



Étude :	Révision du PLU – commune de VIGNIEU	CR RP n°2
Objet de la réunion :	Concertation – réunion publique n°2	
Date & lieu :	22-04-2024	VIGNIEU – salle des fêtes – 20h00
Rédacteur :	Christelle VINCENT	Nombre de pages : 7

▪ **Objet de la réunion :**

Seconde réunion publique d'informations destinée à présenter le projet communal (PADD)

Déroulé de la réunion/ relevé de décisions

La réunion a débuté par une rapide introduction de Madame le Maire précisant qu'il s'agit d'une seconde réunion d'informations organisée dans le cadre de la révision générale du PLU. Elle a pour but de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune.

La parole a été laissée à Mme Christelle VINCENT, urbaniste, du cabinet VERDI – bureau d'études en charge d'accompagner la commune dans l'élaboration du futur PLU.

Une vingtaine de participants était présents.

1. Rappel de l'état d'avancement de la procédure et du contexte réglementaire

La réunion a débuté par un rappel de l'état d'avancement de la procédure. Le bureau d'études a rappelé que la procédure avait débuté par l'élaboration d'un diagnostic – ce dernier ayant permis de dresser un état des lieux de la commune, de recenser les forces et faiblesses du territoire. Le diagnostic a donné lieu à une première réunion publique le 29 février dernier. Il est rappelé que le support de la réunion est consultable sur le site internet de la commune : www.vignieu.fr - rubrique « Urbanisme – PLU »

Suite à l'élaboration du diagnostic, les dernières semaines ont été consacrées à l'élaboration du projet communal. Ce dernier prend la forme d'une pièce spécifique du PLU appelée : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) – objet de la présente réunion publique.

Avant de présenter le projet communal, le bureau d'études a rappelé rapidement le contexte réglementaire de la révision du PLU. Il a été précisé que la révision du PLU s'insère dans un cadre réglementaire et législatif précis et contraint. Le bureau d'études a notamment insisté sur le principe de « hiérarchie des normes ». Le document doit respecter les différentes lois qui s'appliquent à l'échelle nationale (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain ; Lois Grenelle ; Loi Climat et Résilience...) mais également à des documents-cadres qui s'appliquent directement au territoire. Un rappel a été fait sur le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) – document présenté lors de la première réunion publique.

Document de planification stratégique élaboré à l'échelle de plusieurs intercommunalités, ce document fixe les grandes orientations à l'horizon 2040 en matière d'habitat, d'économie, de mobilités... de préservation des espaces agricoles/naturels.. Etc.



La commune de Vignieu est couverte par le SCoT des Boucles du Rhône en Dauphiné (SYMBORD) – document élaboré pour la période 2018- 2040. Ce dernier constitue le cadre de référence.

À la suite de ce rappel réglementaire, la réunion s'est poursuivie par un rappel du calendrier de la révision du PLU. Il a notamment été précisé que le projet communal devait faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et que ce dernier est prévu lors du conseil municipal de fin mai.

2. Présentation du projet communal

À la suite de ces éléments de contexte, la réunion s'est poursuivie par la présentation du projet communal.

Le bureau d'études a précisé que ce projet prend la forme d'une pièce spécifique du PLU appelée : PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cette dernière constitue « la clé de voute » du PLU car elle fait le lien entre les enjeux issus du diagnostic et la traduction réglementaire qui sera faite dans les prochains mois (élaboration du zonage, du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le contenu du PADD est fixé par le Code de l'Urbanisme et différentes thématiques doivent être abordées. Ce document doit également fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

Il est précisé que ce document a été élaboré par les élus – il constitue le projet politique des prochaines années en matière d'aménagement (« la feuille de routes »).

3 grandes orientations ont été retenues :

- **Axe 1 : Assurer le dynamisme du centre-village**
- **Axe 2 : Maintenir l'économie locale et notamment renforcer la vocation touristique**
- **Axe 3 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie rural**

Une présentation détaillée de chacun des axes a été faite → se reporter au support de la réunion publique joint au présent compte-rendu

Zoom sur le 1^{er} axe : ce dernier vise à définir les objectifs de croissance démographique, le nombre de logements à produire et les enjeux relatifs à la mobilité et aux équipements/services du village.

