

A Seyssinet-Pariset, le 29 octobre, 2022

Objet : dossier n° 2105728. Complément de requête

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,
Tribunal administratif de Grenoble
2 pl. de Verdun,
38000 Grenoble

Pour :

L'Association le Village de Seyssinet-Pariset, agissant conformément à ses statuts visant la qualité de l'organisation et de l'aménagement des espaces urbains à Seyssinet-Pariset et la préservation de l'identité du village et du patrimoine bâti et naturel de Seyssinet-Pariset, déclarée en préfecture en date du 01 avril 2021, dont le siège social est 37 bis ch des Fusillés de l'Écureuil, 38170 Seyssinet-Pariset, représentée par sa présidente Laura Blundell et sa vice-présidente Maryannick Thomas.

Contre :

Rejet implicite de notre demande de rectification d'erreur matérielle dans le PLUI concernant le Village de Seyssinet-Pariset, adressée au Maire de Seyssinet-Pariset Monsieur Guillaume Lissy le 27 avril 2021 et au Président de Grenoble Alpes- Métropole Monsieur Christophe Ferrari le 26 avril 2021. (pièce n° 1)

Sur la requête n°2105728

Après lecture du mémoire en défense nous avons quelques remarques :

Le défenseur signale que nous nous sommes trompés en appelant la parcelle AM 25 « le lot 25 ». Il signale aussi que nous parlons de « la maison du lot 25 » alors que cette maison est placée dans la parcelle AM 24. En pratique il s'agit d'une unité foncière où la parcelle AM 25 est le parc de la maison de la parcelle AM 24, d'où notre erreur. Nous remercions la défense pour ces remarques, ci-après nous utiliserons la dénomination correcte. Nous vous prions de nous excuser de toute erreur d'inadvertance de notre part, néanmoins il faut noter qu'elles ne changent pas l'argumentation.

À notre tour nous voulons signaler des erreurs commises par la défense qui contrairement aux nôtres pourraient entraîner des confusions. Pour les clarifier, nous aborderons chaque sujet dans l'ordre dans lequel ils apparaissent dans le mémoire en défense.

1. SUR LE CARACTERE DE NON-CENTRALITÉ DU VILLAGE

Tout au long de son mémoire, le défenseur s'applique à réitérer que le village de Seyssinet-Pariset est une « centralité de proximité » et que « son rôle de centralité doit être renforcé ».

Cela n'est pas étayé par les faits. Nous avons discuté de ce sujet à la page 4 de la requête. S'il est vrai que le village de Seyssinet-Pariset a joué le rôle de centralité pendant quelques siècles, aujourd'hui, il ne le joue plus. Contrairement à ce qu'affirme le défenseur, ce n'est pas l'ancienneté ou l'histoire d'un site qui le rend une centralité mais sa fonctionnalité : disposer d'une offre de commerces, services, activités artisanales, emplois, équipements publics, des lieux propices à la cohésion sociale... (Livret PADD production n° 15 partie adverse)

Le changement de fonctionnalité d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti est plutôt courant : à Paris la Gare d'Orsay est devenue musée, à Grenoble la Caserne de Bonne est devenue centre commercial, à Barcelone l'Aréna pour la tauromachie est devenue aussi un centre commercial. Mais le phénomène urbain vécu par le village de Seyssinet-Pariset est rare et distinctif, d'autant plus que c'était spontané.

À l'entrée du XXe siècle le village de Seyssinet-Pariset connaissait déjà un repliement progressif qui se poursuit jusqu'à la perte totale de toutes ses fonctions de pôle commercial, social, artisanal et de services. Les équipements et commerces de la commune se sont développés dans la plaine. Une tendance que s'est consolidée avec la maîtrise des digues du Drac et donc la fin des inondations récurrentes dans la plaine. **La vocation du village s'est tournée à 100% vers l'habitat.**

En outre, le village a, non seulement cessé d'être une centralité et un bassin de vie, mais également il a cessé d'être le centre du tissu urbain du canton de Seyssinet pour devenir part de sa périphérie. Le village n'a pas été non plus enveloppé par la Métropole Grenobloise, il est aussi en périphérie de la Métropole. Parmi les 49 communes qui composent la métropole, Seyssinet-Pariset est la seule à avoir connu cette transformation urbaine totale.

Bien que le quartier soit devenu un faubourg, il est toujours appelé « le village », de la même manière que la caserne de Bonne est appelé « la caserne », sans prendre en compte leur changement de vocation. Nous nous conformons à cet usage dans cette requête.

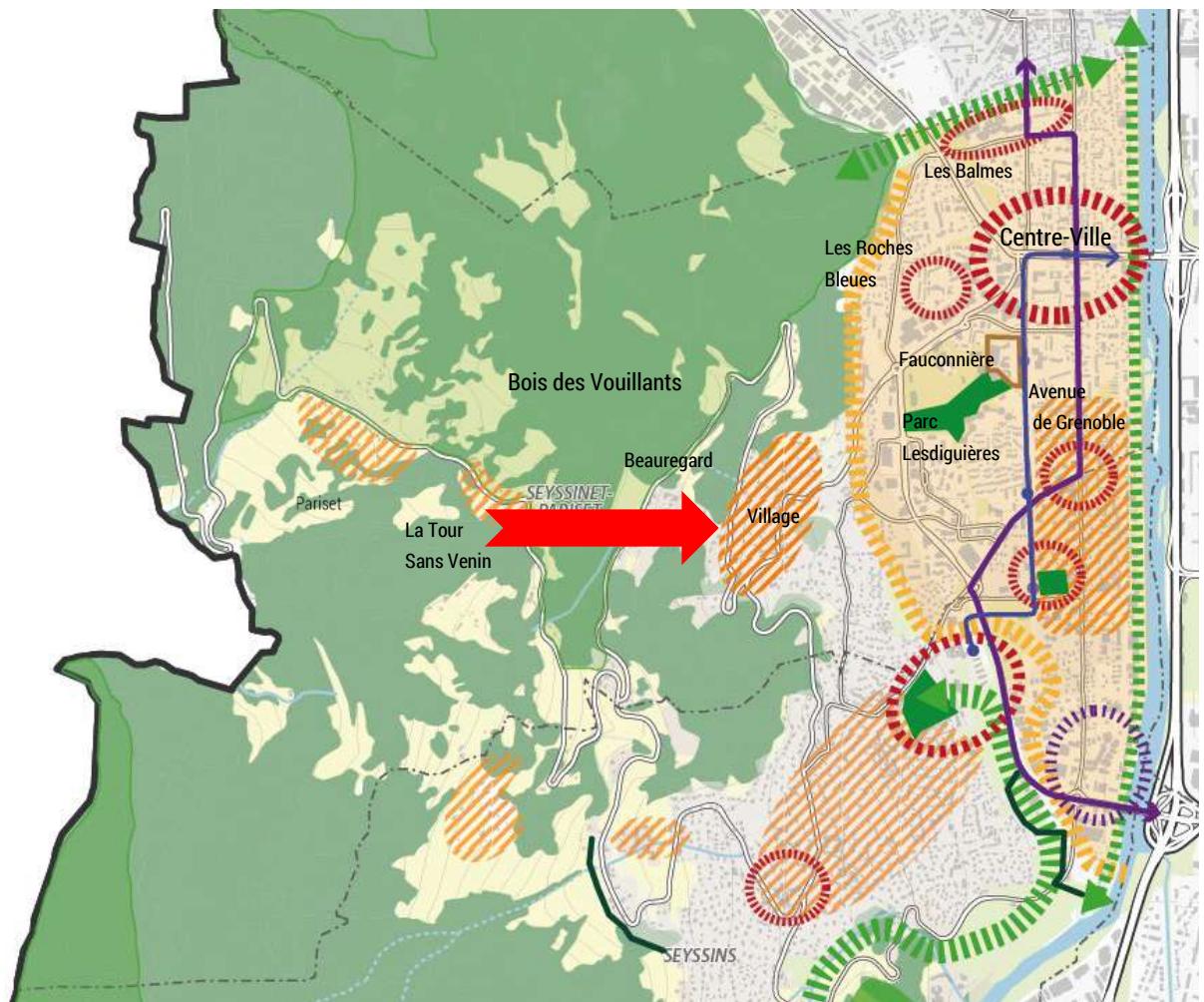
Il faut rappeler aussi qu'il n'existe pas de projet dans le PLUI pour recréer une centralité dans le village, que ses caractéristiques topographiques et des voiries ne permettraient pas une telle évolution et que, manifestement, **une centralité qui n'existe pas ne peut pas être renforcé.**

Le PLUI vise à « construire une métropole polycentrique et de proximité, afin de répondre aux aspirations de proximité des habitants de la Métropole [par] la polarisation de la vie sociale autour des centralités rassemblant commerces, services, équipements, emplois. » (page 25 Livret PADD production n° 15 partie adverse). Pour le PLUI les centralités peuvent être à caractère mixte ou spécialisé. Selon leur taille elles peuvent être centralités de proximité, centralités pluricommunales ou centralités métropolitaines. Aucune d'entre elles ne correspond au village de Seyssinet-Pariset. (voir cartes 1 et 8, pièce n° 31)

Le PLUI reconnaît ce caractère de non-centralité du village, comme nous pouvons le corroborer dans les pages 14 et 26 du Livret PLUI de Seyssinet-Pariset reproduites ci-dessous.

Ces figures démontrent sans ambiguïté que le village de Seyssinet-Pariset n'est pas une centralité (d'aucun type).

Page 14 du Livret de Seyssinet-Pariset – PLUI



Centralité pluricommunale / communale à va

Ligne de transport public structurant l'intensi

— Ligne de tramway C

— Ligne Chrono 6



Plaine urbaine à renouveler



Secteur de projet stratégique



Tissu urbain existant à densifier qualitativement



Hameaux existants à densifier qualitativement



Limite à l'urbanisation à préserver



Espaces forestiers à valoriser



Activité agricole à maintenir



Espaces naturels remarquables à protéger



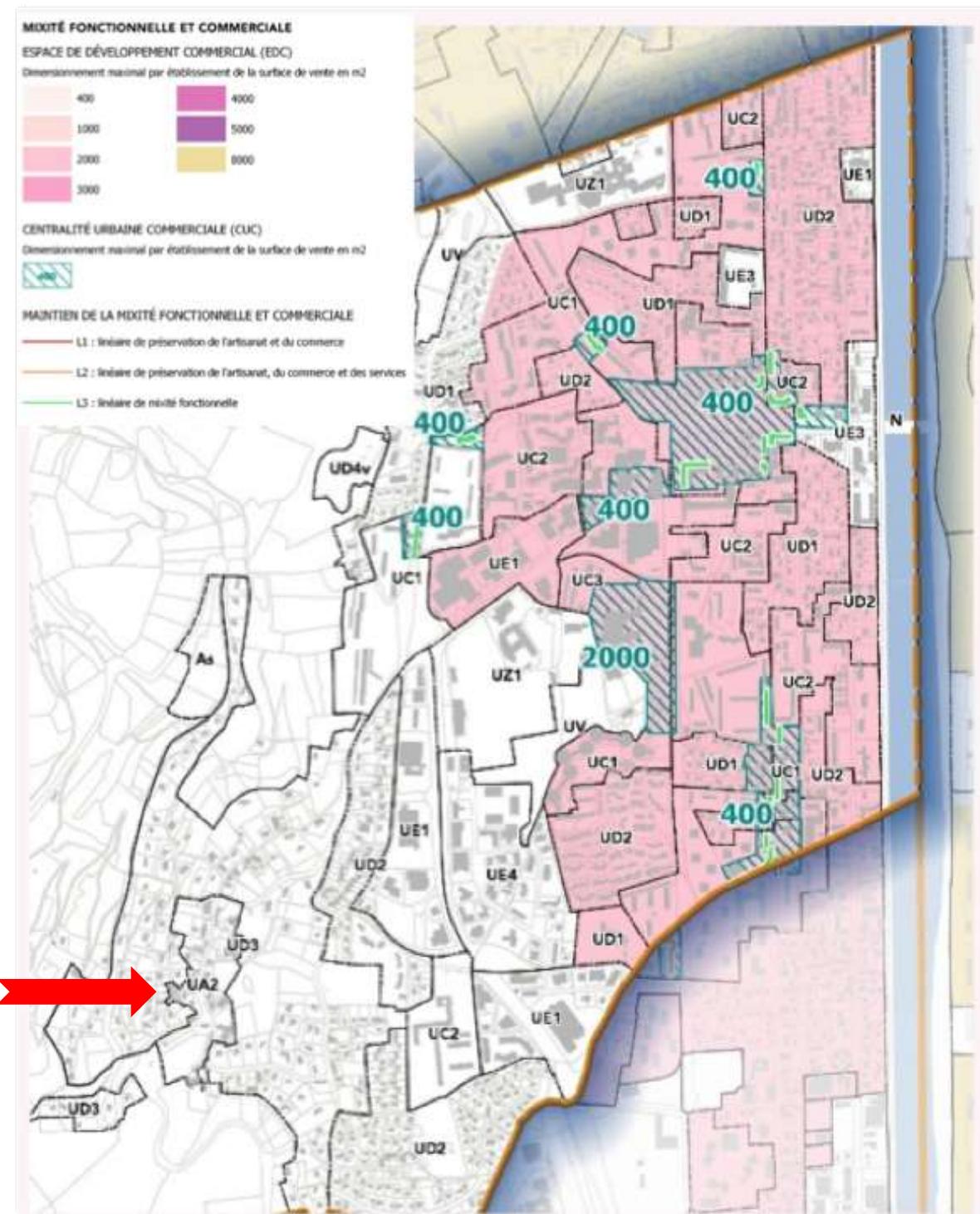
Parcs urbains à valoriser



Continuité naturelle à préserver ou à renforcer



Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale du PLU (document graphique C1)



2. SUR LE CARACTÈRE EVOLUTIF DU PLUI

Le défenseur semble, de manière générale, écarter le caractère évolutif du PLUI :

Page 17 : le défenseur écrit « étant par ailleurs rappelé que le classement en zone UA2 vise précisément à renforcer le rôle de centralité de proximité du secteur », ensuite à la page 40 : il affirme « Classer ce village en zone UA2 permettra, compte tenu des ambitions de la zone UA2 rappelées par le rapport de présentation du PLUi (production n°6, pp. 105-106) de conforter son rôle de centralité de proximité », et en page 64 il ajoute « il importe de rappeler que le village de Seyssinet-Pariset constitue un centre-village et, par conséquent, une centralité de proximité dont les auteurs du PLUi se sont donnés pour objectif, à travers le PADD, de renforcer le rôle »

Le PLUI est un document stratégique qui crée des outils pour cadrer le développement urbain, il a été élaboré par des experts en urbanisme que ne connaissent pas le terrain en profondeur. Pour cette raison, lorsque le PLUI doit être « branché » à chacune des communes de la métropole, la participation des élus municipaux en tant qu'« experts » de leur territoire, est nécessaire, mais les élus ne sont pas des experts d'urbanisme, et par conséquent, les erreurs sont pratiquement inévitables.

Dans l'Introduction du Rapport de Présentation de PLUI (page 10), leurs auteurs présentent « Un Document de 1^{er} Exercice Amené à Évoluer » ce caractère évolutif est expliqué :

« Le PLUi métropolitain ne sera pas un document figé. C'est d'ailleurs le propre de tout document d'urbanisme de devoir être adapté, notamment pour répondre à des besoins qui n'auraient pas été identifiés au moment de son élaboration. »

Que le village de Seyssinet-Pariset ne soit pas une centralité est un fait inébranlable. S'il a été considéré comme tel dans le PLUI lors de l'attribution d'un zonage, cela est dû à une erreur lors du processus de synchronisation du PLUI au terrain. Une de ces erreurs dans ce processus d'appariement, alors que le travail de bureau des experts doit être lié à toute une métropole, sous la participation d'élus locaux qui souvent ne comprennent pas l'urbanisme. Une erreur dont la survenue, malgré sa transcendence, est normale. Les auteurs du PLUI le savent, le prévoient, l'anticipent. **Ils ont créé des outils pour les corriger** : la révision, la révision sous une forme allégée, la modification de droit commun, la modification simplifiée, la mise à jour, des procédures spécifiques pour mettre le PLUI en compatibilité avec différentes déclarations...

Donc, on ne peut pas invoquer une erreur enregistrée dans le PLUI pour démontrer qu'elle n'existe pas.

3. SUR LE ZONAGE

Page 12 : le défenseur affirme que « le village de Seyssinet-Pariset correspond parfaitement à la définition des secteurs classés en zone UA2 » Nous avons discuté de ce sujet à la page 6 de la requête.

Que la description du village corresponde à celle des secteurs classés en zone UA2 n'est pas surprenant (la description du bâtiment du Musée d'Orsay correspondre à la description d'une

gare ancienne, mais il n'est plus une gare), d'ailleurs c'est précisément pourquoi l'erreur s'est produite, et c'est aussi pourquoi, malgré ses conséquences manifestes, l'erreur est difficile à repérer.

Il faut se retourner vers la fonctionnalité du village (100% l'habitat) et prendre conscience de la transformation que le village a eu. Il faut se concentrer sur la réglementation afférente à la zone UA2 (conçu pour régir et renforcer des centralités avec commerces, services et équipements publiques) pour s'apercevoir de l'erreur : Le village serait tenu de remplir des fonctions de proximité qu'il n'est pas capable de faire. Il serait soumis à la réglementation d'une centralité alors qu'il n'en est pas une et qu'il n'existe ni le projet ni la possibilité qu'il le redevienne.

En considérant l'argument du défenseur d'un autre point de vue, il faut se rappeler que le village de Seyssinet-Pariset correspond aussi parfaitement à la définition des secteurs classés en zone UD3, qui se retrouve « au sein ou à proximité des coeurs de bourgs » (page 148 Rapport de Présentation T4).

Étant donné que le zonage est un outil stratégique, cette erreur a des répercussions graves, elle se traduit en **une erreur d'orientation en ce qui concerne le niveau de densification poursuivi par le SCoT**. Mais prétendre également qu'il y a une centralité là où il n'y en a pas, **brise l'armature polycentrique et de proximité créée par le SCoT** (voir cartes 1 et 8, pièce n° 31), et donc l'équilibre fonctionnel de la métropole. Cette erreur conduit à **une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLUI**.

Page 18 : le défenseur affirme « la légalité d'un zonage ne s'appréciant qu'au regard des seules règles applicables à celui-ci et non par rapport aux caractéristiques des autres zones » et à la page 43 il répète : « la légalité d'un zonage ne s'apprécie qu'au regard des seules règles applicables à celui-ci, et non par rapport aux caractéristiques des autres zones. »

Nous avons dit que les règles afférentes à la zone UA2 ne sont pas adaptées au village. Nous avons également dit que les règles afférentes à la zone UD3 sont adéquates. Les zones du PLUI sont des outils stratégiques non interchangeables. Dans notre discussion il faut parfois les comparer pour déceler une erreur dans laquelle les deux zones sont concernées. Ce constat du défenseur n'est pas pertinent.

4. SUR LE RÔLE DES INDICES

En principe, les zonages ont été créés à partir de l'analyse des tissus urbains et de ses potentialités de mutation au regard des enjeux exprimés par le PADD. Mais toute la disparité du territoire devait être classée en seulement 42 zones. Plutôt que de créer plus des zones “il a été choisi d'utiliser des indices, permettant au sein d'une même zone d'avoir une ou plusieurs spécificités, liées à un contexte particulier, avec des règles alternatives à la règle générale applicable dans la zone. Ces indices sont toujours indiqués par des lettres minuscules” (page 100 Rapport de Présentation T4 du PLUI).

Les indices sont l'outil adéquat pour atteindre un zonage UD3 convenable au développement urbain du village. Étant donné que le zonage UA2 est incorrect et que le village serait mieux desservi par la réglementation afférente à une classification UD3, qui favorise la densification qualitative, les indices peuvent ajouter des normes pour mieux préserver et

valoriser le patrimoine bâti et naturel du village et pour mieux prendre en compte l'ensemble de ses spécificités telles que sa voirie insuffisante, ses risques naturels et sa contiguïté à une réserve naturelle.

5. SUR LA VOCATION DU VILLAGE

Page 16 : le défendeur a écrit « si l'association requérante soutient que les commerces et services présents sur le secteur du village de Seyssinet-Pariset ne permettraient pas de répondre aux besoins quotidiens des habitants... »

Nous n'avons pas soutenu une telle idée dans la requête. Il n'y a **aucun commerce ni aucun service sur le village**. La vocation du village est 100% l'habitat.

6. SUR LA CAPACITE D'EVOLUER DU VILLAGE

Page 17 : le défendeur écrit « C'est également à tort que l'association requérante fait valoir préremptoirement que le village n'aurait *pas vraiment la possibilité physique d'évoluer* »

Citation hors contexte : C'est en parlant de la topographie, de l'architecture vernaculaire et de la disposition des voiries que nous avons fait cette affirmation en page 5 de la requête. En effet, il n'est pas possible d'élargir les voies, de mieux les relier ou de construire de nouvelles voies. Le village n'a pas évolué au fil du temps et face à son incapacité d'adaptation il a été déserté par toutes les activités sociales, commerciales et de services.

Page 17 : le défenseur ajoute « cette évolution est également possible par la requalification de bâtiments. L'école du village de Seyssinet-Pariset a ainsi été classée en zone UA2 dans la perspective de l'accueil d'une future opération de logements »

Cette affirmation est incorrecte. Il n'y a aucun projet de requalification de bâtiments au village. Le fractionnement de la parcelle de l'école, qui est dans l'actuelle zone UA2, a été sélectionné comme emplacement ERS-13-SSP et serait l'assiette d'une future opération de logements collectifs.

7. SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX

Page 18 : le défendeur soutient que « le classement du village de Seyssinet-Pariset en zone UD3 du règlement du PLUi aurait été moins efficace au regard notamment des exigences en matière de logement social. »

À ce sujet, il nous rappelle que le PLH est de rang supérieur au PLUi. Nous rappelons que le PLUi est postérieur et qu'il a donc été élaboré en conformité avec le PLH. Ils ne sont pas en conflit. Rappelons aussi que tous les deux sont de rang inférieur au SCoT.

Seyssinet-Pariset est, en effet, une commune déficiente en logements sociaux (voir point 9 page 22 de la requête). Cependant, nous voulons souligner que les exigences de la métropole

en matière de production de logements sociaux ne s'adressent pas à l'actuelle petite zone UA2 du village, mais **à l'ensemble de la commune de Seyssinet-Pariset**.

Compte tenu de sa taille et du fait que l'actuelle zone UA2 est déjà urbanisée, sa contribution au nouveau parc de logements ne peut s'avérer que modeste et ne justifie pas la destruction du patrimoine naturel et historique et la dévalorisation de la lisière avec une réserve naturelle.

De même, l'aggravation des engorgements d'Hector Berlioz/D106, la dégradation d'une entité paysagère, ainsi que d'autres orientations du PADD ne sont pas cohérents avec la densification intensive du village promu par l'actuelle zone UA2.

N'oublions pas que les erreurs de construction sont une action à long terme, que ce que nous bâtissons ou détruisons aujourd'hui est un héritage pour les générations futures.

Le Rapport de Présentation T 1.2 en parle à la page 329 :

« La lutte contre l'étalement urbain, la préservation des terres agricoles et l'évidence des besoins de protection des espaces naturels ont fait de la maîtrise de la consommation d'espace une priorité nationale. Depuis la loi SRU de 2000, **le principe d'équilibre** entre "le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés [...] l'utilisation économe des espaces naturels, et **la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable**" (art. L.101-2 du Code de l'urbanisme) est au cœur de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux. »

Au nom de ce **principe d'équilibre**, rappelons également les risques naturels et les insuffisances de la voirie du village. Le PLUI demande une métropole résiliente et une densification capable d'accueillir les futurs habitants sans dégrader la qualité de vie des habitants présents. C'est ce principe d'équilibre qui conduit le SCoT à préconiser une densification *qualitative* au village. (page 11 Livret de Seyssinet-Pariset pièce n°16)

Le SCoT gère les niveaux de densification : **Il préconise l'intensification urbaine à côté d'une centralité**, du tram, du parc, des boulevards, des équipements sportifs, des outils de cohésion sociale. **Il demande la densification qualitative dans les secteurs éloignés des centralités**, telles que le village, qui est également loin du système de transports en commun structurants, qui n'a pas de parc ni équipements publics, avec des voiries insuffisantes.

