

# PLAN LOCAL D'URBANISME

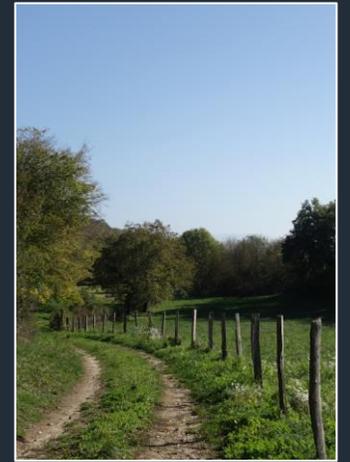


## Révision générale du PLU Commune de VIGNIEU

■ ■ ■ Phase traduction réglementaire et  
graphique

REUNION PUBLIQUE n°3

15 mai 2025





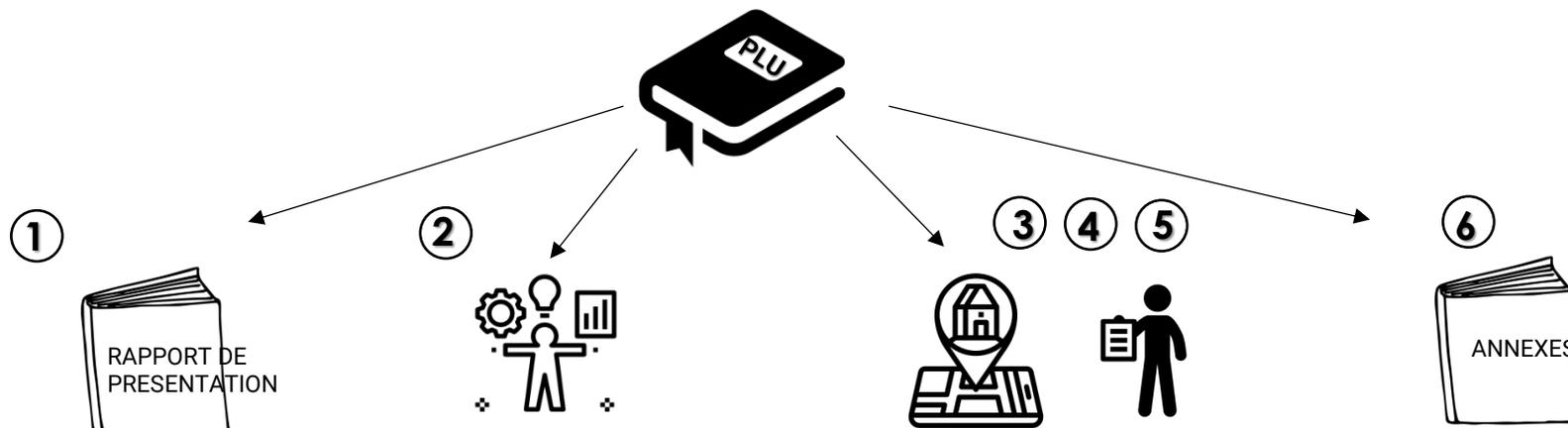
## Déroulé de la réunion

- 1 – Rappel de l'état d'avancement de la procédure**
- 2 – Rappel du projet communal**
- 3 – Présentation des pièces graphiques et réglementaires**
- 4- Prochaines étapes**
- 5- Echanges avec la salle**

VERDI

# 1 – RAPPEL ETAT D'AVANCEMENT DE LA PROCEDURE

# RAPPEL : que contient le PLU ?



## Rapport de présentation

- **Diagnostic** : état des lieux du territoire
- **Justifications** des choix retenus
- **Evaluation des incidences sur l'environnement**

Diagnostic ayant fait l'objet d'une première réunion publique le 29 février 2024

## Projet d'aménagement et de Développement durables (PADD)

- => **projet politique**
- => Définition des **grandes orientations du territoire pour les 10/12 ans à venir**

PADD ayant fait l'objet d'une réunion publique le 22-04-2024

## Pièces graphiques et réglementaires

**Zonage** => découpage du territoire en 4 grandes zones : urbanisées (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N)

**Règlement écrit** : définit pour chaque zone les conditions de constructibilités

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : zoom sur des secteurs stratégiques afin d'accompagner leur urbanisation

Objet de la présente réunion publique

## Annexes

Liste et plan des servitudes d'utilité publique (SUP)

Annexes sanitaires

Documents réglementaires relatifs aux risques ; nuisances sonores... etc.

# RAPPEL : la révision s'opère dans un cadre réglementaire contraint

Code de l'Urbanisme  
Lois ALUR, Climat et Résilience...etc.

Schéma de Cohérence  
Territorial (SCoT)

Programme  
Local de l'Habitat (PLH)

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

**SCHEMA REGIONAL  
D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE  
(SRADDET)**

Document prescriptif qui fixe  
de grandes orientations à  
l'horizon 2030/2050

**SCHEMA DE COHERENCE  
TERRITORIAL (SCoT)**

Document qui fixe les grandes  
orientations en matière de  
développement résidentiel,  
économique et de préservation  
de la TVB

**PLAN LOCAL DE L'HABITAT  
(PLH)**

Document qui fixe les  
grands objectifs en  
matière d'habitat à  
l'échelle de la com-com

# ZOOM SUR LE SCOT DE LA BOUCLE DU RHONE en DAUPHINE

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) : Document de planification stratégique à long terme → horizon 2040
- Cadre de référence pour les politiques sectorielles (habitat, économie, énergie...)



Document qui définit une armature territoriale et fixe des objectifs d'accueil d'habitants / de production de logements / de développement des zones d'activités ...

53 communes

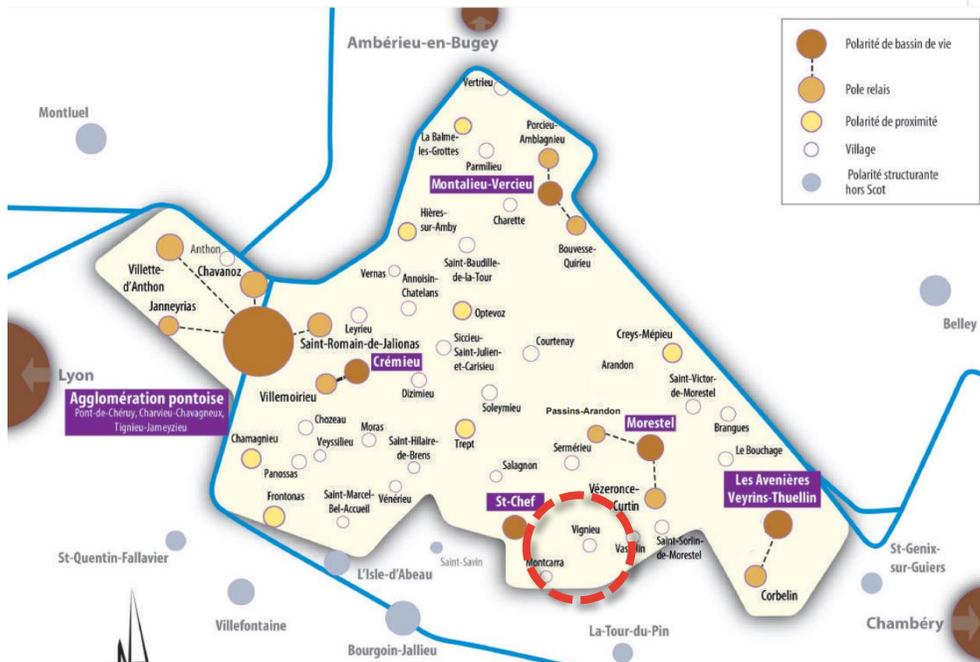
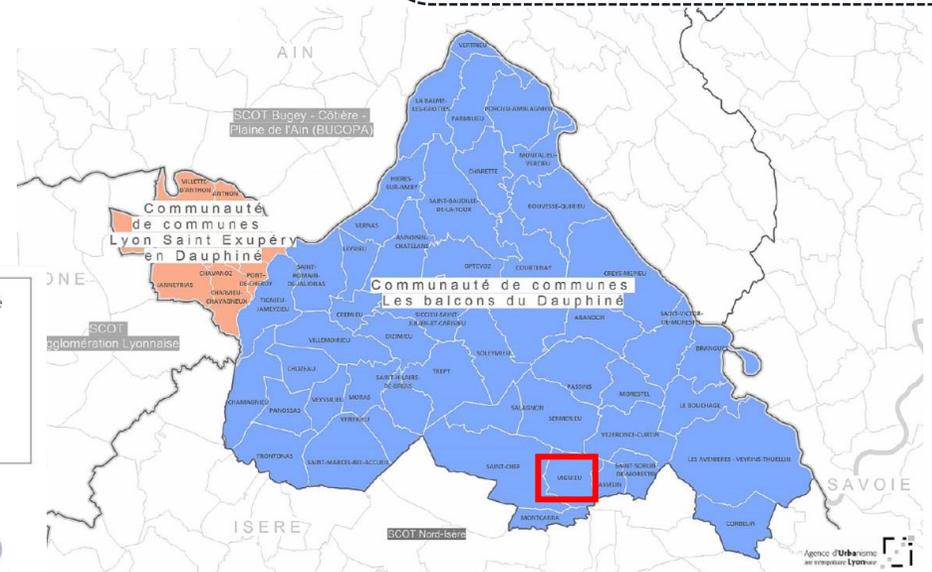
2 EPCI :

- Les Balcons du Dauphiné
- Lyon Saint-Exupéry en Dauphiné

104 178 habitants

14 700 emplois salariés

44 400 logements



=> Vignieu = identifié comme village

## ZOOM SUR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

- Promulguée le **22 Août 2021**
- Concerne toutes les communes de France

Son objectif est de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que l'artificialisation des sols.



**Objectif principal :**

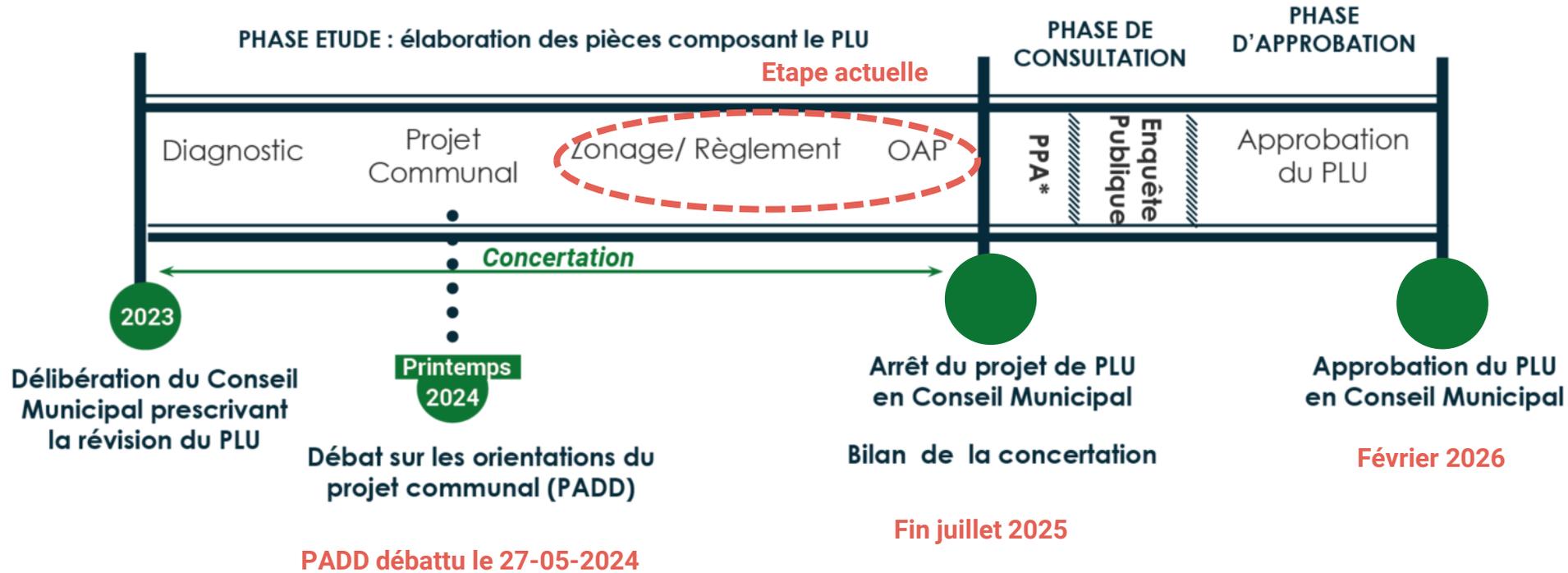


**Zéro Artificialisation Nette (ZAN)  
à l'horizon 2050.**

**Un objectif intermédiaire:**

**Division par 2 du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2031**

# LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION DU PLU



\* PPA = Personnes Publiques Associées (DDT, SCoT, Chambre d'agriculture .... Etc.)