4 grandes orientations sont retenues :

- **Promouvoir une croissance démographique s'inscrivant dans l'armature territoriale du SCoT**

Le bureau d'études rappelle que le PLU doit être compatible avec le SCoT qui constitue le document référence pour le territoire. Ce dernier définit ce qu'on appelle « une armature territoriale » ; c'est-à-dire qu'il classe les différentes communes qui font partie du territoire du SCoT en 4 catégories en fonction de leur nombre d'habitants, des services et commerces qu'elles proposent ; du nombre d'emplois ; de la desserte du territoire ... etc.

Ainsi, les communes appartiennent :

- Soit à des polarités de bassin de vie
- Soit à des pôles relais
- Soit à des polarités de proximité
- Soit à des villages



Vignieu est identifié comme village et dispose donc d'un développement relativement modéré. Sur la période du SCoT – c'est-à-dire 2018-2040, le SCoT détermine une enveloppe de l'ordre de 90 logements neufs sur la commune.

Le PLU étant élaboré en 2024, il convient de déduire le nombre de logements déjà produits depuis 2018. Sur la commune, ce sont 62 logements qui ont été autorisés sur la période 2018-2024. Aussi, il reste théoriquement à la commune un droit à construire de 28 logements sur la période 2024-2040.

Le bureau d'études précise qu'au-delà de ce chiffre fixé par le SCoT, le besoin en logements est défini en tenant compte d'un second paramètre : l'étude de densification.

Cette étude est rendue obligatoire par le Code de l'Urbanisme et consiste à identifier le potentiel de logements réalisables au sein de l'enveloppe bâtie constituée. Cette notion « d'enveloppe bâtie » correspond au tissu urbanisé à un instant « T » (il ne s'agit pas des zones urbanisées et à urbaniser du PLU actuel). Le PLU doit alors identifier combien de logements sont réalisables au sein de ce tissu en étudiant :

- Les dents creuses : il s'agit de terrains non bâtis constituant des « trous » au sein du tissu
- Les divisions parcellaires : il s'agit de grands terrains déjà bâtis mais qui potentiellement pourraient faire l'objet d'un découpage et accueillir de nouvelles constructions.

Le bureau d'études insiste sur le fait que cette étude de densification constitue un potentiel théorique de logements. Les parcelles identifiées comme dent creuse ou division parcellaire ne seront peut-être jamais construites et/ou vendues. A l'inverse, d'autres parcelles n'ont peut-être pas été identifiées et feront l'objet d'un projet. L'étude de densification a uniquement pour but d'estimer un potentiel de logements théoriques afin de dimensionner le PLU.

Suite à ce rappel, le bureau d'études a présenté le résultat de l'étude de densification réalisée sur le village. Il est précisé que seul le village a fait l'objet d'une étude de densification car le SCoT demande à ce que le développement soit réalisé sur ce dernier et non sur les villages.

Seul le hameau de la Rivoire a été fléché par le SCoT comme « enveloppe secondaire ». Vignieu disposant de plusieurs hameaux, il a été fait le choix de ne pas retenir ce hameau plus qu'un autre et de concentrer le développement uniquement sur le village.

Suite au travail de l'étude de densification, il ressort que le village peut théoriquement accueillir 50 logements neufs.

Une carte a été présentée synthétisant le développement résidentiel des prochaines années :

- Le village : lieu d'accueil des futurs logements neufs des 10 prochaines années → potentiel de 50 logements environ
- Les hameaux : plus de constructions neuves possibles – Dans ces derniers, seules des extensions et annexes des habitations existantes seront autorisées. Les possibilités d'évolution du bâti existant seront précisées dans le futur règlement écrit du PLU.

- **Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel**

Au-delà d'un nombre de logements à produire, le projet communal vise à diversifier l'offre de logements afin de répondre à différents besoins. Le bureau d'études a notamment rappelé les constats issus du diagnostic à savoir : un parc de logements essentiellement composé de maisons individuelles ; de propriétaires-occupants et de grands logements. Or l'évolution de la population indique une baisse du nombre de personnes par ménage et un vieillissement de la population.

Le PLU a alors pour but de :

- Poursuivre l'accueil de familles



- Répondre aux besoins des jeunes décohabitants et familles monoparentales en produisant des logements plus petits et en développant l'offre locative
- Répondre au vieillissement de la population en proposant des logements adaptés
- **Repenser l'offre scolaire et conforter les équipements-services du centre-village**

Le projet communal définit également les besoins en matière d'équipements et services. Un des projets majeurs des dix prochaines concerne l'offre scolaire.