Le village de Seyssinet-Pariset se situe à la lisière, riche en patrimoine naturel et bâti. C'est une entité paysagère qui cumule son importance : situé à flanc de coteau avec visibilité depuis la vallée et co-visibilité avec la chaîne de Belledonne, périmètre protégé d'un Monument Historique de France, axe vers un massif, porte d'entrée d'une ville et de la Métropole. Atouts qui pour le SCoT doivent être préservés et valorisés.

Le village de Seyssinet-Pariset peut participer à la production des logements sociaux proportionnellement à sa taille et densité urbaine. L'ensemble de la commune est tout à fait capable de répondre aux objectifs de la loi SRU en lui donnant du temps. En effet, compte tenu des enjeux urbains de Seyssinet-Pariset, notamment qu'elle est déjà urbanisée et qu'elle n'a pas de zones à urbaniser, la commune a besoin du temps pour pouvoir atteindre les objectifs de la loi SRU par le renouvellement urbain. Par conséquent, la densification qualitative au village n'empêche en rien à la commune de poursuivre ses engagements de la loi SRU. Surtout compte tenu de l'évolution récente des objectifs de production de logements. En effet, **en raison des**

enjeux urbains de la commune de Seyssinet-Pariset, la municipalité a obtenu une dérogation de la commission nationale pour tenir les **engagements de la loi SRU**. En matière de production des logements sociaux **l'objectif a été baissé de 60% sur la période triennale.** (source : La Gazette N° 189 mars-avril 2022).

Il faut également se rappeler l'existence de la **OAP sectorielle 77** (voir ci-dessous l'esquisse de la page 49 du Livret de Seyssinet-Pariset du PLUI) ce grand projet de rénovation urbaine qui s'étend sur une surface couvrant environ 4.3 hectares à la Fauconnière qui peut produire au moins 200 logements collectifs. Le projet s'inscrit dans les Déclinaisons Communales et dans la Traduction Règlementaire en page 9 du Livret de Seyssinet-Pariset, il est décrit en détail aux pages 42 à 51 (pièce n° 16 de la requête).

Le projet est abordé par le Rapport de la commission d'enquête publique Volume 2, en page 291 (pièce n° 32) dans les termes suivants :

« Concernant plus particulièrement la programmation de logements sociaux, Fauconnière constitue le principal secteur de projet de la commune sur lequel il soit possible de s'appuyer pour répondre à l'impératif légal de résorber le déficit de logements sociaux et d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU. Il est en outre bien desservi par les transports en commun (tramway) et intègre de nombreux services ; il fait partie de l'espace préférentiel de développement de la commune tel que défini par le SCoT. La qualité de son environnement (site adjacent et relié directement au parc Lesdiguières) et le cadre de vie qu'il offre justifient par ailleurs qu'il fasse l'objet d'une attention particulière vis-à-vis des projets qui y seront réalisés. »



Projet Fauconnière - OAP 77 du PLUI

Pourquoi ce projet n'est-il pas en construction ?

8. EXTRAPOLATION TROMPEUSE DU NOMBRE DE PARCELLES EXISTANTES

Page 17 le défenseur affirme : « les parcelles non bâties sont nombreuses comme en atteste l'extrait du plan de zonage »

La lecture du plan de zonage peut être trompeuse. Les maisons existantes dans le secteur ont été construites sur de grandes parcelles comme cela se faisait dans le passé ou, plus récemment, sous la réglementation du plan d'occupation des sols, qui espacait les constructions en raison de risques de glissement, de ruissèlement et de débordement du ruisseau Arcelles, et par sa volonté de soigner la lisière. Les dimensions minimales d'une parcelle à bâtir sous le POS étaient de 2000 m² initialement et 1800m² ensuite.

Dans le cadre du PLUI le fractionnement est légalement possible, mais dans la pratique, les parcelles, à cause de leur topographie ne peuvent pas toujours être divisées. Souvent en raison de difficultés d'accès, parfois parce qu'elles sont totalement ou partiellement inconstructibles. Il est donc vrai qu'il y a des parcelles non bâties dans le secteur, mais elles ne sont pas forcément constructibles.

9. EXTRAPOLATION TROMPEUSE SUR LA TOPOGRAPHIE

Page 21 : le défenseur écrit : « le dénivelé une fois le village atteint est très faible voire quasi inexistant, et c'est surtout en périphérie du village que la pente s'accentue comme l'illustrent les photographies ci-dessous reproduites, extraites du site Google Maps »

Cette affirmation est incorrecte : Les photos de l'avenue Berlioz présentés par le défenseur sont trompeuses, d'un côté la pente ne s'apprécie pas sur ces photos, d'un autre cette avenue qui est parallèle à la pente a été remblayé pendant des siècles. Nous présentons ci-dessous d'autres vues et une carte du relief du secteur. On voit que le dénivelé dans l'actuelle zone UA2 est de 20% et plus, et qu'en dehors il atteint 40%, voire plus dans les parcelles non constructibles. En plus, les parties les moins pentues sont déjà construites.

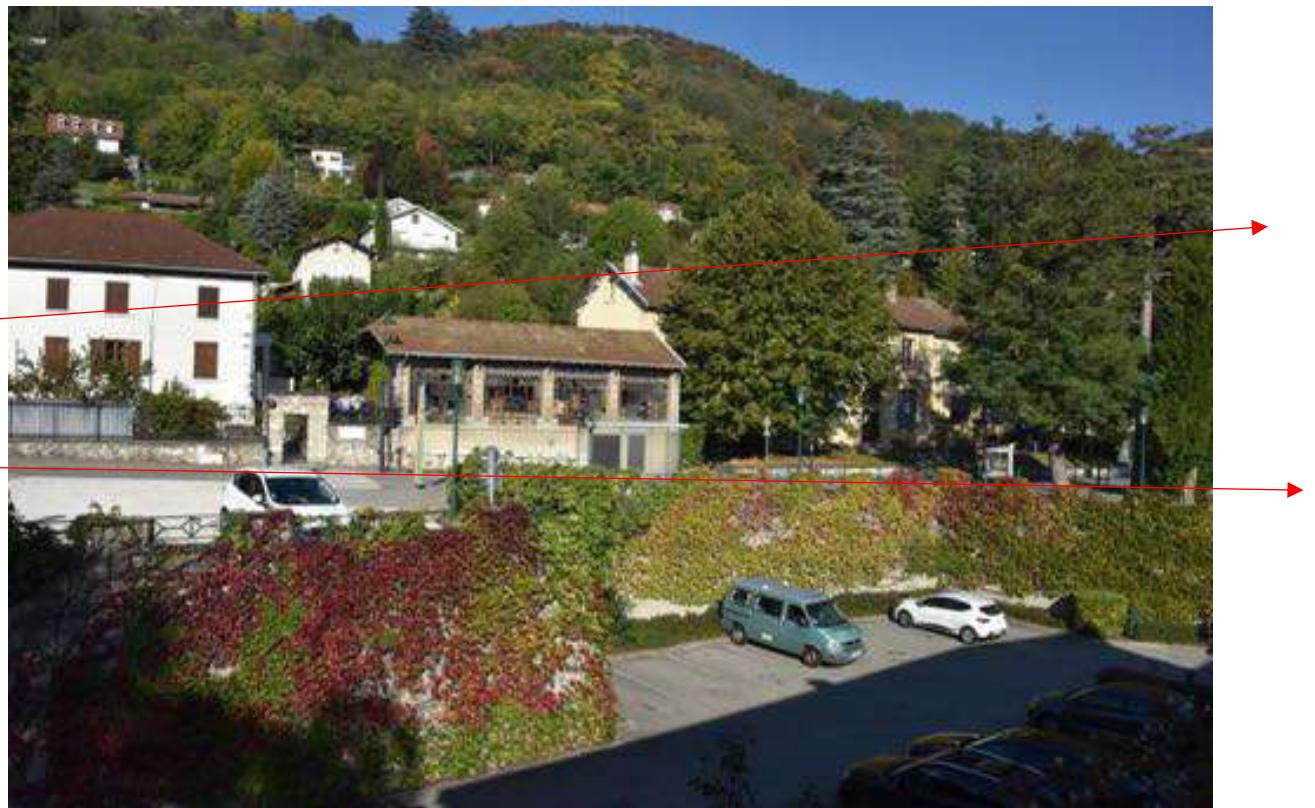




Mur de soutènement de Hector Berlioz D/106



Mur de soutènement de Hector Berlioz/D106



Les lignes montrent les niveaux approximatifs du chemin des Fusillés (en haut) et avenue Hector Berlioz (en bas). Au premier plan on voit le mur de soutènement.



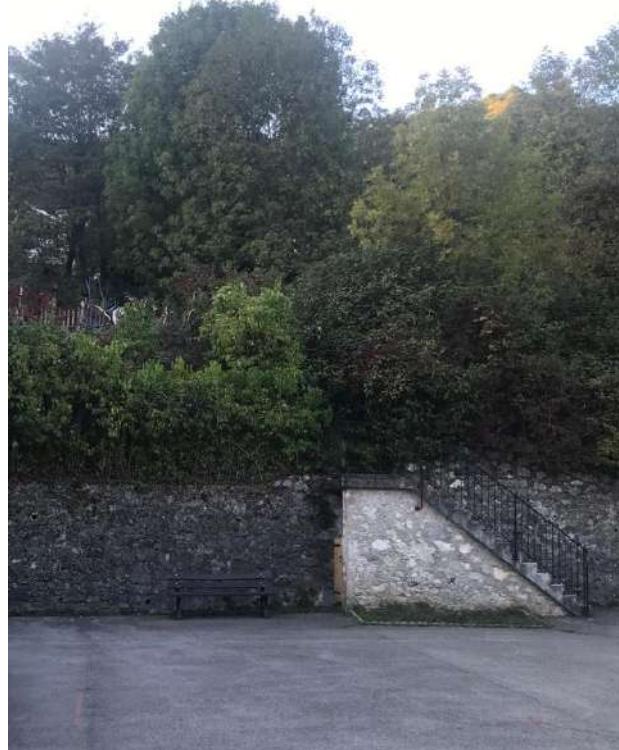
L'école a besoin de dix marches pour y accéder



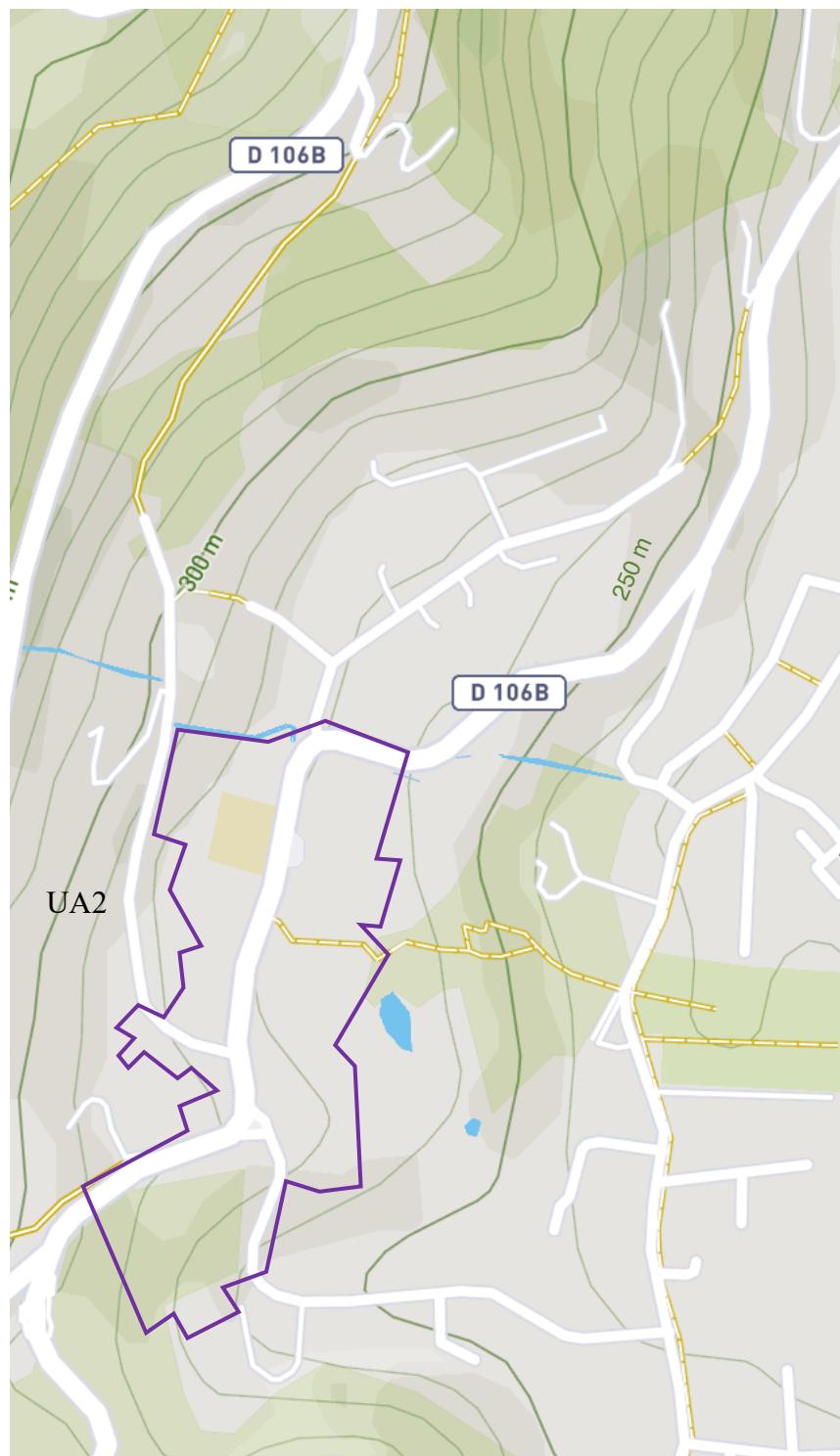
Le remblai à Hector Berlioz/D106 a enfoui des anciennes entrées.



Emplacement ERS-13-SSP dans la zone UA2 (environ 40% de pente)



Mur de soutènement entre la cour de l'école et la parcelle ERS-13-SSP, dans la zone UA2



TOPOGRAPHIE DE SECTEUR VILLAGE (courbes de niveau chaque 10 mètres)

10. EXTRAPOLATION TROMPEUSE SUR LES TRANSPORTS ET LE RESEAU VIAIRE

Page 27 : le défenseur soutient que « le village est mieux desservi que les secteurs situés à sa périphérie sur le plan des transports en commun et du réseau viaire »

En ce qui concerne le transport en commun, l'accès à l'arrêt village (avenue Hector Berlioz/D106) n'est confortable que pour les habitants à côté. Mais un arrêt de bus ne différencie pas de manière décisive la qualité du service d'une zone avoisinante, puisque le déplacement d'un arrêt de bus n'implique pas un investissement important et peut se faire du jour au lendemain.

Il faut noter, néanmoins que mieux servi ne signifie pas bien desservi. **Le village est éloigné des réseaux structurants de transport en commun conçu par le SCoT** (voir carte 10 du pièce 31). La ligne 19 dessert le village avec des passages peu fréquents, comme il est propre aux quartiers peu denses. Ce qui reste important du point de vue de l'urbanisme, c'est que cela n'a aucun sens de dépenser des millions d'euros pour amener le tram jusqu'à Seyssinet-Pariset et construire ensuite les logements collectifs hors de sa portée et à l'encontre de l'orientation général de **SCoT** de (page 18, livret PADD production n° 15 partie adverse) :

« En matière d'habitat, localiser en priorité l'offre de logements dans les centralités les mieux équipées en commerces, services, équipements... »

Se référant à la voirie, la route départementale D 106/ avenue Hector Berlioz crée une coupure urbaine très nette. Les secteurs de piémont vers Pacalaire et Percevalière en général ne peuvent pas accéder directement au village, en conséquence ils sont mieux reliés vers la plaine. Tout cela n'implique pas que la voirie au village soit suffisante : elle ne l'est pas. (voir page 15 de la requête et pages 33–37 de ces écritures).

11. EXTRAPOLATION TROMPEUSE SUR L'ASSAINISSEMENT DU SECTEUR

Page 28 le défendeur écrit : « Le village est également mieux desservi que ses secteurs périphériques par les réseaux d'assainissement, comme en témoignent les extraits de plan ci-dessous, issus de l'Atlas de l'assainissement »

Cette affirmation est incorrecte : tous les secteurs du canton de Seyssinet sont également bien desservis en assainissement. Ni l'actuelle zone UA2, ni le village, ni sa périphérie ne sont concernés par les différences d'assainissement. Si le réseau est interrompu, c'est que le secteur est en lisière avec la forêt, que parfois la nature entre dans la ville et qu'il y a des espaces non constructibles, donc **l'urbanisation s'interrompt, pas les réseaux d'assainissement**. (Les hameaux de Pariset et Beauregard sont moins bien desservis en assainissement, mais ils ne concernent pas cette discussion).

12. EXTRAPOLATION TROMPEUSE SUR LE POTENTIAL DE CONSTRUCTION

Page 29 : le défenseur ajoute « Le village de Seyssinet-Pariset présente ainsi des potentialités de construction très intéressantes comparativement aux secteurs situés à sa périphérie. »

Affirmation incorrecte : le défenseur a fait des extrapolations de PLUI et des photos de Google Maps pour faire valoir des différences en assainissement, transports en commun, topographie, voirie, etc. entre l'actuelle zone UA2 et sa périphérie, qui en réalité n'existent pas, comme nous l'avons démontré. L'actuelle zone UA2, le reste du village et les secteurs situés à sa périphérie ont plus ou moins les mêmes potentialités de construction.

En effet, avec le POS l'urbanisation était achevée, il n'y avait plus de constructions dans le secteur. Après la mise en œuvre des régulations PLU et PLUI, toutes les nouvelles constructions du quartier ont eu lieu dans les zones périphériques à l'actuelle zone UA2.

L'actuelle zone UA2 est requise pour la production intensive de logements du seul fait de l'hypothèse erronée qu'il s'agit d'une centralité et l'erreur parallèle de négliger les spécificités du village, telles que son insuffisance de voirie.

Page 29 : poursuivant sa tâche de convaincre que le village de Seyssinet-Pariset doit avoir une intensification urbaine le défenseur ajoute : « D'ailleurs, le livret métropolitain du rapport de présentation précise que pour les communes de **moins de 3.500 habitants** (telle que la commune de Seyssinet-Pariset) (production n°6, p. 226) »

Affirmation incorrecte : la commune de **Seyssinet-Pariset compte plus de 12.000 habitants**.

Sur la base de cette erreur, le défenseur allègue que selon le PLUI, « Il s'agit de permettre le développement [...] dans les centres villages en cohérence avec l'orientation du PADD... » et que « Le PLUI instaure : [...] Des secteurs de mixité sociale [...] sur les zones urbaines ayant des capacités constructives suffisantes ». Ces directives pour les communes de moins de 3.500 habitants ne concernent pas à Seyssinet-Pariset. **Il s'agit d'une erreur du défenseur qui peut entraîner une confusion importante et qui doit être dûment prise en compte par le tribunal.**

Les recommandations pertinentes à Seyssinet-Pariset on les trouve dans le paragraphe immédiatement supérieur, à la page 225 du Rapport de Présentation T4, que nous citons ci-dessous.

« Pour les communes astreintes disposant de moins de 15 % de logements locatifs sociaux - Meylan, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Vif, Vaulnaveys-le-Haut, Corenc, Claix

Il s'agit de **permettre la production de logements locatifs sociaux à hauteur des objectifs de la loi SRU et du PLH** en intégrant une part minimale de logements sociaux à bas loyers (PLAI). Le PLH précise les modalités à mettre en place dans le PLUi pour atteindre les objectifs chiffrés de production pour ces communes. Le PLUI instaure :

- **Des emplacements réservés** sur des secteurs de projets couverts ou non par des OAP garantissant une programmation minimale en logements locatifs sociaux et favorisant la production de petites opérations autonomes ;
- **Des emplacements réservés** pour implanter des établissements hospitaliers pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ;
- **Des secteurs de mixité sociale fixant la réalisation d'au moins 35% de logements locatifs sociaux** avec déclenchement à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher sur les secteurs de projet impliquant une opération d'aménagement d'ensemble et sur les zones urbaines ayant des capacités constructives suffisantes pour produire du logement social dans le diffus (zone UD2, UD1, UC3, UC2, UC1, UA2). La délimitation des secteurs de mixité sociale exclut les zones urbaines au développement trop contraint par les risques naturels notamment dans le cœur métropolitain (zone UD4 et secteurs urbains

situés dans les bandes de précaution des digues). Lorsque les contraintes de développement sont liées aux réseaux publics et que le gisement foncier permet le développement de logement, les zones urbaines concernées sont couvertes par un secteur de mixité sociale. Sur les communes situées en dehors du cœur métropolitain, la délimitation des secteurs de mixité sociale peut concerter des zones UD3. Il s'agit alors de limiter la production de résidences principales dans le diffus qui dégraderait le taux de logement social dans le parc global. » (page 225 Rapport de Présentation T4 du PLUI).

13. SUR LES TAILLES DE L'ACTUELLE ZONE UA2, DU VILLAGE ET DU SECTEUR

En général, le défendeur semble avoir une perception erronée de la taille du secteur qui nous concerne.

Le noyau historique du village de Seyssinet-Pariset est petit. Il inclut les habitations le long des rues Antoine Chollier et de la Scie, des chemins des Fusillés et de l'Église et quelque 200 mètres de l'avenue Hector Berlioz/D106.