VERDI

## 2- RAPPEL DU PROJET COMMUNAL

# Les grandes *orientations* retenues pour Vignieu à l'horizon 2034

Le projet communal s'organise autour de 3 grands axes :

## AXE 1 :

**Assurer le dynamisme du centre-village**

Habitat

Équipements

Mobilité

## AXE 2 :

**Maintenir l'économie locale et notamment renforcer la vocation touristique**

Economie

Tourisme

Agriculture

## AXE 3 :

**Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie rural**

Paysage

Biodiversité

Énergie

- Concentrer le développement sur le centre-village



- Sur les hameaux, permettre uniquement des extensions et annexes modérées des habitations existantes

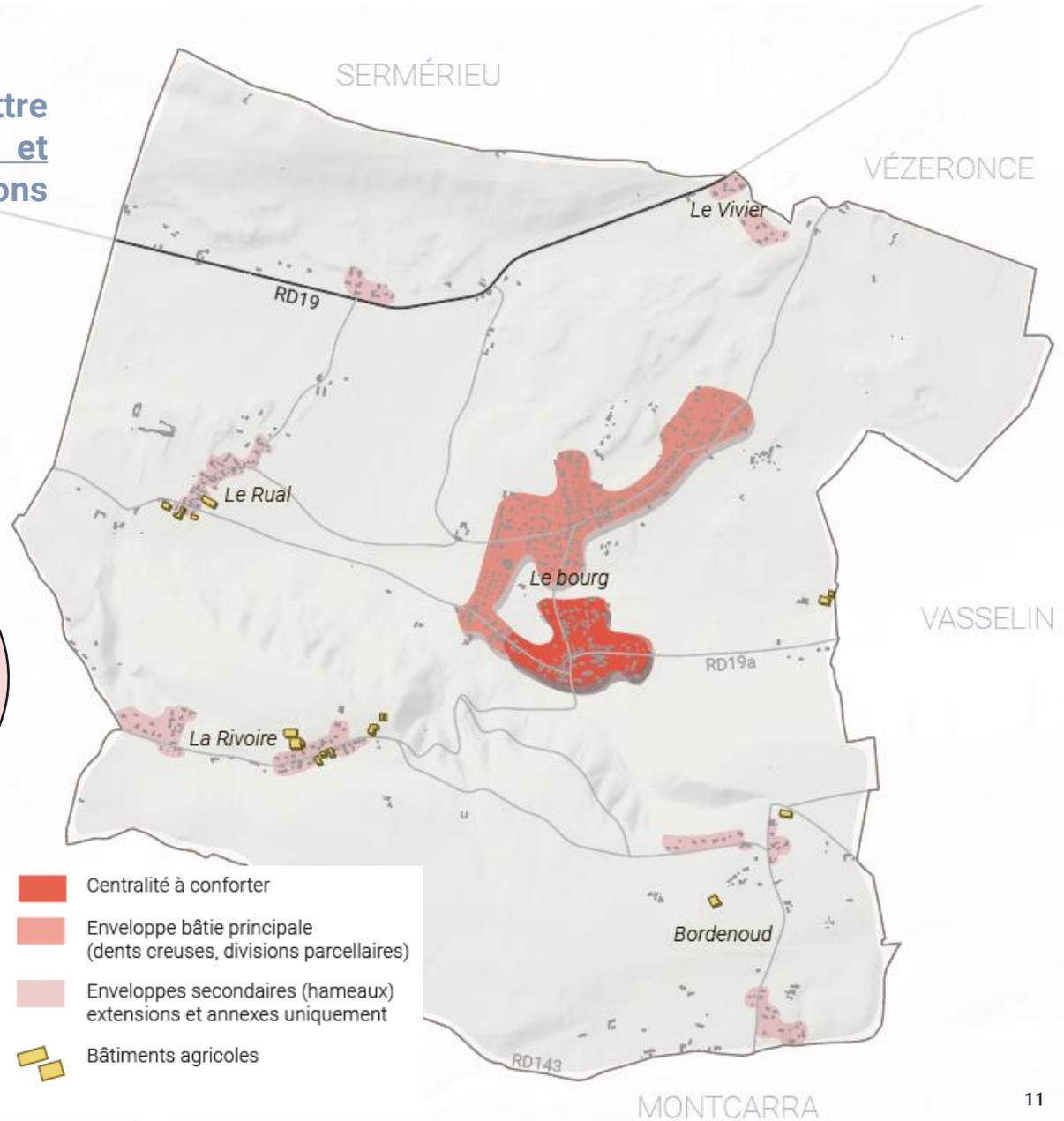


1 135 habitants en 2024

Projection démographique :  
**+0,4% par an** sur la période  
 2024-2034

**1 195 habitants**  
 au 1<sup>er</sup> janvier 2035

**49 logements**  
 entre 2024 et 2034



- Centralité à conforter
- Enveloppe bâtie principale (dents creuses, divisions parcellaires)
- Enveloppes secondaires (hameaux) extensions et annexes uniquement
- Bâtiments agricoles

Éléments de repère :

-  Bâtiments
-  Routes principales
-  Arrêts de bus
-  Espaces agricoles
-  Espaces naturels
-  Etang

-  Faire de l'enveloppe bâtie du village l'unique lieu d'accueil des futurs logements neufs permis par le PLU afin de renforcer le dynamisme du village
-  Favoriser la densification et le développement des commerces, services et équipements dans la centralité
-  Secteurs marqués par des enjeux de densification / diversification des formes urbaines

 Permettre l'accueil d'une nouvelle offre scolaire plus fonctionnelle et modulable afin d'anticiper les besoins futurs et les évolutions sociétales

 Réinvestir les locaux actuels de l'école pour répondre aux besoins en logements et développer une offre multi-services

- 1 Développer une offre multiservices
- 2 ] Permettre une réhabilitation et l'accueil de
- 3 ] nouveaux logements

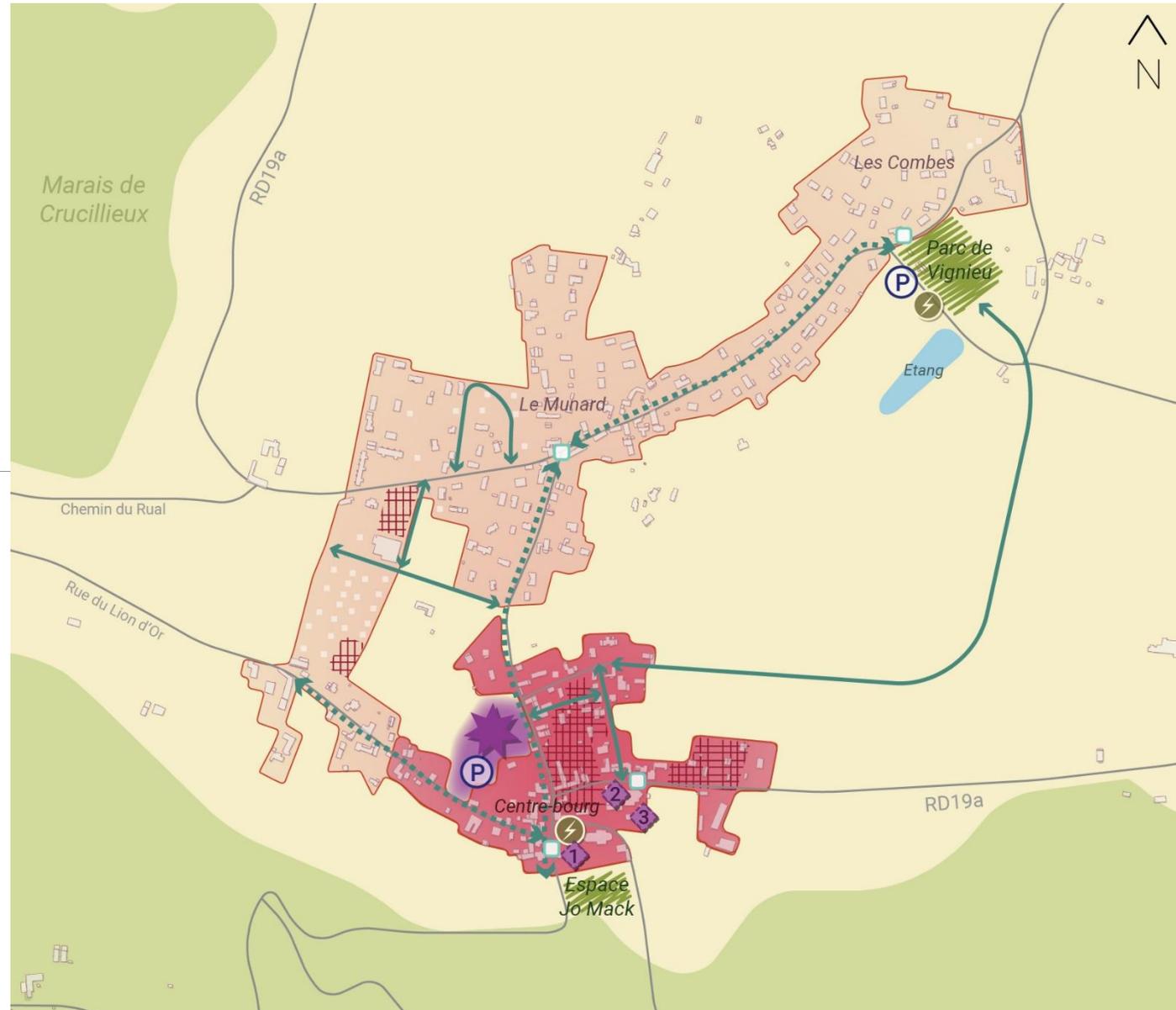
 Valoriser les espaces de loisirs et de sport (Parc de Vignieu et espace Jo Mack)

Favoriser le développement des modes doux et notamment en direction de la future école :

