur le projet de plan local d'urbanisme de Seyssuel, arrêté par votre conseil municipal le 24 novembre 2016, au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme.

Je vous adresse donc notre avis découlant de l'analyse du dossier :

Routes départementales

Le PLU prévoit plusieurs aménagements ayant un impact sur la RD 4<sup>E</sup> :

- Un emplacement réservé n°1 au bénéfice de la commune, pour élargir le carrefour de la route départementale avec la route de Roche Coulouvre ;
- L'orientation d'aménagement et de programmation Centre bourg, permettant la réalisation de 44 logements, avec un accès sur une voirie communale à proximité immédiate de la RD 4<sup>E</sup> ;
- La création de deux accès de part et d'autre de la route départementale pour les opérations de logements des secteurs des Moilles Nord et Sud, dans un contexte d'entrée d'agglomération et à proximité d'une courbe limitant la visibilité.

Le Département demande à être associé aux réflexions relatives aux conditions d'accès et de desserte de ces secteurs.

**Le Département émet un avis favorable sur votre projet de plan local d'urbanisme**, et vous invite à prendre en compte les observations formulées ci-avant.

Je vous remercie de bien vouloir me transmettre votre plan local d'urbanisme approuvé dans un format pdf.

De plus, je vous rappelle que dans la convention tripartite commune / Département / Etat signée le 25 avril 2014, portant sur la mise à jour des documents d'urbanisme numérisés, la commune de Seyssuel s'est engagée à faire réaliser et à transmettre au Département les fichiers de données constitués lors de la mise à jour des documents d'urbanisme.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

*Et les plus amicaux,*

Christian Coigné



## FRAPNA Isère

MNEI – 5 place Bir-Hakeim  
38000 Grenoble  
tél. 04 76 42 64 08  
fax 04 76 44 63 36  
frapna-isere@frapna.org

M. Frédéric BELMONTE, Maire  
**MAIRIE DE SEYSSUEL**  
Place de la Mairie  
38200 SEYSSUEL

Grenoble le 28 février 2017

Réf. : CG/EBo,  
Aff. : Révision du POS de Seyssuel en PLU - , n°22  
LRAR n° 1A 142 662 5141 0

Objet : Révision du POS en PLU de Seyssuel – Avis de la FRAPNA Isère formulé sur le fondement de l'article L. 132-12 du Code de l'urbanisme

Contact : Elodia Bonel – 04 76 42 98 16 [juridique-isere@frapna.org](mailto:juridique-isere@frapna.org)

Monsieur le Maire,

Par une délibération en date du 25 juin 2014 - complétée par une délibération en date du 12 mars 2015 -, le conseil municipal de la commune de Seyssuel a prescrit, la révision du plan d'occupation des sols (POS) en plan local d'urbanisme (PLU).

Par un courrier en date du 27 octobre 2016, la FRAPNA Isère - association agréée au titre de l'article L. 141-1 du Code de l'environnement-, vous a demandé à être consultée sur le fondement des dispositions de l'article L. 132-12 du Code de l'urbanisme.

Le 7 juillet 2016, le conseil municipal de la commune de Seyssuel a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU. La délibération arrêtant le projet de PLU a finalement été retirée le 22 septembre 2016.

Le 24 novembre 2016, le conseil municipal de la commune de Seyssuel a arrêté le nouveau projet de révision du PLU de la commune de Seyssuel. Conformément à notre demande, le projet du PLU nous a été adressé pour avis. Aussi, nous vous prions de bien vouloir prendre connaissance par la présente de notre avis et de nos observations sur le projet de PLU.

### **I – Un changement de zonage entre l'ancien projet et le projet nouvellement arrêté**

La FRAPNA Isère et son association locale – Nature Vivante – s'interrogent sur les raisons ayant motivé un changement de zonage entre le premier projet et le projet nouvellement arrêté.

En effet, les parcelles n° 2258, 2256, n°2255, n°2259, n°2257, avaient, dans le cadre du premier projet été classées en zone NZh (**pièce n°1**). Or dans le projet nouvellement arrêté, ces parcelles sont à présent classées en zone UB1.

Cette évolution du zonage n'est aucunement justifiée. L'ancien zonage doit être rétabli.