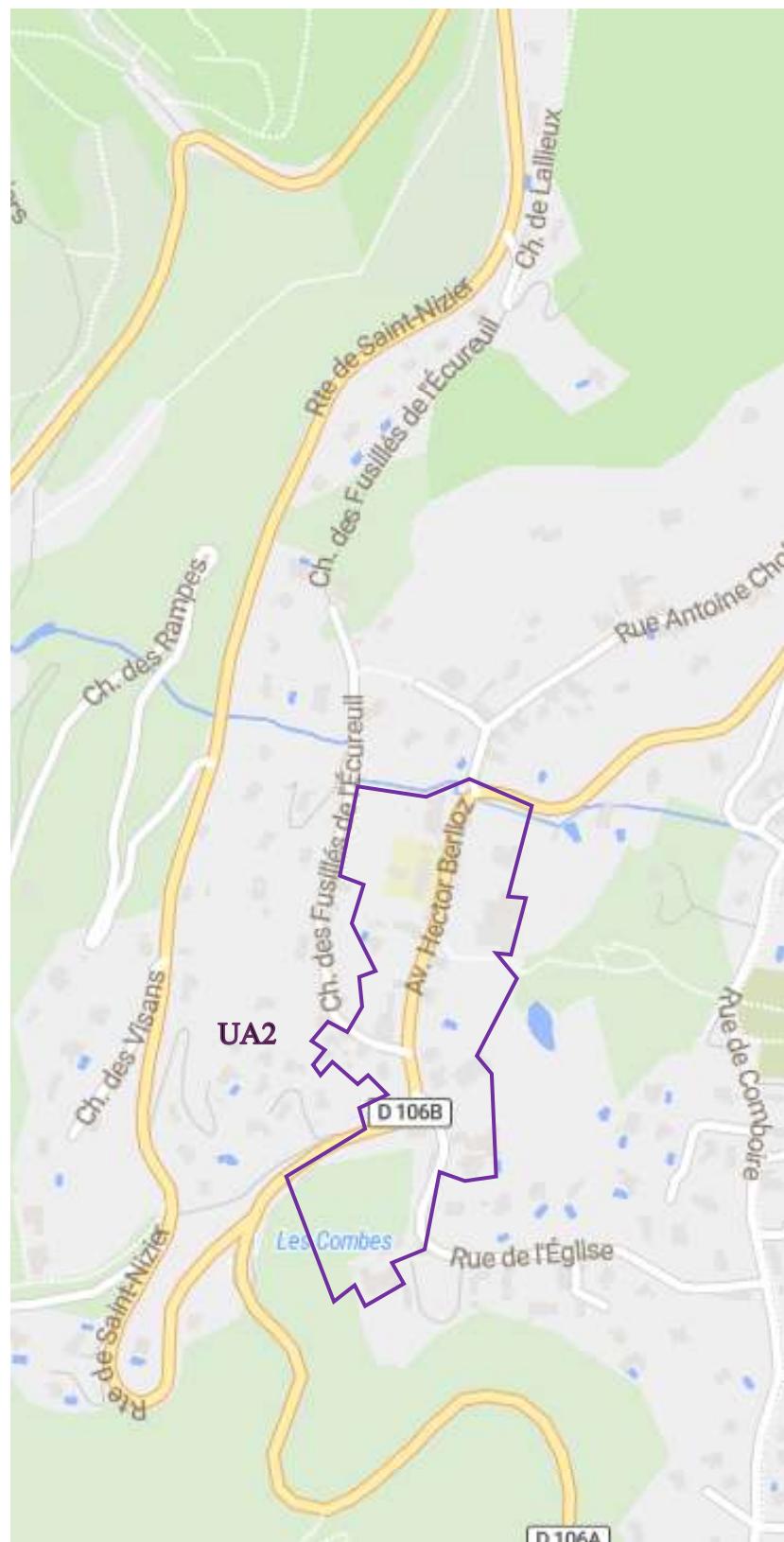
L'actuelle zone UA2 (qui est environ la moitié de ce noyau) est encore plus petite et son urbanisation n'a pas évolué depuis de décennies, elle comprend :

- L'ancienne **Mairie** (siège de l'école -2 classes, 39 élèves)
- L'**Église** (rarement utilisée)
- Le Château des **Combes** sans son parc, Le Château **Bietrix** sans son parc, le complexe **Sequoia Tourelles** sans son parc, et **une vingtaine des maisons** individuelles et mitoyennes à Hector Berlioz et le chemin des Fusillés, le tout dédié 100% à l'habitat.
- Trois emplacements : **ERS-7-SSP** desservi par le chemin de l'Église, **ERS-13-SSP** desservi par le chemin des Fusillés, la parcelle **AM 25** (terrain assiette d'une future construction selon le PLUI/EBC et espace à préserver de l'urbanisation à très long terme selon le SCoT) desservi par l'avenue Hector Berlioz.

Quant au secteur périphérique au village :

Il y a au nord une vingtaine des maisons desservies par la route D106, une autre vingtaine vers le sud également desservies par la D106 et le chemin des Visans. Il y a quelque trente maisons au piedmont vers Pacalaire et quelques trente au piedmont vers Percevalière.

Le plan ci-dessous montre les rues et habitations du secteur :



Les rues et les habitations du secteur

14. DENSIFICATION MODÉRÉE VS. INTENSIVE

Tout le long de son mémoire le défenseur parle d'une densification qu'il qualifie de modérée ou qualitative : Page 40 « le classement en zone UA2 permettra, par la densification modérée qu'il autorise », Page 48 « les règles de la zone UA2 autorisent une densification modérée », Page 49 « C'est donc bien une densification qualitative que permet le classement en zone UA2», Page 55 « ce classement permettrait une densification modérée », Page 63 « le classement en zone UA2 du village de Seyssinet-Pariset, et la densification modérée induite par ce zonage », Page 66 « la mise en œuvre d'une densification modérée au sein du village », page 67 « les règles de la zone UA2 autorisent une densification modérée du village de Seyssinet-Pariset ».

Comprendons ce que signifient densification modérée et densification intensive : Le PLUI (Rapport de Présentation T1.2 pages 352/365) considère quatre niveaux de capacité de densification des tissus urbains. Dans le même temps il introduit souvent le concept de densification qualitative :

Tissus bâtis aux capacités limitées de densification : des tissus de maisons en montagne, sur les coteaux où le développement urbain est contraint à long terme par les risques, l'insuffisance de réseaux publics. Il s'agit donc de **limiter le développement de l'urbanisation** qui aurait un impact négatif : augmentation du ruissellement, des crues, des glissements...

Tissus bâtis aux capacités de densification modérée : tissus de maisons individuelles, avec possibilités d'évolution liées à la division parcellaire ou au remplissage des espaces interstitiels. Il s'agit de conserver une morphologie urbaine similaire à celle existante et atteindre une densité **d'au moins 30 logements par hectare** pour les constructions nouvelles.

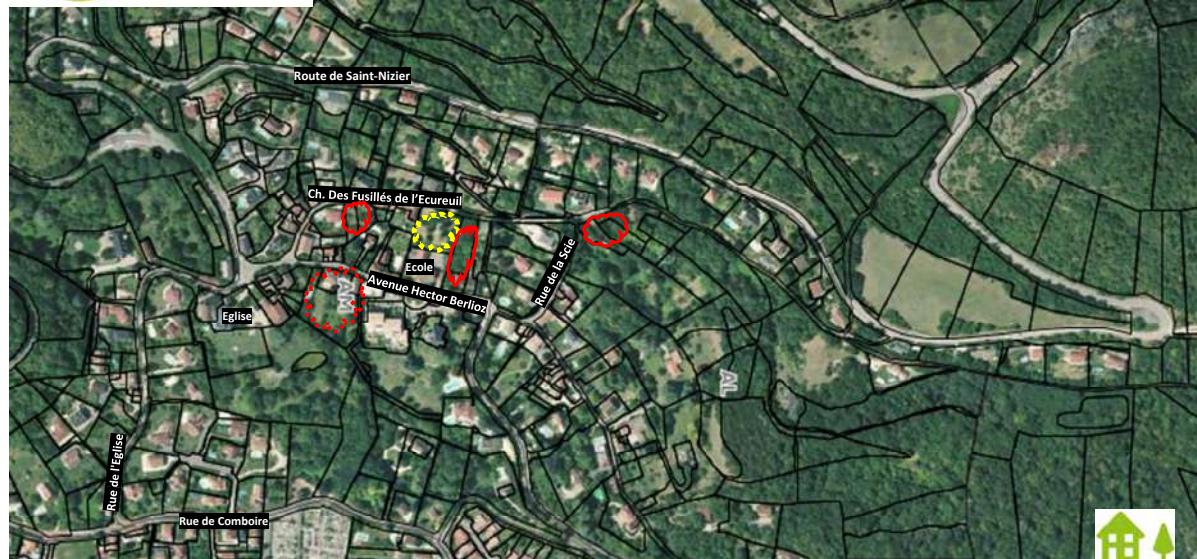
Tissus bâtis aux capacités de densification significative : à la fois constitués d'ensembles de maisons individuelles, d'immeubles discontinus, de tissus mixtes [...] Lorsqu'ils sont situés à proximité d'arrêts de transports structurants, ils sont soumis au respect d'une **densité minimale variante entre 0,3 et 1 m² de surface de plancher** par m² de superficie de l'unité foncière.

Tissus bâtis aux capacités d'intensification : anciens sites économiques ou commerciaux, ensembles de maisons individuelles sur des grandes parcelles. L'évolution doit s'accompagner de réflexions d'aménagement préalables. Il s'agit d'anticiper une mutation des formes bâties existantes ou de développer une opération nouvelle sur des fonciers interstitiels ou divisibles avec **une densité d'au moins 70 logements par hectare**.

Densification qualitative : comme le nom l'indique il s'agit d'une densification de qualité qui garantit la bonne intégration des projets dans leur tissu environnant et la mise en valeur des caractéristiques paysagères du tissu dans lequel ils s'insèrent.

(Laissons de côté qu'au village, implanté sur les coteaux, pour le PLUI « il s'agit de limiter le développement de l'urbanisation » et qu'il est loin de transports structurants.)

Comprendons maintenant les perspectives de développement urbain au village de Seyssinet-Pariset telles qu'exprimées par le maire lors de réunions de quartiers appelés « Les Jeudis de l'Urbanisme » (pièces 2a et 2b de la requête), extrait reproduit ci-dessous.



Aux « jeudis de l'urbanisme » nous avons entendu parler des 4 projets d'habitat collectif en dehors d'autres moins importants : 14 logements dans la parcelle AM 12 ; 35 logements dans la parcelle AM 14 ; 22 logements dans la parcelle AO 78 et 39 logements dans la parcelle AM 25. Projets qui totalisent 110 logements dans l'habitat collectif au village, ce qui représente plus de 70 logements par hectare et donc **des niveaux de densification intensive**.

En d'autres termes, construire un ou deux logements par parcelle fractionnée au village représente une densification modérée ou significative. Alors que construire 30 ou 40 logements sur la même parcelle c'est une densification intensive –qui ne peut pas être qualitative. C'est bien la densification intensive qui est recherchée par le zonage UA2. Donc, chaque fois que le défenseur dit que la zone UA2 « induit » une densification « modérée » au village, il fait une affirmation fausse.

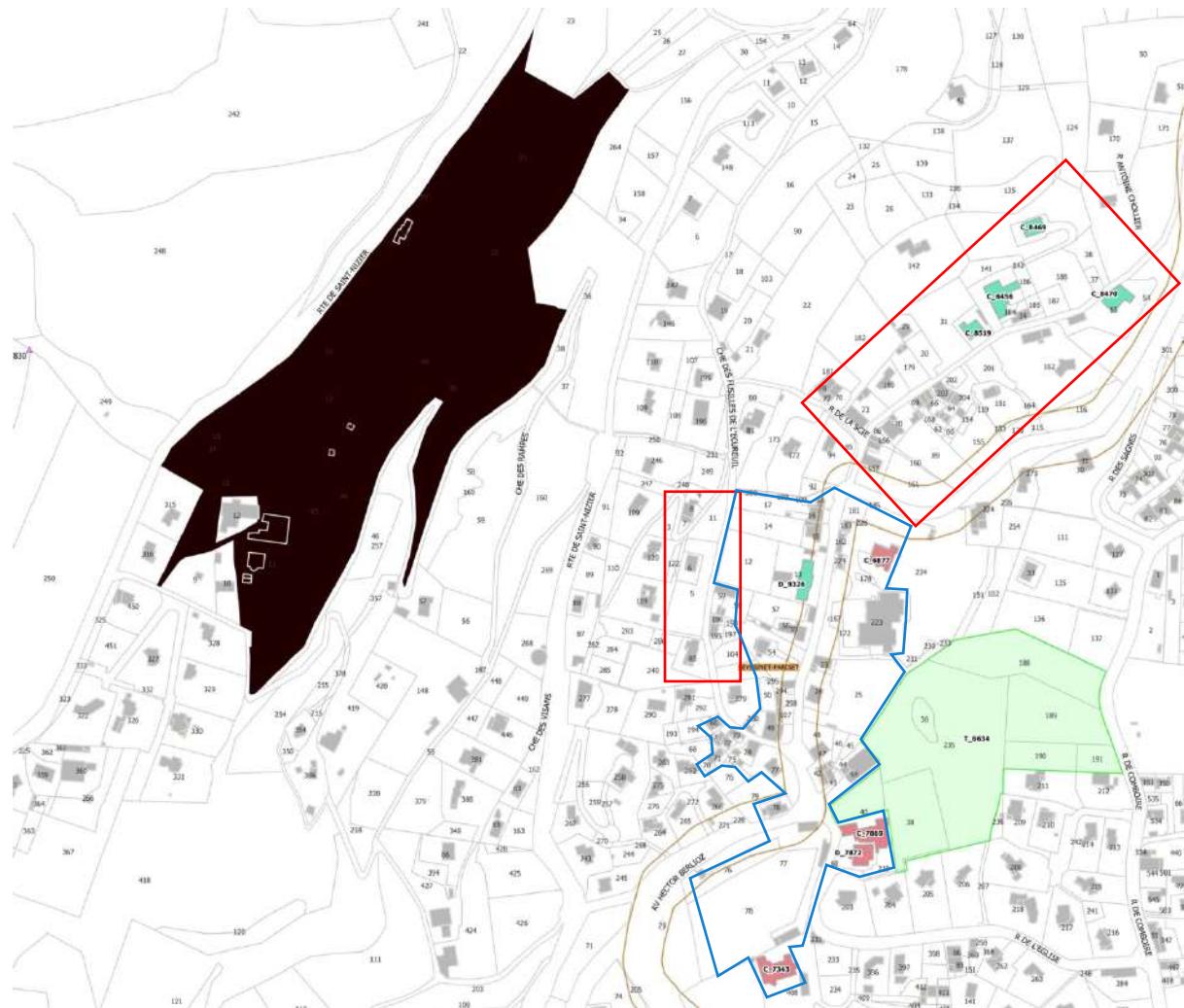
15. SUR LE PERIMETRE DE L'ACTUELLE ZONE UA2

Page 30 : le défenseur, malgré la galerie des photos du village que nous avons présentées (pièce n° 4 de la requête), affirme que nous n'avons pas démontré qu'une partie du noyau historique n'est pas incluse dans l'actuelle zone UA2. Nous avons parlé de ce périmètre en page 7, point 3 de la requête.

Une preuve décisive se trouve dans la contribution A42, observation 8 de l'Annexe à la Délibération Métropolitaine d'Approbation du PLUI (pièce n° 13 de la requête) où le Résumé de l'observation 8 est le suivant :

« La ville de Seyssinet-Pariset demande que les parcelles cadastrées AL 64 à 66, 67 à 70, 73, 76 à 78, 86, 156 à 159, 166 à 167, 169, 203 à 204, actuellement classées en zone UA2 dans le projet de PLUi, soient rattachées à la zone UD3. "En effet, la desserte de ces parcelles situées rue Antoine Chollier et rue de la Scie est insuffisante pour permettre leur densification," »

Planche G7 - Plan de Patrimoine Bâti Paysager et Écologique – PLUI



1. PATRIMOINE BÂTI

Il comprend les catégories : A - Bâti agricole, B - Bâti domestique, C - Demeures bourgeoises, D - Bâti repère

- Niveau 1
- Niveau 2
- Niveau 3

■ Domaine du Château de Beauregard classé et inscrit Monument Historique de France (pièce n° 10). Toute la superficie incluse dans cet extrait se trouve dans le périmètre de protection de ce monument.

■ Noyau historique exclu de l'actuelle zone UA2

▼ Actuelle zone UA2

Ce Résumé de l'observation 8 de la commune de Seyssinet-Pariset ainsi que la réponse favorable de la Métropole montrent que **le village s'étend en effet au-delà de l'actuelle zone UA2**. Il met également en lumière que la commune, soutenu par la Métropole, a insérée dans le PLUI **l'objectif politique de densifier le village, en dépit des orientations du SCoT et sans tenir compte des spécificités du village**. Le Résumé montre aussi que **la commune et la Métropole reconnaissent que la rue de la Scie et la rue Antoine Chollier sont des voies insuffisantes**.

Nous reproduisons ci-dessus un extrait du Plan de Patrimoine Bâti, Paysager et Écologique du PLUI (pièce n° 24 de la requête). Nous avons signalé avec des rectangles rouges la partie du noyau historique qui est en dehors de l'actuelle zone UA2, celle-ci marquée en bleu. La présence de 4 éléments patrimoniaux répertoriés, autour de la rue Antoine Chollier, dans le grand carré rouge, corrobore que le village s'étend au-delà de l'actuelle zone UA2.

Nous avons ajouté une nouvelle pièce jointe numéro 26 pour mieux montrer les tissus originaux exclus de la zone UA2 actuelle.

Page 30 : le défenseur affirme « Par cet argument, la requérante conteste en réalité la cohérence du classement en zone UA2 du village de Seyssinet-Pariset avec les orientations du PADD du PLUi, ainsi que sa compatibilité avec les orientations du SCoT de la GReG. »

Non, nous contestons en effet le périmètre de l'actuelle zone UA2 qui doit être stratégique et poursuivre les objectifs territoriaux énoncés par le SCoT, mais qui, contrairement à ces lignes directrices, a été tracé avec l'objectif politique de « densifier le village »

S'il s'agit d'un noyau historique qui doit être protégé, il est évident que le périmètre est mal cartographié, puisque la moitié des tissus originels ont été exclus. Toute autre motivation pour tracer ce périmètre et distinguer la zone du reste du coteau résidentiel s'éloigne des principes du PLUI.

16. SUR LA DENSIFICATION DANS LES ESPACES POTENTIELS DU DEVELOPEMENT

Pages 31 à 36 : le défenseur discute du SCoT. Il conclut à la page 33 que « dès lors qu'un secteur se situe dans un espace potentiel de développement, il constitue une zone potentiellement disponible pour l'accueil du développement urbain futur. »

S'il est vrai que les espaces préférentiels de développement du futur se trouvent dans les espaces potentiels de développement actuels, les auteurs du SCoT eux-mêmes ne savent pas lesquels de ces derniers évolueront pour devenir préférentiels et lesquels n'évolueront pas. Il n'est pas possible de savoir non plus quand un espace potentiel pourrait devenir préférentiel, ni dans quel ordre.

Dans la pratique, le développement urbain est un processus sophistiqué, avec de nombreuses variables en jeu. Le futur n'étant pas encore arrivé, nous ne pouvons pas assumer que « à très long terme » les variables urbaines seront telles que la réglementation va à évoluer dans le sens que le défenseur préfère. Donc nous ne pouvons pas avoir au présent, une densification intensive dans un secteur défini par le SCoT en tant qu'« espace potentiel du développement à

densifier qualitativement » sous prétexte que dans le futur (proche ou lointain) il pourrait devenir « espace préférentiel du développement ».

En fait, s'il s'agissait de faire des pronostics, nous pencherions lourdement pour le fait que le village restera un espace potentiel du développement, car et surtout, au-delà de ses risques naturels et de son patrimoine bâti et naturel remarquable, sa voirie est déjà insuffisante et il n'existe aucun moyen abordable pour la faire évoluer.

17. SUR LES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL DES ZONES UA2 ET UD3

Page 42 : le défenseur affirme « c'est le cas en zone UD3, force est de relever qu'il n'impose aucun coefficient d'emprise au sol minimum pour les secteurs, tel que celui du village de Seyssinet-Pariset, qui ne se situent pas dans un périmètre d'intensification urbaine. »

C'est une affirmation incorrecte : « les règles fixées dans la zone [UD3] permettent d'atteindre généralement une densité minimale équivalente à 0,3 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière dans les pôles locaux, ainsi qu'en périphérie des pôles secondaires et des pôles d'appui. » (page 148 Rapport de présentation T4 du PLUI). Exprimé en pourcentage, le coefficient d'emprise au sol dans la zone UD3 est de 25% et il n'est pas réglementé dans la zone UA2. (pages 110, 153 et 154 Rapport de Présentation Tome 4 du PLUI).

18. SUR LES TROTTOIRS AU VILLAGE

Page 43 : le défenseur écrit : « Enfin, la circonstance alléguée par la requérante selon laquelle il n'existerait aucune aire de jeux ni aucun trottoir pour marcher ou faire rouler des poussettes – au demeurant contredite, pour ce qui concerne l'existence de trottoirs, le peu de photographies produites précédemment. »

Affirmation incorrecte : Il y a une description détaillée et honnête des voies du village dans les pages 15 et 16 de la requête et une galerie des photos de voies (pièce n° 8 de la requête). Il n'y a aucun trottoir dans le chemin des Fusillés, aucun dans la rue Antoine Chollier, aucun dans la rue de la Scie. Le trottoir nord du chemin de l'Église, par sa pente est périlleux pour les poussettes. Les quelques 200 mètres de trottoir qui existent côté ouest d'Hector Berlioz/D106 sont dangereux car à partager avec des véhicules pour qu'ils puissent se croiser. Ajouter le bruit et la pollution dus à la circulation sur cette route départementale très fréquentée, nous réaffirmons qu'il n'a pas de trottoir pour faire rouler les poussettes... Et oui, il n'y a pas non plus aucun parc public ni aucune aire de jeux au village.



Trottoir est à Hector Berlioz/D106





Les véhicules sont obligés de circuler sur le trottoir pour se croiser à Hector Berlioz/D106



Les véhicules sont obligés de circuler sur le trottoir à Hector Berlioz/D106



19. SUR LA PERTINENCE DES DIFFERENTS ORIENTATIONS PADD

Pages 38 à 41 : le défenseur critique que nous avons signalé le manque de cohérence de l'actuelle zonage UA2 avec certaines orientations PADD mais que nous omettons les orientations PADD qui visent le renforcement de l'offre commerciale des centralités et la meilleure répartition de logements locatifs sociaux.

Nous avons déjà exprimé **que l'offre commerciale d'une centralité qui n'existe pas ne peut pas être renforcée**, quant à la répartition des logements sociaux, ils peuvent exister dans toutes les zones et se manifester aussi dans l'habitat non collectif. Nous contestons un haut niveau de densification au village (par des raisons d'infrastructure et patrimoniales) dit en d'autres termes, nous contestons le nombre des nouvelles habitations, des nouveaux habitants et des voitures additionnelles que le village peut bien accueillir.

Il convient de rappeler qu'une classification en zone UD3 au village n'empêcherait aucune centralité existante d'être renforcée et n'empêcherait pas non plus que les logements sociaux soient mieux répartis dans le territoire y compris dans la commune de Seyssinet-Pariset en général et le village en particulier. Bien au contraire, le village peut participer proportionnellement à sa taille et à sa densité avec des logements sociaux individuels, qui vont dans le sens de l'orientation PADD de « **Diversifier l'offre de logements** : Que ce soit par la diversité des formes urbaines (logement individuel, intermédiaire ou collectif), par la taille ou

par le type de logement (familial ou spécifique), la Métropole recherchera un meilleur équilibre de son parc de logements. » (page 61 du Livret PADD production n° 15 partie adverse).

20. SUR L'ENVERGURE ET PROFONDEUR DES ASPIRATIONS DU PLUI

Le défenseur cite un paragraphe en page 13 de la requête à propos de « Faire Métropole autour de la Diversité des Paysages et de Patrimoines » ci-dessous, qu'il enchaîne avec sa caractérisation de notre argument. Cela montre une grande méconnaissance du PLUI :

Page 46 de la défense : « Selon la requérante, « le village de Seyssinet-Pariset a tout un ensemble de spécificités qui le rendent unique, et pour le PLUI, à travers les orientations PADD, il s'agit[rait] de le valoriser, en respectant sa trame urbaine, en préservant ses vues et sa qualité d'entité paysagère. Sa silhouette villageoise doit être sauvegardée et continuer à être vue. Il s'agit[rait] aussi de requalifier l'abord de l'avenue Hector Berlioz/D106 qui est à la fois, un axe important d'accès au Massif du Vercors et un chemin d'accès dans le périmètre protégé d'un Monument Historique Classé. Il s'agit[rait] encore de traiter la lisière entre l'espace urbain et la réserve naturelle de biodiversité du Vercors et de valoriser l'incursion de la nature dans la périphérie de la Métropole. Et encore plus, pour le PLUI il s'agit[rait] de valoriser et sauvegarder le patrimoine naturel, des arbres remarquables et la présence de l'eau au village. Il s'agit[rait] aussi de renforcer les continuités écologiques, ces liens privilégiés tissés entre les territoires habités et l'environnement naturel. Il s'agit[rait] encore de préserver les éléments marquants du patrimoine bâti du village qui sont incontestablement remarquables et de protéger le patrimoine de proximité » (Requête, p. 13).