-  Modes doux à sécuriser
-  Cheminements doux à créer

 Conforter les zones de stationnement à proximité des équipements/services

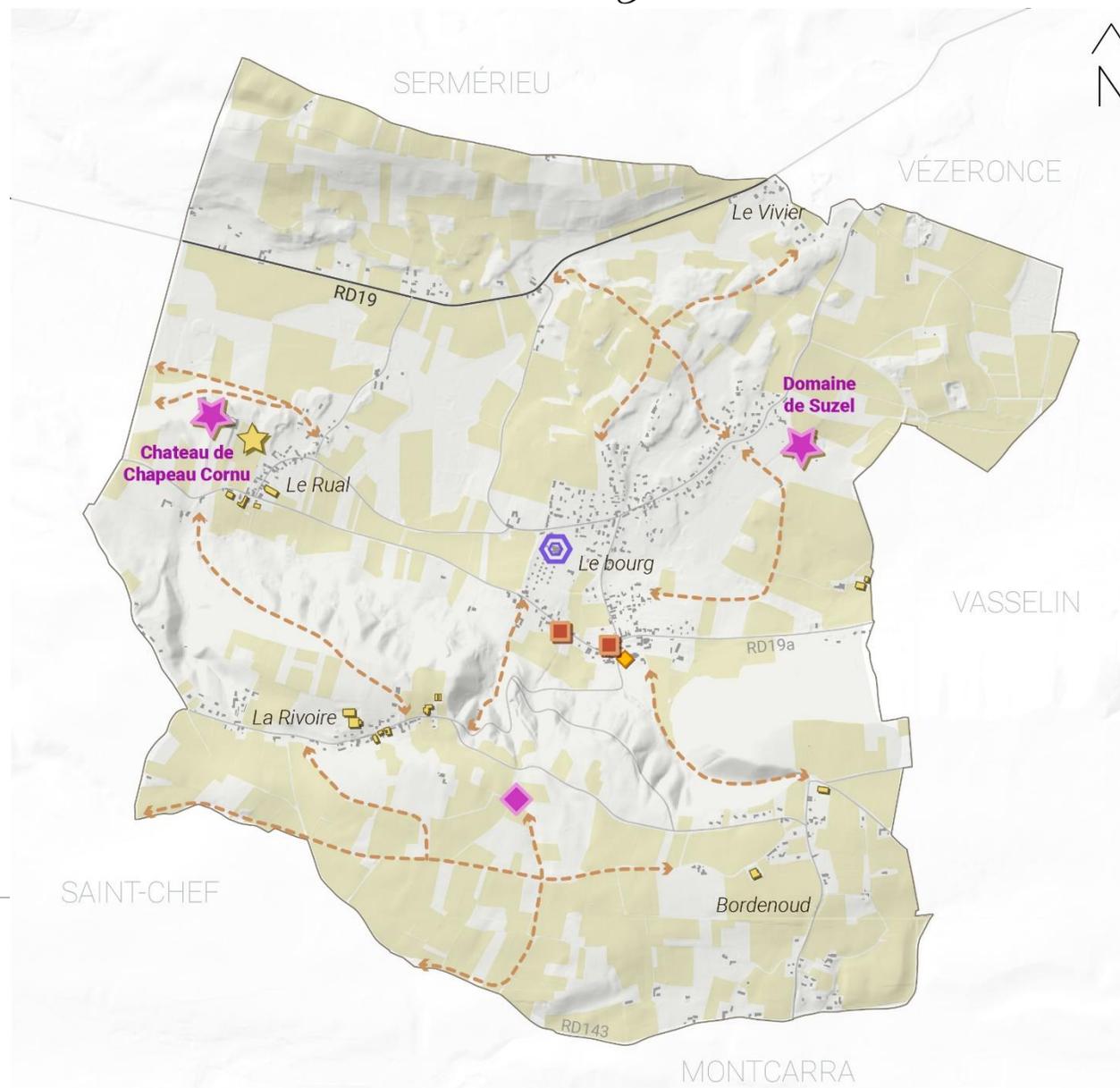
 Développer les bornes de recharge pour véhicules électriques



### Éléments de repère :

-  Bâtiments
-  Routes principales

-  Maintenir les espaces cultivés constituant une plus-value économique et paysagère
-  Préserver les conditions de viabilité des exploitations
-  Permettre le développement de projets agricoles
-  Permettre un développement modéré des deux pôles touristiques majeurs de la commune
-  Identifier le cabaret équestre comme un secteur de loisirs/touristique
-  Valoriser les itinéraires de randonnées
-  Maintenir les deux commerces du centre-village
-  Affirmer la vocation économique de l'ancienne usine et préserver le bâtiment traditionnel témoin du passé de Vignieu
-  Permettre le développement de multi-services en lieu et place des locaux actuels de l'école sous la Mairie





## CARTE SYNTHÈSE AXE 3

### Éléments de repère :

-  Bâtiments
-  Routes principales

 Mettre en valeur et protéger certains ensembles architecturaux remarquables

 Préserver les points de vue et belvédères

### Préserver la diversité des paysages :

-  Identifier et protéger les ensembles boisés
-  Protéger les alignements d'arbres et le réseau de haies
-  Préserver le réseau hydrographique et ses ripisylves

 Valoriser/conforter le secteur de jardins partagés

 Protéger les réservoirs de biodiversité

 Maintenir la fonctionnalité des zones humides

 Maintenir la fonctionnalité des pelouses sèches

 Protéger les grands passages faunes

 Protéger les corridors écologiques locaux

Intégrer la gestion des risques dans les choix de développement :

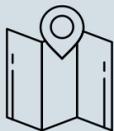
 Zones inconstructibles de la carte des aléas

VERDI

# 3- PRESENTATION DES PIECES GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES

## 3 outils permettent de traduire le projet communal :

### Le ZONAGE



#### 4 grandes zones :

**U** : Urbanisées

**AU** : A Urbaniser

**A** : Agricole

**N** : Naturelle

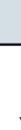
### Le REGLEMENT ECRIT



**Nouvelle mouture** – chaque zone est organisée autour de 3 volets :

- I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité (*qu'est-ce que je peux construire ?*)
- II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère (*de quelle façon?*)
- III. Équipements et réseaux (*comment je me raccorde?*)

### Les ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Objectif : définir des intentions et orientations afin d'accompagner l'urbanisation d'un secteur

→ Outil permettant de traduire les objectifs du PADD (densité, formes urbaines, mixité,...)

# Projet de zonage

## Zoom sur les zones Urbanisées (U)

*Il est précisé que les documents ci-après constituent des documents de travail susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal. Ces derniers n'ont aucune valeur réglementaire.*

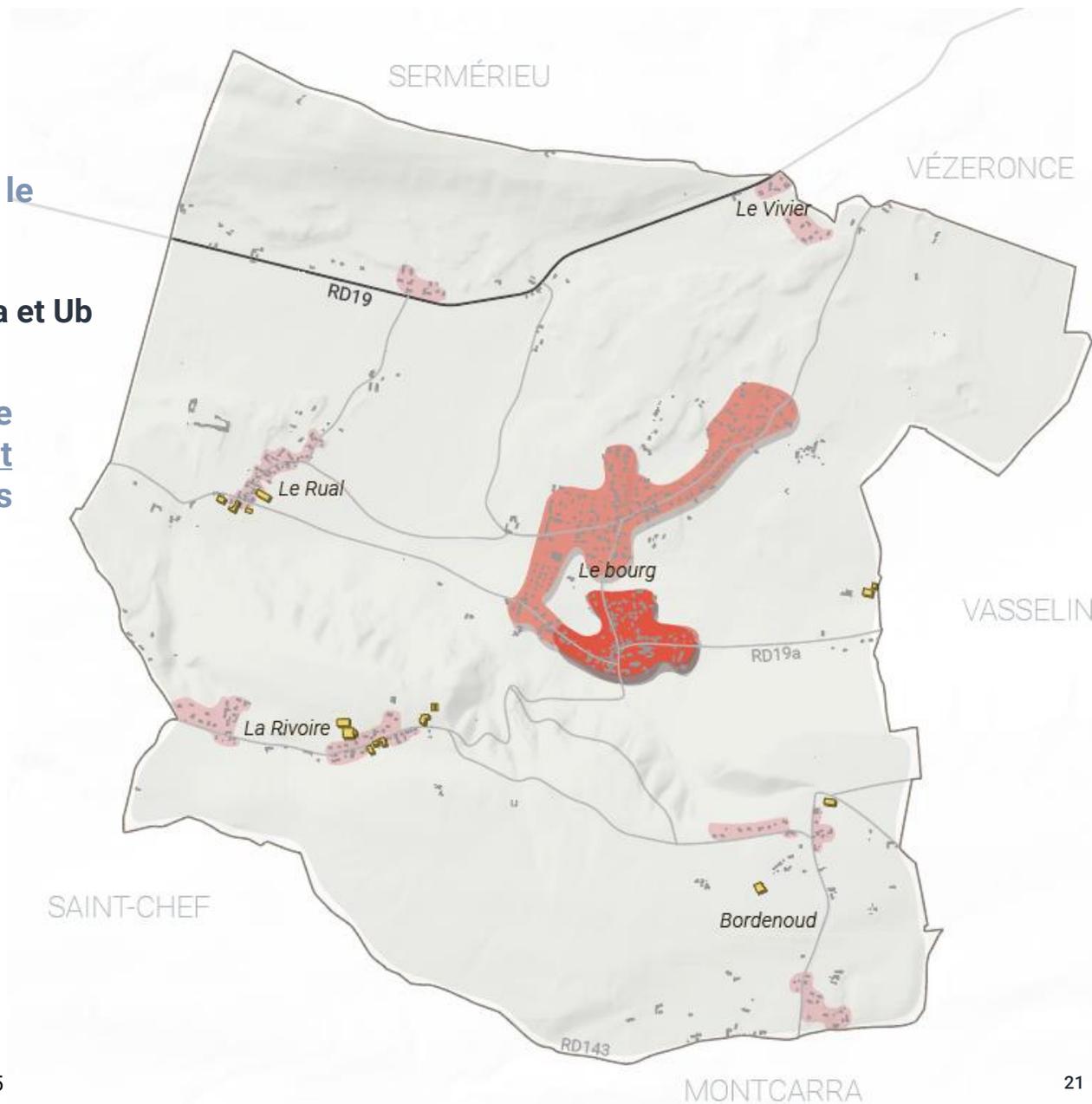
## Rappel PADD :

- Concentrer le développement sur le centre-village

  → Zones Ua et Ub

- Sur les hameaux, permettre uniquement des extensions et annexes modérées des habitations existantes  → Zone Uh

 Centralité à conforter  
 Enveloppe bâtie principale (dents creuses, divisions parcellaires)  
 Enveloppes secondaires (hameaux) extensions et annexes uniquement  
 Bâtiments agricoles



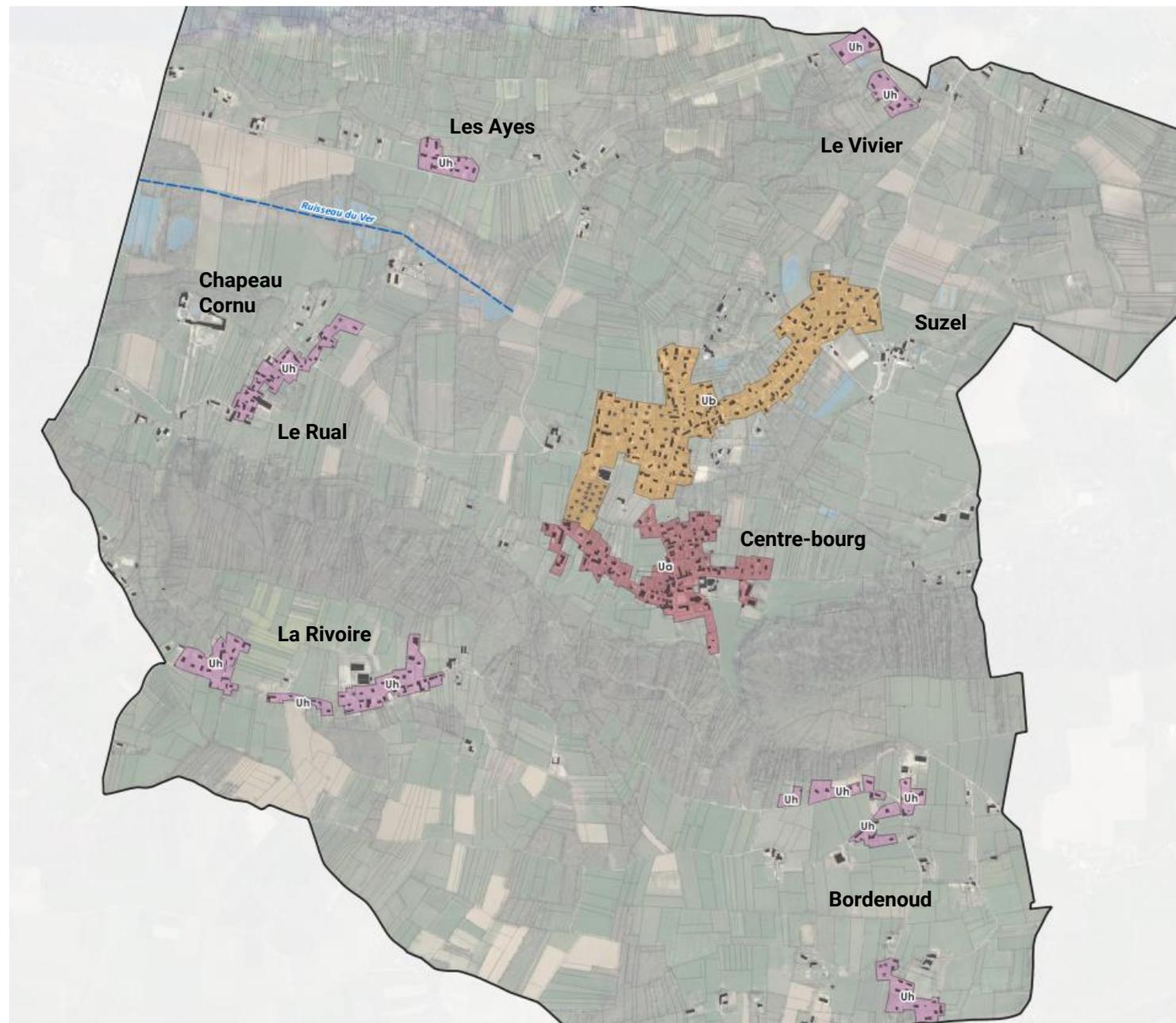
# Zones U – habitat

## 3 zones U :

**Ua = enveloppe bâtie principale**  
→ centre-bourg historique

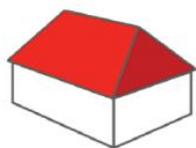
**Ub = enveloppe bâtie secondaire**  
Tissu résidentiel