### **II Un projet qui aurait dû être soumis de nouveau à examen au cas par cas**

La commune de Seyssuel a déposé un dossier de demande d'examen au cas par cas concernant l'élaboration de son PLU le 15 avril 2016. L'autorité environnementale par un avis en date du 3 juin

2016, insuffisamment motivé, a considéré que le projet de révision du POS en PLU ne nécessitait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Or cet avis a été rendu dans un contexte où, à l'initiative de M. le Préfet, un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) devait être pris pour protéger la biodiversité qu'abritent les coteaux de Seyssuel ; notamment des stations de Gagées des rochers – espèce végétale protégée au niveau national -, qui en raison de l'extension du vignoble ont fortement régressé. Suite à un avis favorable à l'unanimité de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) du 18 mai 2016 (pièce n°2), la FRAPNA Isère a demandé au Préfet de signer cet arrêté. Par un courrier en date du 19 août 2016 (pièce n°3), le Préfet a refusé de donner suite à cette demande, notamment au motif que le nouveau PLU de la commune permettrait d'intégrer les enjeux liés à la préservation de la zone.

L'Autorité environnementale s'est donc prononcée sur un projet, à la lumière d'éléments qui aujourd'hui ne sont plus d'actualité.

Or, force est de constater en l'espèce que le document, par son insuffisance, impactera ces milieux riches et fragiles. L'abandon du projet d'APPB est une modification substantielle du contexte qui appelle un nouvel examen du dossier par l'Autorité environnementale.

Ce projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, au regard de l'évolution du zonage, qui – en l'absence d'APPB – va se traduire par une destruction du milieu naturel des coteaux de Seyssuel et de sa biodiversité. Ces impacts sont d'ailleurs mentionnés par le rapport de présentation du projet :

*« Le zonage en A ainsi que les projets viticoles indiqués dans le PADD montrent la volonté d'installer des exploitations viticoles sur ces parcelles, ce qui modifierait l'occupation des sols sur ces parcelles, avec un impact important sur les milieux naturels. »*

*« (...) des secteurs de la ZNIEFF de type 1 des « coteaux de Seyssuel et ruisseaux du Pied Ferrat » classés zonés en A risquent en revanche d'être impactés en lien avec la vocation agricole de ces zones (ce qui pourra se traduire par la substitution de certaines parcelles de pelouses, milieux herbacés et boisements par des cultures, dont des vignes) et l'autorisation de certaines constructions qui, outre la consommation de ces espaces, induira une fragmentation. »*

Or à ce jour, ces impacts n'ont pas été étudiés.

### III – Insuffisances de l'état initial du rapport de présentation

Concernant l'identification des zones humides (p. 27) nous pouvons regretter que la cartographie réalisée par le Conservatoire d'Espace Naturel (CEN) au 1/10000ème n'ait pas été retravaillée, de façon à la rendre lisible à l'échelle du PLU/cadastre, soit au 1/5000ème. Cette rigueur supplémentaire aurait permis de lever des doutes concernant les zonages à prendre en compte.

De nombreux cours d'eau permanents des coteaux de Seyssuel sont qualifiés de cours d'eau « temporaires », alors qu'il n'en est rien. Certains de ces cours d'eau abritent de l'écrevisse à pieds blancs, sans que cela soit indiqué.

Il est fort regrettable, que l'inventaire des pelouses sèches réalisé dans le cadre du SCOT n'ait pas été pris en compte (p. 20). Il en est de même concernant la cartographie des habitats naturels réalisée par le CBNA ou l'inventaire des papillons de Flavia. Ces deux études dont les données sont publiques, auraient dû être intégrées à l'état initial du projet.



**V – Intégration insuffisante des enjeux liés à la biodiversité**

Les coteaux de Seyssuel – compris en ZNIEFF de type 1 « coteaux de Seyssuel et ruisseaux du Pied Ferrat » – sont un réservoir de biodiversité (voir carte du SRCE, p. 28).



