



# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

La révision du PLU a été prescrite le 11 septembre 2023.  
Les principaux objectifs poursuivis sont les suivants :

- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT
- Tenir compte des documents-cadres
- Intégrer les problématiques de la transition écologique et énergétique
- Définir un règlement plus clair, plus lisible et plus opérant
- Diversifier le parc de logements
- Préserver la qualité du cadre de vie
- Poursuivre la stratégie de revitalisation du centre-ville
- Protéger la richesse du patrimoine vignolais
- Favoriser les mobilités douces

\*SCoT = schéma de cohérence territoriale / se reporter au panneau n°2

Il se compose de 5 pièces :



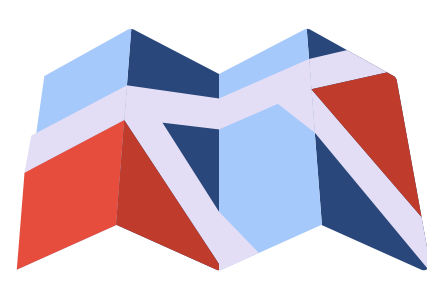
## LE RAPPORT DE PRESENTATION

Il comprend le diagnostic de la commune, les justifications des choix retenus et l'analyse des incidences sur l'environnement (évaluation environnementale).



## LE PROJET COMMUNAL (PADD)

Il expose les orientations politiques générales du PLU : combien d'habitants supplémentaires envisagés pour les prochaines années ? quels besoins en logements ? quelle(s) orientation(s) en matière de mobilité ; activités agricoles et touristiques ; préservation de la biodiversité ? ... etc.



## LE ZONAGE ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le plan de zonage divise la commune en 4 grandes zones : Urbaine (U), Agricole (A), Naturelle (N) et À Urbaniser (AU), possédant chacune leurs propres règles.  
Les OAP se focalisent sur des secteurs bien précis pour orienter leur aménagement futur (nombre de logements attendus, densité, formes bâties, traitement paysager et environnemental, desserte par les voies et réseaux...).



## LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit répond, pour chaque zone délimitée au plan de zonage, à trois grandes questions :  
que puis-je construire ?  
Comment le construire (dimensions, hauteurs, reculs...) ?  
Comment se raccorder aux réseaux (eau potable, eaux usées et pluviales, fibre optique...) ?



## LES ANNEXES

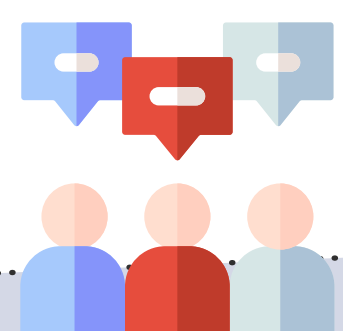
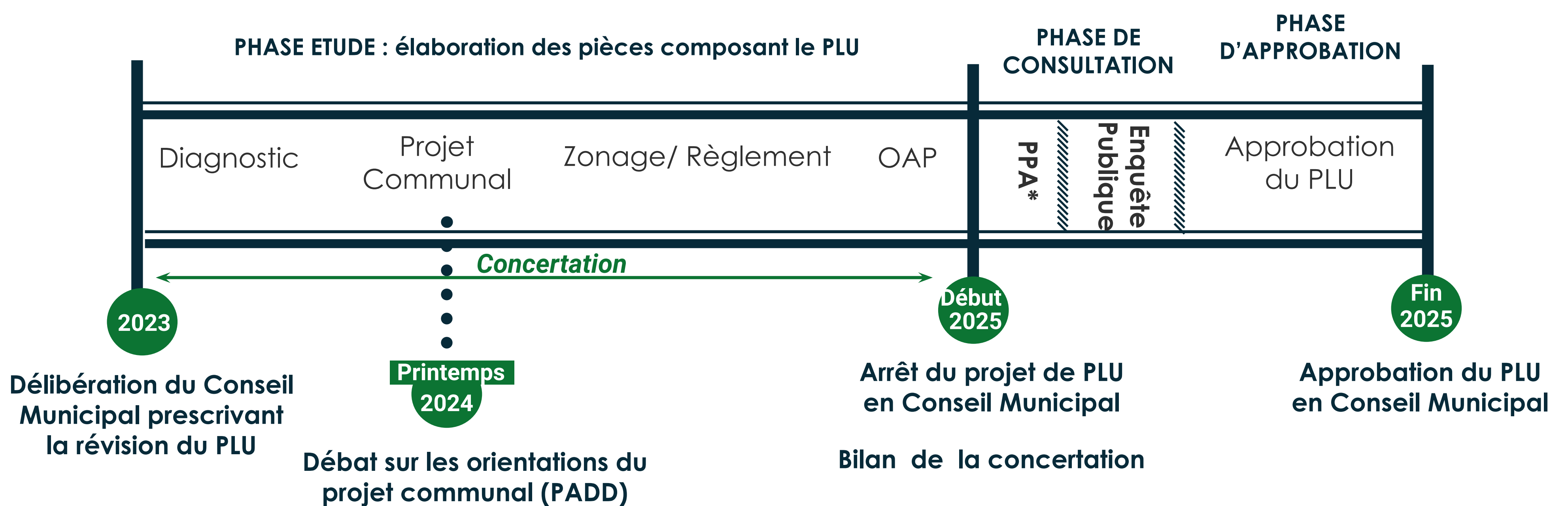
Servitudes, cartes d'aléas, réseaux d'assainissement et d'eau potable, etc.

## QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Issu de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), le plan local d'urbanisme (PLU) est un document stratégique et réglementaire qui détermine, à l'échelle de la commune, **les grandes orientations d'aménagement et de développement pour les dix à douze prochaines années en suivant les directives nationales et locales.**



## LE CALENDRIER



## Informez-vous et participez !

Plusieurs modalités de concertation sont mises en place tout au long de la procédure :

Des **réunions publiques** aux grandes étapes du projet : diagnostic, PADD et traduction réglementaire du projet

Une rencontre avec le **monde agricole** de Vignieu (réalisée le 8 novembre 2023)

Une **balade urbaine** avec les habitants pour échanger sur les différentes thématiques du PLU

Un **registre de concertation** accessible à tous en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture

Des **articles** dans les bulletins municipaux et des infos sur le site [www.vignieu.fr](http://www.vignieu.fr)

Vous pouvez écrire à :

Révision PLU  
MAIRIE  
1 place de la Paix  
38890 VIGNIEU

ou par courrier électronique à l'adresse [revisionpluvignieu@gmail.com](mailto:revisionpluvignieu@gmail.com)

\*PPA = Personnes publiques associées. Il s'agit des représentants officiels des services de l'Etat, de la communauté de communes, du SCoT, des chambres consulaires (Chambre d'agriculture, Chambre de commerce et d'industrie...). Elles disposent d'un délai de 3 mois pour donner un avis officiel sur le PLU.

**VERDI** Designer de territoires





# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

## LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

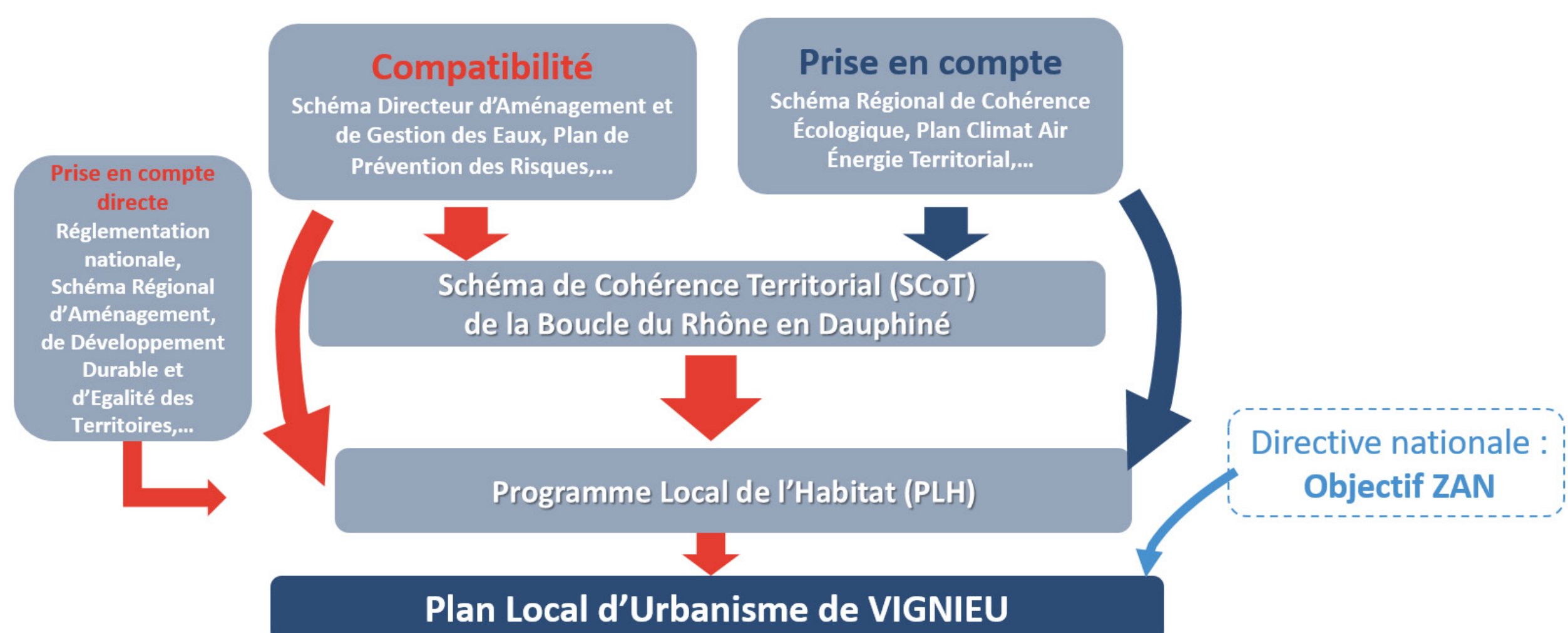
### Le PLU doit respecter des normes nationales et locales...