De tels arguments ne sauraient cependant prospérer. »

Ce paragraphe de la requête que le défenseur cite (sans sa référence), ce n'est rien d'autre qu'un condensé d'idées exprimées dans le PLUI que nous avions paraphrasées, en utilisant des mots propres au PLUI. Quand le défenseur dit que « De tels arguments ne sauraient cependant prospérer. », il nie les arguments du PLUI. C'est une déclaration qui révèle une **méconnaissance de l'ampleur et de la profondeur du PLUI**, de son approche globale et en même temps approfondi. Le PLUI est un document dans lequel convergent sciences exactes, sciences sociales et art. Un document qui crée toute une armature stratégique du développement urbain, qui se préoccupe à la fois de perspectives de croissance industrielle et des particules en suspension dans l'air qui pourraient nuire les populations. Il a des aspirations démocratiques de logement pour tous, des aspirations écologiques de réussir la transition énergétique et de préserver les forêts. C'est un document qui à la fois, rappelle les mots de Stendhal en parlant de paysages « une montagne dans chaque rue », demande que les clôtures des maisons permettent le passage de la petite faune périurbaine et tient compte des aspirations affectives qui nous inclinent à conserver une petite fontaine banale, parce qu'elle témoigne et nous raconte des histoires du passé.

Toutes ces préoccupations du PLUI, grandes et petites, fonctionnelles et affectives, deviennent des PADD, opposables en justice. Le PLUI veut tout. Il veut le nouveau parc de logements sans détruire le patrimoine naturel et bâti. Il veut que les futurs habitants soient bien accueillis sans détériorer la qualité de vie des habitants actuels. Il veut que la Métropole soit résiliente et qu'elle soit abordable, que les nouvelles constructions s'adaptent qualitativement à son environnement et que respectent la biodiversité. Le PLUI veut un développement durable et veut aussi préserver l'identité des territoires et faire métropole autour d'eux. Il veut la maîtrise

de la pression foncière dans les territoires périphériques de la Métropole. **Les auteurs de PLUI croient qu'un urbanisme équilibré est possible. En ce qui nous concerne, leurs ambitions pour le territoire se traduisent en PADDs opposables en justice.**

Pour en revenir à Seyssinet-Pariset, alors que **le nouveau parc de logements peut être construit à divers endroits, la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et du patrimoine bâti ne peut se faire que là où il se trouve** et sur la commune de Seyssinet-Pariset il arrive qu'il se trouve dans le village et il arrive aussi qu'il soit remarquable. Les spécificités que le PLUI demande de prendre en compte dans les décisions d'urbanisme, s'accumulent de façon extraordinaire dans le village : Entité paysagère, point de vue, patrimoine bâti, patrimoine naturel, lisière de forêt, cadre périurbain, porte d'entrée de ville et de la métropole, axe vers massif du Vercors, chemin vers Monument Historique...

La préservation et valorisation du patrimoine bâti ne peut se faire en construisant de grandes bâties d'une quarantaine logements dans les interstices du petit village, qui déstructurent l'unité et la cohérence urbaine par des effets de rupture importants. **La préservation du patrimoine naturel ne peut pas se faire en construisant de grandes bâties sur un EBC classé**, en abattant des arbres remarquables. Non plus par l'intensification urbaine en lisière du Vercors.

Les hauts niveaux de densification que le village aurait en vertu de la réglementation de la zone UA2 ne sont pas cohérents aux orientations PADD suivants :

Valoriser les entités paysagères.

Valoriser les points de vue sur le grand paysage

Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville.

Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés [lisière]

Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales.

Renforcer les connexions entre les espaces de nature de la Métropole. (page 31 Livret PADD du PLUI production n° 15 partie adverse).

21. SUR LE NIVEAU DE DENSIFICATION ET LES PADD

Pages 46 à 53 : le défenseur s'est empressé de discuter des qualités du zonage UA2, dont la réglementation, dit-il, est capable de faire aboutir un projet à travers des OAP qu'il s'occupe d'énumérer.

En principe tous les zonages de PLUI sont des outils conçus pour bien poursuivre les objectives du PLUI et du SCoT mais ils ne sont pas interchangeables. Nous ne méprisons pas les qualités de la zone UA2, nous disons seulement que ses règles ne sont pas adaptées au développement urbain du village (qui n'est pas une centralité).

Les règles de la zone UA2 favorisent une densification intensive car on part du principe que le secteur est une centralité, et ainsi qu'il satisfait les besoins quotidiens des habitants

sans qu'ils aient à se déplacer. Ces règles supposent qu'existent à proximité, des parcs, des piscines, des gymnases, des centres sociaux, la poste, une boulangerie, un dépanneur, une épicerie, une pharmacie, une bibliothèque, transports en commun structurants, voiries suffisantes... Il n'y a rien de tel dans le village ou à proximité.

En outre, nous considérons que les OAP ne sont pas pertinents pour notre propos. Les OAP sont des outils pour mener à bien un projet déterminé et notre problématique se situe dans une sphère précédente, plus générale : Quel projet ? Notre problème est le choix entre construire une ou deux habitations sur une parcelle fractionnée (densification qualitative) ou en construire quarante (densification intensive).

À cet égard le SCoT s'est déjà prononcé : le village, situé dans l'espace potentiel de développement, est identifié en tant que « tissu urbain à densifier qualitativement » (pages 11 et 14 Livret de Seyssinet-Pariset, pièce n°16 de la requête). Les orientations PADD (opposables toutes en justice) nous donnent les raisons :

- * Parce qu'il s'agit d'un quartier résidentiel **sans centralité** à côté.
- * Pour mieux préserver la qualité de **cadre de vie des territoires périurbains**.
- * Pour mieux préserver un **point de vue** sur le paysage.
- * Pour réduire **l'impact visuel au coteau** avec une urbanisation moins haute et moins dense.
- * Pour mieux valoriser le **périmètre de protection d'un monument historique**.
- * Pour valoriser un **paysage** traversé pour un **axe important d'accès au Massif du Vercors**.
- * Pour mieux requalifier une **entrée de ville et de la métropole**.
- * Pour mieux valoriser le **patrimoine historique** remarquable du village.
- * Pour mieux préserver les **boisements** en dessous du village, en tant que continuité écologique, **habitat d'une espèce protégée** avec **arbres remarquables**.
- * Pour mieux soigner la **lisière** avec la Réserve Naturelle du Vercors, modérer l'urbanisation et mieux permettre **l'incursion de la nature en ville** et conforter la biodiversité.
- * Pour que le secteur soit **plus résilient** aux risques et aléas.
- * Parce que la **voirie est insuffisante**.
- * Parce que le village est **éloigné des réseaux de transports** en commun structurants.
- * Pour ne plus **engorger** Hector Berlioz/D106 **axe d'accès au Massif** du Vercors, aux stations touristiques et aux zones d'activités commerciales. –Une route qui, au village ne peut pas évoluer ni être remplacée.
- * Pour mieux poursuivre la **cohabitation des différents modes de transport** dans la D106.

* Parce qu'il n'y a pas de parc public ni d'autres équipements publics au secteur.

(voir cartes en pièce n° 30 et n° 31 : positionnement stratégique du village au sein du SCoT et du PLUI)

22. SUR LES RISQUES ET ALEAS

Page 55 : le défenseur affirme « Contrairement à ce que suggère de manière erronée l'association requérante, l'existence de risques naturels sur un secteur n'implique pas nécessairement l'interdiction de toute urbanisation. »

Affirmation fausse : Nous n'avons jamais suggéré « l'interdiction de toute urbanisation », nous avons seulement soulevé une spécificité à prendre en compte au moment de prendre des décisions de développement urbain, en particulier en ce qui concerne le niveau de densification.

Page 54 : le défenseur minimise les risques du secteur en disant que l'actuelle zone UA2 « est blanche » dans le plan reproduit ci-dessous.

Nous voulons souligner que l'emplacement ERS-13-SSP situé pour la plupart en zone bleu et le bord nord en zone rouge, est concerné par les risques de glissement, de crue des torrents (le ruisseau des Arcelles de temps en temps sort de son lit) et d'inondation de plaine en pied de versant (la possible inondation serait dans la cour de l'école, ce qui est déjà arrivé dans le passé). Les emplacements ERS-7-SSP et la parcelle AM 25 (candidate à recevoir au moins 39 logements collectifs) sont partiellement bleus et concernés par le glissement et le ruissellement. Nous avons parlé de ces risques en page 14 de la requête, **selon le PLUI nous pouvons mieux nous prémunir contre ces risques en limitant la densification.**

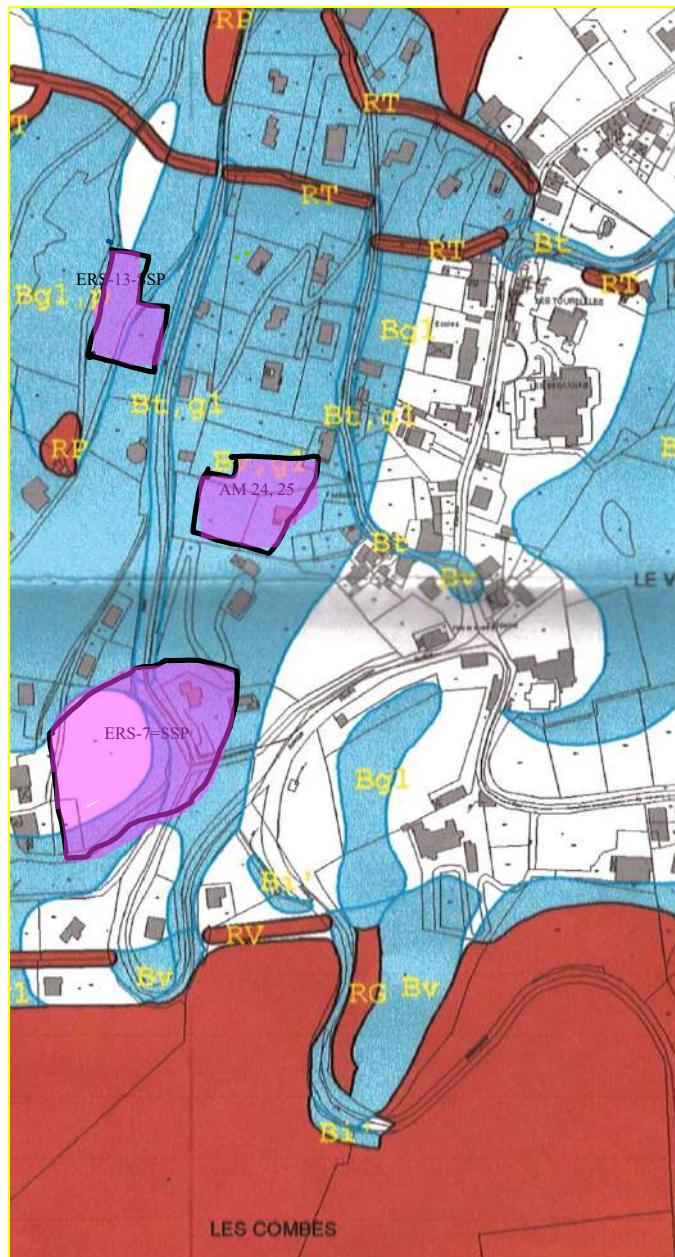
Page 56 : le défenseur minimise également l'aléa d'incendie. Nous avons discuté ces risques en pages 14 et 15 de la requête, où nous avons cité le rapport de présentation dans l'esprit de mieux transmettre les intentions des auteurs du PLUI. L'aléa de feu de forêt à côté du village existe, il est reconnu par le Code Forestier dans l'article L. 132-1, il a été mentionné en plusieurs reprises dans le PLUI, y compris le Livret de Seyssinet-Pariset où en page 38 nous lisons : « des boisements présents sur les coteaux [...] ils sont également soumis aux risques d'incendie ». (voir carte 9 pièce n° 31)

Cet été nous en avons eu un petit rappel avec l'incendie de Voreppe qui a brûlé 130 hectares et un petit incendie qui a brûlé 3000 m² dans le chemin des Rampes, juste au-dessus du village et qui a poussé le maire de Seyssinet-Pariset à fermer le Désert de Jean Jacques Rousseau. Pour le PLUI cet aléa représente une spécificité à prendre en compte. Selon le PLUI il faut « aménager en priorité les secteurs qui ne sont pas concernés par les aléas » (page 18 Livret Risques du PLUI) aussi bien que **limiter les objectifs de densification en secteurs urbanisés et ainsi minimiser les dommages et les populations à évacuer en cas de sinistre.** L'aléa d'incendie des forêts à la lisière est aussi mentionné en page 114 du DOO du SCoT de la GReG (production n°12 de la défense) qui parle de **limiter les constructions à la lisière afin, « à la fois, d'assurer une protection contre l'incendie, une préservation des enjeux paysagers et de biodiversité. »**

Une métropole résiliente et performante ne peut s'achever avec une intensification urbaine qui ne tient pas compte des contraintes naturelles. Deux orientations PADD opposables sont :

- Incrire les projets urbains mixtes dans une logique de résilience
- Assurer la résilience des tissus urbains existants afin de permettre leur renouvellement urbain.

Extrait du Plan des Risques PPRN (pièce n° 15 de la requête)



Légende :

Niveau de contraintes *	
	Zones d'interdictions
	Zones de projet possible sous maîtrise collective
	Zones de contraintes faibles
	Zones sans contrainte spécifique

Nature du risque **	
T, i, r	: inondation de plaine
T', i, t	: inondation de plaine en pied de versant
T, t	: crues des torrents
V, v	: ruissellement sur versant
G, g	: glissements de terrain
P, p	: chutes de pierres
F	: effondrements

23. SUR LA VOIRIE INSUFFISANTE DU VILLAGE

Nous avons parlé des voiries en détaille en pages 15, 16 et 17 de la requête, nous avons inclus une galerie des photos des voies (pièce 8 de la requête). Nous avons affirmé en page 16 de la requête que « à l'exception de l'avenue Hector Berlioz (D106) **les voies du village sont insuffisantes.** »

En effet, selon l'article 8 concernant la desserte par les voies publiques et privées, du Règlement Écrit – Règles Communes, Tome 1.1 du PLUI, la voirie

« doit être dimensionnée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules de secours et de services à savoir :

- une largeur supérieure ou égale à 3 m,
- une pente inférieure ou égale à 15%,
- une hauteur libre supérieure ou égale à 3,50 m.

Les voies en impasse doivent permettre le retournement des véhicules de secours et de service ; si une voie en impasse de plus de 30 m est une voie-engin, il convient de porter sa largeur à 4 m. »

Nous avons dit en page 17 de la requête « Le **chemin des Fusillés** de l'Écureuil et la **rue Antoine Chollier** sont des impasses de plus de 400 mètres qui ne permettent pas le retournement des engins. La **rue de la Scie** et le **chemin de l'Église** ont des pentes de plus de 15%. Par conséquent, **aucune de ces voies ne permet la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.** »

Le même article 8 cité dit :

« Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. »

Les conditions de desserte de nouvelles constructions doivent répondre à l'importance et destination des constructions (CE, 28 juillet 2000, commune de Décines-Charpieu, n° 199325 ; CAA Lyon, 26 septembre 2000, association des Hauts de Saint-Irénée-Chavril, n° 99LY00715 ; CE, 22 octobre 1982, société Sobeprim, n° 12522 ; Cass., 29 avril 1981, *SCI Hameau Cœur de Vey* ; CAA Douai, 13 septembre 2000, *SCI Les Bureaux de l'Espérance*, n° 96DA02464.)

Il est pertinent de rappeler que l'emplacement ERS-13-SSP est desservi par le chemin des Fusillés et l'emplacement ERS-7-SSP est desservi par le chemin de l'Église, et que selon la réglementation aucun ce deux chemins ne permet la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie. Le chemin des Fusillés n'a pas de aménagements piétons, aucune de ces deux voies ne peut être élargie. En conséquence la densification intensive dans l'actuelle zone UA2 (qui permet construire trente ou quarante logements par parcelle) n'est pas cohérente avec

l'orientation PADD d'Assurer la résilience des tissus urbains existantes afin de permettre leur renouvellement urbain.

Page 57 : le défenseur dit à propos de nos affirmations concernant la voirie que « le moyen manque en fait » et il joint 9 photos de Google maps de l'avenue Hector Berlioz/D106 pour montrer que la voirie du village est suffisante.

Après nos arguments précédents, nous réaffirmons ce que nous avons dit en page 17 de la requête : « à l'exception de l'avenue Hector Berlioz (D106) **les voies du village sont insuffisantes.** »

Néanmoins, il est à noter que si l'avenue Hector Berlioz/D106 permet le passage des engins de lutte contre l'incendie, ses caractéristiques (étroitesse, trottoirs morcelés, absents ou à partager avec les voitures, zone scolaire...) la rendent peu efficace pour le nombre de véhicules qui la traversent quotidiennement.

L'avenue Hector Berlioz/route départementale 106 mesure : **5.38 mètres de largeur** à la hauteur du feu du chemin des Fusillés ; **4.36 mètres de largeur** à la hauteur de l'ancien accès de la parcelle AM 24 ; **5.0 mètres de largeur** à la hauteur des vestiges du portail ancien ; **4.64 mètres de largeur** à la hauteur du limite nord de la parcelle de l'école et **5.25 mètres de largeur** à la hauteur de la gallérie des Tourelles. Le trottoir est n'est pas continu, il mesure 25 centimètres côté ouest, pour la plupart il n'est pas praticable. Du côté de l'école il est plus large mais il est à partager avec des voitures. S'agissant d'une route départementale à fort trafic, cette largeur est clairement insuffisante par rapport à son importance. Les aménagements piétonniers son absolument précaires.





L'avenue Hector Berlioz /D106 a une histoire longue et complexe de problèmes de sécurité et de confort, qui deviennent plus importantes devant l'école : Trafic trop dense, engorgements, étroitesse de voie qui entrave les croisements des véhicules et met piétonnes en danger, insuffisance d'aménagements piétons qui sont morcelés ou à partager avec les voitures, coexistence dangereuse de vélos et de voitures et, malheureusement accidents. Étant l'une des portes importantes d'accès au massif du Vercors et sans offrir la possibilité de l agrandir ou de trouver des itinéraires alternatifs, son équilibre est précaire. Toute densification dans le village ne peut qu'aggraver la situation. Plus de densification plus de dégradation de cette voie.



Stéphane avait 21 ans.

Son accident en dessous du village, à Hector Berlioz/D106 vers 2015, n'est malheureusement pas le seul sur cette route.

Page 61 : le défenseur plaide que « il n'est aucunement démontré par la requérante que les règles afférentes à la zone UA2 engendreront, par leur mise en œuvre, des difficultés d'accès pour les engins de lutte contre l'incendie. »

Notre argument a été totalement renversé. Ce que nous soulevons est le fait qu'avec une voirie déjà insuffisante au village, (ce qui légalement est établi par l'incapacité de voies de permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie) il n'est pas recommandé par le PLUI de densifier le secteur desservi par ces voies. D'un côté l'augmentation d'usagers rend la voie encore plus inefficace qu'elle ne l'est déjà, de l'autre le nombre des habitants qui ne peuvent pas être atteints par les secours augmente. Ceci devient encore plus important par la proximité de la forêt et son aléa d'incendie, où il faut considérer la multiplication de dommages et de populations à évacuer en cas de sinistre.

Le Rapport de Présentation du PLUI T4 en parle à la page 267 en ces termes :

« L'instauration de règles de desserte par les voies publiques ou privées répond principalement à l'orientation du PADD : « **renforcer la prise en compte des questions de sécurité dans les projets d'aménagement** ».

Le PADD prévoit en effet que « dans les opérations d'aménagement, [...] l'aménagement des voiries et des espaces publics [doit] prendre en compte les questions de sécurité de manière à **garantir un sentiment de tranquillité pour tous** et de faciliter l'intervention des services de secours, de police et de gendarmerie ».

Cette exigence de sécurité couvre plusieurs aspects qui sont traités dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

[...]

Pour faciliter l'intervention des services de secours, le règlement prescrit :

- Que lors de toute nouvelle opération d'aménagement, la voirie interne soit dimensionnée de manière à permettre une circulation aisée des véhicules de secours et de services ;
- Que les voies en impasse permettent le retournement de ces véhicules. »

Nous ne remettons pas en cause les vertus de la zone UA2, mais le niveau de densification qu'elle impose au village, alors que les infrastructures existantes ne peuvent pas satisfaire adéquatement les besoins de tant d'habitants.

Ce degré de densification, qui convient à une centralité n'est pas recommandable pour un secteur tel que l'actuelle zone UA2 du village. Il ne serait pas cohérent avec l'objectif de construire une métropole résiliente. Des orientations PADD opposables sont : **Inscrire les projets urbains mixtes dans une logique de résilience**. Et **Assurer la résilience des tissus urbains existants afin de permettre leur renouvellement urbain**.

24. SUR L'AXE D'ACCÈS AU MASSIF DU VERCORS

Page 63 : le défenseur affirme que l'orientation PADD que nous citons au point 6.5 (page 17 de la requête) : « Améliorer les axes d'accès aux massifs » n'est pas opposable.

Nous reprenons cette discussion : pour affirmer le positionnement touristique de la Métropole Grenobloise, le PLUI expresse sa volonté d'améliorer et désengorger les accès aux massifs.

L'avenue Hector Berlioz/route départementale 106, que structure le village, est un axe d'accès au massif du Vercors où il y a des stations été/hiver, des zones d'activités économiques, ainsi que de nombreux habitants qui se déplacent quotidiennement pour se rendre au travail à la Métropole. L'avenue est également une porte d'entrée de la commune de Seyssinet-Pariset et de la Métropole, que le PLUI s'engage à protéger.

Le village de Seyssinet-Pariset est un secteur (le défenseur le rappelle dans la page 67 de son mémoire) « n'ayant que peu d'alternatives à la voiture individuelle » et où « la voiture reste donc un outil essentiel de la mobilité des ménages et des travailleurs ». En conséquence, **toute densification au village d'un côté, augmente considérablement le nombre des voitures qui circulent sur cette voie** (en moyenne deux pour chaque nouvelle habitation), d'un autre côté cette route serait la voie de desserte des futures habitations et **l'entrée et sortie des véhicules du nouveaux logements la rendrait plus inefficace qu'elle ne l'est déjà**.

Il est à noter que l'avenue Hector Berlioz/D106 (nous en avons parlé à la page 16 de la requête et à la page 33 de ces écritures) est très demandée tant par des cyclistes que par des automobilistes et que par sa topographie, il n'existe aucun moyen rentable de l'agrandir ou de créer des itinéraires alternatifs pour les usagers du village et du Vercors. **Il n'est pas cohérent ni complémentaire de s'efforcer, d'une part, de décongestionner les routes vers les massifs avec des moyens de transport alternatifs et, d'autre part, de les engorger avec des niveaux de densification élevés dans les secteurs desservis par cette même route, sans aménagements préalables.** Ainsi, le niveau de densification atteignable sous la réglementation du zonage UA2 au village n'est pas cohérent avec les orientations PADD suivants :

- **Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport**
- **Améliorer la desserte des principales zones d'activités économiques**
- **Développer l'accès aux massifs du Vercors et de la Chartreuse**

25. SUR LA PROXIMITE DU VILLAGE AUX CENTRALITES EXISTANTES

Page 65 : le défenseur affirme que « le village de Seyssinet-Pariset n'est pas loin d'autres centralités contrairement à ce que prétend la requérante. Force est au contraire de constater que le village se situe à proximité non seulement du centre-ville de Seyssinet-Pariset, mais également du cœur métropolitain » et il ajoute une photo Google.