Or le projet arrêté n'est pas la hauteur des enjeux attachés à la préservation de cette zone riche et fragile. Ce site qui est menacé d'artificialisation rapide, est en ZNIEFF de type 1 « coteaux de Seyssuel et ruisseaux du Pied Ferrat » et abrite des espèces protégées ; notamment plusieurs stations de Gagée des rochers (pièce n°4). Depuis 2015, cette espèce végétale est inscrite sur la liste rouge des espèces végétales rares en Rhône Alpes. Les inventaires révèlent une régression des stations sans

nouveau noyau. Parmi les menaces pesant sur le site on notera l'extension du vignoble, la destruction des boisements agissant comme protection contre l'érosion. Les enjeux attachés à la préservation de ce site sont particulièrement importants. Les coteaux de Seyssuel abritent la seule station iséroise. Il s'agit d'une mosaïque de milieux d'un seul tenant présente à l'état relictuel à l'échelle des rives du Rhône. Par ailleurs, du point de vue des continuités écologiques ce site présente un intérêt et des enjeux d'échelle régionale ; le territoire est un des derniers secteurs naturels du corridor Rhône.

Afin de préserver cette zone, un projet d'Arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) a été proposé par le Préfet. Ce projet, malgré un avis favorable à l'unanimité de la part de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) le 18 mai 2016, a été abandonné. Par un courrier en date du 19 août 2016, M. le Préfet a fait part de son refus de signer cet arrêté; en signifiant notamment que la révision du POS en PLU de la commune de Seyssuel permettrait d'intégrer les enjeux écologiques liés à la préservation de ladite zone. Or, force est de constater en l'espèce que tel qu'il a été arrêté, le projet de PLU ne permet pas de répondre correctement aux enjeux.

Les parcelles comprises au sein du périmètre de protection du projet d'arrêté de biotope sont classées en zone N, en zones A ou en zone ACO. Les dispositions du règlement associées à ce zonage ne sont pas adaptées aux enjeux en présence.

Ces parcelles doivent faire l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifique, comprenant les dispositions nécessaires pour préserver ce biotope qui abrite plusieurs espèces protégées – dont la Gagée des rochers ; notamment l'interdiction d'effectuer:

- tous travaux neufs publics ou privés, susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux ainsi que tout affouillement ou exhaussement du sol ;
- le défrichement de tout boisement, c'est-à-dire la suppression définitive de l'état boisé par enlèvement des souches et changement de vocation du sol
- des plantations d'essences exotiques ;
- des travaux de retournement des sols.

## **VI – Incompatibilité du projet avec le SCOT Rives du Rhône**

Le projet de PLU n'est pas compatible avec le Schéma de cohérence territoire (SCoT) des Rives du Rhône, qui prévoit que les espaces naturels remarquables, en raison de leur rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité – doivent être protégés et préservés (SCoT Rives du Rhône, p. 112). Le SCoT inscrit tous ces espaces – dont les zones constituant des réservoirs de biodiversité – en zone inconstructible. Les documents d'urbanisme doivent interdire par principe la construction dans ces espaces à protéger.

Dans cette perspective, le SCoT préconise aux communes d'inscrire ces espaces naturels remarquables en zone naturelle indicée et de renforcer cette protection dans certaines zones en les classant en espace boisé classé.

En l'espèce, les parcelles du coteaux de Seyssuel, comprises dans le projet d'APPB ont été identifiées comme réservoir de biodiversité.

Ces parcelles sont classées en zone N, en zone A ou en zone ACO, avec une trame « secteur protégé pour des motifs écologiques (C. urb., art., L. 151-23). Ce zonage est une régression par rapport à l'existant. Dans le cadre du POS de 1979, toutes les parcelles des coteaux sont classées en zone naturelle. Par ailleurs, le règlement du projet de PLU autorise : en zone A, les constructions liées à une exploitation agricole ainsi que les maisons d'habitation attenantes ; et en zone N, les extensions des bâtiments d'habitation et leurs dépendances. Les travaux d'affouillement et d'exhaussement sont admis, sauf en zone Nzh. Or de tels travaux impacteront de façon irréversible les milieux et les

espèces. Les travaux d'affouillement et d'exhaussement et de défrichement réalisés dernièrement sur les coteaux de Seyssuel pour planter des vignes, qui ont détruit 8 stations de Gagée des rochers, sur les 19 identifiées, illustrent parfaitement les risques que représente un tel zonage.

Aussi, le présent projet est manifestement incompatible avec les orientations du SCoT Rives du Rhône. Une telle incompatibilité est un motif d'illégalité.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la FRAPNA Isère rend un **avis défavorable** concernant le projet de PLU de Seyssuel. Tel qu'il a été arrêté, ce projet présente de graves insuffisances qui ne permettent pas d'intégrer convenablement les enjeux écologiques.