**Uh = hameaux**

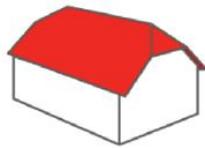


### Principales règles :

- Mixité fonctionnelle autorisée mais commerces et services de proximité
- Implantation à l'alignement des voies ou des constructions existantes → principe de front bâti à maintenir
- Obligation de s'implanter sur une des limites séparatives. Possibilité de s'implanter sur plusieurs limites. Si non implantation recul de 3 mètres.
- Hauteur = 9 mètres (R+2) à l'égeout
- Toitures à pans obligatoire



Toitures à 4 pans



OU

toiture à 2 pans avec croupettes



OU

toiture avec coyaux



### Principales règles :

- Zone à vocation résidentielle
- Recul obligatoire vis-à-vis des voies et emprises publiques (4 mètres minimum)
- Recul vis-à-vis des limites (4 mètres minimum) mais possibilité d'implantation en limites en cas de constructions mitoyennes ou pour s'accoler à une construction existante
- Hauteur = 7 mètres (R+1) à l'égoût / annexes = 4 mètres minimum
- 1 place par logement minimum



# Zones U – habitat

# Zoom sur la zone Uh

## La Rivoire

## Bordenoud

## Le Rual

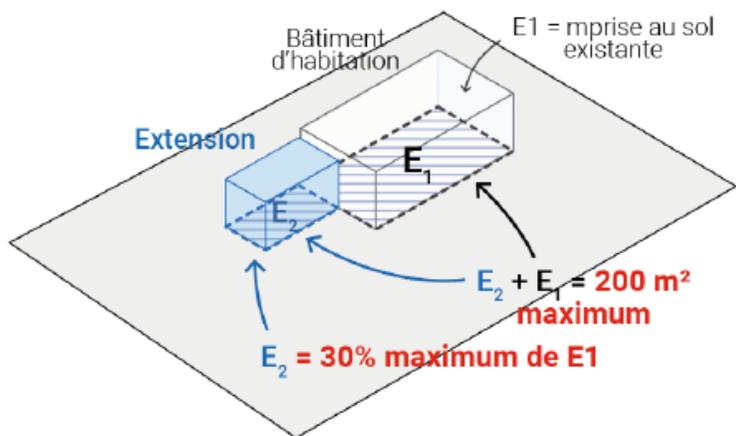
## Bordenoud

### Principales règles :

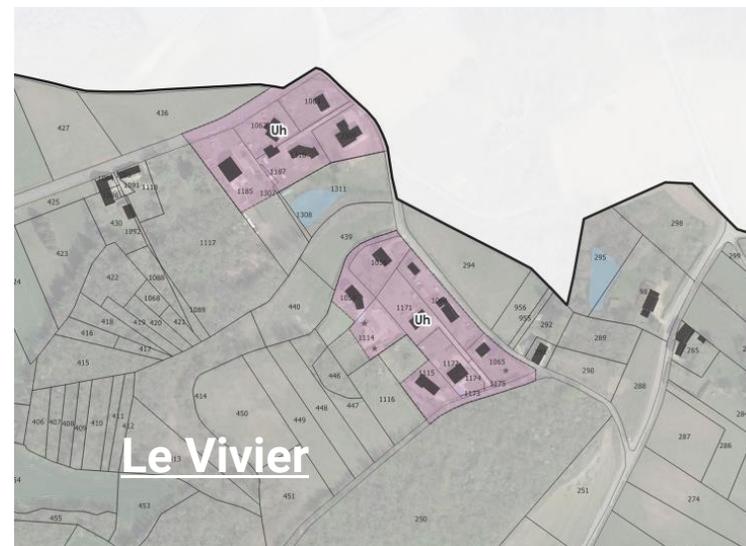
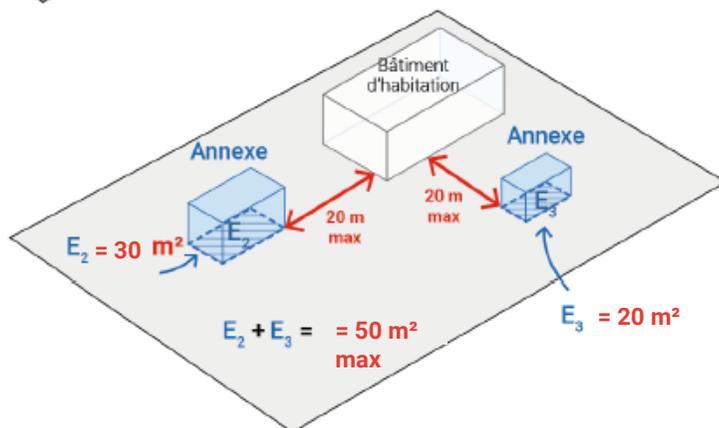
➤ Zone à vocation résidentielle

➤ Sont autorisées :

- Les extensions des habitations existantes



- Les annexes



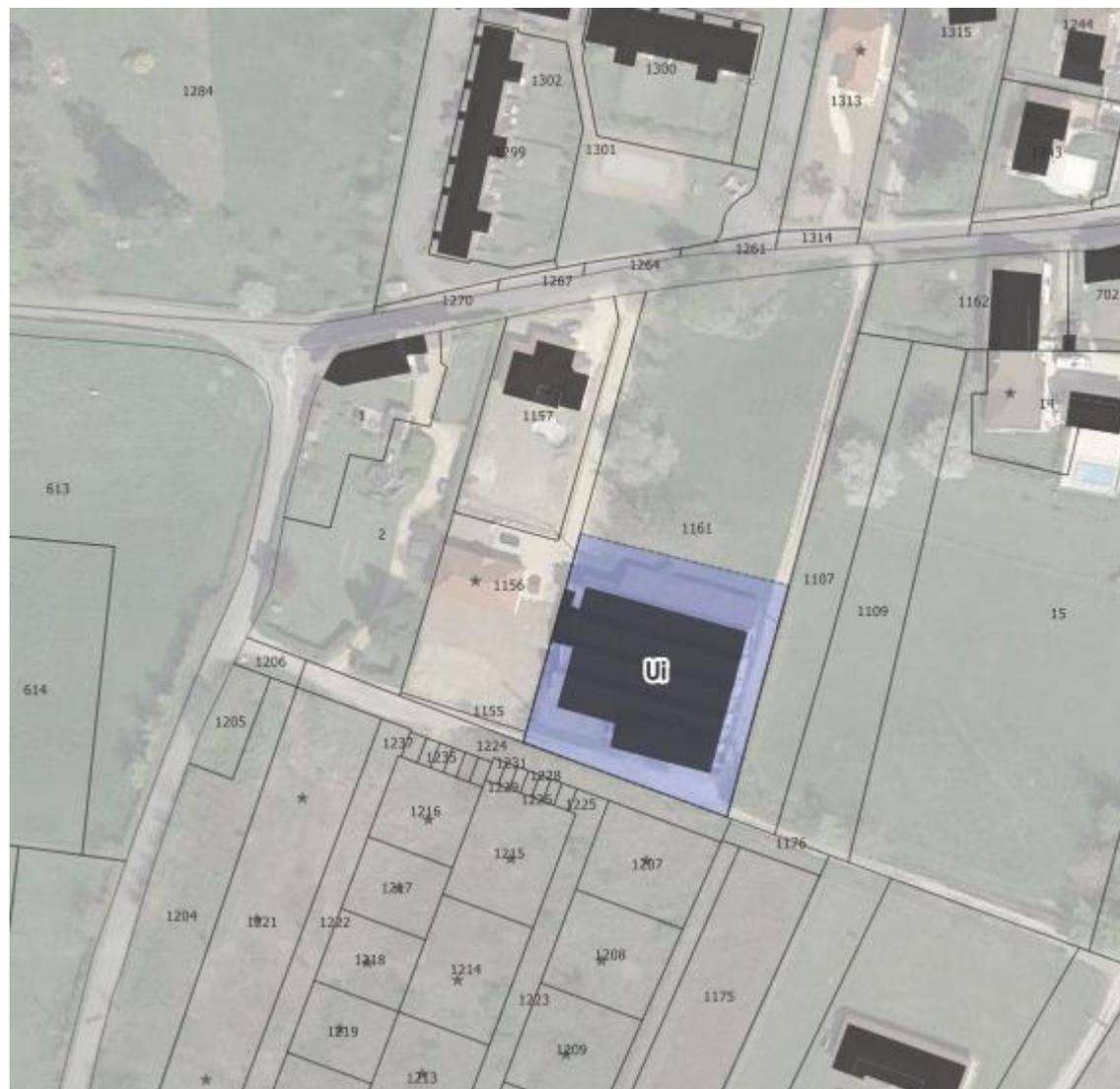
## Zone U – mixte

## Zoom sur la zone Ui

Initialement secteur fléché à vocation économique mais afin de ne pas restreindre l'avenir → vocation mixte (habitat, équipements ou activités)

**MAIS uniquement dans le volume du bâtiment existant**

**Interdiction de le démolir sauf en cas de péril du bâtiment**



# Zone U – équipements

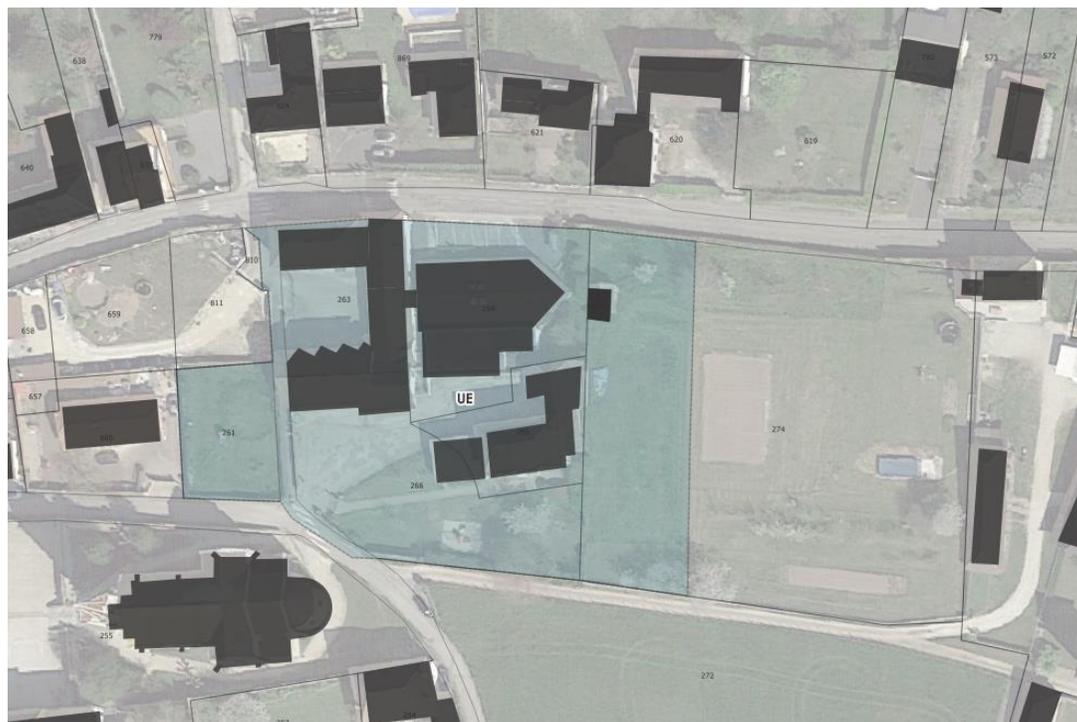
## Rappel PADD :

- **Action 1** : Permettre l'accueil d'une nouvelle offre scolaire plus fonctionnelle et modulable afin d'anticiper les besoins futurs et les évolutions sociétales

Définir une emprise d'environ 1 hectare le long de la rue centrale permettant la construction d'une nouvelle école et des services associés (garderie, cantine...)