Un des objectifs principaux de la révision du PLU de Vignieu consiste à rendre le document **compatible aux réglementations**

**et documents supra-communaux en vigueur**, comme le **Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)** de la Boucle du Rhône en Dauphiné ou le **Programme Local d'Habitat (PLH)** des Balcons du Dauphiné.



Le PLU doit globalement s'inscrire dans un contexte réglementaire, notamment issu des **lois Grenelle, de la loi ALUR, puis plus récemment, de la loi Climat et Résilience**. Cette dernière introduit en particulier l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 et de réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031.



## ■ ZOOM sur le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné

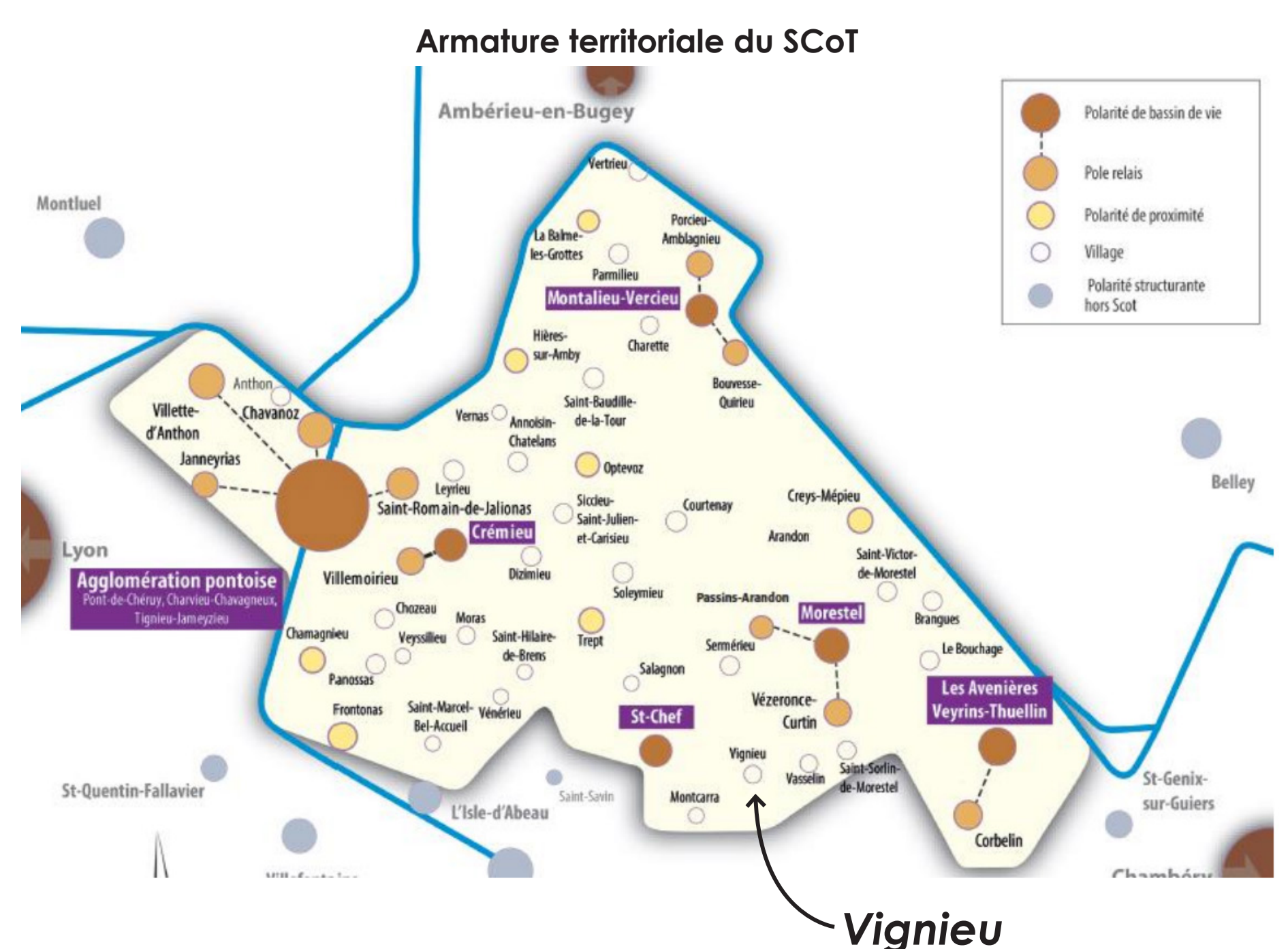
**SCoT = Schéma de Cohérence Territoriale.**

C'est un document de planification supra-communal qui **définit les grandes orientations d'aménagement d'un territoire, pour les 15 à 20 ans à venir**. Il assure la cohérence des politiques publiques d'urbanisme et doit se traduire dans les documents d'urbanisme tel que le PLU.

Le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a été approuvé le 3 octobre 2019. Il recouvre 2 EPCI :

- la communauté de communes Les Balcons du Dauphiné
- la communauté de communes Lyon Saint-Exupéry en Dauphiné

Au total, **53 communes sont concernées par le SCoT**.

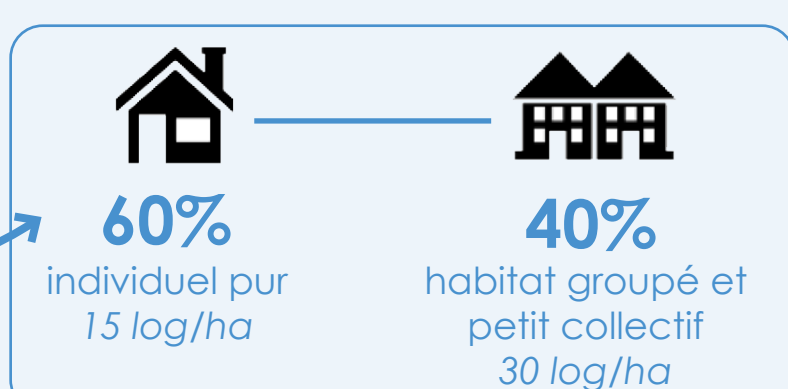


### Les grands enjeux sur Vignieu

- Permettre la réalisation de **90 nouveaux logements entre 2018 et 2040**

↳ *Déjà 62 logements construits depuis 2018*

- **Diversifier les formes d'habitat** dans les nouvelles opérations



- Protéger les réservoirs de **biodiversité**

- Valoriser le **patrimoine et les paysages**

- Préserver et valoriser les espaces et l'**activité agricole**

- Renforcer l'**artisanat et les services**

Le SCoT définit une **armature territoriale qui détermine les principes de structuration du territoire**. Celle-ci va guider la localisation du développement futur en termes d'habitat, d'emplois, d'équipements, d'organisation des transports, tout en protégeant les principales composantes de la trame verte et bleue et en conditionnant le développement urbain à la capacité environnementale du territoire.

Vignieu a été identifié par le SCoT comme « **village** » au sein de l'armature territoriale.





# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

## LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### ■ ZOOM sur le PLH de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné

PLH = Programme Local de l'Habitat

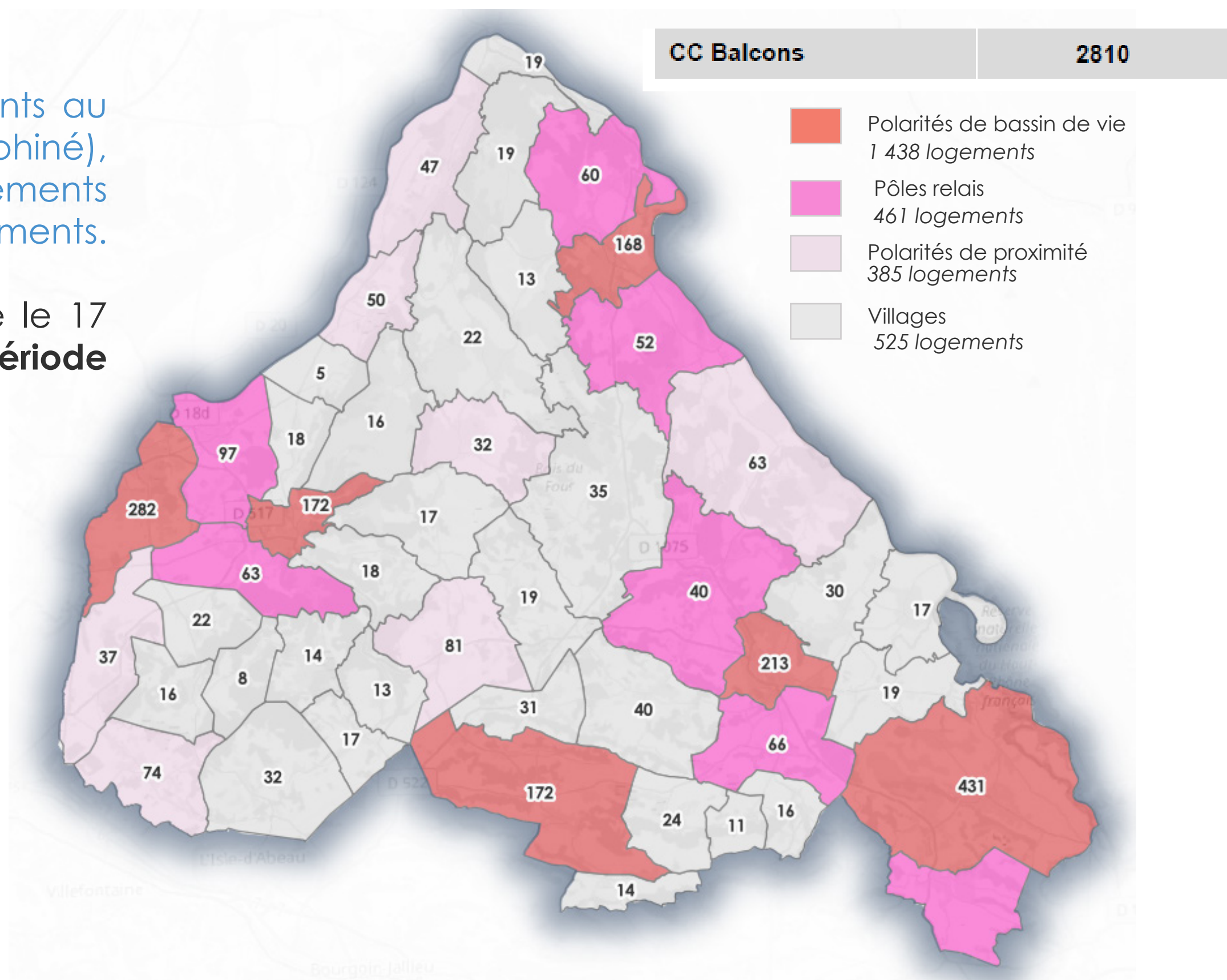
Il s'agit du principal dispositif en matière de politique de logements au niveau local. Elaboré à l'échelle de l'EPCI (CC des Balcons du Dauphiné), il fixe la programmation des logements sur le territoire, des investissements et les actions de la communauté de communes en matière de logements.

Le PLH a été adopté par délibération du conseil communautaire le 17 décembre 2019. **Ce document couvre une durée de 6 ans, soit la période 2019-2024.**

Le PLH vise à répondre à 4 grandes orientations :

1. Améliorer le parc existant
2. Assurer le développement résidentiel du territoire et engager une stratégie foncière
3. Développer l'offre locative et abordable
4. Prendre en compte les besoins spécifiques

Répartition de la production de logements 2019-2024



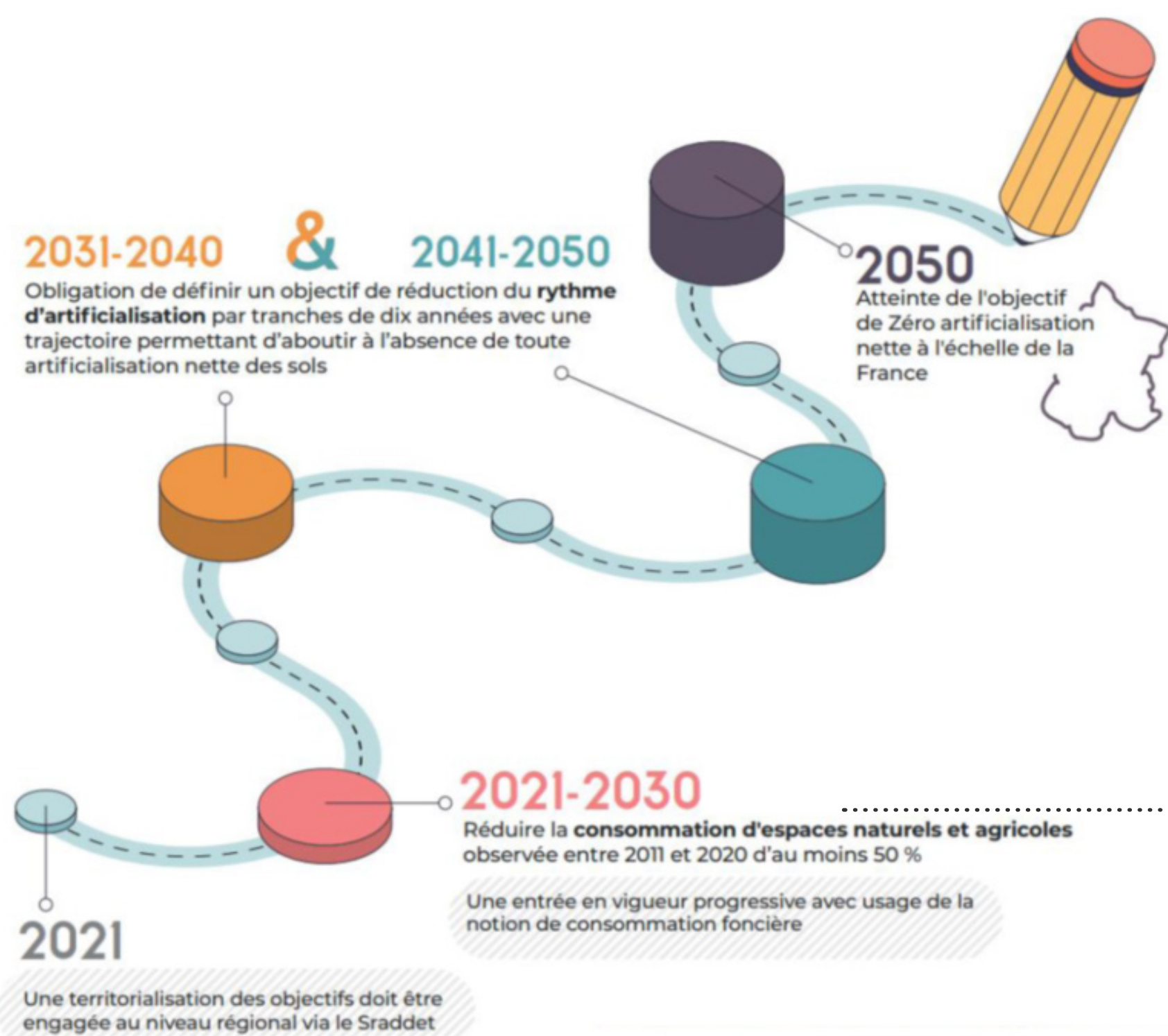
### ■ ZOOM sur la loi Climat et Résilience

La commune est dans l'obligation de suivre les directives nationales. La loi Climat et Résilience vise à protéger l'environnement en limitant la transformation des terres agricoles et naturelles vers des espaces urbanisés. **Elle affiche un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050** sur l'ensemble du territoire français.