L'affirmation du défenseur est fausse : en urbanisme **la proximité n'est pas une opinion**. Selon le PLUI la proximité signifie un usage facilité des centralités à partir du domicile. **Elle se mesure en minutes de marche et en fonction de l'importance du site ciblé** : par exemple la boulangerie ou l'arrêt de bus sont proches à 5 minutes de marche, la gare de

Grenoble est proche à 10 minutes de marche. (Rapport de Présentation T4 du PLUI pages 231-232)

Un itinéraire Mappy dit que le trajet à pied du Centre commercial de la Fauconnière (la centralité la plus proche) à L'École du Village prend 21 minutes, mais Mappy n'informe pas qu'il faut monter un dénivelé de 50 mètres et emprunter un trottoir étroit dans une départementale très fréquentée. Le trajet est dangereux pour les enfants, très difficile ou impraticable pour les personnes âgées, surtout avec le verglas en hiver. (voir pages 24–27 et 33–37 de ces écritures)

La photo Google du défenseur n'est pas pertinente, car la distance à vol d'oiseau n'est pas représentative compte tenu de la topographie des lieux, la nette coupure urbaine qui fait Hector Berlioz/D106 et le manque de porosité du quartier.

Page 65 : Le défenseur soutient que « les vues disponibles sur le site de *Google Maps*, telle que celle reproduite ci-dessous, contredisent l'affirmation de la requérante selon laquelle « *l'accessibilité piétonne à l'arrêt Seyssinet-Village [serait] mauvaise* » :

Il est évident que l'arrêt de bus était destiné non seulement à desservir la dizaine de maisons d'Hector Berlioz/ D106, mais à desservir un rayon autour de celui-ci. Cependant, en raison des coupures urbaines de la route D106, du manque de porosité du secteur et de sa topographie, l'accessibilité de l'arrêt est mauvaise pour ceux qui n'habitent pas à Hector Berlioz. La marche vers l'arrêt, quand elle est possible, prends beaucoup plus que les cinq minutes considérées comme confortables. (Malgré les apparences d'une photo Google).

26. SUR L'INCLUSION DE LA NATURE EN VILLE ET LA BIODIVERSITÉ

Page 67 : le défenseur écrit « La requérante ne peut ainsi valablement prétendre que le classement en zone UA2 du village de Seyssinet-Pariset serait incohérent avec les orientations du PADD au seul motif qu'en permettant la réalisation de logements sociaux sur la parcelle cadastrée section AM n°25 (que la requérante identifie improprement par la formule « lot 25 »), il irait à l'encontre de l'objectif visant à « Inclure la nature en ville et renforcer la biodiversité ».

Dans ce petit paragraphe, le défenseur confond les enjeux, déforme notre argumentation, et omet un fait fondamental. Pour démêler ceci, un peu de recul s'impose :

Avec nos arguments, nous essayons d'expliquer **qu'une erreur s'est glissée dans le PLUI** : le zonage du village de Seyssinet-Pariset a été décidé sans regard de ses caractéristiques fonctionnelles. Il a été incorrectement classé en zone UA2 et soumis à la réglementation d'une centralité.

Ceci induit un **niveau de densification** urbaine au village **que ses infrastructures ne peuvent pas desservir**, ce qui **affecte la fonctionnalité de la métropole**. En outre, le village présente toute une série des spécificités qui, selon les orientations du PADD, doivent être préservées et valorisées. Par conséquent la densification intensive va également **à l'encontre des directives du SCoT et n'est pas cohérente au PADD**.

Nous adressons une par une les **orientations PADD qui entrent en conflit avec les hauts niveaux de densification** qui entraîne la réglementation de la zone UA2 au village, sans jamais prétendre qu'un des PADDs prévaut sur tous les autres. L'ensemble de nos explications exposent les raisons pour lesquelles le village se trouve en zone potentiel de développement avec la **consigne du SCoT de le densifier qualitativement**.

Nous avons expliqué les différents motifs pour lesquels la densification intensive n'est pas adéquate au village. Aucun de ces motifs n'est la construction des logements sociaux. Quand le défenseur affirme : « au seul motif qu'en permettant la réalisation de logements sociaux sur la parcelle cadastrée section AM n°25 » Son énoncé est faux. Pour plus de clarté nous avons abordé le sujet de logements sociaux en pages 7–9 des présentes écritures.

Mais il faut reprendre la deuxième partie de cette phrase et repérer le fait fondamental auquel le défenseur omet toute référence : « la réalisation de logements sociaux **sur la parcelle cadastrée section AM n°25** »

La parcelle AM 25 forme part d'une zone naturelle qui sont les boisements en dessous du village. Elle est un espace vert vraiment remarquable, qui abrite différentes essences d'**arbres anciens** (voir pièce n° 11 de la requête), elle a des **sources** importantes, avec l'ensemble elle constitue l'habitat de crapauds accoucheurs, qui sont une **espèce protégée**. Cette parcelle, **visible depuis l'avenue Hector Berlioz/D106**, fait partie de la **silhouette villageoise** et doit accomplir une **triple fonction paysagère** et de valorisation qui concerne le **passage protégé vers un Monument Historique de France** (château de Beauregard), l'**axe d'accès au Massif du Vercors, la porte d'entrée d'une ville et de la métropole**. L'unité de boisements est en visibilité depuis la vallée et en co-visibilité avec la chaîne de Belledonne. C'est aussi sur cette parcelle AM 25 que se trouve le rare **Gnomonhydre de Seyssinet**, un cadran solaire hydraulique qui date du début du XIXe siècle (voir point n° 31 en page 62 ci-dessous).

Dans un **quartier qui n'a pas de parc public**, la valeur de la fonction de ces boisements au village augmente. Autant que le reste des boisements, la parcelle AM 25 doit jouer son rôle multifonctionnel d'**absorber les bruits de la départementale D 106**, de **réduire les îlots de chaleur**, d'être un **espace de respiration** et de contribuer à la **préservation de la faune et la flore périurbaine**. En effet, les boisements en dessous du village font partie d'un corridor écologique qui, avec le cimetière du village se connectent avec la frange verte du piémont.

Au présent, cette parcelle a une **classification ambiguë**, d'une part elle apparaît en tant qu'« espaces naturels à préserver de l'urbanisation à très long terme » sur la planche du SCoT, (page 11 du Livret de Seyssinet-Pariset du PLUI), d'autre part comme l'assiette d'un projet de construction d'une quarantaine de logements collectifs dans le PLUI. À supposer que son statut d'EBC ait pu être aboli, **nous n'avons pu en trouver trace ni dans les délibérations municipales ni dans les délibérations métropolitaines**. Nous n'avons également **aucune trace des motivations et des justifications** qui sont nécessaires pour procéder à un déclassement EBC conformément à la réglementation en vigueur.

Sous les principes de PLUI, il nous semble très peu probable qu'il puisse y exister une justification acceptable pour réduire les espaces naturels en dessous du village pour les urbaniser, mais si la motivation existait, **le choix de la parcelle AM 25 devrait être le dernier recours** ; elle se distingue de l'ensemble parce **qu'elle possède les arbres les plus remarquables, les sources les plus importantes, elle est la seule qui abrite des éléments patrimoniaux**. Elle est aussi la seule parcelle de l'ensemble qui est **desservie par Hector**

Berliox/D106 qui a des problèmes de sécurité et d'engorgement et elle est la seule qui est visible depuis Hector Berliox/D106 et, en conséquence, doit remplir une **triple fonction paysagère**. Parmi les parcelles qui composent ces boisements, **détruire la parcelle AM 25 serait bien pire que détruire une des autres de l'unité**. Nous en reviendrons en pages 48–57 ci-dessous.

Revenons sur le thème de l'incursion de la nature en ville, que nous avons discuté à la page 18 de la requête.

Pages 67 – 71 : le défenseur ne semble pas admettre que le village est en bordure de la Grande Reserve Naturelle du Vercors, et qu'il y a une relation directe entre la valorisation de cette lisière et le degré de densification urbaine qui est poursuivie : **plus d'emprise au sol, moins d'espaces verts**. Il nous rappelle encore les OAP, ces outils pour mieux faire aboutir un certain projet, tandis que notre contestation est plus générale : quel projet ? **quel niveau de densification à la lisière ?**

Est-ce que le village doit être densifié qualitativement en construisant un ou deux logements par parcelle fractionnée ou intensivement en construisant une quarantaine de logements sur ladite parcelle ?

Le SCoT s'est prononcé : le village fait partie « des tissus urbains à densifier qualitativement » (page 14 Livret de Seyssinet-Pariset du PLUI). Les orientations PADD nous expliquent pourquoi, à travers l'incohérence. Le fait que le village se trouve à la frontière entre une réserve naturelle et la métropole est une raison de plus pour laquelle la densification intensive n'est pas adéquate pour le village. Selon le PLUI :

« Les massifs montagneux environnants sont une caractéristique assez unique, **une toile de fond montagnarde qu'il s'agit de valoriser** en faisant en sorte qu'elle continue à s'immiscer dans le tissu urbain. » (page 30 Livret PADD de PLUI).

Comment rechercher au mieux cette interaction à la frontière entre la métropole et la nature ? C'est à travers une **densification qualitative qui produit une urbanisation plus aérée**.

Orientations PADD opposables :

« **Définir et traiter des seuils** pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés. Coupure verte, lisière urbaine, ceinture verte, chemin du tour de ville, autant de déclinaisons pour signifier une ligne de partage visible, une interface permettant de renouer un dialogue entre les zones pavillonnaires ou d'activités et les espaces agricoles et naturels. » (page 30 Livret PADD production n° 15 partie adverse).

« **Préserver la biodiversité « ordinaire » et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés** Conformément aux orientations du SCoT et aux orientations de la trame verte et bleue métropolitaine, la Métropole préservera et valorisera les corridors écologiques [...] Les secteurs de franges situés à l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces à fort enjeu écologique seront protégés. La biodiversité des espaces forestiers, qui constituent les espaces de nature sauvage de la Métropole, sera prise en compte tout en permettant l'exploitation sylvicole. Outre l'intérêt majeur que représentent les corridors écologiques pour la préservation d'une biodiversité caractérisée par

l'environnement montagnard de la Métropole, ils sont également un élément majeur de la continuité paysagère entre ville et montagne. » (page 72 Livret PADD du PLUI production n° 15 partie adverse).

« Protéger les espaces naturels remarquables Les réservoirs de biodiversité du SCoT et de la trame verte et bleue métropolitaine seront protégés de toute nouvelle urbanisation et aménagement lourd. Les zones humides, repérées pour leurs « services écologiques » avérés, seront préservées, y compris en milieu urbain. Les espaces naturels et agricoles remarquables pourront faire l'objet d'aménagements légers dans un objectif de valorisation pédagogique et scientifique (conditions d'accueil, d'informations et d'accessibilité), ou d'aménagement permettant l'exploitation agricole sans remettre en cause le caractère remarquable de ces espaces. » (page 72 Livret PADD du PLUI production n° 15 partie adverse).

Pages 68-71 : dans ces pages, le défenseur s'évertue à rappeler les mérites de la zone UA2, l'importance des boisements en dessous du village et l'engagement du PLUI à les préserver, ainsi que l'existence et qualités des OAP.

Nous l'avons déjà dit, nous ne remettons pas en cause les vertus de la zone UA2, nous allégeons seulement que ses règles et le niveau de densification qu'elles permettent ne sont pas adéquats pour bien développer le village de Seyssinet-Pariset.

Nous ne questionnons pas non plus la capacité de boisements en dessous du village à remplir leurs multiples fonctions ni les engagements du PLUI à les protéger. Toutefois, cela ne masque pas le fait que la parcelle AM 25 est l'objet d'un déclassement ambigu et irrégulier et qu'elle fait partie de ces boisements. Cette parcelle est « la façade » ouest de ces boisements, visible depuis l'avenue Hector Berlioz/D106 et en tant que telle, contrairement aux autres parcelles de boisements, elle a en outre des multifonctions paysagères. Nous en reviendrons en pages 48–57 ci-dessous.

Quant aux OAPs, nous l'avons également dit auparavant, **les OAPs ne sont pas pertinents**, notre cas est dans une sphère antérieure et c'est pourquoi nous nous concentrerons sur les **PADD qui expliquent les décisions pris par le SCoT sur les niveaux de densification**.

27. SUR LE PATRIMOINE

Page 78 le défenseur écrit : « II.2.3. Sur les conclusions à fin d'abrogation du PLUi en tant qu'il... »

Nous ne demandons pas l'abrogation du PLUI, nous demandons que les erreurs qui ont atteint le PLUI sur le village de Seyssinet-Pariset soient corrigées afin que le village puisse avoir un développement urbain compatible aux orientations du SCoT de la GReG et en cohérence avec le PADD, notamment en ce qui concerne le niveau de densification. Ces erreurs sont concentrées dans l'actuelle zone UA2 qui est très petite et déjà urbanisée.

Page 79 : le défenseur écrit « l'identification d'éléments au titre de la protection de patrimoine est une faculté pour les auteurs d'un PLU qui disposent dès lors d'une importante marge d'appréciation. » il ajoute à la même page « la requérante n'indique pas en quoi les auteurs du PLUi auraient eu tort de ne pas les identifier comme éléments du patrimoine... », il continue

en page 84 « Ainsi, les auteurs du PLUi n'ont commis aucune erreur manifeste d'appréciation » et en page 87 « la légalité du choix effectué par les auteurs du PLUi de ne pas identifier les éléments susvisés au titre du patrimoine à protéger. »

En réalité les auteurs du PLUI ont délégué aux communes le recensement de leur patrimoine. Si bien que les auteurs du PLUI ont établi des paramètres pour essayer de créer un consensus métropolitain, ce sont les communes qui disposaient d'une importante marge d'appréciation dans cette première approche et ce **sont les communes et non les auteurs du PLUI qui peuvent avoir eu tort.**

Bien que les linéaments de recensement de PLUI aient voulu assurer l'identification du patrimoine le plus remarquable, les auteurs de PLUI étaient conscients que la procédure était « «régulée» par des documents aux ambitions très inégales » et que

« L'identification **menée par les communes** ne présente donc pas l'exhaustivité du patrimoine métropolitain [mais] constitue toutefois **une première étape [vers] l'émergence d'un patrimoine métropolitain.** » (pages 134 et 139 Rapport de Présentation T 1. 1).

Ils ont conclu que

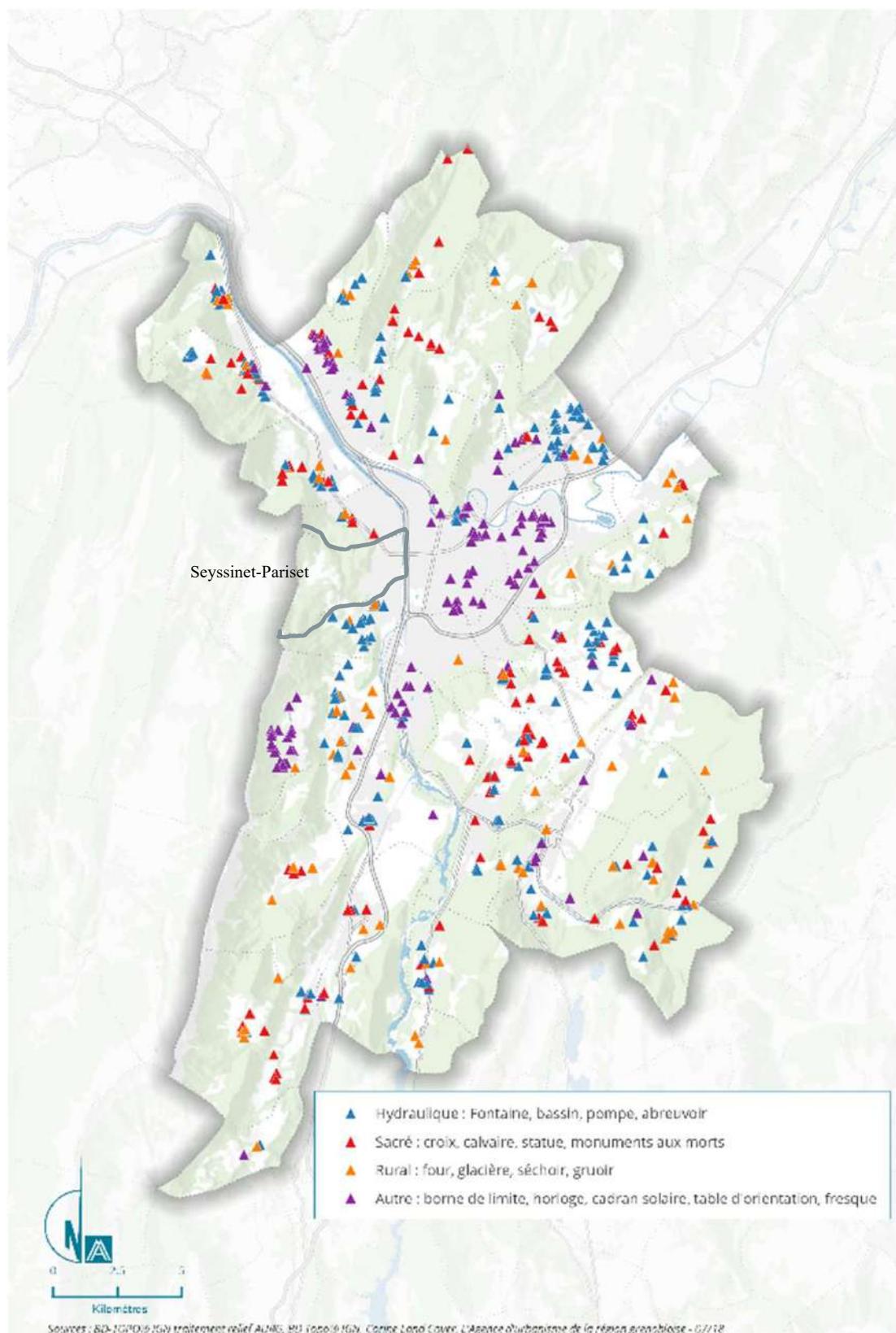
« ce qui est en jeu à l'échelle métropolitaine [est] L'harmonisation nécessaire des différents degrées d'ambition. » (page 140 Rapport de Présentation T 1.1).

Il est évident que la commune de Seyssinet-Pariset était parmi celles dont les ambitions par rapport à son patrimoine étaient petites ou dont il n'y avait pas la volonté politique de les poursuivre si elles étaient plus grandes. Mais le résultat était le même, il n'y avait pas et il n'y a pas à Seyssinet-Pariset de documents (en dehors du PLUI) qui identifient le patrimoine.

À présent le patrimoine exceptionnel et le plus remarquable (niveau d'intérêt 3 et 2) sont inscrits dans le PLUI, de même que « 5 demeures notables » (niveau d'intérêt 1). Dans notre discussion sur le patrimoine en page 21, point 8 de la requête, nous avons voulu signaler que cette sélection partielle du patrimoine, niveau d'intérêt 1, était due à des intérêts politiques et non à un souci patrimonial, comme le veulent les auteurs du PLUI. En outre le « petit patrimoine » ou « patrimoine de proximité » avait été complètement négligé, comme nous pouvons constater dans le Plan Métropolitain de Patrimoine de Proximité (page 178 du Rapport de Présentation Tome 1.1 du PLUI) reproduit ci-dessous.

Quand le défenseur affirme en page 84, concernant la maison de la parcelle AM 24 « Cette maison n'était, au demeurant, nullement protégée au titre du patrimoine » et dit que le Gnomonhydre de Seyssinet « n'avait pas davantage été identifié par la commune de Seyssinet-Pariset comme élément de patrimoine à protéger dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Grenoble-Alpes Métropole. » Il a tort de supposer que c'est dû à un manque de mérite. La réalité est que ni la maison de la parcelle AM 24 ni le Gnomonhydre de Seyssinet de la parcelle AM 25 n'ont jamais été évalués. Et une fois de plus, **le défenseur veut nous prouver que l'erreur n'existe pas en utilisant l'erreur** qui a atteint le dernier échelon du PLUI.

Plan Métropolitain de Patrimoine de Proximité



Page 84 : le défenseur écrit sur la maison de la parcelle AM 24 ; « Comparativement aux cinq demeures notables identifiées par le PLUi de Grenoble- Alpes Métropole, dont des clichés sont reproduits en pages 85-86 des présentes écritures... »

La comparaison est fausse. Les photographies reproduites en pages 85 et 86 du mémoire en défense ne correspondent pas aux “cinq demeures notables”, niveau d'intérêt 1, identifiés au village, elles représentent le Château de Combes, l'Église St Pierre, le Château Bietrix et Les Tourelles, tous considérés patrimoine remarquable avec niveau d'intérêt 2. **La comparaison d'une « demeure notable » telle que la maison à la parcelle AM 24 avec ces châteaux est trompeuse**, le tribunal doit bien noter cette approche bâclée.

Ensuite le défenseur conclut sur la maison de la parcelle AM 24 : « cette maison présente un intérêt patrimonial moindre du point de vue notamment de sa situation et de son architecture » cette opinion, qui est étayée par une comparaison désavantageuse, avec des éléments mal identifiés, reflète un **mépris total des lignes directrices du PLUI sur le patrimoine** et une méconnaissance du contexte urbain, de la situation et de l'architecture de ladite maison. Nous présentons une comparaison adéquate en pièce jointe n° 27. (Nous en reviendrons à cette maison en pages 59–62 ci-dessous).

En prenant du recul rappelons qu'un des principaux objectifs globaux poursuivis par le PLUI est de **préserver et mettre en valeur l'identité et la diversité des paysages de la métropole**. Le PLUI veut placer la diversité de paysages au cœur du projet de territoire et le village de Seyssinet-Pariset doit jouer son rôle d'ancien bourg montagnard, conformément à ces lignes directrices, ci-dessous exemplifiés :

« C'est le patrimoine ordinaire et les paysages quotidiens qui font l'identité des territoires. Beaucoup d'éléments de valeur sont insérés dans un tissu urbain « banal », sans grande lisibilité. Ils constituent pourtant le témoignage prépondérant de l'héritage transmis par les savoir-faire locaux, dans l'adaptation du bâti au climat et aux ressources locales. Or, si les nouvelles constructions sont le patrimoine bâti de demain, peu sont celles qui s'inspirent aujourd'hui de cette expérience, de l'histoire de leur site et du respect de leur environnement paysager. Un urbanisme « durable » passe par l'identification des composantes du patrimoine bâti pour préserver les caractéristiques des territoires, en les réhabilitant plutôt que de détruire cet acquis pour reconstruire. » (page 129 Rapport de Présentation T1.1)

Nous savons que le village de Seyssinet-Pariset est petit et modeste, mais il témoigne de l'identité territoriale, qui se manifeste à la fois de manière brugeoise et vernaculaire, en donnant des exemples de modes constructifs anciens. Son tracé urbain, qui est en même temps conditionné par son implantation en pente et déterminé par l'axe routier autour duquel il s'est développé en grappe, témoigne de savoir-faire locaux. L'ensemble de sa composition urbaine constitue une silhouette villageoise qui est en plus placée dans le périmètre protégé d'un Monument Historique de France et qui anime d'un côté l'axe routier vers les stations touristiques du Massif de Vercors et d'un autre, une porte d'entrée de ville et de la métropole. Il est un point de vue vers la vallée et constitue lui-même une entité paysagère visible depuis la plaine et en co-visibilité avec la chaîne de Belledonne. En lisière avec la forêt, sa densification éparses a permis une belle interface entre les espaces verts et la ville. En outre, son incapacité à s'adapter et le rayonnement régressif qu'il a vécu ont favorisé sa préservation et pour cette raison il peut mieux témoigner de son histoire. Le site a la mémoire du passage de résistants vers le Vercors et des Fusillés du Désert de l'Écureuil. Il est parmi les plus beaux

villages du 49 de l'agglomération. Autant de raisons référencées par le PLUI pour le préserver. (pages 134-139 du Rapport de Présentation T 1.1 du PLUI).

Pour le PLUI un des enjeux à forte préoccupation est :

« La maîtrise de la banalisation des paysages, liée aux dynamiques récentes d'urbanisation, qui peut remettre en cause la qualité des paysages (silhouettes villageoises, qualité des franges, vues...) notamment dans les espaces ruraux et périurbains » (page 118 Rapport de Présentation T3 PLUI).