Initialement (PADD débattu) → projet de construction d'une nouvelle école – équipement multifonctionnel permettant d'être modulable dans le temps

Cout financier important du projet → nouvelle réflexion autour d'une restructuration et extension des équipements existants



# Zone U – équipements

Au-delà de l'école, ont été classés en zone UE :

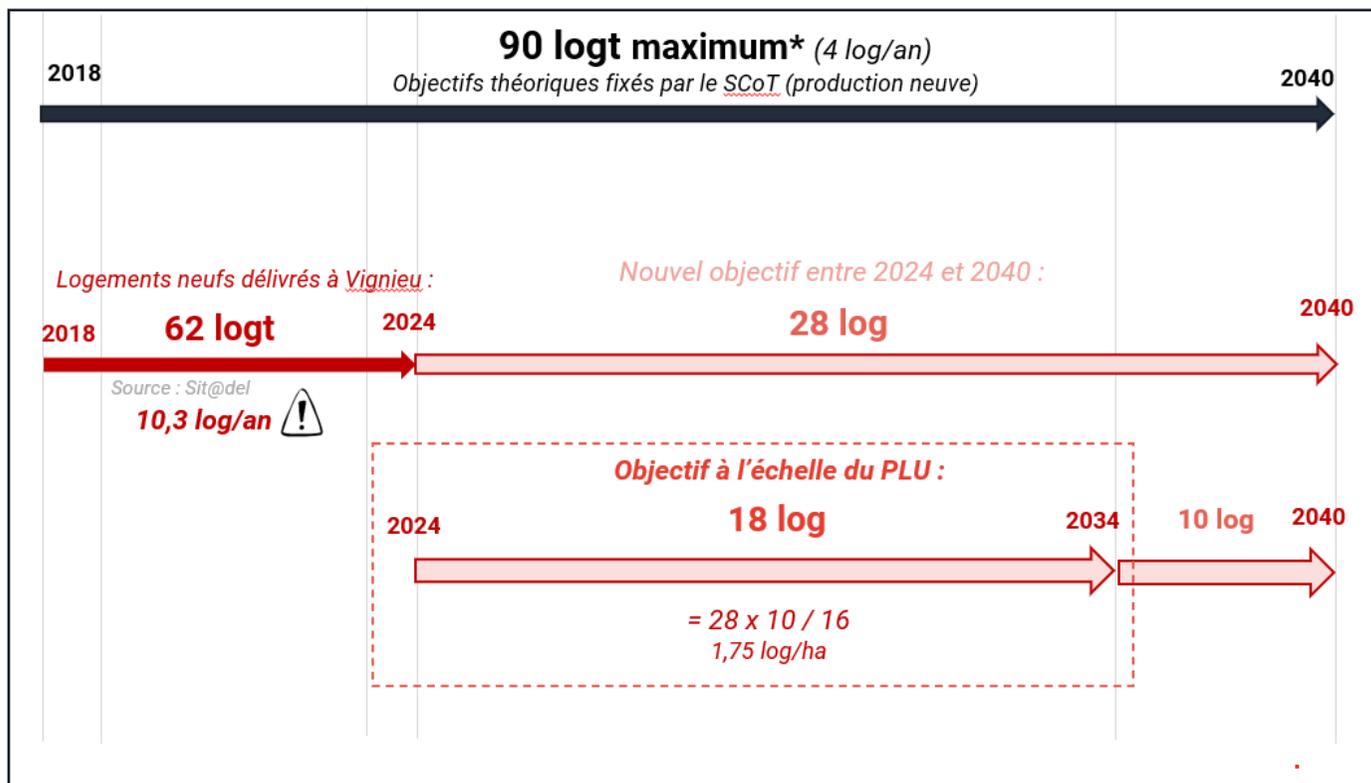
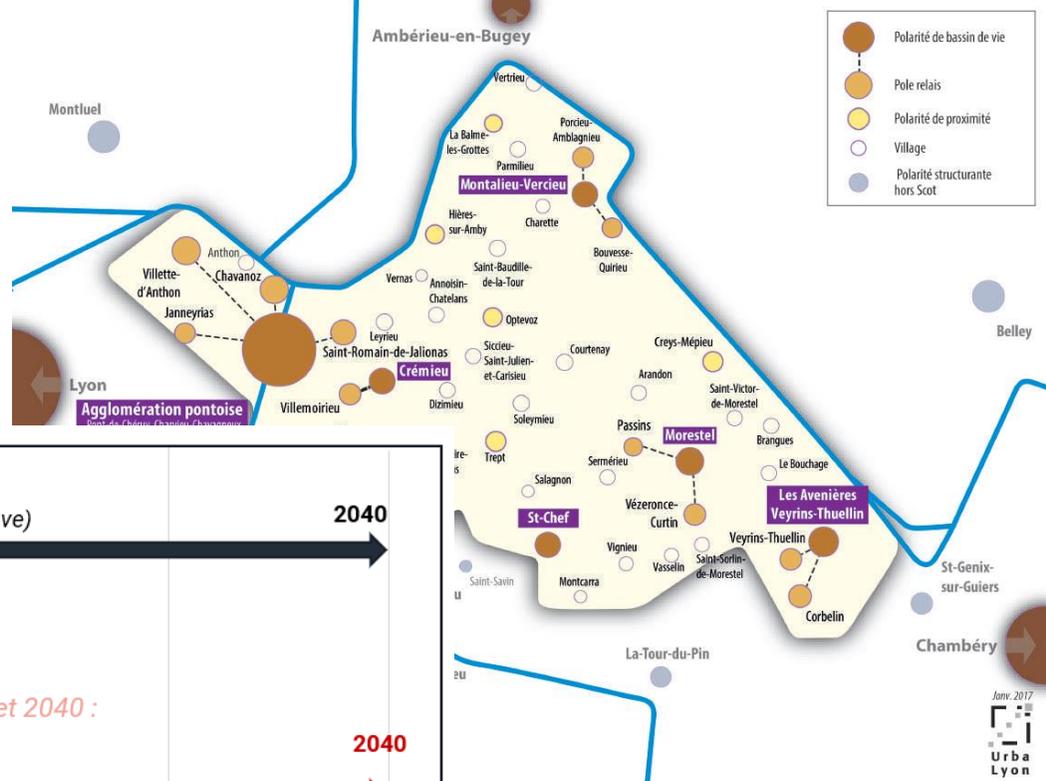
- Le secteur parking mairie/cimetière
- Le parc de Vignieu



# **Synthèse de la production de logements**

## **Zoom sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

# Rappel des objectifs du SCoT

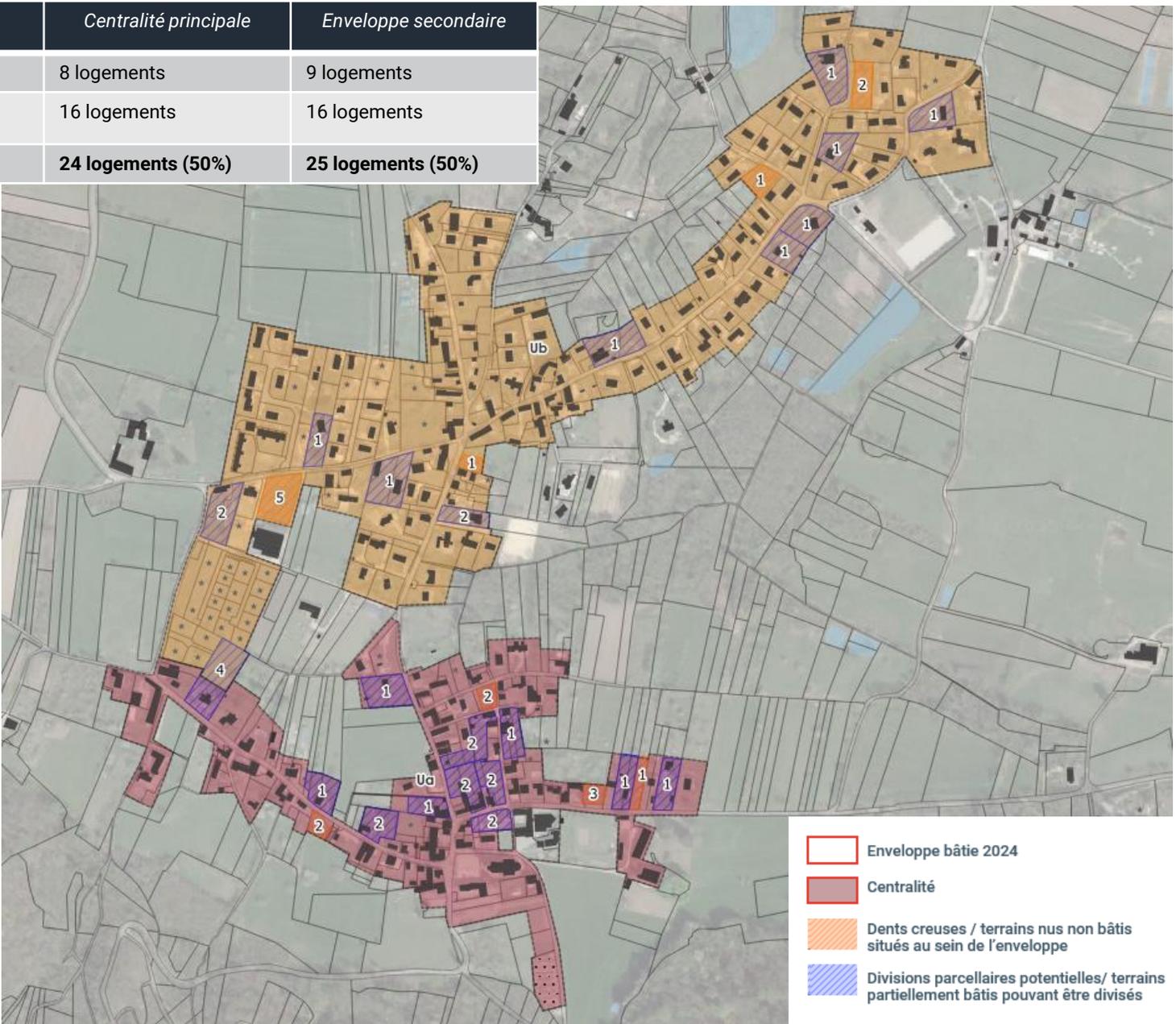


	TOTAL	Centralité principale	Enveloppe secondaire
Dents creuses	17 logements	8 logements	9 logements
Divisions parcellaires	32 logements	16 logements	16 logements
<b>TOTAL logements</b>	<b>49 logements</b>	<b>24 logements (50%)</b>	<b>25 logements (50%)</b>

Un potentiel supérieur aux objectifs du SCoT mais correspondant uniquement aux possibilités de densification du tissu existant

→ Un potentiel THEORIQUE

Aucun secteur d'extension prévu dans le PLU



## Une OAP c'est quoi ?

- 1 pièce obligatoire du PLU → OAP = obligatoire sur les zones AU / mais également fortement conseillé au sein des zones U afin de s'assurer du respect des objectifs de densification et diversification des formes bâties
- Un zoom sur des secteurs stratégiques afin d'accompagner l'urbanisation
  - Densité
  - Formes urbaines
  - Principes d'accès
  - Insertion paysagère et architecturale ...
- Pièce opposable aux demandes d'urbanisme  
→ Rapport de compatibilité
- Les OAP permettent de traduire les objectifs du projet communal (PADD)

Afin de veiller à la diversification des formes bâties et à la densification de l'enveloppe bâtie  
 → Mise en place d'OAP « densité »



OAP destinée à accompagner l'urbanisation de certaines dents creuses et/ou divisions parcellaires afin de s'assurer du respect des objectifs et actions fléchés dans le PADD :

- Densification de l'enveloppe bâtie
- Diversification des formes bâties permettant d'assurer un parcours résidentiel
- Insertion architecturale et paysagère des futures constructions → préserver le cadre de vie

OAP structurée autour :