Le bureau d'études rappelle que la commune comprend une école répartie sur plusieurs sites au sein du village. Cette configuration est peu fonctionnelle et pose des problèmes de sécurité.

Aussi, un des projets consiste à réaliser une nouvelle école. Cette nouvelle école permettrait de libérer les locaux actuels et de répondre à différents enjeux :

- Offrir une offre de logements en réhabilitant les locaux actuels – de petits logements et une offre locative pourraient alors être développés
- Développer une offre de multi-services

La nouvelle offre scolaire nécessite une emprise d'environ 1,2 ha au centre du village. Cet équipement répondra aux besoins de l'école mais également des services annexes (garderie, cantine ...) et se voudra modulable dans le temps.

- **Améliorer les mobilités**

En matière de mobilité, le PLU vise à encourager les déplacements modes doux notamment pour se rendre à l'école. Il s'agit alors de valoriser ou créer des connexions sécurisées entre les différents quartiers et la future école.

Il s'agit également de conforter l'offre de stationnement :

- Un nouveau parking sera aménagé sur le tènement de la future école
- Un projet de restructuration de l'offre de stationnement du parc de Vignieu est également envisagé (matérialisation des places/ sécurisation du parking)

Des bornes de recharge pour véhicules électriques sont également prévues sur le parking de la Mairie et le parc de Vignieu.

Zoom sur le 2ème axe : ce deuxième axe concerne le développement économique de la commune. Il s'organise autour de 3 grandes orientations

- **Préserver et valoriser l'économie agricole**

Le bureau d'études rappelle que la commune compte près de 450 ha d'espaces agricoles soit près de la moitié du territoire communal. Le PLU a alors pour but de :

- Maintenir les espaces cultivés
- Permettre un développement des exploitations existantes



- Concilier le développement de l'agriculture et le développement des énergies renouvelables. Il s'agit notamment d'encadrer/accompagner les projets photovoltaïques afin de tenir compte des enjeux paysagers

- **Soutenir le développement de l'économie touristique**

La commune est marquée par la présence de deux pôles touristiques majeurs : le château de Chapeau Cornu et le domaine de Suzel. Le PLU a pour but de permettre un développement modéré de ces deux secteurs via un zonage spécifique.

Il s'agit également :

- D'identifier le secteur du cabaret équestre (Haras del Lobo)
- De valoriser et conforter les itinéraires de randonnées
- D'encourager le développement d'une offre de restauration dans le village

- **Maintenir les commerces et services existants**

Le bureau d'études précise que le SCoT ne permet pas à la commune de créer une zone d'activités/une zone artisanale. Aussi, le PLU vise à préserver et valoriser l'existant. Il s'agit de :

- Maintenir les deux commerces du village
- Affirmer la vocation économique de l'ancienne usine située au cœur du village (impasse du Ruisseau du Moulin) et préserver le bâtiment traditionnel
- Permettre le développement d'un multi-services en lieu et place des locaux actuels de l'école (sous réserve de la réalisation du projet de nouvelle école).

Remarques des participants :

Un habitant s'interroge sur le financement de la future école si la commune ne dispose pas de la possibilité d'accueillir de nouvelles entreprises et ainsi de disposer de recettes

- *Les élus rappellent que désormais les communes ne reçoivent plus de taxes sur les entreprises. Cette somme est perçue par la Communauté de Communes et une somme fixe est réservée à la commune*
- *Les élus confirment que le projet de l'école représente un budget conséquent. Des financements pourront être mobilisés via des aides du Département ; de la Région Toutefois une partie du projet devra être financée par la commune.*

Un habitant a souligné l'impression d'être « oublié » au regard d'autres communes voisines. Les projets se réalisent sur les communes alentours et non sur Vignieu.

Zoom sur le 3ème axe : le dernier axe concerne l'Environnement au sens large. Il vise à :

- **Préserver et valoriser le patrimoine architectural**

Le PLU a pour but d'accompagner et encadrer la préservation du bâti ancien via le futur règlement écrit. Il s'agit également de protéger et mettre en valeur certains ensembles remarquables (Château de Chapeau Cornu, Domaine de Suzel ; Maison Pradel ; Château de Beauveny...) ainsi que les éléments du Petit Patrimoine (croix ; bassins ...).