C'est un enjeu important porté par le PADD :

« le PADD affiche la volonté d'adopter des mesures de protection pour les éléments bâtis ou naturels identifiés comme contribuant à l'identité patrimoniale de la Métropole. De plus, les structures urbaines sont également préservées pour limiter l'impact du développement urbain sur les paysages : préservation des silhouettes villageoises, préservation des espaces ouverts, intégration des activités dans leur environnement. » (page 33 Rapport de Présentation T3).

L'inaction totale de la commune de SP concernant le recensement de son patrimoine de proximité dit "patrimoine intéressant" et son inaction partielle en ne remplissant pas la sélection inachevée et biaisée des demeures notables faisant partie du "patrimoine remarquable" **vont à l'encontre de la deuxième orientation du DOO du SCoT**, cité en page 137 du Rapport de Présentation T1.1 (aussi expliqués en Production n°12, pages 165/196 de la défense).

« "Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales, paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire" à travers notamment deux grands objectifs :

1. Valoriser l'identité des territoires et les rapports entre les environnements urbains et naturels

2.1.1. Protéger et valoriser les sites paysagers remarquables

2.1.2. Prendre en compte la sensibilité visuelle dans les aménagements et protéger/valoriser les points de vue emblématiques du territoire

2.1.3. Délimiter et qualifier les coupures vertes paysagères

2.1.4. Prévenir l'urbanisation linéaire le long des routes et valoriser la fonction de découverte des paysages depuis les principaux axes routiers

2.1.5. Préserver et valoriser le patrimoine bâti et touristique ainsi que l'architecture traditionnelle

2. Lutter contre la banalisation des paysages urbains, rendre la ville désirable et l'adapter au changement climatique

2.2.1. Lutter contre la banalisation des paysages urbains et aménager les entrées de ville »

Cette inaction de la commune de Seyssinet-Pariset n'est pas cohérente aux directives suivantes du PADD (page 32 Livret PADD production n° 15 partie adverse).

« Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole.

Traces d'un passé commun, la Métropole est riche de bâtiments rappelant les périodes importantes du développement de notre territoire : depuis les restes des époques médiévales et antérieures, jusqu'au patrimoine du XXe siècle, en passant par le patrimoine militaire, industriel, rural ou montagnard. Au travers de son PLUI, la Métropole identifiera et mettra en place des mesures permettant la mise en valeur, la protection des bâtiments à caractère patrimonial.

Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité

Fontaines, lavoirs, murets... ces éléments parfois discrets qui participent à révéler l'identité des lieux seront repérés et identifiés, à des fins de protection et de mise en valeur. »

Ces orientations PADD sont rappelés en page 33 du Livret de Seyssinet-Pariset de PLUI :

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Valoriser les entités paysagères.
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité.
- Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole.
- Protéger les espaces naturels remarquables.
- Assurer la pérennité de l'approvisionnement et de la qualité de l'eau potable.

Nous pouvons aussi lire dans ce Livret, en page 35. :

« Déclinaisons Communales : Protéger le patrimoine vernaculaire et bâti qui fait l'identité du territoire communal. »

Et ensuite l'omission flagrante de la commune...

Comment être cohérente avec l'objectif PADD de "**Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité**" alors que la municipalité n'a recensé aucun élément de proximité sur l'ensemble de la commune ? L'inaction de Seyssinet-Pariset est incohérente avec cet objectif PADD.

Comment être cohérente avec l'objectif du PADD d'"**Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la métropole**" alors que la commune n'a pas évalué les nombreuses demeures notables (surtout celles proches des parcelles sur lesquelles ils veulent

construire) ? La négligence de Seyssinet-Pariset n'est pas cohérente avec cette ligne directrice PADD.

28. LE CAS DES PARCELLES AM 25 ET AM 234

Page 71 Le défenseur écrit : « II.2.2. Sur les conclusions à fin d'abrogation du PLUi en tant qu'il procède au déclassement EBC des parcelles cadastrées section AM n°25 et 234 »

Nous n'avons pas demandé l'« abrogation du PLUI » mais **que les erreurs commises concernant le village de Seyssinet-Pariset soient corrigées**, afin que l'urbanisation du secteur se fasse selon les orientations du SCoT et en cohérence avec les PADD : c'est-à-dire par densification qualitative, sans destruction du patrimoine bâti et naturel, sans dévaloriser la lisière et en tenant compte de fonctions paysagères et de l'insuffisance des voiries. Ces erreurs sont concentrées dans la zone UA2 actuelle qui est en effet très petite et déjà urbanisée.

Page 72 le défenseur écrit : « XIV.1.1. À titre principal, cet argument est inopérant. Par une décision du 24 mars 2021, le Conseil d'État est venu préciser que les vices de forme et de procédure entachant un plan local d'urbanisme ne sont pas invocables à l'appui d'un recours en excès de pouvoir dirigé contre le refus d'abroger ce plan (CE, 24 mars 2021, n°428462) »

Outre le fait que nous n'avons pas demandé l'abrogation du PLUI, contrairement à cette jurisprudence, notre dossier vise à éviter la destruction d'un EBC remarquable, aux nombreuses fonctions écologiques et paysagères et dans un quartier qui exceptionnellement n'a pas de parc public. Notre requête va dans le même sens que les intentions des auteurs du PLUI, la préservation et la valorisation des espaces verts de connectivité, la préservation et la valorisation des entités paysagères emblématiques, enfin la protection d'un bien commun qui profite au plus grand nombre.

Selon l'article L600-1 :

« L'illégalité pour vice de forme ou de procédure d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'une carte communale ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ne peut être invoquée par voie d'exception, après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la prise d'effet du document en cause.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont également applicables à l'acte prescrivant l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme ou créant une zone d'aménagement concerté.

Les deux alinéas précédents ne sont pas applicables lorsque le vice de forme concerne :

- soit la méconnaissance substantielle ou **la violation des règles de l'enquête publique** sur les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales ;
- soit **l'absence du rapport de présentation** ou des documents graphiques. »

Étant donné que le « déclassement » de l'EBC, sa motivation et sa justification ne figurent ni dans le rapport de présentation ni dans aucun document et que par conséquence l'enquête publique, concernant l'EBC, n'a pas eu lieu selon les règles. L'illégalité peut, de ce fait, être invoquée après six mois, et nous l'invoquons.

Page 74 le défenseur dit « Contrairement à ce que soutient l'association requérante, il ne se déduit pas de ces dispositions qu'un espace boisé classé ne pourrait être réduit qu'à l'occasion d'une procédure de révision d'un PLU(i). »

Selon le Rapport de Présentation du PLUI page 303 :

« Outre le fait de comporter des règles plus strictes, une protection par EBC nécessite une révision du PLUi pour être modifiée ou supprimée, tandis qu'une modification du PLUi suffit pour transformer ou supprimer une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. »

De plus, la réduction d'un EBC doit être motivée et justifiée, et dans le cas des parcelles AM 25 et AM 234 la procédure était ambiguë et irrégulière, ne laissant aucune trace.

Page 74 le défenseur affirme que la réduction de l'EBC en dessous du village ne doit pas être motivée ni justifiée parce que le changement a eu lieu pendant l'approbation de PLUI et non pendant une révision.

L'approbation du PLUI le 20 décembre 2019 était le passage de PLU communal au PLU intercommunal. Plusieurs modifications sont discutées dans le rapport de présentation dont celles des parcelles attenantes aux parcelles AM 25 et AM 234. Ces dernières sont omises des discussions, malgré le fait que précisément ces parcelles ont subi la modification la plus significative, qui demande une procédure précise qui comprend l'explication des motivations et des justifications. Ces discussions (et omissions) sont notées (ou absentes) en annexe aux délibérations métropolitaines du 20 décembre 2019 (pièce n°13 de la requête). Nous avons discuté en pages 19-21 de la requête.

Selon l'article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :
1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
2° Modifié ;
3° Mis en compatibilité. »

Le changement de statut des parcelles AM 25 et AM 234 est un mystère. La thèse du défenseur selon laquelle les EBC seraient dans un vide juridique lors du passage du PLU au PLUI est invraisemblable.

En page 74 le défenseur ajouta « de sorte que les auteurs du PLUi n'étaient pas tenus de motiver le déclassement EBC des parcelles cadastrées section AM n°25 et 234. »

En réalité, **il ne s'agit pas des auteurs de PLUI, mais des équipes municipales et métropolitaines** pendant la procédure de relier le PLUI au territoire. Le déclassement a été subreptice, aucune motivation et justification ont été avancées. La suite des évènements nous indique, néanmoins, que la motivation était d'avoir une zone à urbaniser pour densifier le village de façon intensive. **Jamais les auteurs de PLUI n'auraient pris une décision aussi contraire à leurs propres intentions.** Les parcelles AM 25 et AM 234 se trouvent en dehors des limites d'urbanisation, dans les espaces « à préserver de l'urbanisation à très long

terme » disposés par le SCoT. L'intensification urbaine au village va à l'encontre des orientations SCoT et n'est pas cohérente avec plusieurs orientations PADD.

Bien au contraire, les auteurs de PLUI expriment à plusieurs reprises dans le Rapport de Présentation la nécessité de résister à la pression foncière en périphérie de la Métropole, de densifier qualitativement les coteaux pour préserver l'harmonie du paysage, de mutualiser les objectifs si une commune ne parvient pas à produire suffisamment de logements neufs, ...

Page 75 le défenseur signale « Quoiqu'il en soit, le PLUi de Grenoble-Alpes Métropole a bien été approuvé par délibération du conseil métropolitain du 20 décembre 2019. »

Il est probable que le 20 décembre 2019, en votant pour l'approbation du PLUI les élus métropolitains ont voté, sans s'en apercevoir, pour la réduction d'un EBC d'une des 49 communes de l'agglomération. En effet ils ont voté le PLUI avec un EBC réduit à Seyssinet-Pariset dans la planche G7/F2 du document graphique (pièce n° 24), mais ils ont aussi voté la carte de synthèse du SCoT qui inclut les parcelles AM 25 et AM 234 dans les « espaces à préserver de l'urbanisation à très long terme » (page 11 du Livret de Seyssinet-Pariset, pièce n° 16). Il y a donc une ambiguïté.

Compte tenu de l'omission complète des discussions sur la réduction des boisements, sa modification est représentée seulement par **une petite ligne déplacée sur une planche**, parmi les milliers de planches de la réglementation graphique du PLUI, qui ne constitue qu'une partie du règlement intégral du PLUI et représente à son tour un cinquième du matériel du PLUI.

Les élus municipaux eux aussi ont voté pour l'approbation du PLUI qui comprenait les parcelles AM 25 et AM 234 à la fois en zone constructible et dans la carte de synthèse du SCoT qui les inclue en tant qu'« espaces à préserver de l'urbanisation à très long terme ». Cette carte du SCoT est en plus reproduite en page 11 du livret communal de Seyssinet-Pariset du PLUI. Jamais aux délibérations municipales du 17 décembre 2018 –n° 165 (pièce n°14), les élus nous l'ont confirmé, ils ont discuté la réduction des boisements.

Le PLUI est un document amené à évoluer, nous l'avons déjà signalé. Les auteurs de PLUI reconnaissent que les erreurs sont courantes dans le processus de liaison du plan au terrain. Le PLUI a été conçu pour tenir compte des variables changeantes et des erreurs, il dispose des procédures pour corriger ses erreurs. Nous ne sommes pas obligés d'accepter les erreurs du PLUI parce qu'elles sont là. **Nous ne sommes pas tenus de détruire irréversiblement un espace naturel remarquable, à l'encontre des orientations du SCoT et du PADD parce qu'une erreur est parvenue au PLUI.**

Page 76 le défenseur affirme « L'identification par le SCoT de la GreG de parcelles en « espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme » est sans lien aucun avec le classement en EBC. »

En effet, le statut EBC est un outil parmi d'autres pour la protection des espaces naturels. Mais notre préoccupation n'est pas le choix de l'outil mais le fait que les parcelles AM 25 et AM 234 ont été dépourvues de toute protection, bien qu'elles se trouvent dans un espace SCoT à préserver de l'urbanisation. Du fait de cette erreur la parcelle AM 25 doit non seulement être détruite et urbanisée, mais urbanisée intensivement (l'équipe municipale parle désormais d'une cinquantaine de logements sur cette parcelle au lieu de la quarantaine précédemment évoquée) ce qui va contre les orientations sur la densification du SCoT et du PADD.

Page 76 le défenseur s’empresse de mépriser la valeur des espaces verts en dehors de la Trame verte et bleue et cite le DOO du SCoT de la GReG pour conclure que « le DOO du SCoT se borne seulement à recommander l’utilisation de certains outils pour la protection des espaces reconnus comme étant de grande qualité écologique, parmi lesquels figure le classement en EBC. »

Le SCoT et le PLUI sont des « boîtes à outils pour protéger les espaces verts », à l’intérieur et à l’extérieur de la Trame verte et bleue. Les parcelles AM 25 et AM 234 seraient concernées par les orientations du DOO du SCoT de la GReG (production n°12 partie adverse) présentes en page 203.

« Conforter les coulées vertes et la trame végétale en milieu urbain

La végétation est un acteur vivant de premier plan, indispensable à notre équilibre. Ses fonctions urbaines sont multiples : paysagères, urbanistiques, sociales, écologiques et climatiques. Le végétal participe, au même titre que le minéral, à structurer les lieux, à créer des ambiances. Il contribue à renforcer la structure urbaine, à améliorer l’image de la ville et à créer des espaces de respiration dans le tissu urbain.

Orientations :

- Maintenir les espaces de nature au quotidien et la trame végétale (parcs, squares, places, aires de jeu, jardins, allées plantées, alignements d’arbres, etc.) au sein des espaces urbains.
- Protéger et renforcer la présence du végétal dans les tissus urbains, développer la végétalisation des bâtiments publics mais également encourager à la végétalisation des espaces privatifs, de la construction neuve et de la réhabilitation.
- Constituer une trame verte urbaine permettant des liaisons entre les espaces urbanisés, les espaces naturels ou agricoles environnants et les différentes composantes de la trame verte et bleue en s’appuyant notamment sur la protection et le développement des espaces verts publics et privés, des plantations d’arbres et des aménagements végétalisés.
- Préserver ou aménager des espaces verts dans le cadre des projets d’aménagement urbain. »

La page 143 du Rapport de présentation T 1.1 signale l’enjeu de « mise en place d’une stratégie métropolitaine pour **renforcer la Trame verte et bleue en ville par la réalisation d’un maillage « verte et bleue » multifonctionnel structurant…** »

Nous trouvons également des références aux espaces verts en dehors de la trame verte et bleue en page 46 du même document qui parle de « continuités vertes et bleues » et dans la même page elles sont représentées dans la charpente paysagère dont nous reproduisons un extrait ci-dessous :



- Site repère patrimonial - château de Beauregard
- Noyau bâti ancien - village de Seyssinet-Pariset
- Pente
- Versant boisé
- Frange verte en piémont des massifs
- Coeur de nature et parc arboré

Les auteurs du PLUI n'ont jamais eu un tel mépris pour les espaces naturels en dehors de la Trame verte et bleue. Bien au contraire, pour eux ce sont des espaces prépondérants dans la conception urbaine de la Métropole, qui constituent un autre réseau des espaces naturels avec une caractérisation et des fonctions différentes à celles de la Trame verte et bleue.

En revanche, si le SCoT selon le défenseur « se borne seulement à recommander », il s'avère qu'en compatibilité avec ces recommandations le PADD a des orientations qui protègent des éléments naturels locaux qui ne sont pas dans la Trame verte et bleue, tels que les boisements en dessous du village. Nous listons ici des orientations du PADD qui sont pertinentes à leur préservation. (Livret PADD, production n° 15 partie adverse) :

« Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards Pour les territoires périurbains, ruraux et montagnards, il s'agit de concilier confortablement de la vie locale, par une croissance démographique modérée, et préservation de leurs identité et qualité de vie.

- Valoriser la vocation agricole, sylvicole, naturelle et de loisirs de ces espaces ruraux et montagnards. » (page 22)

« Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain

- **Renforcer les connexions entre les espaces de nature de la Métropole.** La mise en place d'un maillage actif à l'échelle du territoire s'appuyant notamment sur la restauration des grands corridors écologiques, la valorisation des continuités végétales et hydrauliques, mais également le réseau urbain de parcs

et jardins existants permettra de créer des lieux d'intensité via des parcours séquencés continus des centres-bourgs au cœur des massifs. » (pages 30 et 31)

« Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité

La Métropole souhaite préserver l'ensemble des espaces forestiers en portant une attention particulière aux secteurs jouant un rôle de protection contre les risques naturels [...] et aux zones forestières de grande richesse écologique.

- Identifier et **préserver les boisements** et haies remarquables. » (page 47)

« Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle

- **Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés**

Parce que la nature a une réelle plus-value sur le confort des habitants, au travers des nouveaux aménagements, on cherchera à préserver les surfaces d'espaces naturels dans les zones urbaines.

- **Développer les continuités naturelles dans les secteurs urbanisés**

Au travers de son PLUI, la Métropole confortera la trame verte et bleue dans les zones urbaines en créant ou renforçant ces continuités. Cette trame s'appuiera sur les parcs et jardins publics, les arbres d'alignements, la végétalisation des voiries et des places de stationnement, les bâtiments (en ciblant notamment les toitures et façades sans que cela ne nuise au développement des panneaux solaires en toiture), les canaux et noues, les bassins de rétention, les terrains de sport, etc. » (pages 72 et 73)

En page 76 le défenseur ajoute : « XIV.3.2. En second lieu, la requérante n'est pas fondée à remettre en cause le choix effectué par les auteurs du PLUi de ne pas avoir classé en EBC les parcelles cadastrées section AM n°25 et 234. »

Le « déclassement » a eu lieu pendant le processus de relier le PLUI au terrain, qui est fait par les équipes municipales et métropolitaines. Dans ce processus plusieurs erreurs ont été commises à l'égard du village, le « déclassement » des EBC est un d'eux. S'il s'agissait d'un « choix effectué par les auteurs du PLUI » ils n'auraient pas hésité à le justifier dans le rapport comme ils ont l'habitude de le faire.

Reste à signaler que le défenseur, toujours en pages 76 et 77, nous parle du caractère « facultatif » que « les auteurs du PLUI » ont de délimiter un EBC et que les PLU « peuvent » classer un EBC. Souvent le défenseur liste des articles sur la création et protection des EBC. Cependant, notre problème n'est pas la création ou la protection d'un EBC, bien au contraire. Notre problème est le **déclassement et la destruction** potentiellement imminente d'un EBC remarquable qui existe déjà. Sans être juristes, il nous semble que les lois n'ont pas cette réversibilité que le défenseur semble leur attribuer.

En page 77 le défenseur affirme que « À cet égard, il convient de préciser que les éléments à protéger, selon l'association requérante, sur la parcelle AM n°25 ne sont pas visibles depuis le domaine public. »

Cette affirmation est fausse : les arbres anciens de la parcelle AM 25 font partie de la silhouette villageoise. La parcelle est visible depuis Hector Berlioz/D106. Elle fait partie d'une unité des boisements qui sont en balcon et constituent l'étage collinéen qui domine la plaine, l'unité est visible de la vallée et co-visible avec la chaîne de Belledonne. Ces boisements sont d'autant plus importants que le quartier ne dispose pas de parc public.

En outre, nous avons déjà parlé en termes généraux à propos du village et de cette parcelle en particulier ; en longeant l'avenue Hector Berlioz/D106, le village et la parcelle AM 25, ont un caractère emblématique en tant qu'entité paysagère qui anime une route qui est, à la fois, une porte d'entrée de ville, un accès important au Massif du Vercors, et un chemin vers le Monument Historique de France (château de Beauregard), dans son périmètre de protection.

Page 78 le défenseur écrit : « XIV.3.3. Au surplus, c'est à tort que la requérante croit pouvoir établir un lien entre la suppression de l'EBC sur la parcelle cadastrée section AM n°25 et l'existence d'une « demande de permis de construire 44 logements sur cette parcelle » (Requête, p. 21). »

La municipalité s'est exprimée à plusieurs reprises sur l'imminence de ce projet de construction. Lors de la réunion « Les Jeudis de l'Urbanisme » (pièce n° 3) ils ont parlé en termes très clairs de ce permis. Si après l'affichage de permis d'aménagement ils ont suspendu la procédure, c'est sûrement à cause de cette requête. La municipalité continue de parler en détail de ce projet, bien qu'ils parlent de 50 logements dans ladite parcelle, au lieu des 44 précédents.

Page 79 le défenseur conclut : Il résulte de ce qui précède que les auteurs du PLUi n'ont commis aucune erreur manifeste d'appréciation en ne classant pas en EBC les parcelles AM n°25 et 234.

Le « déclassement » des parcelles AM 25 et AM 234 est une malfaçon, une double erreur manifeste d'appréciation commise lors du processus de relier le PLUI au territoire, indépendamment du responsable.

Première erreur manifeste d'appréciation : La réduction des boisements en dessous du village de Seyssinet-Pariset pour les urbaniser intensivement est une erreur pour les raisons suivantes :

Ces boisements se trouvent en dehors des limites d'urbanisation de SCoT, ils apparaissent dans la carte de synthèse en tant que « espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme » (page 11 Livret Seyssinet-Pariset pièce n° 16)

Le village de Seyssinet-Pariset n'a pas de parc public, une circonstance très rare. Des équipes municipales précédentes parlaient de ces espaces verts comme étant l'espace de respiration du quartier et le parc du village à l'avenir.

Ces espaces verts ont des multifonctions de connectivité écologique avec la frange verte du piémont (carte 6, pièce n° 31), d'absorption de l'impact sonore de l'avenue Hector Berlioz/route départementale 106, d'atténuation du phénomène d'îlot de chaleur, de préservation de la faune et de la flore ; ils sont l'habitat d'une espèce protégée, les carpeaux accoucheurs.

Les boisements sont une unité qui a des fonctions patrimoniales et paysagères. En effet, le coteau est porteur d'enjeux paysagers emblématiques, ses boisements sont très visibles depuis

la vallée et en co-visibilité avec la chaîne de Belledonne. Ils font également partie d'une traversée historique et paysagère qui concerne à la fois l'axe d'accès au Massif du Vercors, le périmètre protégé du Monument Historique de France (le château de Beauregard) et une porte d'entrée de ville et de la Métropole. (cartes 6 et 7, pièce n° 31)

Les orientations SCoT préconisent une densification qualitative au village, détruire ces espaces verts pour densifier intensivement le village va à l'encontre de cette orientation.

La densification intensive doit avoir lieu à proximité des centralités, dans le réseau de transports en commun structurant, le village est éloigné des deux. (voir cartes 1,10, pièce n° 31)

La densification intensive ne doit pas avoir lieu à la lisière ni dans les territoires périurbains.

La densification intensive ne doit pas avoir lieu aux coteaux, pour leur fonction paysagère.

La densification intensive ne doit pas avoir lieu dans des zones à risque avec des infrastructures inadéquates, notamment avec voiries insuffisantes et sans parc public.

La densification intensive au village n'est pas cohérente avec les orientations PADD de préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et naturel.

La construction d'une grande bâtie d'une quarantaine (ou cinquantaine) des logements dans les parcelles AM 24 et AM 25 impliquerait la destruction de la silhouette villageoise.