- ✓ De principaux généraux
- ✓ De zooms sur 4 secteurs

## ❖ OAP thématique densification



0,3 ha / 5 logts sous forme d'habitat groupé et/ou intermédiaire

Protection haie en bordure de la voirie



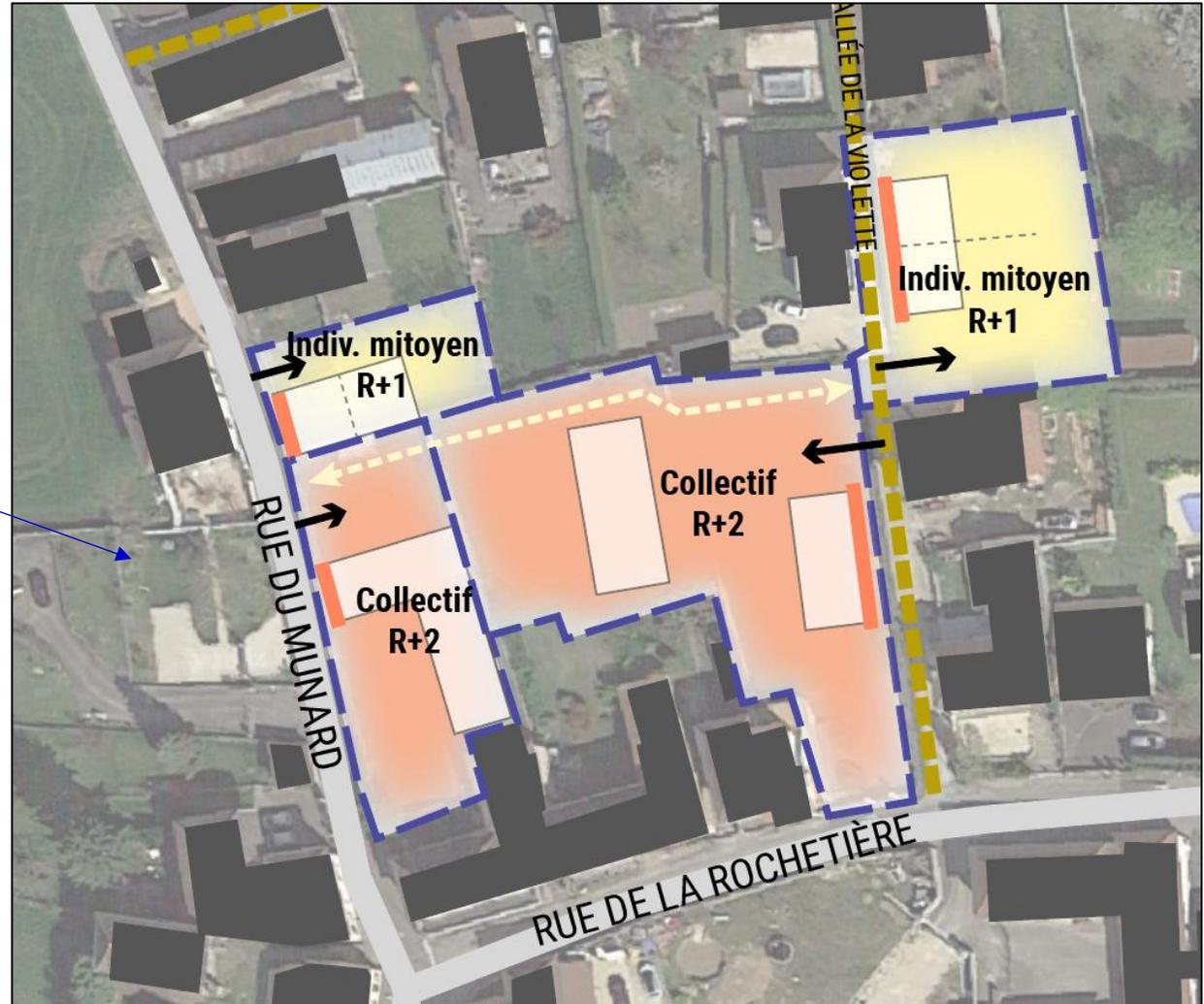
0,1 ha / 4 logements sous forme d'habitat intermédiaire ou petit collectif

Front bâti obligatoire



0,2 ha / 4 logements groupés

## ❖ OAP thématique densification



0,5 ha / 10 à 12 logements

4 phases :

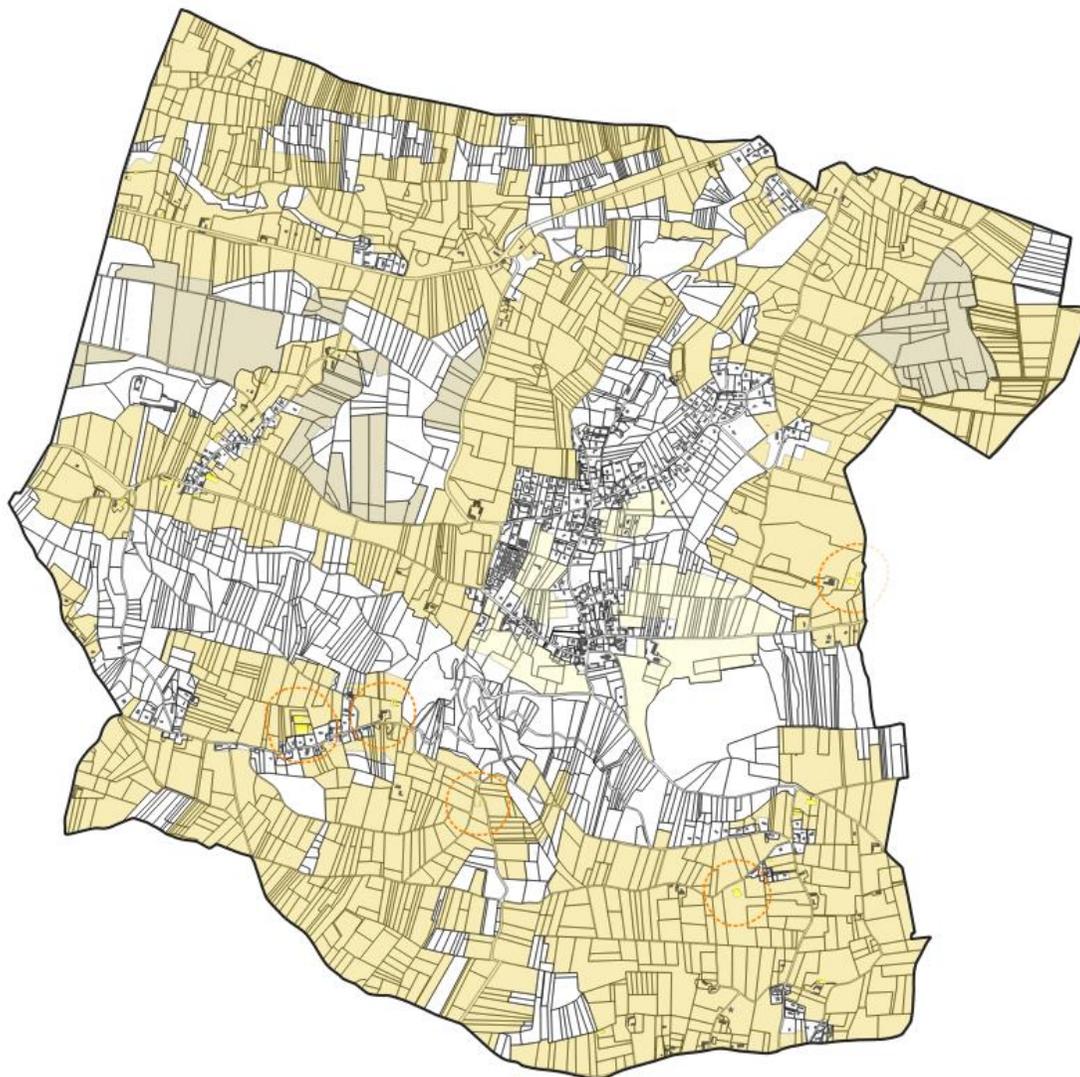
- ✓ 2 phases = *habitat individuel groupé*
- ✓ 2 phases = *habitat collectif*

Fronts de rue obligatoires

# Projet de zonage

## Zoom sur les zones Agricoles (A) et Naturelles (N)

*Il est précisé que les documents ci-après constituent des documents de travail susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal. Ces derniers n'ont aucune valeur réglementaire.*



Distinction entre 3 zones agricoles :

- **La zone agricole « classique » (A)**  
→ Espaces agricoles exploités + habitat diffus 
- **La zone agricole « à enjeux paysagers » (Ap)**   
→ Zone agricole située à proximité immédiate du tissu bâti > risque de conflits d'usage + enjeux de préservation des ouvertures visuelles
- **La zone agricole à forts enjeux environnementaux (Are)**   
→ Espaces agricoles correspondant aux réservoirs de biodiversité



## Zoom sur la zone Ap

> Secteurs correspondant aux espaces agricoles situés au cœur du tissu bâti ou à proximité immédiate et marqués par des enjeux paysagers/visuels

**Objectif de ce zonage = interdire toute nouvelle construction y compris agricoles pour éviter les conflits d'usage et préserver les enjeux paysagers/visuels**

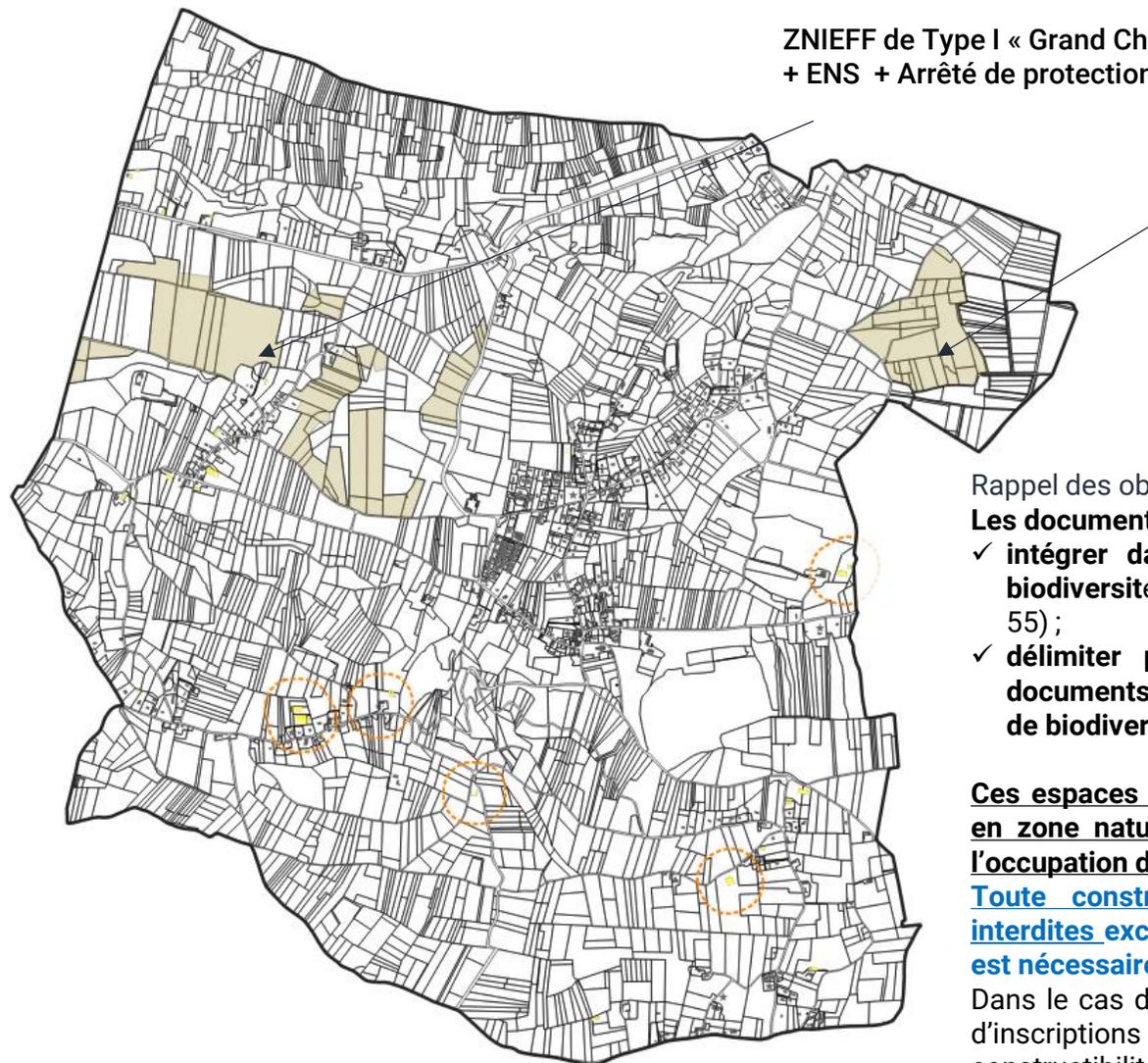




## Zoom sur la zone Are

ZNIEFF de Type I « Grand Champ et Lac de Crucillieu »  
+ ENS + Arrêté de protection de biotope