Afin d'arriver à l'objectif ZAN, **plusieurs palliers ont été définis sur des tranches de 10 ans**. Le premier pallier, celui qui nous concerne aujourd'hui, est le suivant :

- **Entre 2021 et 2031 : réduction d'au moins 50 % du rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la consommation observée entre 2011 et 2021**

Plusieurs étapes successives à partir de 2021 afin d'arriver à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050 :



#### LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS À VIGNIEU

7,5 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2020

- 50 %

**3,8 ha de consommation d'ENAF maximum autorisée entre 2021 et 2031** toutes vocations confondues (habitat, équipements, activité...)

ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers





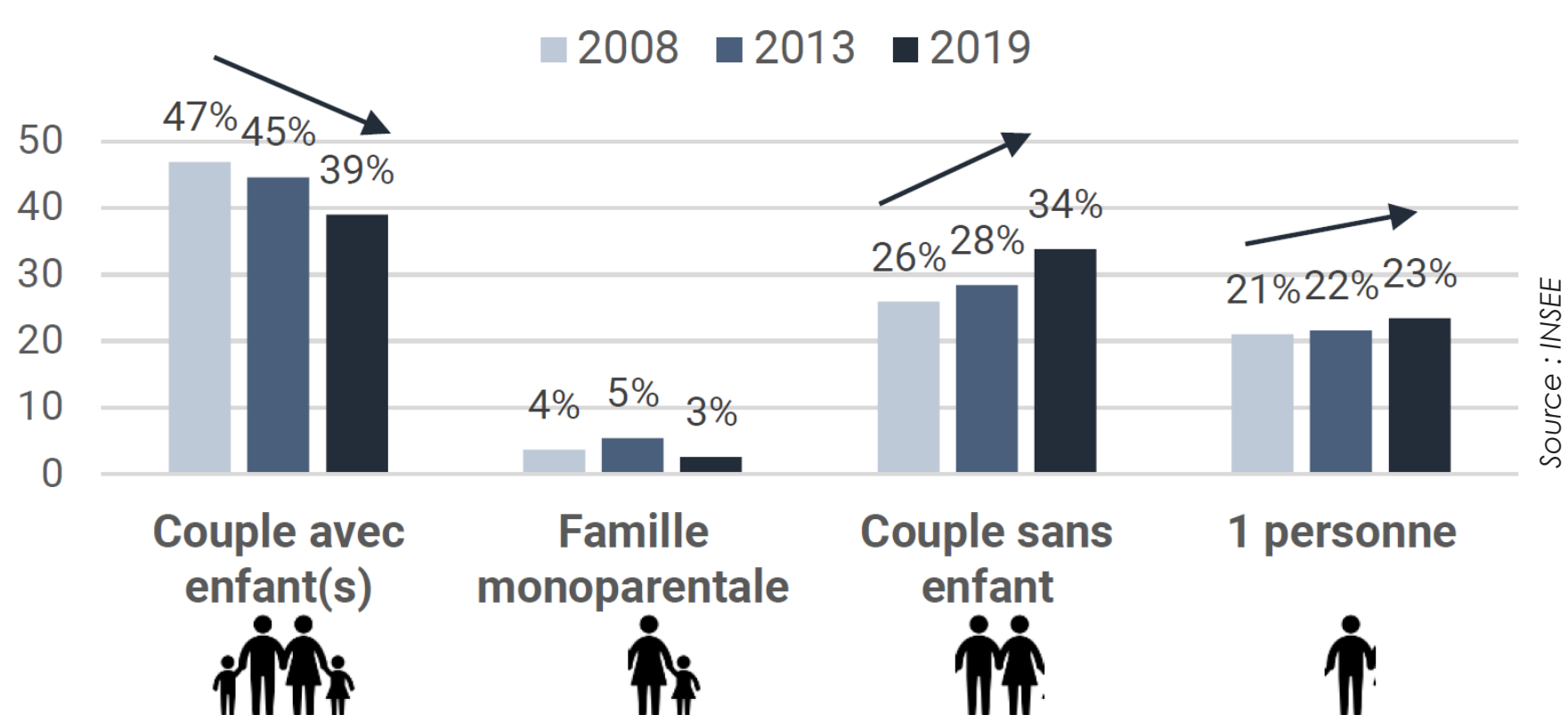
# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

## Les principaux constats issus du diagnostic

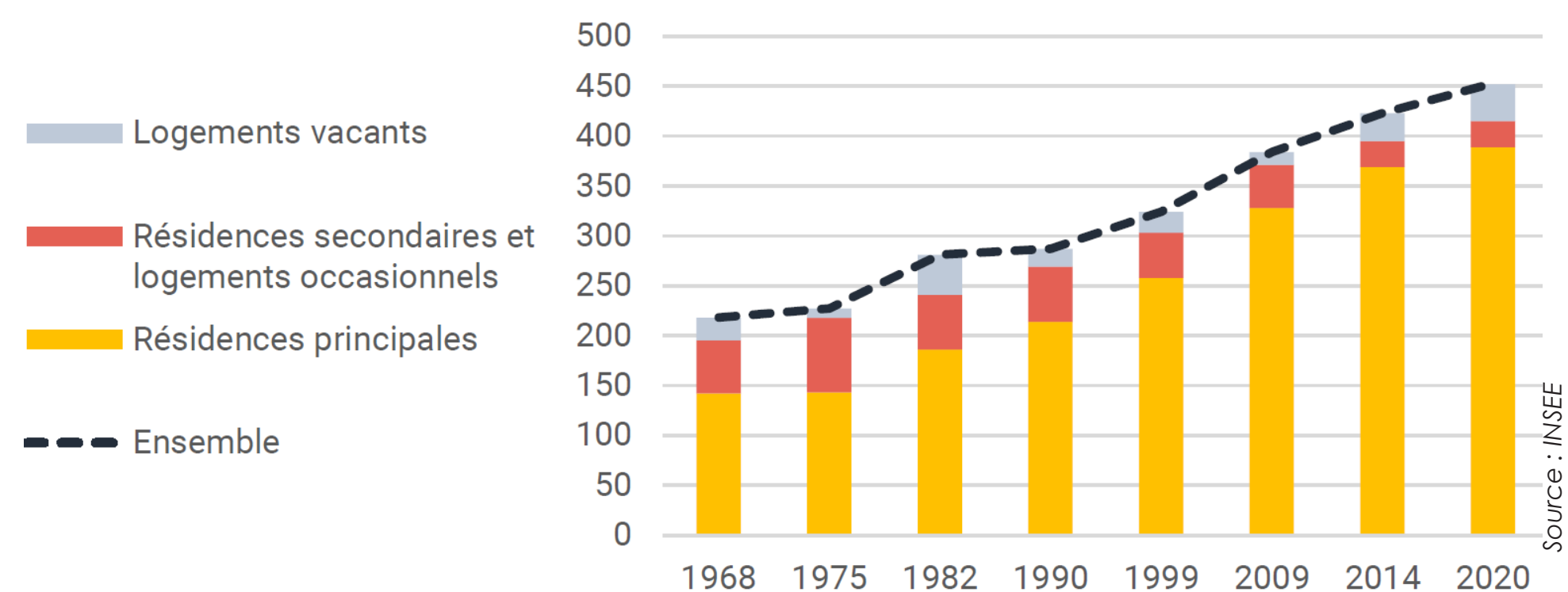
### DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

- **960 habitants** en 2020
- Un nombre d'habitants qui a diminué entre 2014 et 2020 dû à un **solde migratoire négatif** (délocalisation de la Maison Familiale Rurale sur Morestel, phénomène de décohabitation...)
- Un **regain de population** ces dernières années du fait d'une nouvelle offre de logements (plusieurs opérations en cours)
- Un **solde naturel positif** et un nombre de naissances sur la commune qui augmente depuis 2017
- Une majorité de familles : **2,5 personnes en moyenne par ménage**
- Une augmentation des couples sans enfant et des personnes vivant seules

Evolution de la composition des ménages



Evolution du parc de logements depuis 1968



#### Le parc de logements se caractérise par :

- **453 logements** en 2020
- Un nombre de résidences secondaires en diminution (de 43 à 26 en 10 ans)
- Un **parc dit «monotypé»** principalement composé de maisons (à 95 %), de grands logements (88 % de T4 ou plus) et de propriétaires occupants (à 83 %)
- Une diversification des formes bâties dans les opérations récentes (maisons mitoyennes, petits collectifs)

### LES PRINCIPAUX ENJEUX

- Répondre aux **objectifs** de densité moyenne et de **diversification des formes bâties** fixés par le SCoT
- Permettre un **parcours résidentiel** sur la commune : répondre aux besoins en logements du plus grand nombre (familles, jeunes couples, personnes âgées, étudiants...)



### ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Une offre d'équipements étoffée, répartie sur deux pôles :

- **Le centre du village**, avec la mairie, l'école, la bibliothèque, la salle des fêtes et le boulodrome
- **Le parc de Vignieu** : une offre multi-activités et intergénérationnelle située rue de l'Etang

### OFFRE SCOLAIRE

- Des **effectifs scolaires qui augmentent** : +14 élèves en 5 ans
- Des locaux scolaires répartis dans plusieurs bâtiments
- La présence de **services périscolaires** (garderie et cantine) et l'ouverture récente d'une crèche privée

### LES PRINCIPAUX ENJEUX

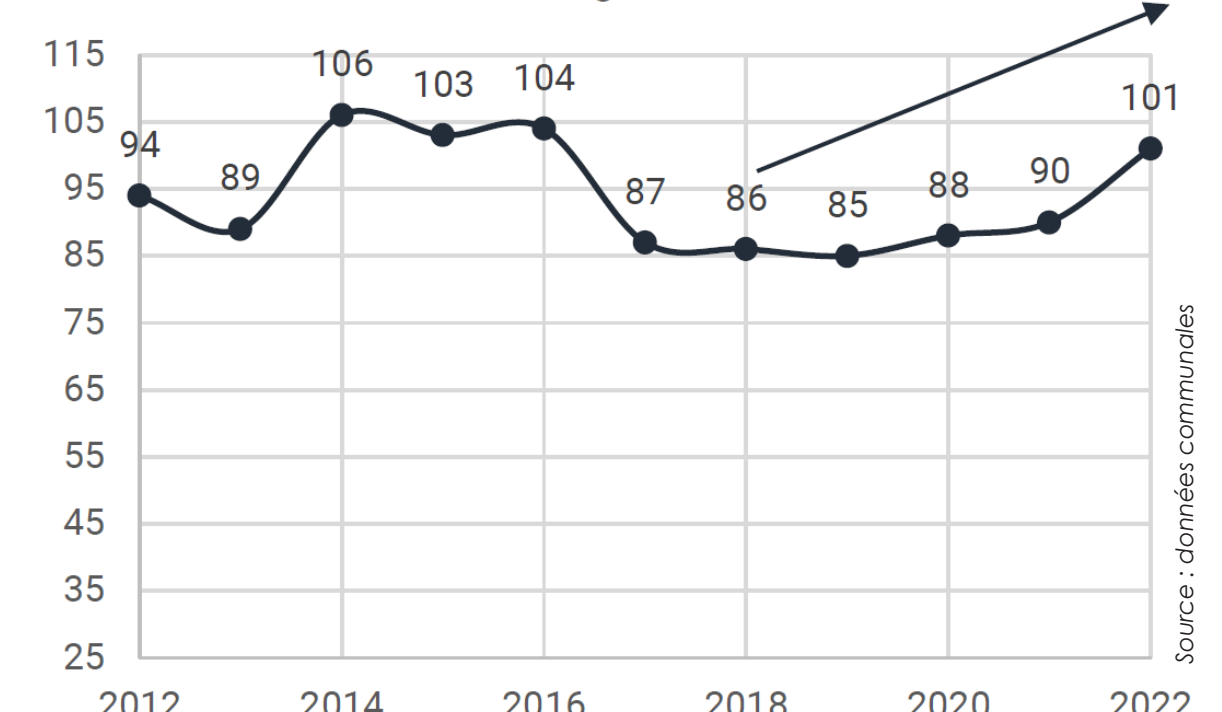
- **Maintenir et conforter l'offre d'équipements**
- **Restructurer l'offre scolaire** et ainsi permettre une nouvelle mobilisation des locaux actuels
- **Encourager les déplacements modes doux** pour les déplacements quotidiens

## FONCTIONNEMENT URBAIN

### MOBILITÉ

- Une place importante de la voiture qui représente **90 % des déplacements domicile-travail**
- Une offre de stationnement public importante (120 places, situées principalement dans le centre du village)
- Des **chemins de randonnée** utilisés par les touristes et randonneurs
- Des déplacements piétons souvent peu sécurisés dans le village et les hameaux

Evolution des effectifs scolaires de l'école de Vignieu







# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

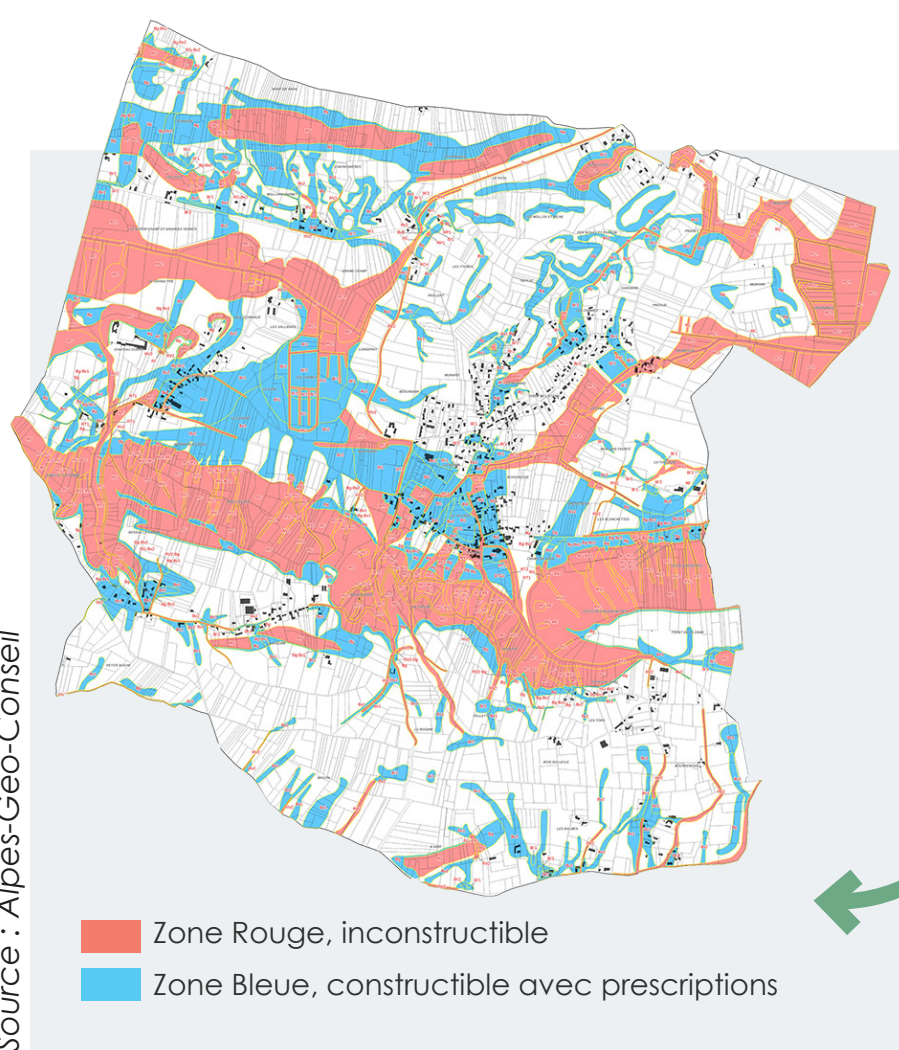
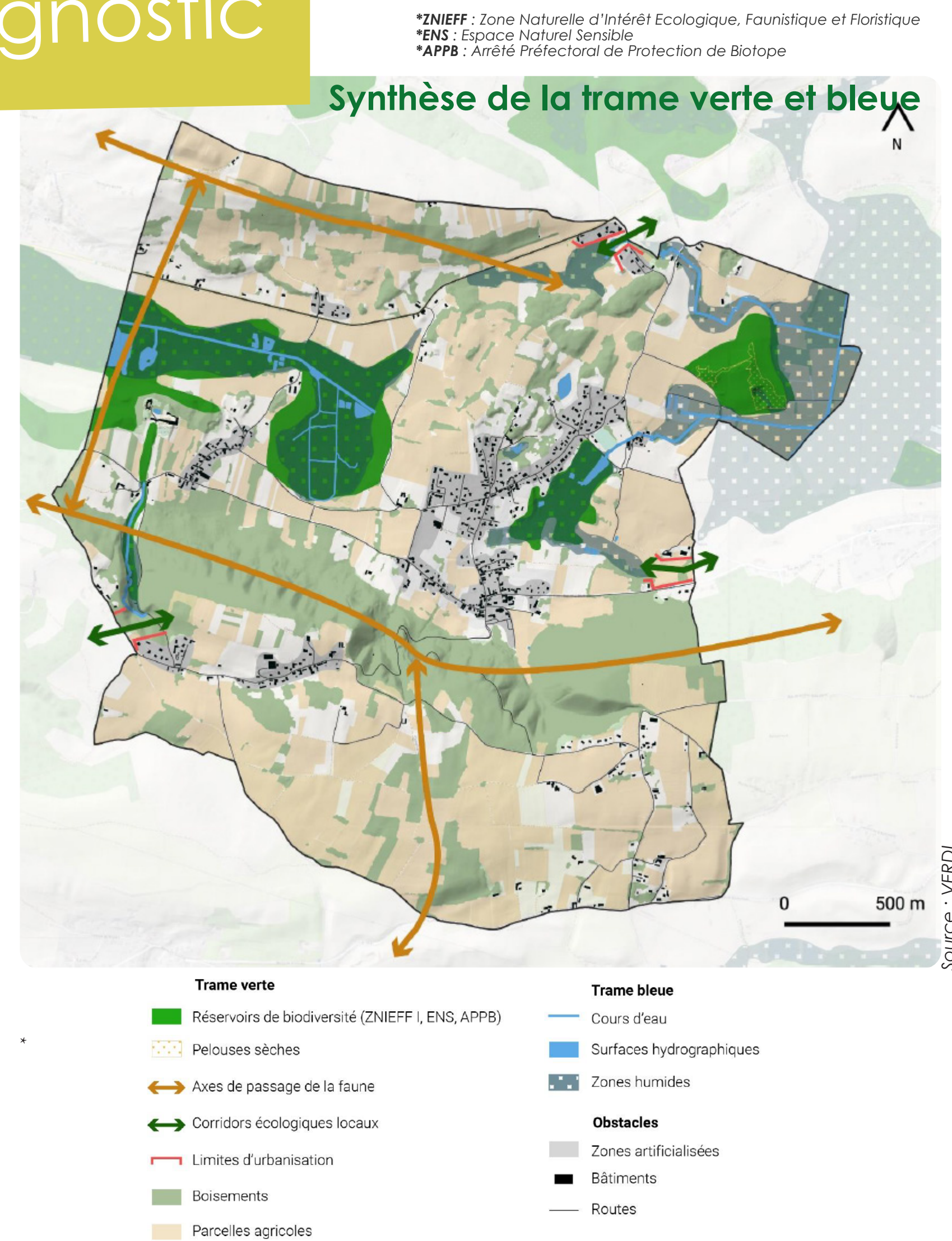
## Les principaux constats issus du diagnostic

### PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Un **relief important** qui constitue une limite physique entre la plaine (village, hameau du Rual) et le plateau (hameau de la Rivoire, Bourdenoud)
- Une **richesse environnementale** : plusieurs périmètres naturalistes protégeant la faune et la flore
- Plusieurs étangs et une zone de tourbière

#### PATRIMOINE

- Des **caractéristiques architecturales traditionnelles** dans les secteurs anciens : maisons dauphinoises, bâtisses en pisé...
- Plusieurs **bâtiments patrimoniaux** d'importance : l'église, la chapelle, les châteaux et maisons fortes
- Des éléments de **petit patrimoine liés à l'eau** : lavoirs, fontaines, puits...



#### RISQUES ET NUISANCES

- Des risques naturels liés aux **inondations** (crue des rivières, ruissellement...) et aux **mouvements de terrain** (glissements de terrain, chutes de blocs...)
- Une **carte des aléas** mise à jour dans le futur PLU, qui recense les différents risques et qui définit :
  - des zones inconstructibles
  - des zones constructibles avec prescriptions

#### LES PRINCIPAUX ENJEUX

- **Préserver les paysages** et les points de vue majeurs
- **Valoriser les éléments de petit patrimoine** et les bâtiments patrimoniaux
- Protéger de toute urbanisation les secteurs aux **enjeux écologiques forts**

## ECONOMIE ET TOURISME

#### EMPLOI ET ACTIVITÉ

- **129 emplois** recensés sur la commune en 2020, dont 84 % dans le domaine tertiaire
- Seulement **11% des actifs qui travaillent sur la commune**
- Des flux domicile-emploi importants en direction notamment de **Bourgoin-Jallieu, Saint-Chef et Lyon**

#### COMMERCE ET TOURISME

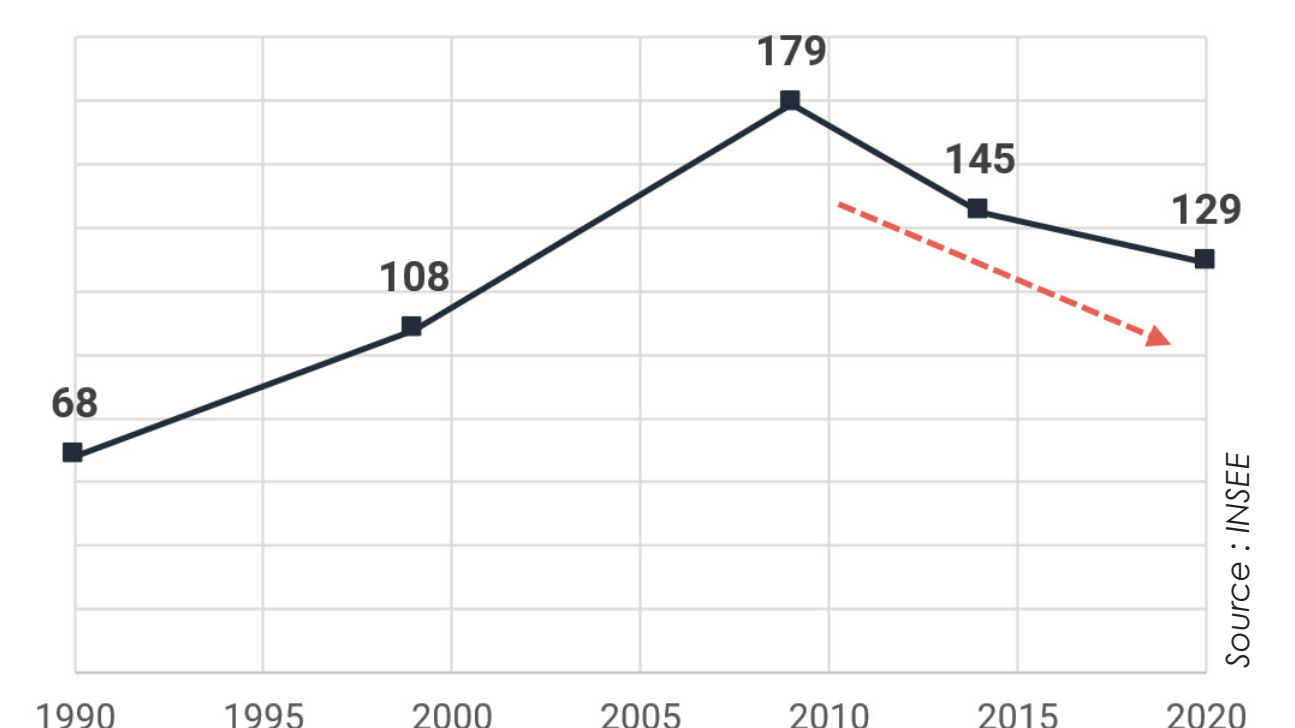
- **Deux établissements touristiques majeurs** : le Château de Chapeau Cornu et le domaine de Suzel
- **Deux commerces** qui font partie intégrante de la vie du village : l'épicerie et le bar/café



#### AGRICULTURE

- Des parcelles agricoles qui concernent **48 % du territoire communal**
- Une agriculture basée à la fois **sur les grandes cultures et sur l'élevage**

Evolution du nombre d'emplois sur la commune



#### LES PRINCIPAUX ENJEUX

- **Maintenir les deux commerces** du centre-bourg
- Valoriser les établissements touristiques
- **Préserver les espaces agricoles** et maintenir la fonctionnalité des exploitations agricoles





# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

## Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Source : vignieu.fr

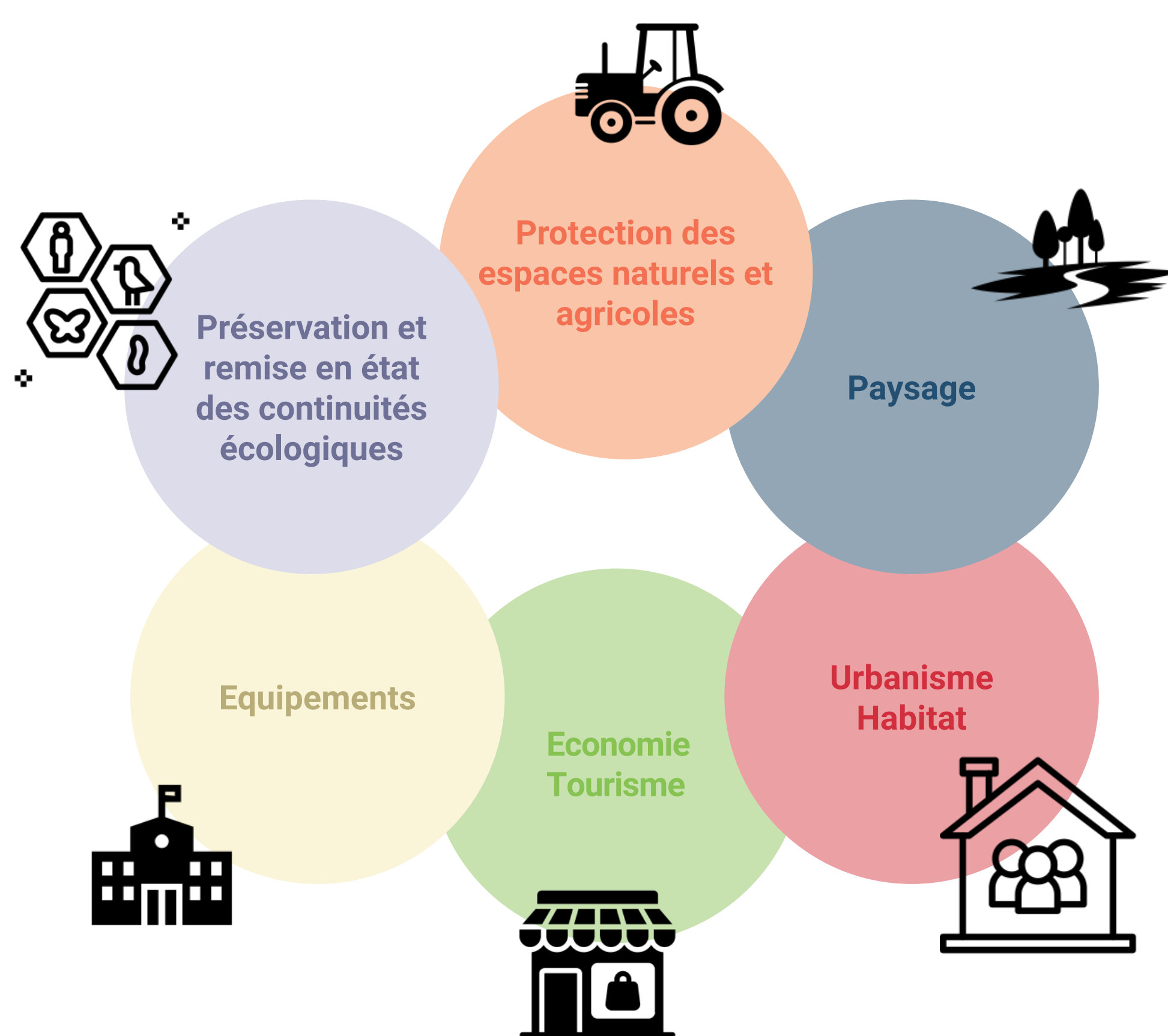
### ■ Le PADD : la « clé de voûte » du PLU

Le projet communal est traduit au sein d'une pièce spécifique du PLU appelée « PADD » : Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pièce obligatoire du PLU, le PADD constitue la clé de voûte du document d'urbanisme. Il fixe les grandes orientations en matière d'aménagement pour les 10 à 12 prochaines années. Il fait le lien entre le diagnostic (traduction des constats et enjeux) et les pièces graphiques et réglementaires : c'est sur la base des orientations définies que les nouvelles règles d'urbanisme vont être établies.

### ■ Le contenu d'un PADD

Son contenu est fixé par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Plusieurs thématiques doivent être abordées : habitat, transports et déplacements, réseaux d'énergie, équipement commercial, développement économique et loisirs... Le PADD doit également fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces.



### ■ Le PADD est-il opposable aux demandes d'urbanisme ?

Le PADD n'est pas opposable aux demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...).

Il constitue cependant un cadre de référence au sein du PLU ; l'ensemble des pièces du PLU étant organisées en cohérence avec ce dernier.

Le PADD fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal. Une fois ce débat réalisé, il est possible de surseoir à statuer sur les demandes d'urbanisme (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) qui compromettraient le projet d'aménagement ou rendraient plus onéreuse l'exécution des travaux



Le sursis à statuer permet à l'autorité compétence de différer dans le temps la réponse à apporter à une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager... etc.) pour éviter qu'une opération d'aménagement, des travaux publics ou l'exécution du futur PLU soient compromis.

Cette décision doit être motivée et ne peut avoir lieu qu'une fois le débat du PADD effectué.





# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

## Les 3 grands axes du PADD de Vignieu

### AXE 1 : ASSURER LE DYNAMISME DU CENTRE-VILLAGE

#### Poursuivre le dynamisme démographique

- Promouvoir une croissance démographique en adéquation avec l'identité communale (+ 0,38 %/an)
- Faire de l'enveloppe bâtie du village l'unique lieu d'accueil des futurs logements neufs
- Favoriser une densification de la centralité
- Sur les hameaux, permettre des extensions et annexes modérées des habitations existantes

#### Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel

- Poursuivre l'accueil de familles pour maintenir les équipements de la commune et notamment l'école
- Développer l'offre de T2/T3 et locative pour les jeunes et familles monoparentales
- Proposer une offre de logement adaptée au vieillissement

#### Repenser l'offre scolaire et conforter les services du centre

- Permettre l'accueil d'une nouvelle offre scolaire plus fonctionnelle et modulable
- Réinvestir les locaux actuels de l'école pour répondre aux besoins en logements et proposer des services
- Valoriser le Parc de Vignieu et préserver l'espace Jo Mack



#### CHIFFRES CLÉS

+ 53 habitants d'ici 2034  
Accueil de 49 logements

≈ 1,2 ha de consommation de foncier pour le projet d'équipement scolaire

#### Améliorer les mobilités du centre-village

- Favoriser le développement des modes doux en direction du projet de la future école
- Conforter les zones de stationnement à proximité des équipements et services
- Développer les bornes de recharge pour véhicules électriques

### AXE 2 : MAINTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE ET RENFORCER LA VOCATION TOURISTIQUE



#### Préserver et valoriser l'économie agricole

- Maintenir les espaces cultivés qui constituent une plus-value économique et paysagère
- Préserver les conditions et la viabilité des exploitations
- Concilier le développement de projets associant agriculture et développement des énergies renouvelables
- Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (*sous certaines conditions*)

#### Maintenir les commerces et services existants

- Maintenir les deux commerces du centre-village
- Affirmer la vocation économique de l'ancienne usine «impasse du Ruisseau du Moulin» et préserver le bâtiment traditionnel
- Permettre le développement d'un espace multi-services dans les locaux actuels de l'école sous la Mairie

#### Soutenir le développement de l'économie touristique

- Permettre le développement des deux pôles touristiques majeurs de la commune (Château du Chapeau Cornu et Domaine de Suzel)
- Identifier le cabaret équestre comme secteur de loisirs/ touristique
- Valoriser et conforter les itinéraires de randonnées
- Encourager le développement d'une offre de restauration dans le centre-village sous forme de préemption ou d'opportunités

### AXE 3 : PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE RURAL DE LA COMMUNE



#### Préserver et valoriser le patrimoine architectural

- Accompagner et encadrer la préservation du bâti ancien
- Mettre en valeur et protéger les ensembles architecturaux remarquables
- Identifier et préserver les éléments du petit patrimoine
- Préserver les points de vue et belvédères

#### Préserver les richesses écologiques et paysagères

- Préserver la diversité des paysages
- Maintenir des espaces de respiration au sein des zones bâties
- Valoriser/conforter le secteur de jardins partagés
- Protéger les réservoirs de biodiversité (*Etang de Suzel, Dune sableuse, Marais de Crucillieux*)
- Maintenir la fonctionnalité des zones humides et pelouses sèches
- Protéger les grands passages faunes et les corridors écologiques locaux

#### Préserver les richesses écologiques et paysagères

- Conditionner le développement urbain à la capacité des réseaux
- Gérer les milieux aquatiques et préserver la ressource en eau
- Intégrer la gestion des risques dans les choix de développement
- Favoriser la sobriété des constructions
- Poursuivre le développement de la fibre optique sur le territoire