Conformément à la réglementation, nous vous saurions gré de bien vouloir verser le présent avis au dossier d'enquête publique qui sera prochainement réalisée.

Veillez agréer, M. le Maire, nos sincères et respectueuses salutations,

Chantal GEHIN  
Présidente FRAPNA Isère





Direction des Opérations  
Pôle Exploitation Rhône-Méditerranée  
Département Maintenance Données et Travaux Tiers  
33 rue Pétrequin - BP 6407 - 69413 Lyon CEDEX 06  
Téléphone +33(0)4 78 65 59 59  
www.grtgaz.com



DDT DE L'ISERE  
SANO / PLANIF  
10 RUE ALBERT THOMAS  
38200 VIENNE

Affaire suivie par : Martine POMMIER

VOS RÉF. : PLU  
NOS RÉF. : P17-0016 (RRA-VOU)  
INTERLOCUTEUR : Véronique THEVENET ☎ 04.78.65.59.42  
OBJET : Avis sur arrêt du projet de PLU de la commune de SEYSSUEL (38)

Lyon le 17 mars 2017

Madame,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 03/01/2017 relatif à l'élaboration du PLU de la commune de SEYSSUEL.

Le territoire de cette commune est impacté par un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz.

Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation est indispensable à l'approvisionnement énergétique de notre pays et à son développement économique. Il est reconnu comme le mode de transport le plus sûr et de moindre impact pour l'environnement. Il nécessite toutefois des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

Au travers des textes réglementaires, des dispositions visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maîtriser l'urbanisation à proximité de ces mêmes ouvrages existent et doivent être pris en compte dans les réflexions et documents d'urbanisme.

D'une manière globale, la réglementation associée à la présence d'un ouvrage de transport de gaz naturel est prise en compte dans le PLU. Cependant, nous avons détecté quelques manquements dont vous voudrez bien tenir compte.

En effet, c'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme, que devront être intégrés les éléments relatifs à cet ouvrage de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). Cette intégration devra intervenir à plusieurs niveaux dans votre PLU.

Nous vous rappelons que GRTgaz ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.



Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

A la lecture des documents transmis, nous avons quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte :

✓ **Rapport de Présentation :**

- page 48 : D'une part, il est bien indiqué dans le report du risque industriel/technologique que la commune est impactée par des canalisations de transport de matières dangereuses. Il n'est pas fait mention de la SUP d'implantation et de passage (zone non sylvandi et non aedificandi). En outre, vous voudrez bien reprendre la typographie de GRTgaz (ni GRT Gaz ou encore GRTGAZ)
- page 88 : le diagnostic par secteur indique des tracés erronés de l'ouvrage de transport de gaz naturel sur les fiches. Le risque associé à l'ouvrage n'est pas répertorié dans plusieurs fiches.

✓ **Règlement :**

La réglementation a évolué : vous retrouverez les règles d'implantation et la réglementation associée dans les fiches d'information sur le porter à connaissance dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses.

Vous pouvez également ajouter qu'un arrêté préfectoral va prochainement instaurer des SUP d'effets de maîtrise de l'urbanisation. Vous trouverez ces SUP en projet dans la fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Plus particulièrement, il conviendra d'indiquer :

- Les interdictions et règles d'implantations associées aux zones de dangers (et futures Servitudes d'Utilité Publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation) et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage de la canalisation (zone non aedificandi et non sylvandi).
- Qu'il est fortement recommandé **de consulter GRTgaz dès la phase de l'émergence de tout projet d'aménagement** dans les zones de dangers de la canalisation pour une meilleure intégration et prise en compte de cet ouvrage.
- Conformément à l'article R. 555-46 du code de l'environnement, qu'il est **obligatoire** d'informer GRTgaz de tout permis de construire ou certificat d'urbanisme délivré dans les zones précitées (ou SUP 1) de la canalisation.
- La réglementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)

**Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.**

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si le projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

✓ **Plan d'ensemble - Espaces Boisés Classés :**

La présence de notre ouvrage et sa bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé. Pour mémoire, cette bande de servitude est une bande de libre passage. Cette bande est *non-aedificandi* et *non-sylvandi*. Dans cette bande, 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 mètres de profondeur sont interdites.



✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :**

Dès publication de l'arrêté préfectoral, la SUP 1 devra être reportée pour intégrer les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation. Sa distance pourra également mériter d'être précisée.

✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique :**

Le détail de la servitude I3 (SUP d'implantation et de passage) peut être rappelé en précisant la largeur de la zone non aedificandi.

Dès publication de l'arrêté préfectoral, les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation devront être rajoutées sur la liste des SUP.

Aussi, nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli des renseignements caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Une fiche de présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de GRTgaz ;
- Une fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage ;
- Une fiche d'information sur le porter à connaissance dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme en matière de canalisations de transport de matières dangereuses ;
- Une fiche d'information sur les futures servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation ;
- Une fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement.

Pour tout renseignement complémentaire, nous vous remercions de prendre contact avec l'Interlocuteur indiqué en en-tête.

Nous restons à votre disposition et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations les meilleures.

L'Ingénieur Étude Appui Réseau,

# ANNEXE 5

## PROCES VERBAL DE SYNTHESE

### Procès-verbal de fin d'enquête publique dressé le 31 mai 2017

L'enquête publique portant sur la révision générale du POS pour l'établissement du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée sur la Commune de SEYSSUEL du 24 avril au 31 mai 2017 inclus. L'ensemble des opérations s'est déroulé dans un climat serein tant en ce qui concerne les relations avec l'autorité organisatrice qu'au cours des permanences en mairie qui se sont tenues dans une ambiance agréable et sereine.

#### 1. Bilan de la participation

Pour une Commune de 2000 habitants, la participation du public peut être considérée comme satisfaisante :

- 63 personnes durant les 4 permanences en mairie.
- 16 annotations aux registres d'enquête dont 13 sur le registre électronique
- 37 courriers annexés au registre.

#### 2. Nature des observations

Les observations principales du public portent sur :

- La possibilité de reclasser en zone constructible des parcelles classées en zone A en limite de zones urbanisables déjà desservies par des réseaux. On peut dénombrer 12 cas situés en divers points de la Commune (Gd Bruères, Moilles, Beauregard, Pauphile, etc...)
- La possibilité de reclasser en zone constructible des parcelles classées en zone N en limite de zones urbanisables déjà desservies par des réseaux. On peut dénombrer 1 cas
- La possibilité de reclasser en zone artisanle des parcelles classées en zone A en limite de zones urbanisables déjà desservies par des réseaux. On peut dénombrer 2 cas aux Moilles et à Montrozier
- La conciliation du développement raisonné de la viticulture et de la préservation d'un environnement naturel remarquable dans le vaste secteur du coteau dominant la vallée du Rhône. Cet enjeu porte sur la protection d'espèces protégées ainsi que sur l'extension des espaces boisés classés.
- Des points divers (taille des emplacements publics réservés, position des corridors biologiques, pertinence et contraintes d'aménagement des OAP, protection des espaces naturels remarquables, etc...).

Ces remarques et doléances ne mettent pas en cause la validité générale du PLU mais exposent des requêtes d'intérêt personnel ou collectif qui ne peuvent être considérées isolément et doivent faire l'objet

d'une approche globale pour en évaluer l'impact en termes de consommation d'espace et maintenir une équité de traitement entre citoyens.

### 3. Questions du commissaire enquêteur

Ces questions découlent principalement de l'analyse des remarques et observations transmises par le public ayant participé à l'enquête ainsi que sur celles de Personnes Publiques Associées ayant émis un avis défavorable ou assimilé.

#### ➤ 3.1 Sur le zonage N & A

##### **Redimensionnement des EBC**

De nombreuses observations (PPA et public) soulignent l'incohérence du zonage EBC superposé aux zones A et N ; en particulier dans le secteur du coteau avec des cas de parcelles non boisées voir plantées de vigne qui se trouvent classées en EBC. Quelles sont les moyens prévus pour retrouver un classement EBC correspondant à la réalité du terrain et aux enjeux patrimoniaux forestiers.

##### **Prise en compte des espèces protégées zone N<sub>s</sub>**

Certaines Personnes Publiques Associées, associations et personnes présentes aux permanences ont fait remarquer l'absence dans le règlement graphique, de zone N<sub>s</sub> permettant une protection efficace de espèces protégées comme la Gagée des rochers. Comment est-il prévu de compléter le zonage de manière pertinente en s'appuyant si possible sur des inventaires floristiques et faunistiques récents.