ZNIEFF de Type I « Dune Sableuse d'Ampro »  
+ ENS



Rappel des objectifs du SCoT SYMBORD

**Les documents d'urbanisme locaux doivent :**

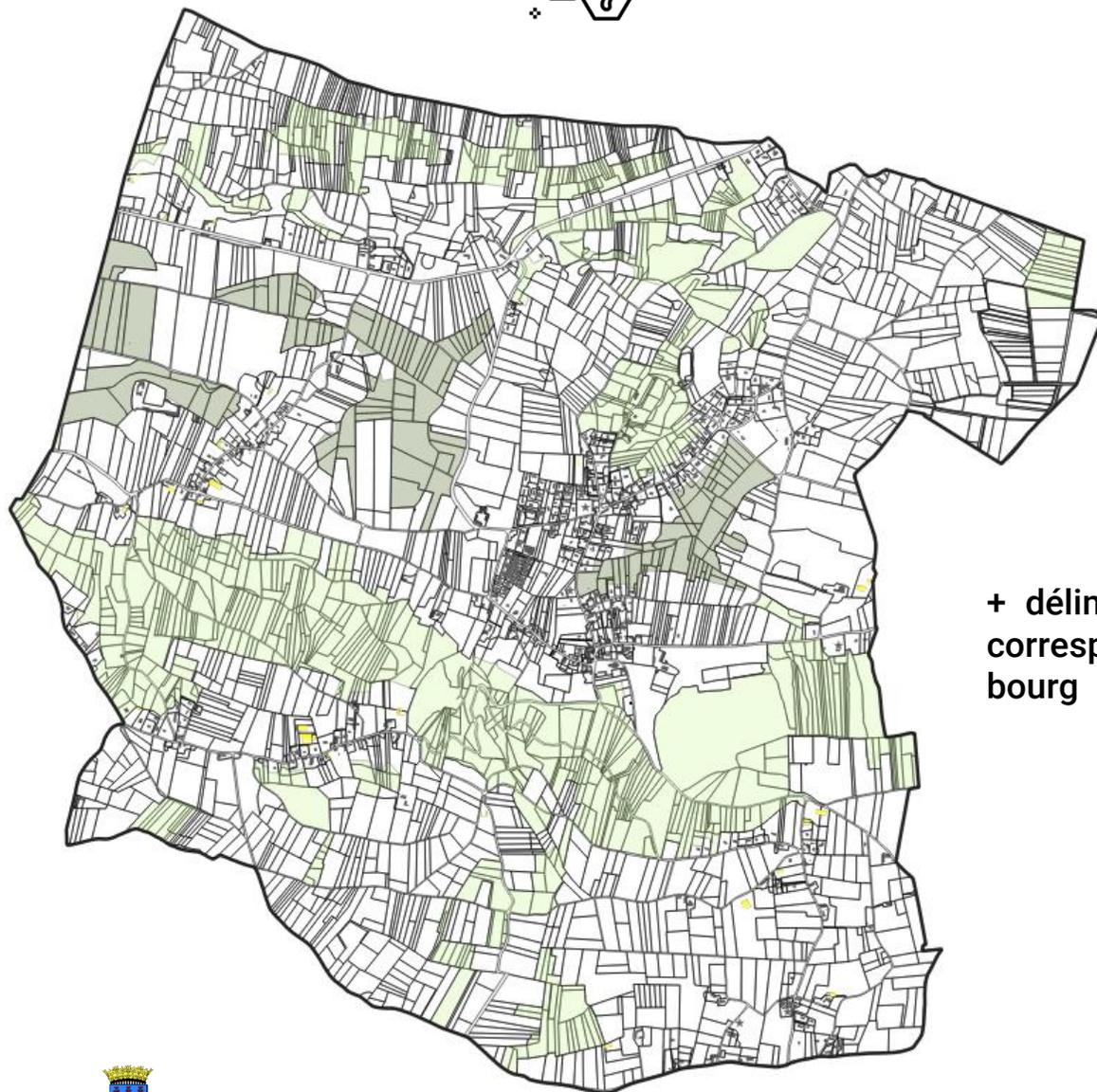
- ✓ **intégrer dans les documents d'urbanisme les réservoirs de biodiversité** définis et cartographiés dans le DOO du Scot (page 55) ;
- ✓ **délimiter précisément dans les pièces règlementaires des documents d'urbanisme locaux (plan de zonage) ces réservoirs de biodiversité.**

**Ces espaces devront prioritairement faire l'objet d'un classement en zone naturelle. Ils pourront être classés en zone agricole si l'occupation des sols et l'usage le justifient.**

**Toute construction et imperméabilisation nouvelle y seront interdites excepté lorsque la desserte de constructions existantes est nécessaire.**

Dans le cas des zones agricoles, l'espace de réservoir sera assorti d'inscriptions graphiques spécifiquement limitant strictement la constructibilité (en termes de superficie et de gabarit, abri pour animaux...) et la création d'habitat ne sera pas autorisée.

**Dans tous les cas, les constructions existantes dans les réservoirs ne pourront faire l'objet que d'une adaptation, d'une réfection ou d'une extension limitée.**



Distinction entre 2 grandes zones naturelles :

- La zone naturelle « classique » (N)  
→ Espaces naturels « ordinaires » + habitat diffus 
- La zone naturelle à forts enjeux environnementaux (Nre)  
→ Espaces naturels correspondant aux réservoirs de biodiversité (cf. zone Are) 

+ délimitation d'une zone naturelle « jardins » (Nj)  
correspondant au secteur de jardins partagés dans le bourg



# Zoom sur les prescriptions réglementaires

Au-delà du découpage par zones (U, AU, A et N) – le règlement graphique peut définir plusieurs prescriptions réglementaires :

- Des emplacements réservés (ER)
- Des éléments bâtis ou paysagers à préserver (L151-19 du CU)
- Des éléments paysagers à préserver au titre de la biodiversité/ des corridors écologiques (L151-23 du CU)
- Des bâtiments pouvant potentiellement changer de destination

# Zoom sur les emplacements réservés (ER)

L'emplacement réservé (ER) permet à la collectivité d'être prioritaire en cas de vente de la parcelle

Objectif = réaliser un projet d'intérêt général

- Le projet de PLU identifie **2 emplacements réservés**

**ER n°1 = extension/réhabilitation du secteur école/salle des fêtes  
→ 1 345 m<sup>2</sup>**

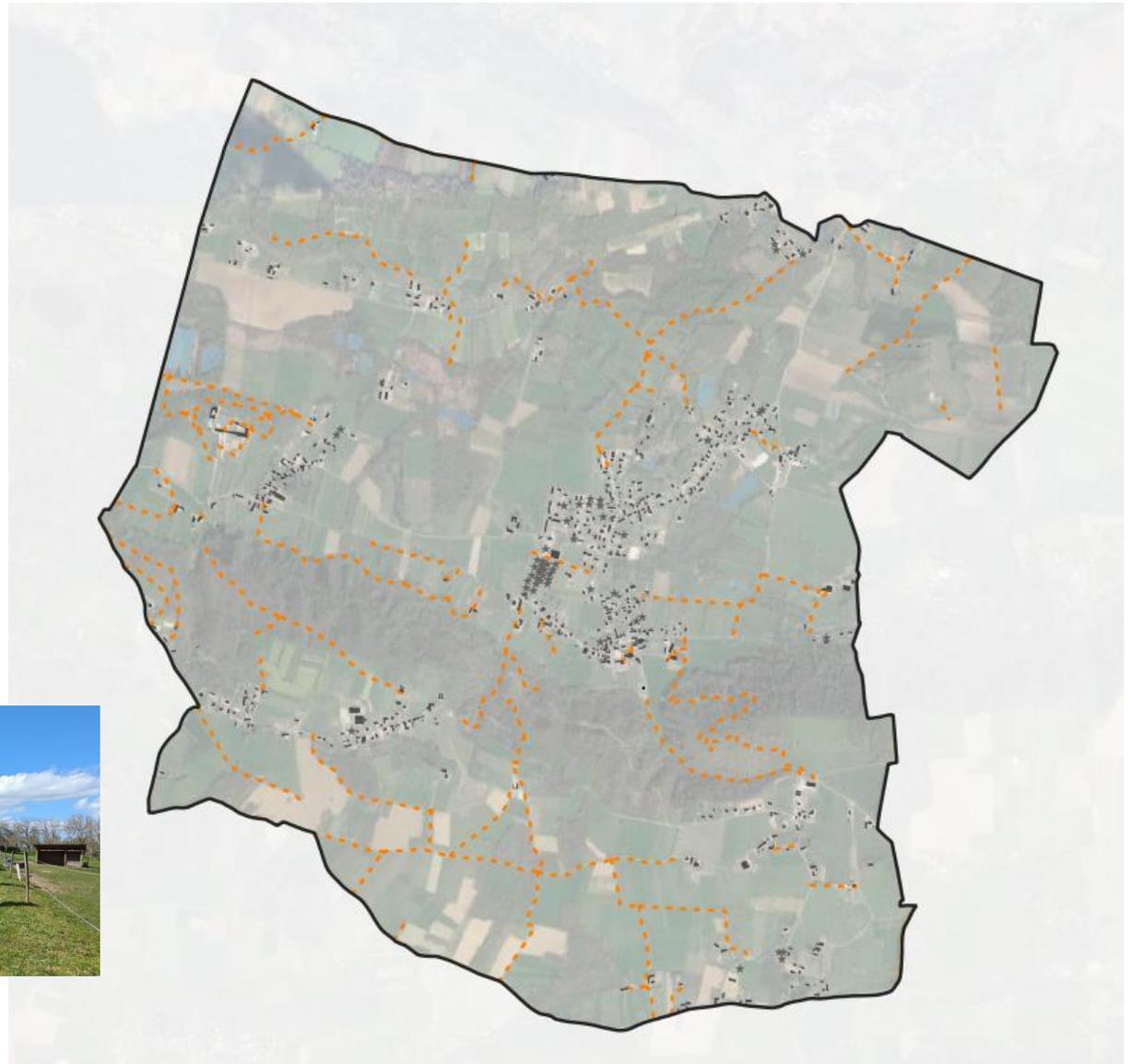
**ER n°2 = création d'une continuité modes doux entre la rue centrale et la rue du Croze  
→ 855 m<sup>2</sup>**



# Zoom sur les chemins à valoriser

Rappel article L151-38 : Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Le plan de zonage identifie les sentiers et chemins à conserver et valoriser



# Zoom sur les éléments patrimoniaux

## ■ Action 2 : Mettre en valeur et protéger certains ensembles architecturaux remarquables

Identification du Château de Chapeau Cornu, du Domaine de Suzel, de la Maison Pradel, du Château de Beauveny, de la chapelle des Ayes ...