- **Préserver et valoriser les richesses écologiques et paysagères**

Le PLU vise à :

- Préserver la diversité des paysages
- Maintenir des espaces de respiration au sein du village
- Valoriser/conforter le secteur de jardins partagés
- Maintenir les réservoirs de biodiversité
- Préserver la fonctionnalité des zones humides et pelouses sèches
- Préserver les continuités écologiques identifiées dans le diagnostic

Remarques des participants :

Un habitant s'interroge sur l'impact du PLU sur les boisements.

- *Le bureau d'études précise que le PLU peut identifier les boisements à préserver via différents outils : les Espaces Boisés Classés ou les espaces verts à protégés. Ces outils permettent d'interdire le défrichage et/ou de l'encadrer avec des obligations de compensations.*

Un habitant insiste sur la nécessité d'assurer une continuité via le zonage du PLU et les outils de protection des boisements avec les communes voisines et les documents d'urbanisme déjà en vigueur.

- **Gérer durablement les ressources et réduire les vulnérabilités face aux risques**

Il s'agit de :

- Conditionner le développement à la capacité des réseaux. Le bureau d'études rappelle que le PLU doit démontrer que les secteurs constructibles disposent d'une desserte satisfaisante par les réseaux et notamment en eau potable
- Gérer qualitativement les milieux aquatiques – il s'agit notamment de protéger les cours d'eau et leurs abords / de limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi favoriser une gestion intégrée des eaux de pluie
- Intégrer la gestion des risques dans les choix de développement -le bureau d'études a rappelé que la commune est marquée par plusieurs risques naturels. Ces derniers font l'objet d'une carte des aléas. Cette carte fait l'objet d'une révision parallèlement à celle du PLU. Les résultats de l'étude des risques devront obligatoirement être intégrés au futur PLU. Certains secteurs seront ainsi non constructibles du fait de la présence de risques forts et d'autres constructibles sous conditions.
- Favoriser la sobriété des constructions – il s'agit de veiller à l'implantation des constructions afin d'optimiser le foncier ; encourager le développement des énergies renouvelables...

3. Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espaces

Suite à la présentation du projet communal, un zoom a été fait sur la consommation d'espaces. Le bureau d'études a rappelé que la révision du PLU doit répondre aux objectifs de la Loi Climat et Résilience. Cette loi fixe le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Avant cet objectif, la loi demande aux communes de réduire de 50% le rythme de consommation d'espaces observé sur la période 2011-2021.



Il a été rappelé que 7,5 ha ont été consommés sur la période 2011-2021 sur la commune de Vignieu. Aussi, la loi impose une consommation maximale de 3,75 ha sur la période 2022-2032.

Le projet de PLU envisage la consommation de 1,2 ha – consommation liée au projet de l'école. Il vise donc à réduire à plus de 50% la consommation passée.

Remarques des participants :

Un habitant s'interroge sur la consommation d'espaces ; pourquoi ne consomme-t-on pas les 3,75 ha permis par la Loi ?

Le bureau d'études rappelle qu'au-delà de cette loi, le PLU doit être compatible avec le SCoT. Or, ce document ne permet pas de développement économique et qu'en matière de logements seule une mobilisation de l'enveloppe bâtie est permise compte-tenu du nombre de logements déjà réalisés sur la commune depuis 2018. Il n'est donc pas possible d'ouvrir des surfaces supplémentaires à l'urbanisation.

4. Prochaines étapes

La réunion s'est terminée par une présentation des prochaines étapes.

Une fois le PADD débattu en Conseil Municipal de mai 2024, les prochains mois seront consacrés à l'élaboration des pièces graphiques et réglementaires (zonage ; règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation). Ces pièces feront l'objet d'une prochaine réunion publique en fin d'année 2024.

D'ici là, le bureau d'études rappelle qu'il est possible d'écrire sur le registre de concertation en Mairie ou par courrier ou mail pour faire part de demandes individuelles et/ou remarques.

Les participants n'ayant pas d'autres questions et/ou remarques, Madame le Maire propose de clore la réunion à 21h15.

Il est précisé que le support de la réunion ainsi que son compte-rendu seront disponibles en version papier en mairie et en version numérique sur le site internet de la commune.