##### **Pris en compte des parcelles à vocation viticole**

Est-il envisagé de vérifier les implantations actuelles de parcelles plantées de vigne ou devant l'être à court terme de manière à revoir la répartition du zonage entre classement A et N avec ou sans classement EBC ? Cette réflexion porte sur une vingtaine d'hectares mais devrait permettre de clarifier la recherche de conciliation entre un développement raisonné de la viticulture locale et la nécessaire préservation des enjeux environnementaux.

##### **Cas particuliers d'activités économiques locales**

Serait-il possible de revoir le statut de la parcelle occupée par l'entreprise de transport SALVATORI dans le secteur des Moilles ainsi que celui des bâtiments à usage artisanal dans le secteur de Montrozier de A à U<sub>a</sub> ?

#### ➤ 3.2 Sur le zonage U

Les zones U n'appellent pas de remarques majeures mais pourraient faire l'objet de quelques précisions ou légères modifications (position de corridor biologique notamment). Réduction des zones constructibles au voisinage de la RN7 pour ne pas augmenter l'exposition aux nuisances. Réduction des zones constructives hors centre-ville aux enveloppes effectivement urbanisées à ce jour.

## ➤ 3.3 Sur les OAP

### **Secteur des Moilles**

Comment peut-on sécuriser l'accès sur la départementale RD4e des habitants des deux OAP de ce secteur ? Comment ne pas aggraver l'inondabilité des parcelles situées en contrebas deux OAP du fait de l'augmentation des débits de ruissèlement ?

### **Secteur de Bon Accueil**

Cette zone risque de ne pas se concrétiser sans une garantie de préservation d'une distance minimum de voisinage avec l'habitation existante. Est-il possible de préciser les caractéristiques d'urbanisation des deux sous-secteurs de manière à rendre l'orientation plus lisible ? D'autre part les conditions d'accès au site ne sont pas résolues à l'échelle d'un objectif de 45 logements supplémentaires.

## **4. Remarques du Commissaire enquêteur**

Outre ceux exposés plus haut, un certain nombre de points méritent d'être corrigés dans la version finale des documents constituant le PLU :

- Justifier de manière quantitative la capacité de densification dans les zones U en tenant compte de la rétention foncière
- Préciser la transcription des aléas naturels en zonage réglementaire dans le rapport de présentation) les rappeler dans le règlement au niveau des caractéristiques générales de chaque type de zone
- Traduire la carte d'aléa en zones inconstructibles et constructibles sous condition dans le règlement graphique en s'appuyant sur la carte d'aptitude à la construction du PPRn (exemple : zone inconstructible en aléa moyen ou fort représentée par une trame rayée rouge).
- Améliorer l'encadrement des conditions d' »accès aux différentes OAP.
- Justifier le choix du site prévu pour l'installation d'un nouveau complexe sportif en zone Ni

Le Commissaire Enquêteur

Thierry MONIER

Le Responsable du Projet

Monsieur le Maire de SEYSUEL

# ANNEXE 6

## REPONSE DE LA COMMUNE DE SEYSSUEL AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE

L'enquête publique portant sur la révision générale du POS pour l'établissement du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée sur la Commune de SEYSSUEL du 24 avril au 31 mai 2017 inclus. L'ensemble des opérations s'est déroulé dans un climat serein tant en ce qui concerne les relations avec l'autorité organisatrice qu'au cours des permanences en mairie qui se sont tenues dans une ambiance agréable et sereine.

### 1. Bilan de la participation

Pour une Commune de 2000 habitants, la participation du public peut être considérée comme satisfaisante :

- 63 personnes durant les 4 permanences en mairie.
- 16 annotations aux registres d'enquête dont 13 sur le registre électronique
- 37 courriers annexés au registre.