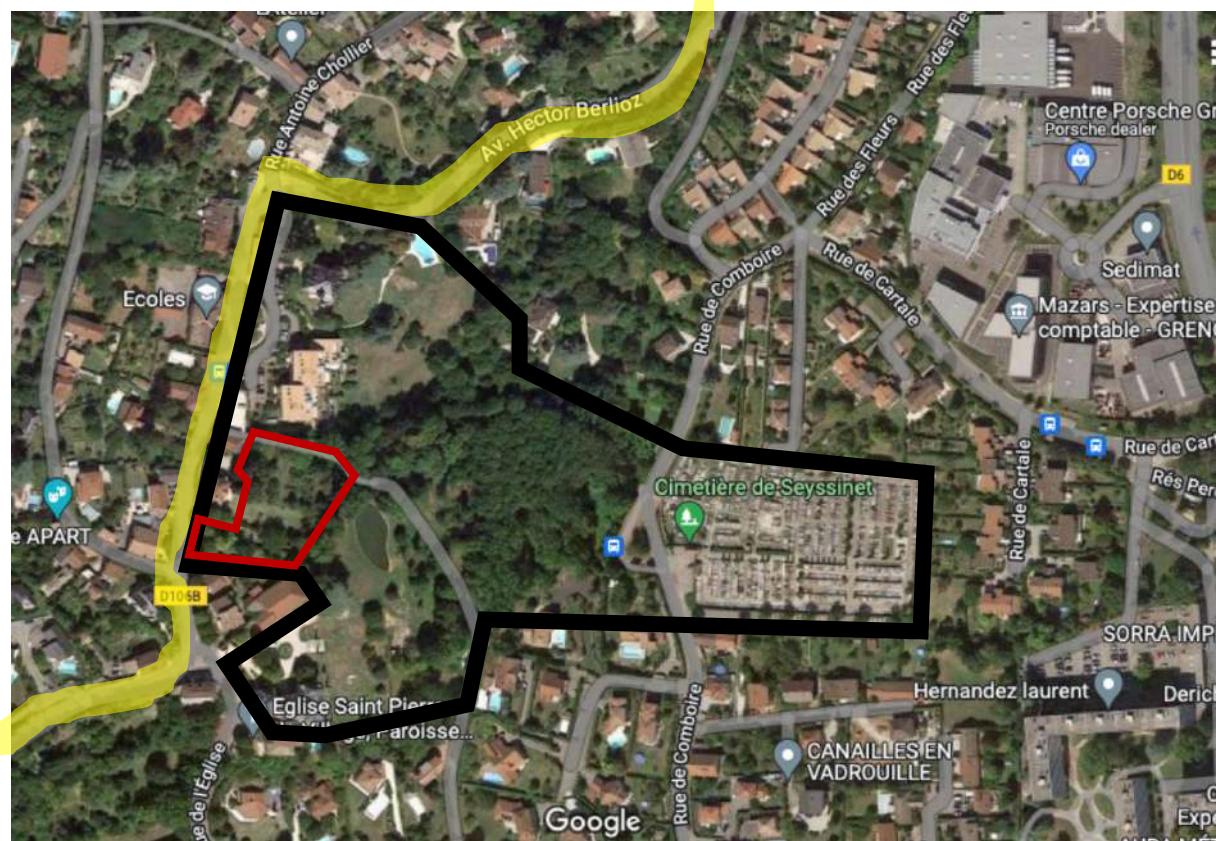
Il existe la OAP sectorielle 77 à Seyssinet-Pariset. Un projet de renouvellement urbain proposé par la PLUI qui doit produire plus de 200 logements à la Fauconnière. Le projet dispose de 4.3 hectares de terrain, à côté du Tram et des grands boulevards, au milieu d'une centralité pluricommunale, dans le voisinage du Grand Parc Lesdiguières, près de tous les équipements publics.

En lui donnant un peu du temps, Seyssinet-Pariset pourra sûrement produire de nouveaux logements grâce au renouvellement urbain, sans détruire irréversiblement son patrimoine.

Si jamais la commune de Seyssinet-Pariset n'avait pas la capacité de produire des logements, ses objectifs peuvent être mutualisés avec d'autres communes, comme recommandé par les auteurs du PLUI, (page 52 Rapport de Présentation Tome 4 du PLUI), avant de détruire irréversiblement son patrimoine bâti et naturel, dévalorisant le paysage du coteau et la traversée historique vers le Vercors.

* * *

Pour mieux visualiser les boisements en dessous du village, nous reproduisons ci-dessous un plan Google du secteur où nous marquons : l'espace de la carte de synthèse du SCoT, « à préserver de l'urbanisation à très long terme » où se trouvent ces boisements ; la parcelle AM 25 qui est partie de ces boisements et la traversée Hector Berlioz/D106 qui a des fonctions paysagères multiples. (voir cartes SCoT, pièce n° 30 et page 11 du Livret de Seyssinet-Pariset du PLUI pièce n°16)



 Traversée vers : Massif de Vercors/Monument Historique du France/Porte d'entrée de ville
 Espace SCoT à préserver de l'urbanisation à très long terme
 Parcelle AM 25

Deuxième erreur manifeste d'appréciation. Si jamais il était indispensable de réduire les boisements en dessous du village pour y construire de logements, choisir la parcelle AM 25 parmi celles des boisements et une erreur pour les motifs suivants :

C'est la parcelle avec les arbres les plus remarquables. (pièce n° 11)

C'est la seule qui abrite un élément patrimonial : le rare Gnomonhydre de Seyssinet. (voir pages 62–64 de ces écritures). Le projet entraîne également la destruction de la maison à la parcelle AM 24 (pièce n° 27 et pages 59–62 de ces écritures).

Elle a des sources importantes.

La parcelle AM 25 se trouve au cœur du village, un quartier sans parc public. Les autres parcelles des boisements se trouvent 10, 20, 30 ou 40 mètres plus bas. (voir plan topographique en page 15 de ces écritures).

Parmi les parcelles qui constituent les boisements, la AM 25 est la parcelle plus visible depuis l'avenue Hector Berlioz/D106, elle est la façade ouest de l'ensemble et donc les fonctions paysagères d'axe au Massif du Vercors, porte d'entrée de ville et Métropole et chemin vers le Monument Historique lui incombe en particulier. Sa destruction va à l'encontre du PADD.

À différence des autres parcelles, la AM 25 est desservie par l'avenue Hector Berlioz/D106, une voie qui ne peut pas répondre à un projet d'une telle envergure. En effet, la route départementale n'a pas d'aménagements piétons adéquats et surtout elle n'a pas la capacité de bien accueillir l'augmentation du nombre de voitures en circulation et les manœuvres d'entrées et sorties de véhicules qu'une opération des logements si importante entraînerait. Cette augmentation de trafic automobile à Hector Berlioz détériorerait la coexistence de différentes modes de transport. (voir pages 24–27 et 33-37 de ces écritures)

29. AUTRES ORIENTATIONS SCoT PERTINENTS

Il a des autres orientations du SCoT de la GReG que protègent les boisements du village, un quartier qu'exceptionnellement, nous l'avons déjà dit, n'a pas aucun parc public :

En page 166 le DOO du SCoT de la GReG (production n°12 partie adverse) la section de : « Valoriser l'identité des territoires et les rapports entre les environnements urbains et naturels » dit que

« la qualité des paysages et de leur perception est un élément majeur de l'attractivité et de l'identité de la région grenobloise.

Au-delà de la protection des espaces naturels et agricoles (qui incluent notamment la protection d'éléments majeurs dans la perception des paysages comme les espaces ouverts de plaine, les espaces ouverts de coteaux, en balcon ou en terrasse, forêts, trames vertes et bleues, etc.), la région grenobloise a souhaité définir des orientations et des objectifs spécifiques pour **la protection et la mise en valeur des paysages et patrimoine** afin de :

- préserver et valoriser les sites paysagers remarquables ;
- prendre en compte la sensibilité visuelle dans les aménagements et protéger/valoriser les points de vue emblématiques du territoire;
- délimiter et qualifier les coupures vertes ou coupures paysagères ;
- préserver et valoriser la fonction de découverte des paysages des routes ;
- préserver et valoriser le patrimoine bâti et touristique ainsi que l'architecture traditionnelle. »

En page 183 le DOO (production n°12 partie adverse) continue :

« Prévenir l'urbanisation linéaire le long des axes routiers

Orientation

Les collectivités locales et les documents d'urbanisme locaux veilleront à limiter le développement linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers, notamment en prévoyant des coupures d'urbanisation et des fenêtres paysagères le long des axes. »

L'avenue Hector Berlioz/ route départementale 106 est identifiée par la planche Routes et Paysages : patrimoine, axes structurants et de découverte des paysages du DOO du SCoT à la page 184 (production n°12 partie adverse) en tant que route de balcon et elle est concerné par

les orientations SCoT présentes dans la section : Valoriser l'identité des territoires et les rapports entre les environnements urbains et ruraux. (page 185 du même document) :

«

- Donner à voir les territoires traversés par l'infrastructure notamment en préservant voire en développant les points de vue sur le grand paysage et, plus largement, sur les espaces naturels, ruraux et urbains traversés par ces axes ainsi que sur les rivières et plans d'eau.
- Aménager les emprises et les abords de ces axes de manière à rythmer les perceptions des automobilistes (par exemple en maintenant des coupures d'urbanisation le long de l'axe ; ou en prévoyant des alternances entre écrans végétaux et ouvertures sur le paysage).
- Favoriser l'intégration paysagère voire la mise en scène des éléments bâtis existants ou à créer qui bordent ou sont visibles depuis l'axe.
- Préserver et mettre en valeur les abords immédiats de l'axe (arbres d'alignement, clôtures, patrimoine vernaculaire, etc.).
- Requalifier les traversées d'agglomération et de hameau. Favoriser un partage modal de la voirie.
- Préserver et mettre en valeur les abords immédiats de l'axe (arbres d'alignement, clôtures, patrimoine vernaculaire, etc.).
- Requalifier les traversées d'agglomération et de hameau.
- Favoriser un partage modal de la voirie. »

La destruction des arbres anciens et du patrimoine, ainsi que la construction de grandes bâties sur la parcelle AM 25, qui est partie intégrante de la silhouette villageoise et visible dans la traversée de Hector Berlioz/D106, va à l'encontre de ces orientations.

En page 187 du même document, section « **Préserver les vues sur le grand paysage depuis les routes pittoresques, touristiques, de balcon et qualifier leurs abords** »

Les orientations suivantes du SCoT sont pertinentes à la préservation de la parcelle AM 25.

«

- Préservant les vues qu'elles offrent sur le grand paysage.
- Favorisant la réhabilitation et l'intégration architecturale et paysagère des constructions qui les bordent ainsi que la requalification paysagère des bourgs et villages traversés.
- Préservant et mettant en valeur les abords immédiats de l'axe (arbres d'alignement, clôtures, patrimoine vernaculaire, etc.) » (page 187 DOO SCoT)

La destruction du patrimoine naturel et bâti de la parcelle AM 25 irait à l'encontre de ces orientations.

Cette parcelle est aussi concernée par les Orientations SCoT en page 187 du même document :

«

- Préserver les caractéristiques paysagères des routes rurales (faible largeur, sinuosité, arbres d'alignement, etc.) dans les projets d'élargissement ou de mise en sécurité.

- Intégrer en amont les impacts de l'urbanisation sur le fonctionnement de ces routes rurales. »

La destruction et la construction de grandes bâties d'intensification urbaine sur la parcelle AM 25 irait à l'encontre de ces orientations.

Le village en général et le Gnomonhydre de Seyssinet et la maison de la parcelle AM 24 en particulier sont aussi doublement concernés par les orientations relatives au patrimoine bâti. D'un côté, pour se trouver dans le périmètre de protection du château de Beauregard, classé Monument Historique de France et de l'autre, pour être lui-même un « site patrimonial » comme nous pouvons le constater en page 191 du DOO du SCoT. (production n°12 partie adverse).

Des orientations pertinentes :

«

- Identifier les éléments paysagers, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
- Identifier les secteurs représentatifs d'une urbanisation « traditionnelle » de village ou de hameau et définir les règles ou orientations d'aménagement permettant leur évolution tout en conservant leurs spécificités et leur identité.
- Repérer les abords des sites et monuments dont la valeur est liée à leur inscription paysagère dans le territoire et mettre en place des procédures de protection ou d'accompagnement de l'urbanisation à proximité.
- Identifier et protéger si nécessaire les éléments du patrimoine vernaculaire (ex : murets en pierre, fontaines, croix, etc.), un patrimoine ordinaire vecteur d'identité. » Page 193 du DOO du SCoT (production n° 12 partie adverse).

30. LE CAS DE LA DEMEURE NOTABLE SUR LA PARCELLE AM 24

Sa préservation est menacée. (voir pièce n°27)

La maison de la parcelle AM 24 est **représentative de l'habitat isérois du XIXe siècle**. Elle a été construite vers 1830 pour Monsieur Éloi Marie Mathieu Miroir, auteur de plus d'une dizaine de livres administratifs et Secrétaire en Chef de la Mairie de Grenoble. Sa maison reste un rare exemple d'architecture rurale/bourgeoise de cette époque au canton de Seyssinet.

Son implantation joue avec le relief afin de dégager des vues sur le paysage, elle est positionnée en front de rue, avec un parc qui se développe à l'arrière, la maison et le parc existent toujours dans leur ensemble et bénéficient **d'une situation privilégiée dans le village**, longeant la route de Saint Nizier du Moucherotte entre Les Tourelles et le Château Bietrix.

Avec un plan quadrangulaire elle a deux étages et les combles (R+1+C), les murs ont une grande épaisseur et la hauteur du plafond au rez-de-chaussée est d'environ 3.5 mètres. Les façades présentent un nombre important de fenêtres alignées et symétriques et une porte d'entrée centrée, le **tout reflète la sobriété d'une architecture rurale** qui veut se démarquer.

La maison a survécu à l'épreuve du temps car fabriquée en pierres, donc plus solide pour résister à l'usure des siècles, ce qui est propre aux bâtiments nobles, contrairement aux habitations du peuple qui étaient faites de bric et de broc. Elle a traversé les adaptations sanitaires et pratiques en conservant sa volumétrie authentique, qui est typique des tendances architecturales rurales de l'époque.

L'architecture extérieure est sobre, mais la maison se distingue par la forme de sa toiture, qui est aussi authentique. Quadrangulaire et symétrique, elle est composée de quatre pentes avec cheminée et des lucarnes dans chaque direction. Il est possible que ces lucarnes aient été ajoutées ultérieurement à la construction au cours du XIXe siècle, leur présence et leur orientation sont représentatives de l'architecture rurale de ce siècle. La décoration de toit correspond aussi à l'air de son temps, elle a des attributs seigneuriaux comme poinçons et faîtages qui renvoient plutôt à **une élégance discrète typique du milieu rural de cette époque**.

La maison se manifeste vers l'extérieur par son mur d'enceinte en pierre, aligné sur la route, une autre caractéristique de ce style architectural. Le mur d'origine était haut, comme il était d'usage, aujourd'hui il est partiellement enterré par le remblai du côté de la rue. Une porte d'entrée en fer, actuellement en désuétude indique l'entrée de la propriété, elle est aussi partiellement enterrée par le remblai.

La maison était à l'époque entourée d'un vaste jardin agrémenté avec arcades, grottes, cascades, sources et le Gnomonhydre. Le jardin est décrit en détail en pages 15 et 16 du livret de M. M. Miroir, *Gnomonhydre, Cadran Solaire Hydraulique*, publié en 1834, cité ci-dessous :

« Ces jardins se divisent en quatre parties : *Première partie*, jardin fleuriste ou jardin français ; *deuxième partie*, labyrinthe ou jardin anglais ; *troisième partie*, verger ; *quatrième partie*, potager.

Au milieu du jardin est un bassin circulaire avec jet d'eau dont on peut varier les effets à l'infini (voyez-en plus bas le détail) ; c'est autour de ce bassin qu'existe le *Gnomonhydre*. À droite et à gauche, sont deux jolis bosquets entourés de fleurs et garnis de bancs, d'où l'on voit jouer les eaux. »

Nous ne savons pas si certains arbres anciens présents dans la parcelle AM 25 aujourd'hui, sont des restes de ces jardins.

Ces maisons rurales bourgeoises du XIXe siècle témoignent d'un nouvel aménagement, plus capitaliste de l'économie rurale, de l'essor de l'industrie de la région et de l'avènement d'une bourgeoisie qui cherche à se démarquer du tissu urbain « commun » en développant **un nouveau type d'habitat**, différent de la maison traditionnelle et du château aristocratique.

Souvent appelées « maison de maître » elles sont moins pompeuses que les demeures citadines de la même époque, ce qui leur apporte un peu de négligence de la part des historiens. Elles sont fréquemment démolies en raison de leur grande taille qui rend difficile leur adaptation aux usages modernes. Mais la maison de la parcelle AM 24 de par sa taille relativement petite, de même que le village, sont restés à **l'abri des évolutions urbaines et reste un exemple de cette architecture nobiliaire qui tend à disparaître**.

Indépendamment de sa valeur propre, la maison de la parcelle AM 24 a une valeur dérivée car **elle fait partie de l'ensemble emblématique qui est le village**. En effet, la maison AM 24,

son jardin AM 25 et son mur d'enceinte forment un tiers de la silhouette villageoise du côté est de l'avenue Hector Berlioz/route de Saint Nizier du Moucherotte (D106), **elle participe à créer l'ambiance de paysage historique lors de la traversée du secteur.**

Cet ensemble du village de Seyssinet-Pariset, dont fait partie la maison AM 24, présente des qualités patrimoniales remarquables en matière de structure urbaine, de composition architecturale cohérente, d'authenticité et de niveau de préservation. Il reste un village montagnard perché au coteau qui n'a pas évolué. Pour cette raison la valeur collective des éléments patrimoniaux prévaut sur la valeur de l'élément individuel, **détruire un élément équivaut à détruire l'ensemble.**

Le village de Seyssinet-Pariset porte, dans son ensemble, l'affirmation identitaire de bourg montagnard, et participe ainsi à l'expression de l'identité collective du territoire. Une expression que le PLUI cherche à préserver et « faire métropole » autour d'elle. **Le PLUI cherche à éviter l'homogénéisation du territoire.**

Pourquoi, compte tenu de sa valeur patrimoniale manifeste, la maison de la parcelle AM 24 n'a pas été identifiée comme un héritage par Seyssinet-Pariset ?

Les PADD du PLUI ont parmi ces objectifs la préservation d'éléments historiques, en tant qu'éléments individuels et en tant que partie d'un ensemble. Dans le cas du village, ce but **prend de l'importance par le lieu où ils se trouvent.** Le noyau historique placé à Hector Berlioz/D106 est une **entité paysagère** qui est à la fois le **chemin d'accès au Monument Historique de France, dans son périmètre de protection.** C'est une **porte d'entrée** de la commune et de la métropole et c'est un **axe d'accès au massif du Vercors** qui, de surcroît, **se situe dans la lisière** avec la Grande Réserve Naturelle du Vercors.

(Pour compléter ces informations nous avons joint la pièce n°27 dans laquelle nous incluons des photographies de la maison de la parcelle AM 24, ainsi que des photographies des cinq demeures notables déjà recensées par la commune).

La maison sur la parcelle AM 24 est actuellement menacée. Conformément aux orientations PADD du PLUI elle doit être préservée et mise en valeur. Donc elle doit être recensée au patrimoine remarquable de Seyssinet-Pariset en tant que **rare élément représentatif de l'architecture rurale bourgeoise du début du XIX^e siècle à Seyssinet-Pariset, et aussi en tant que partie intégrante d'un ensemble historique remarquable** dont leur importance croît du fait de la **triple fonction paysagère** du site où la maison est implantée.

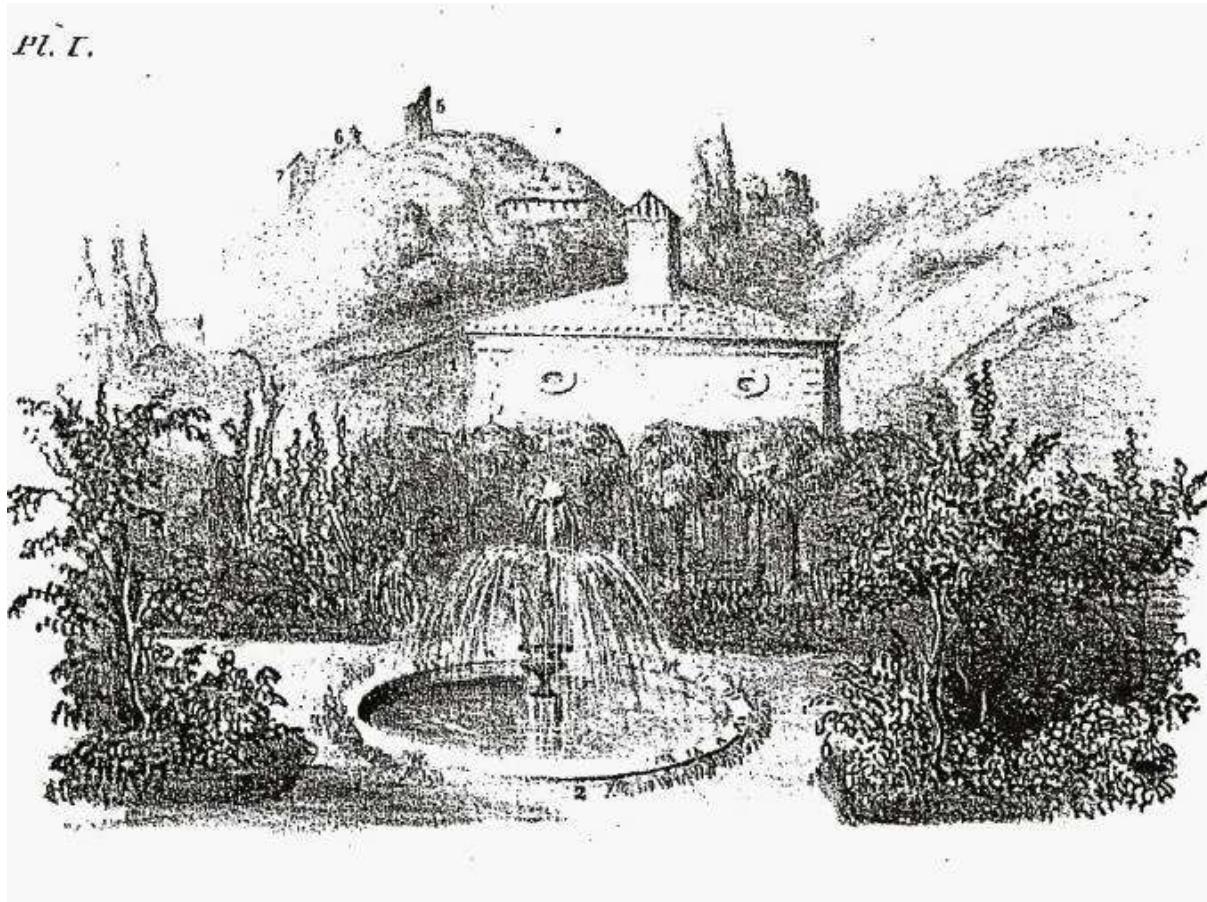
L'omission de la maison de la parcelle AM 24 dans la liste des (5) demeures notables, selon le recensement effectué par la commune de Seyssinet-Pariset, est une erreur manifeste d'appréciation.

Orientation PADD pertinente :

« Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole.

Traces d'un passé commun, la Métropole est riche de bâtiments rappelant les périodes importantes du développement de notre territoire : depuis les restes des époques médiévales et antérieures, jusqu'au patrimoine du XX^e siècle, en passant

par le patrimoine militaire, industriel, rural ou montagnard. Au travers de son PLUI, la Métropole identifiera et mettra en place des mesures permettant la mise en valeur, la protection des bâtiments à caractère patrimonial. »



Lithographie de C. Pegeron, à Grenoble, 1834. Représentation de la façade est de la maison de la parcelle AM 24. En avant-plan le Gnomonhydre de Seyssinet et en arrière-plan le Château de Beauregard et la Tour sans Venin.