## ■ Action 3 : Identifier et préserver les éléments du petit patrimoine



### Le plan de zonage identifie :

❖ Les ensembles bâtis remarquables 

- 5 ensembles :
- Château Chapeau Cornu
  - Domaine de Suzel
  - Château de Beauveny
  - Maison Pradel
  - Le centre-bourg

❖ Les murs à préserver 

❖ Les éléments ponctuels à protéger 



Identification et protection des composantes :

## De la TRAME BLEUE

Zones humides 

Ripisylves 

## De la TRAME VERTE

Espaces Boisés Classés 

Espaces Verts Protégés (L151-23 du CU) 

Haies/alignement d'arbres

Pelouses Sèches 

+ matérialisation des périmètres APPB

## + mise en place d'une OAP thématique TVB

### OAP Thématique n°2 : «Environnement»

PLU de VIGNIEU - OAP

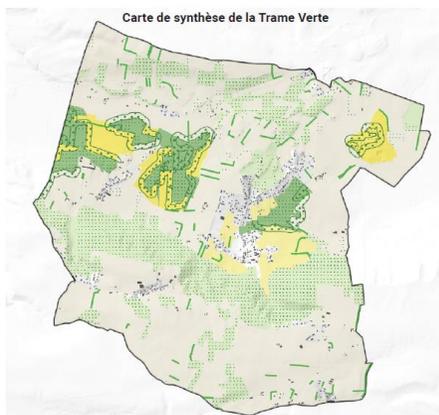
#### 2 - GARANTIR LE MAINTIEN DU RÉSEAU DE TRAME VERTE ET BLEUE

##### ■ Les boisements et forêts

Les boisements identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Leur modification ou suppression est soumise à déclaration préalable.

Des espaces ouverts devront être conservés entre les forêts et les espaces urbains. Une bande inconstructible de 50 m à partir de la lisière forestière située est préconisée, notamment pour les boisements situés dans un réservoir de biodiversité.

Dans le cadre de plantations ou replantations de boisements, l'utilisation d'essences locales et indigènes est à privilégier.



- Zones de nature ordinaire (zones A et N)
- Réservoirs de biodiversité (zones Nre et Are)
- Espaces agricoles paysagers (zones Ap)
- Boisements
- Haies à préserver et restaurer
- Lisières forestières autour des réservoirs forestiers

version Novembre 2024

-24-

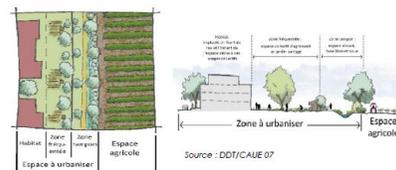
### OAP Thématique n°2 : «Environnement»

PLU de VIGNIEU - OAP

#### ▶ Assurer un traitement des limites entre l'espace urbanisé et les espaces naturels/agricoles

Lorsque le projet se situera à l'interface entre milieu urbain et milieu agro-naturel, l'aménagement de la frange urbanisée devra faire l'objet d'une attention particulière et devra permettre d'intégrer le projet dans le paysage : création de haie champêtre, plantation d'arbres, création de jardins, recul des constructions.

Le traitement des limites devra veiller à ouvrir des vues sur le paysage naturel tout en garantissant un traitement végétalisé de basse hauteur.

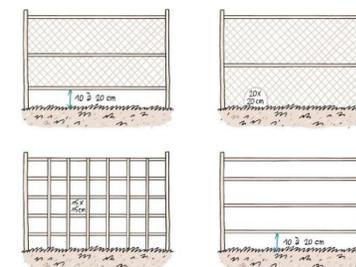


Source : DDT/CAUE 07

version Novembre 2024

#### ▶ Permettre le passage de la petite faune

Pour les projets situés au sein ou en limite d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).

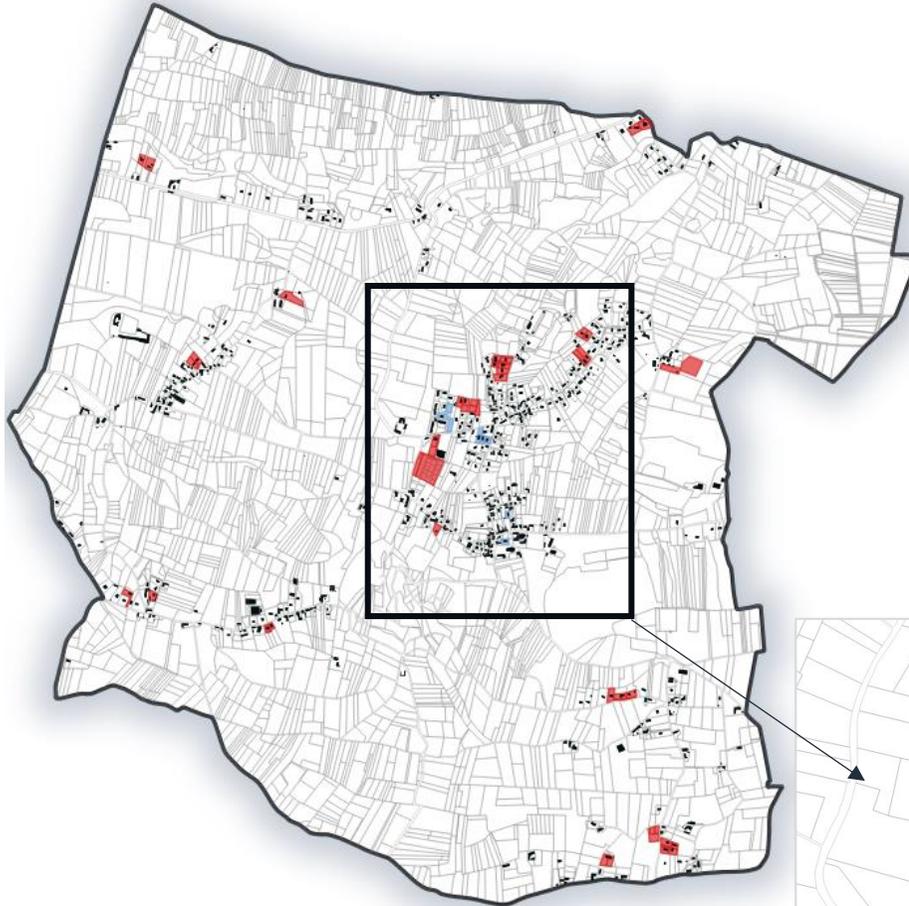


Exemple de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - Source : Bruxelles Environnement

-30-

# SYNTHESE DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

# Période 2011-2021



- Surface en densification
- Surface en consommation d'espaces naturels/agricoles



Habitat  
7,1 ha / 95 %

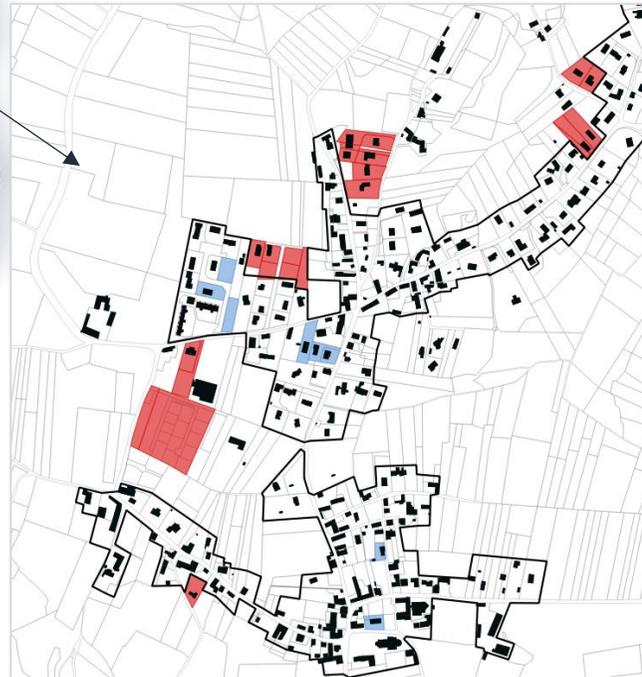


Économie  
0,2 ha / 2,5%

Autres  
0,2 ha / 2,5%



**7,5 ha**  
**d'Espaces Naturels**  
**Agricoles et Forestiers**  
**(ENAF)**



### Période 2011-2021



Habitat  
7,1 ha / 95 %



Économie  
0,2 ha / 2,5%

Autres  
0,2 ha / 2,5%

7,5 ha ENAF

### Consommation passée (2021-2023)



Habitat  
0,46 ha

+

### Projet PLU 2023-2033



Habitat  
49 logements  
0,2 ha d'ENAF



Économie  
0,5 ha d'ENAF



Équipements  
0,3 ha (ER n°1+ extension cimetière)

1,5 ha ENAF

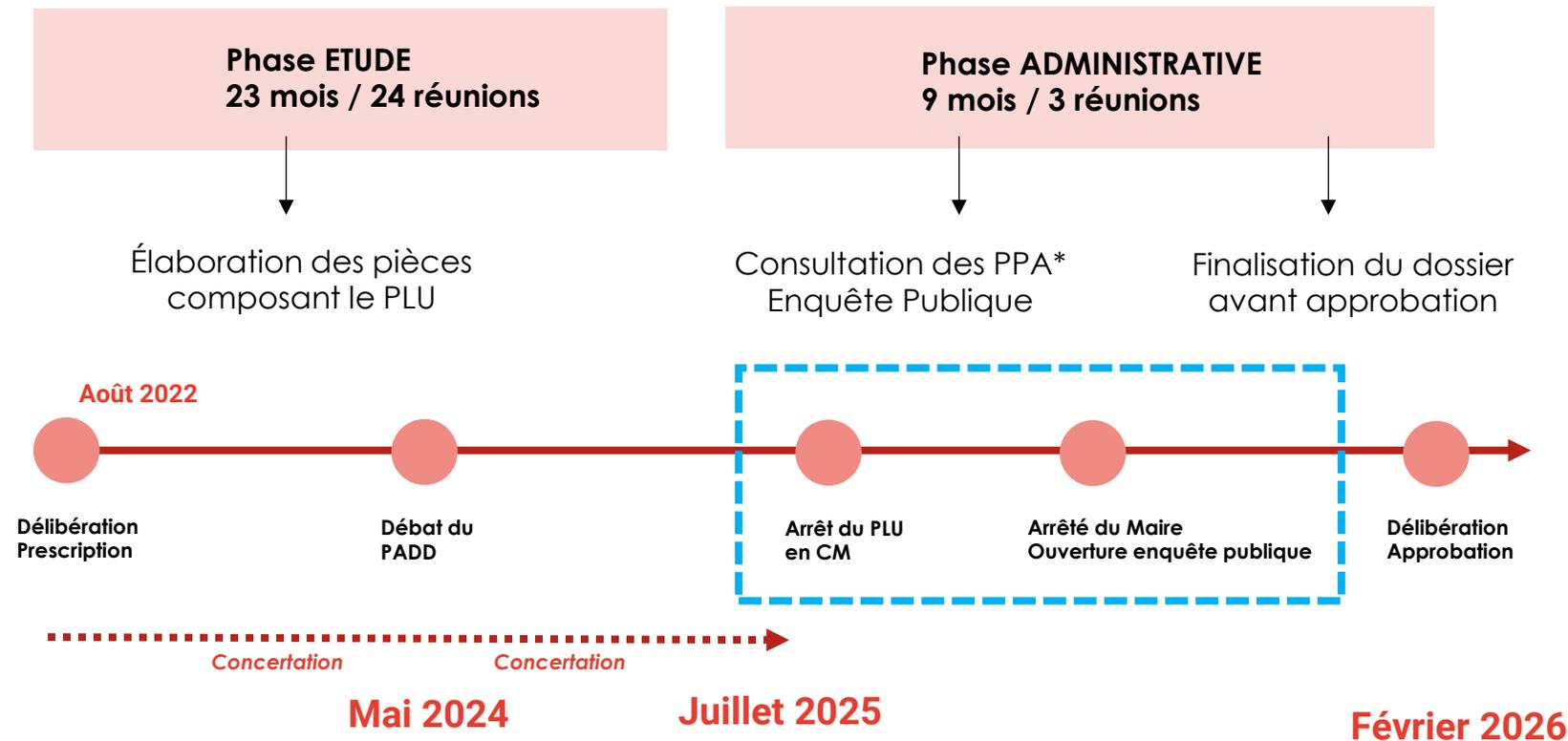


Réduction de plus de 50% au regard de la période 2011-2021

VERDI

# 4- PROCHAINES ETAPES DISCUSSIONS

# CALENDRIER PREVISIONNEL



\* PPA = Personnes Publiques Associées (DDT, SCoT, Chambre d'agriculture .... Etc.)

## Prochaines étapes

➤ Arrêt du PLU en Conseil Municipal

→ *Fin juillet 2025*

➤ Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

*3 mois → Août/Septembre/octobre 2025*

➤ Enquête publique

*2 mois → Novembre/décembre 2025*

➤ Adaptation du PLU

*Janvier 2026*

➤ Approbation du PLU

*Fin février 2026*

*5 mois incompressibles*