### 2. Nature des observations

Les observations principales du public portent sur :

- La possibilité de reclasser en zone constructible des parcelles classées en zone A en limite de zones urbanisables déjà desservies par des réseaux. On peut dénombrer 14 cas situés en divers points de la Commune (Gd Bruyères, Moilles, Beauregard, Pauphile, etc...)  
*Cette question a fait l'objet d'une concertation avec la DDT entre les deux arrêtés. La modification a été demandée afin de se mettre en conformité avec la loi relative aux constructions en limite de Nationale. Sur le premier schéma, il y avait plus de parcelles modifiées en zone constructible, cela n'a pas été accepté à quelques « dents creuses » prêt.*
- La possibilité de reclasser en zone constructible des parcelles classées en zone N en limite de zones urbanisables déjà desservies par des réseaux. On peut dénombrer 2 cas
- La possibilité de reclasser en zone artisanale des parcelles classées en zone A en limite de zones urbanisables déjà desservies par des réseaux. On peut dénombrer 2 cas route de Roche Couloure et à Montrozier. *Ces 2 cas sont considérés plus loin.*
- La conciliation du développement raisonné de la viticulture et de la préservation d'un environnement naturel remarquable dans le vaste secteur du coteau dominant la vallée du Rhône. Cet enjeu porte notamment sur la protection d'espèces protégées ainsi que sur l'extension des espaces boisés classés. Les différents projets d'extension de la vigne représentent environ 20 hectares.

- Des points divers (taille des emplacements publics réservés, position des corridors biologiques, pertinence et contraintes d'aménagement des OAP, protection des espaces naturels remarquables, utilisation d'une parcelle agricole en tant que terrain familial privé, etc...).

Ces remarques et doléances ne mettent pas en cause la validité générale du PLU mais exposent des requêtes d'intérêt personnel ou collectif qui ne peuvent être considérées isolément et doivent faire l'objet d'une approche globale pour en évaluer l'impact en termes de consommation d'espace et maintenir une équité de traitement entre citoyens.

### 3. Questions du commissaire enquêteur

Ces questions découlent principalement de l'analyse des remarques et observations transmises par le public ayant participé à l'enquête ainsi que sur celles de Personnes Publiques Associées ayant émis un avis défavorable ou assimilé.

#### ➤ 3.1 Sur le zonage N & A

##### **Redimensionnement des EBC**

De nombreuses observations (PPA et public) soulignent l'incohérence du zonage EBC superposé aux zones A et N ; en particulier dans le secteur du coteau avec des cas de parcelles non boisées voir plantées de vigne qui se trouvent classées en EBC. Quelles sont les moyens prévus pour retrouver un classement EBC correspondant à la réalité du terrain et aux enjeux patrimoniaux forestiers ?

Cette question doit être traitée par le cabinet d'urbanisme en tenant compte du fait que :

- Un consensus appelant à solution devra être proposé en partenariat avec l'Etat (rencontre prévue le 16/06 en sous préfecture où des réponses devraient nous être données)
- Soit il conviendra d'envisager une vraie étude territoriale sur les EBC avant l'approbation du PLU

##### **Prise en compte des espèces protégées zone N<sub>s</sub>**

Certaines Personnes Publiques Associées, associations et personnes présentes aux permanences ont fait remarquer l'absence dans le règlement graphique, de zone N<sub>s</sub> permettant une protection efficace de espèces protégées comme la Gagée des rochers. Comment est-il prévu de compléter le zonage en vue de garantir la pérennité de cette espèce protégée de manière pertinente en s'appuyant si possible sur des inventaires floristiques et faunistiques récents ?

Zonage en NS à compléter après avoir pris connaissance des emplacements réels à protéger au niveau de la Gagée.

##### **Pris en compte des parcelles à vocation viticole**

Est-il envisagé de vérifier les implantations actuelles de parcelles plantées de vigne ou devant l'être à court terme de manière à revoir la répartition du zonage entre classement A et N avec ou sans classement EBC ? Cette réflexion porte sur une vingtaine d'hectares mais devrait permettre de clarifier

la recherche de conciliation entre un développement raisonné de la viticulture locale et la nécessaire préservation des enjeux environnementaux.

Conciliation à trouver avec les différents acteurs en fonction de notre future réunion du 16/06 et des éléments cartographiés par les viticulteurs

### **Cas particuliers d'activités économiques locales**

Serait-il possible de revoir le statut (de A à U<sub>a</sub>) de la parcelle occupée par l'entreprise de transport SALVATORI route de Roche Couloure ainsi que celui de parcelles portant des bâtiments à usage artisanal dans le secteur de Montrozier?