31. LE CAS DU GNOMONHYDRE DE SEYSSINET

Le Gnomonhydre de Seyssinet est un cadran solaire créé en 1834. Il se trouve dans la parcelle AM 25, qui est le parc de la maison de la parcelle AM 24. Contre toute attente, nous connaissons des détails de sa conception et des habitudes de l'époque par le livret publié en 1834 par l'imprimerie de F. Allier, à Grenoble « Gnomonhydre, Cadran Solaire Hydraulique, sans Style, de Seyssinet » écrit par Éloi Marie Mathieu Miroir, propriétaire de l'ensemble à l'époque ; nous citons plusieurs fois ce livret ci-dessous. Nos connaissances sont un peu élargies par l'intérêt que l'instrument a suscité chez les suiveurs de gnomonique de nos jours. (voir pièce n° 7 de la requête)

Le Gnomonhydre de Seyssinet est décrit comme cadran solaire hydraulique, mais il ne s'agit pas d'une traditionnelle horloge hydraulique ou clepsydre qui permet de définir la durée d'un

événement par écoulement ou remplissage. Il est un **cadran solaire binaire**, dans lequel, **en absence du style (gnomon), un jet d'eau agirait à sa place**. Parallèlement il utilise **un système de réflexion du soleil** dans un bassin d'eau qui permettrait de lire l'heure « même si le soleil est obscurci par les nuages », ce qui était une **idée totalement originale**, et pour cette caractéristique, **le Gnomonhydre devient unique**.

La technique pour concevoir un bon cadran solaire existait, l'apogée de la gnomonique ayant eu lieu au 18ème siècle. M. Miroir reconnaît dans son livret que « tout a été dit, écrit et mis en pratique en fait, de cadran solaire [ce qui] rend donc superflue toute dissertation nouvelle ». Néanmoins, **l'usage d'un style hydraulique était singulier** et l'utilisation du **phénomène de la réflexion du soleil sur l'eau du bassin est une caractéristique inouïe**.

Le Gnomonhydre de Seyssinet, cependant, n'est pas une expression scientifique, mais vernaculaire du type social. Selon son livret, Mr. Miroir a conçu le cadran lui-même, nous pouvons lire entre les lignes que pour lui, les rigueurs de la science étaient quelque peu secondaires. La technique de lecture par réflexion du soleil n'était pas maîtrisée, la technique d'arpentage était limitée à l'époque, l'ombre d'un gnomon n'était jamais nette, encore moins s'il s'agissait d'un gnomon d'eau soumis peut-être aux caprices du vent.

Mais Mr. Miroir s'est plutôt lancé dans la quête **d'un objet unique qui garantirait l'interaction sociale et la détente**, selon lui il n'y avait « Rien de plus original et de plus récréatif que de donner à chercher l'heure à quelqu'un sans qu'aucun signe matériel l'indique ». La mise en scène de l'eau lui a donné l'occasion de le faire. Les sources arrivaient généralement chez lui (elles arrivent encore) et lui permettaient de créer un jet aménagé de 30 pieds de hauteur : « un style constamment disponible qui s'élève, s'abaisse et disparaît, même à volonté », un style conçu pour divertir et impressionner les visiteurs.

Le Gnomonhydre a été **présenté au public dans un article apparu le 26 Juillet 1834 dans le journal de Grenoble *Le Courier de l'Isère*** en tant qu'« objet qui ne rentre nullement dans le domaine de la science, objet purement de curiosité et d'agrément, auquel cependant on ne peut refuser le mérite de la nouveauté » C'était à peine un mois, après l'alignement du cadran qu'a eu lieu le solstice d'été du 24 juin 1834.

L'article informe que « le propriétaire accueille avec l'urbanité qui lui distingue. En toute la complaisance imaginable, les personnes qui lui font l'honneur de le visiter » et que « C'est ordinairement le lundi et le jeudi, de deux à quatre heures du soir, qu'on peut se présenter chez lui ». Ce livret que nous citons, a également été publié en 1834. Cette chronologie nous montre, qu'en même temps qu'il concevait son artefact de socialisation, il conçut une sorte de campagne marketing pour le faire connaître.

C'était courant à l'époque, Mr. Miroir cherchait à travers le Gnomonhydre une sociabilité externe, entrer en contact avec des « personnes instruites » et **tisser des liens sociaux**. Pour lui, le Gnomonhydre était une sorte de puzzle intellectuel, une énigme (« découvrir » l'heure, en reflétant le disque de soleil dans l'eau). Il veut se réaffirmer avec cet échange « savant », faire partie d'une minorité qui dispose d'une culture, d'une aisance, peut-être d'un certain pouvoir, certainement d'une reconnaissance extérieure qui pourrait le distinguer des autres. Ceci est **caractéristique de la sociabilité des débuts du XIX^e siècle** dont la plupart des membres se rattachent aux élites par leur culture, leurs revenus ou leur influence sociale.

Le Gnomonhydre de Seyssinet est actuellement menacé. Conformément aux orientations PADD du PLUI il doit être préservé et mis en valeur. Il doit être recensé dans le patrimoine de proximité de Seyssinet-Pariset en tant **qu'objet identitaire originel et unique, qui témoigne de l'histoire locale et de la vie sociale des débuts du XIX^e siècle en la campagne iséroise.** L'omission de son recensement est **une erreur manifeste d'appréciation.**

L'orientation PADD pertinente : **Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité** Fontaines, lavoirs, murets... ces éléments parfois discrets qui participent à révéler l'identité des lieux seront repérés et identifiés, à des fins de protection et de mise en valeur. (page 32 Livret PADD du PLUI production n° 15 partie adverse)

32. LE CAS DE LA SILHOUETTE VILLAGEOISE

(voir pièce n° 28)

Au début de l'ascension vers le massif du Vercors par la route départementale 106, la première surprise du parcours est le village, qui débute à un virage de la route. Sa traversée est très courte, seulement environ deux cents mètres. Il surprend par la qualité de sa préservation, son authenticité, son cadre végétal. La silhouette est très lisible dans ce contexte de nature et de murs anciens.

Pourquoi un ensemble si emblématique n'a-t-il pas été identifié comme une silhouette villageoise patrimoniale ?

Le Rapport de Présentation Tome 1.1 en page 138 nous dit que

« Chaque commune a ainsi recensé les éléments [patrimoniaux] sur lesquels elle souhaite que s'appliquent des règles encadrant leur évolution. **Cela supposait un réel intérêt patrimonial perçu à l'échelle communale.** »

Lorsque l'on considère les quatre critères d'évaluation établis par le PLUI pour identifier le patrimoine et « faire émerger ce qui constitue un héritage à valoriser et/ou à protéger » : **architecture, situation, histoire et appartenance à un ensemble**, force est de constater que la commune de Seyssinet-Pariset n'avait pas « **un réel intérêt patrimonial perçu à l'échelle communale** » comme l'avaient espéré les auteurs du PLUI.

Pour prendre de recul, considérons les cinq demeures notables déjà identifiées par la commune et comparons-les avec les maisons qui forment la silhouette villageoise dans l'avenue Hector Berlioz (gallérie photographique en pièce n° 28).

Du point de vue **architectural** l'ensemble villageois comprend deux types de maisons, les plus anciennes datant du XIX^e siècle et d'avant, elles se trouvent « au centre » de l'alignement, sont plus simples, accolées ou très rapprochées les unes aux autres, tandis que celles construites au début du XX^e siècle, au flanc de plus anciennes, sont plus stylisées et indépendantes. Des unes sont plus jolies que des autres, mais elles sont toutes indéniablement des éléments identitaires emblématiques qui forment une composition équilibrée et s'insèrent harmonieusement à la pente. Ces maisons n'ont rien à envier aux cinq demeures notables déjà identifiées (voir pièce n° 28). Il est plutôt surprenant qu'elles aient été ignorées lors du recensement initial. Était-ce

pour éviter de se soucier du patrimoine lors de la densification intensive projetée (à l'encontre du SCoT) dans le village ?

Il faut noter que, en tant qu'ensemble, le côté ouest de la silhouette n'a pas beaucoup évolué depuis près d'un siècle (aucune nouvelle maison n'a été construite), tandis que le côté est a été réaménagé en 1993. Ces travaux comprenaient un ensemble immobilier qui a malheureusement volé une partie de la vue depuis la placette Hector Berlioz (le PADD n'existe pas à l'époque).

Du point de vue de leur **situation**, l'avenue Hector Berlioz/D106, comme nous l'avons souligné à maintes reprises, a une importance paysagère multiple : le village s'est développé en grappe autour de cette avenue et constitue une entité paysagère visible de la plaine et en co-visibilité avec Belledonne, il s'agit d'une route de balcon, qui est un parcours paysager d'une triple importance : axe vers le Massif du Vercors, chemin vers le Monument Historique de France château de Beauregard et porte d'entrée d'une ville et de la métropole.

Si l'on compare la situation de **l'ensemble villageois** avec les cinq demeures notables déjà identifiées. Ces dernières sont « cachées » dans la rue Antoine Chollier et dans la rue Pasteur, alors que l'ensemble qui constitue la silhouette villageoise de Seyssinet-Pariset bénéficie d'une situation absolument privilégiée dans le coteau et, sans aucun doute, mérite largement d'être identifié en tant qu'élément patrimonial à préserver et valoriser.

Pour compléter ces informations nous avons joint la pièce n° 28 dans laquelle nous incluons des photographies des maisons qui forment la silhouette villageoise, et pour comparaison, des photographies des cinq demeures notables déjà recensées par la commune. La silhouette est formée par les maisons des parcelles suivantes : côté ouest, au nord de l'ancienne mairie qui est AM 13 : AM 19, 16 et 15 ; au sud de l'ancienne mairie : AM 55, 54 (mur d'enceinte), 53, 293, 299, 107, 49 et 77. Coté est 163 et 162 (dépendances des Tourelles) ; 224 et 167 (mur d'enceinte et ancien portail de la placette Hector Berlioz et mur d'enceinte du parking) ; AM 23, 24 (maison et mur d'enceinte) et 25 (mur d'enceinte) ; AM 47, 42 et 43.

L'omission de la silhouette villageoise pendant le recensement des éléments patrimoniaux à préserver et valoriser fait par la commune de Seyssinet-Pariset, **est une erreur manifeste d'appréciation** qui va à l'encontre de la deuxième orientation du DOO du SCoT, cité en page 137 du Rapport de Présentation T1.1. Cette omission n'est pas cohérente avec l'orientation PADD : « **Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole.** » (page 32 Livret PADD, production n° 15 partie adverse).

33. LE CAS DE LA DEMEURE NOTABLE SUR LA PARCELLE AM 85

La date de construction initiale de cette maison se perd dans le temps. On sait que vers 1870, elle fut remaniée, la tour et des éléments décoratifs furent ajoutés et elle atteignit une distinction et une grâce hors norme dans la campagne iséroise de son temps. **C'est l'une des maisons les plus emblématiques et les plus belles du village.**

Pendant la guerre, c'était par l'ancien portail de cette maison que les villageois de l'époque, aidés par les virages du chemin de Fusillés, volaient des vaches aux Allemands, quand ils descendaient des troupeaux volés dans le Vercors. Un acte de survie et de revendication qui a marqué la mémoire collective du village.

La négligence de cette maison nobiliaire dans le recensement des demeures notables identifiées comme patrimoine de Seyssinet-Pariset est très étonnante. Une erreur qui doit être corrigée. Nous avons joint la pièce n° 29 pour compléter ces informations.

L'omission de la maison de la parcelles AM 85 dans la liste des éléments patrimoniaux à préserver et valoriser fait par la commune de Seyssinet-Pariset, est une erreur manifeste d'appréciation qui va à l'encontre de la deuxième orientation du DOO du SCoT, cité en page 137 du Rapport de Présentation T1.1. Cette omission n'est pas cohérente avec l'orientation PADD : « **Assurer la protection des éléments marquants du patrimoine bâti de la Métropole.** » (page 32 Livret PADD, production n° 15 partie adverse).

34. SYNTHESE

À la lecture du mémoire en défense, nous avons constaté que les arguments du défenseur souffrent fortement de ne connaître le secteur qu'à travers Google Maps : il y a des extrapolations du PLUI qui s'écartent de la réalité. Nos propos ont parfois été déformés et des photos de Google ont été utilisées pour illustrer des arguments fallacieux. Il y a parfois une méconnaissance du PLUI, le défenseur confond les décisions prises par l'équipe municipale lors du processus de raccordement du territoire local au PLUI, avec les intentions de ses auteurs. Contraints de clarifier, nous avons abordé chaque sujet dans l'ordre où ils apparaissent dans le mémoire en défense.

Dans ce complément de la requête nous avons réaffirmé que c'est un fait incontestable que **le village de Seyssinet-Pariset n'est pas une centralité. Que le PLUI est un document évolutif dont les erreurs doivent être corrigées.** Que dans le passé le village était effectivement une centralité et un bassin de vie, et c'est précisément pour cette raison que l'erreur de zonage a été commise. Nous avons expliqué le **rôle des indices** du zonage dans la prise en compte des particularités d'un secteur. Nous clarifions la vocation et la capacité d'évolution très limitée du village.

Nous avons parlé des exigences de la Métropole envers la commune en matière de logements sociaux. Nous avons fait référence à plusieurs **extrapolations trompeuses que le défenseur a fait du PLUI**, concernant le nombre de terrains constructibles au village, sa topographie, les services de transport, sa voirie, l'assainissement, son potentiel de construction, ainsi que la petite taille du village.

Nous expliquons **la différence entre densification limitée, modérée, importante et intensive** et la densification qualitative. Nous confirmons que **le périmètre de la zone UA2 actuelle exclut la moitié du village.** Nous précisons que **les espaces de développement potentiels du SCoT ne doivent pas faire l'objet d'une intensification urbaine.**

Nous clarifions les coefficients d'emprise au sol des zones, le manque de trottoirs au village. Nous discutons **la pertinence des différentes orientations du PADD**, l'envergure et profondeur du PLUI qui vise une urbanisation équilibrée. Nous expliquons qu'au village **l'intensification urbaine n'est pas cohérente avec les PADD.** Nous parlons des risques et des **voiries insuffisantes du village** et de l'importance du paysage dans l'axe d'accès au Massif du Vercors.

Nous clarifions le **manque de proximité du village avec les centralités existantes**. Nous argumentons l'orientation d'inclusion de **la nature en ville et la biodiversité**. Nous discutons du patrimoine et **des parcelles AM 25 et AM 234**, déclassées de leur statut EBC irrégulièrement. Nous préconisons le cas de **la maison de la parcelle AM 24, du Gnomonhydre de Seyssinet** situé sur la parcelle AM 25, **de la silhouette villageoise et de la maison de la parcelle AM 85** en tant qu'**éléments patrimoniaux qui doivent être préservés**.

Avec cette requête, nous défendons le patrimoine bâti et naturel du village de Seyssinet-Pariset ainsi que l'harmonie paysagère du coteau en tant que **biens communs**. Nous promouvons un urbanisme de qualité dans notre quartier au profit de tous, aujourd'hui et en tant qu'**héritage** que nous laisserons aux générations à venir.

35. CONCLUSIONS

Nous attendons que ce complément à la requête initiale clarifie davantage ce que nous avons déjà déclaré : **le village de Seyssinet-Pariset a été incorrectement classée en zone UA2**. Cette erreur est très transcendante, elle suppose que le village est une centralité, (ce qui n'est pas), et par conséquent pousse à l'intensification urbaine, ce qui rompt l'armature polycentrique et de proximité de la Métropole conçu par le SCoT de la GReG et va à l'encontre de ses orientations et de celles du PADD. Il y a également une **erreur dans le tracé du périmètre de cette zone UA2** qui a suivi des objectifs politiques locaux au lieu d'être stratégique et suivre les orientations du SCoT et du PADD.

La densification intensive que l'erreur de zonage cause au village n'est pas cohérente avec différentes orientations du PADD : cela engage le cadre de vie en périphérie urbaine, le polycentrisme et la proximité, la diversité des paysages et du patrimoines, la résilience, l'insuffisance des voiries, le positionnement touristique, la mobilité apaisée, l'inclusion de la nature en ville et la biodiversité. Une reclassification du village en zone UD3 indiquée permettrait de régler tous ces conflits.

Il y a **une erreur dans le déclassement des parcelles AM 25 et AM 234** qui ont perdu leur statut EBC de façon ambiguë et irrégulier. Leur déclassement est **une double erreur manifeste d'appréciation**.

Il y a des **erreurs manifestes d'appréciation dans l'identification du patrimoine bâti de Seyssinet-Pariset** qui a été négligé et entaché par ces mêmes objectifs politiques. Surtout autour de l'avenue Hector Berlioz/D106 et plus particulièrement sur **la maison de la parcelle AM 24 et du Gnomonhydre de Seyssinet** de la parcelle AM 25 qui n'ont pas été recensés par la commune en tant que patrimoine à préserver et valoriser. Leur préservation est menacée.

Nous espérons que malgré notre méconnaissance du processus judiciaire nous avons pu expliquer ces erreurs et leur manque de conformité, de compatibilité, de cohérence et de complémentarité avec le SCoT de la GReG et le PADD. Nous espérons avoir bien communiqué que ces erreurs conduisent à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLUI de Grenoble Alpes Métropole. Nous demandons au tribunal de faire ce qui est en son pouvoir pour corriger ces erreurs, afin que le village de Seyssinet-Pariset puisse avoir un développement urbain de qualité et conforme aux orientations du SCoT de la GReG et du PADD du PLUI.

Nous demandons :

1) La reclassification de l'actuelle zone du village UA2 en zone résidentielle UD3 ou UD4 avec des indices rattachés, pour mieux le préserver. Un indice pour prendre en compte son caractère historique et patrimonial, et un autre indice pour promouvoir et encadrer un développement urbain de qualité, qui tient compte de toutes les spécificités du village (par exemple, UD3ad).

Alternativement, si le tribunal l'estime préférable, nous demandons **l'annulation de la zone UA2 au village de Seyssinet-Pariset** afin qu'elle puisse être classifiée sans erreur et ainsi encadrer un développement qualitatif au village conformément aux orientations du SCoT et du PADD. (La zone UA2 actuelle est petite et stable, hormis le réaménagement de l'ensemble des Tourelles en 1993, aucune nouvelle maison n'y a été construite pendant presque un siècle).

2) La révision du périmètre de l'actuelle zone UA2 du village, pour inclure tous les éléments avec valeurs patrimoniales. Le nouveau périmètre peut inclure (en plus des parcelles déjà enregistrées dans le périmètre actuel) les parcelles qui se trouvaient à l'origine dans l'actuelle zone UA2 et qui ont été abandonnées au cours du processus : les parcelles AL 64 à 66, 67 à 70, 73, 76 à 78, 86, 156 à 159, 166 à 167, 169, 203 à 204. De plus les parcelles AM 85, 195, 196, 286, 7, 8 et AL 21 du ch des Fusillés, les parcelles AL 32, 34, 54, 55, 184, 189 et 190 de la rue Antoine Chollier, et les parcelles AL 176 et 178 de la rue de la Scie.

Alternativement, si le tribunal l'estime préférable, **nous demandons l'annulation du périmètre de cette zone** afin qu'il puisse être cartographié stratégiquement selon les intentions des auteurs du PLUI et poursuivre les orientations du SCoT et du PADD.

3 a) L'annulation du déclassement ambigu et irrégulier des parcelles AM 25 et AM 234 pour que celles-ci retrouvent leur classification EBC et soient préservées conformément à la réglementation en vigueur.

3 b) Le recensement de la maison de la parcelle AM 24 en tant que patrimoine bâti remarquable, niveau de protection 1, pour qu'elle soit préservée et mise en valeur, en cohérence avec le PADD.

3 c) Le recensement du Gnomonhydre de Seyssinet placé à la parcelle AM 25 en tant que patrimoine de proximité, niveau de protection 2, pour qu'il soit préservé et mis en valeur, en cohérence avec le PADD

3 d) Le recensement de la silhouette villageoise de l'avenue Hector Berlioz/D106, en tant qu'ensemble bâti emblématique remarquable à préserver et valoriser, niveau de protection 2, ceci en cohérence avec le PADD. La silhouette villageoise est composée des maisons et des murs des parcelles : AM 13, 19, 16, 15, 55, 54, 53, 293, 299, 107, 49, 77, 163, 162, 224, 167, 23, 24, 25, 47, 42 et 43.

3 e) Le recensement de la maison de la parcelle AM 85 en tant qu'élément patrimonial bâti remarquable, niveau de protection 1, pour qu'elle soit préservée et mise en valeur en cohérence avec le PADD.

En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à notre demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Juge, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour l'**Association Le Village de Seyssinet-Pariset**



Laura BLUNDELL
Présidente



Maryannick THOMAS
Vice-présidente

TABLE DES MATIÈRES

1. SUR LE CARACTERE DE NON- CENTRALITÉ DU VILLAGE	2
2. SUR LE CARACTERE EVOLUTIF DU PLUI.....	5
3. SUR LE ZONAGE.....	5
4. SUR LE RÔLE DES INDICES	6
5. SUR LA VOCATION DU VILLAGE.....	7
6. SUR LA CAPACITE D'EVOLUER DU VILLAGE	7
7. SUR LES LOGEMENTS SOCIAUX.....	7
8. EXTRAPOLATION TROMPEUSE DU NOMBRE DE PARCELLES EXISTANTES	10
9. EXTRAPOLATION TROMPEUSE SUR LA TOPOGRAPHIE.....	10
10. EXTRAPOLATION TROMPEUSE SUR LE TRANSPORTS ET LE RESEAU VIAIRE	15
11. EXTRAPOLATION TROMPEUSE SUR L'ASSAINISSEMENT DU SECTEUR	16
12. EXTRAPOLATION TROMPEUSE SUR LE POTENTIAL DE CONSTRUCTION..	16
13. SUR LES TAILLES DE L'ACTUELLE ZONE UA2, DU VILLAGE ET DU SECTEUR.....	18
14. DENSIFICATION MODERÉE VS. INTENSIVE	20
15. SUR LE PERIMETRE DE L'ACTUELLE ZONE UA2.....	21
16. SUR LA DENSIFICATION DANS LES ESPACES POTENTIELS DU DEVELOPEMENT.....	23
17. SUR LES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL DES ZONES UA2 ET UD3.....	24
18. SUR LES TROTTOIRS AU VILLAGE.....	24
19. SUR LA PERTINENCE DES DIFFERENTS ORIENTATIONS PADD.....	27
20. SUR L'ENVERGURE ET PROFONDEUR DES ASPIRATIONS DU PLUI	28
21. SUR LE NIVEAU DE DENSIFICATION ET LES PADD	29
22. SUR LES RISQUES ET ALEAS	31
23. SUR LA VOIRIE INSUFFISANTE DU VILLAGE	33
24. SUR L'AXE D'ACCÈS AU MASSIF DU VERCORS	38
25. SUR LA PROXIMITE DU VILLAGE AUX CENTRALITES EXISTANTES	38
26. SUR L'INCLUSION DE LA NATURE EN VILLE ET LA BIODIVERSITÉ	39
27. SUR LE PATRIMOINE	42
28. LE CAS DE PARCELLES AM 25 ET 234.....	48
29. AUTRES ORIENTATIONS SCOT PERTINENTS	57
30. LE CAS DE LA DEMEURE NOTABLE SUR LA PARCELLE AM 24.....	59
31. LE CAS DU GNOMONHYDRE DE SEYSSINET	62
32. LE CAS DE LA SILHOUETTE VILLAGEOISE.....	64
33. LE CAS DE LA DEMEURE NOTABLE SUR LA PARCELLE AM 85.....	65
34. SYNTHÈSE	66
35. CONCLUSIONS.....	67

PIECES JOINTES

- 25- Complément à la requête
- 26- Périmètre : maisons hors zone UA2
- 27- Le Cas de la Demeure Notable AM 24
- 28- Le Cas de la Silhouette Villageoise
- 29- Le Cas de la Demeure Notable AM 85
- 30- Cartes du SCoT
- 31- Cartes du PLUI
- 32- Rapport d'Enquête Publique – PLUI