Cette remarque est pertinente et acceptée. Il s'agit des parcelles A1916 pour les transports Salvatori et B1665/1667/1664/1666/1663/1670/1879/1878/1880/1881/1673/1882/1883/1676/1677 pour le secteur de Montrozier à passer en U<sub>la</sub>

## ➤ 3.2 Sur le zonage U

Les zones U n'appellent pas de remarques majeures mais pourraient faire l'objet de quelques précisions ou légères modification (position de corridor biologique notamment). Serait-il envisageable de revoir certaines parties du zonage à la marge ? Avec pour objectif :

- La réduction des zones constructibles au voisinage de la RN7 pour ne pas augmenter l'exposition de la population aux nuisances induite par cet axe de circulation.
- La réduction des zones constructibles hors centre-ville aux enveloppes effectivement urbanisées à ce jour.

Pas de problème pour modification d'emplacement de corridor écologique de quelques mètres.

Revoir « à la marge » au cas par cas, certaines parties de zonage, si bonne argumentation.

## ➤ 3.3 Sur les OAP

### **Secteur des Moilles**

Comment peut-on sécuriser l'accès depuis la départementale RD4e des habitants de ces deux OAP? Comment ne pas aggraver l'inondabilité des parcelles situées en contrebas deux OAP du fait de l'augmentation des débits de ruissèlement ?

Pour l'OAP 5 côté droit sens Seyssuel, Chasse, la RD4 présente un léger virage à gauche, ce qui donne une très bonne visibilité et dans la future OAP on pourra prévoir une entrée suffisante pour « stopper » les véhicules avant qu'ils ne s'engagent sur la RD.

Pour la même OAP mais côté gauche, l'entrée pourra être prévue débouchant sur le Chemin du Gros Chêne, pas sur la RD.

En ce qui concerne l'augmentation des débits de ruissèlement, de part la loi sur l'eau, ceux-ci seront traités sous voirie commune, par un stockage et un écoulement régulé en sous sol.

### **Secteur de Bon Accueil**

Cette zone risque de ne pas se concrétiser sans une garantie de préservation d'une distance minimum de voisinage avec l'habitation existante. Est-il possible de préciser les caractéristiques d'urbanisation

des deux sous-secteurs de manière à rendre l'orientation d'aménagement plus lisible ? D'autre part les conditions d'accès au site ne sont pas entièrement résolues à l'échelle d'un objectif de 45 logements supplémentaires.

Il faudra travailler en concertation avec le propriétaire pour trouver la bonne solution afin que son espace de vie soit respecté.

#### 4. Remarques du Commissaire enquêteur

Outre ceux exposés plus haut, un certain nombre de points méritent d'être corrigés dans la version finale des documents constituant le PLU :

- Justifier de manière quantitative la capacité de densification dans les zones U en tenant compte de la rétention foncière.  
Le minimum que nous devons construire est 144 logements sur 12 ans, nous avons prévu 192 afin d'avoir une marge compte tenu que certaines parcelles ne se vendront peut être jamais.
- Préciser la transcription des aléas naturels en zonage réglementaire dans le rapport de présentation, les rappeler dans le règlement au niveau des caractéristiques générales de chaque type de zone.
- Traduire la carte d'aléa en zones inconstructibles et constructibles sous condition dans le règlement graphique en s'appuyant sur la carte d'aptitude à la construction du PPRn (exemple : zone inconstructible en aléa moyen ou fort représentée par une trame rayée rouge).

Concernant la prise en compte des aléas dans le PLU, l'état a fourni à la commune une notice sur ce qui est attendu dans le département de l'Isère. Par conséquent, cette notice sera suivie par le bureau d'études : les aléas seront retranscrits en zonage réglementaire sur le zonage et dans le règlement. Des justifications seront développées dans le rapport de présentation.

- Améliorer l'encadrement des conditions d'accès aux différents secteurs prévus en OAP depuis les voiries existantes.  
Un travail sur les scénarios des secteurs de développement peut être envisagé. Cela permettra d'indiquer dans les OAP comment les accès peuvent être mieux sécurisés.
- Compléter la justification du choix du site prévu pour l'installation d'un nouveau complexe sportif en zone Ni  
Il y a déjà le stade à proximité

Le Commissaire Enquêteur

Thierry MONIER

Le Responsable du Projet

Monsieur le Maire de SEYSSUEL