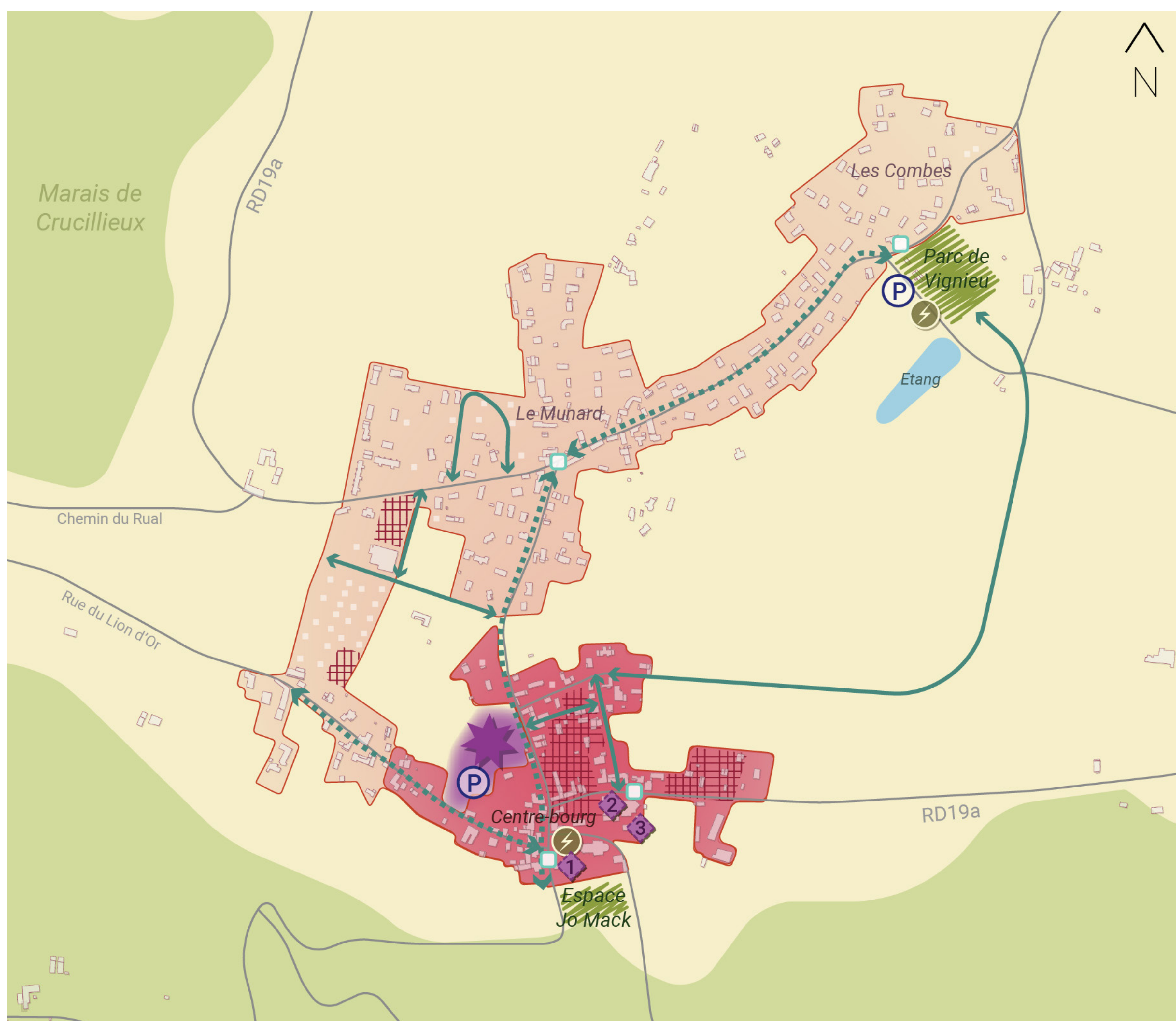




# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

## Synthèse du projet communal

### AXE 1 : ASSURER LE DYNAMISME DU CENTRE-VILLAGE



#### Elements 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

**VERDI** Designer de territoires

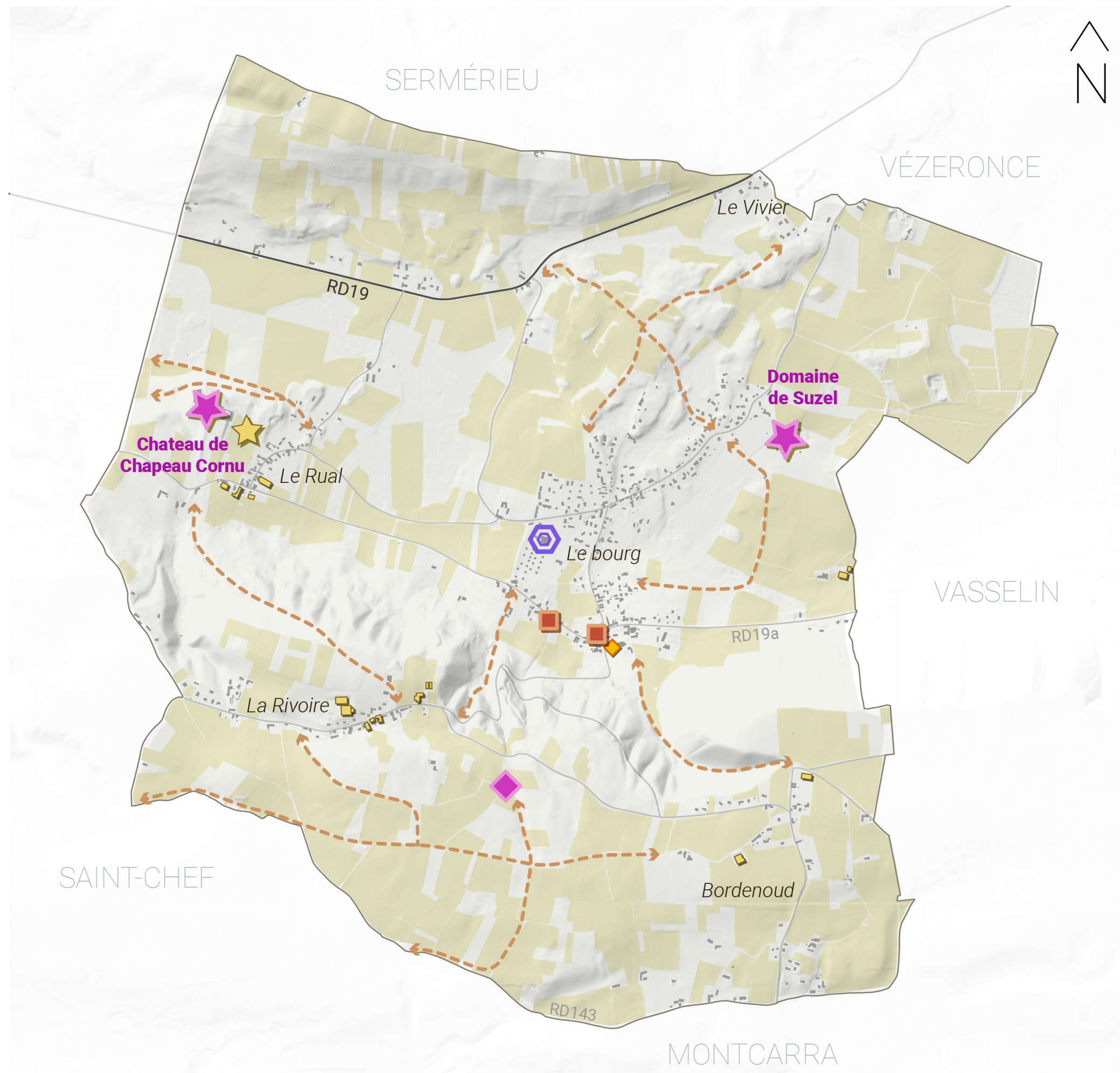




# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

## Synthèse du projet communal

### AXE 2 : MAINTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE ET RENFORCER LA VOCATION TOURISTIQUE



#### Elements 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

### AXE 3 : PRÉSERVER ET VALORISER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE RURAL DE LA COMMUNE



#### Elements 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** Designer de territoires





# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

## Les documents réglementaires du PLU

3 documents composent la partie réglementaire du PLU :

- Le règlement écrit
- Le plan de zonage
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### ■ LE RÈGLEMENT ÉCRIT



Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone. Il définit les conditions de construction ou d'aménagement.

### ■ LE PLAN DE ZONAGE (DOCUMENT GRAPHIQUE)



Il découpe le territoire en différentes zones selon 4 grandes familles : la zone Urbaine (U), la zone à Urbaniser (AU), la zone Agricole (A) et la zone Naturelle (N).

Il comprend également des éléments de sur-zonage apportant des prescriptions réglementaires : Emplacements Réservés, servitudes de mixité sociale, protection des composantes de la Trame Verte et Bleue...

#### LES ZONES URBANISÉES (U)

Secteurs déjà urbanisés dont la capacité en équipements publics existants est suffisante pour desservir les nouvelles constructions à implanter.

#### LES ZONES À URBANISER (AU)

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du respect de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

#### LES ZONES NATURELLES (N)

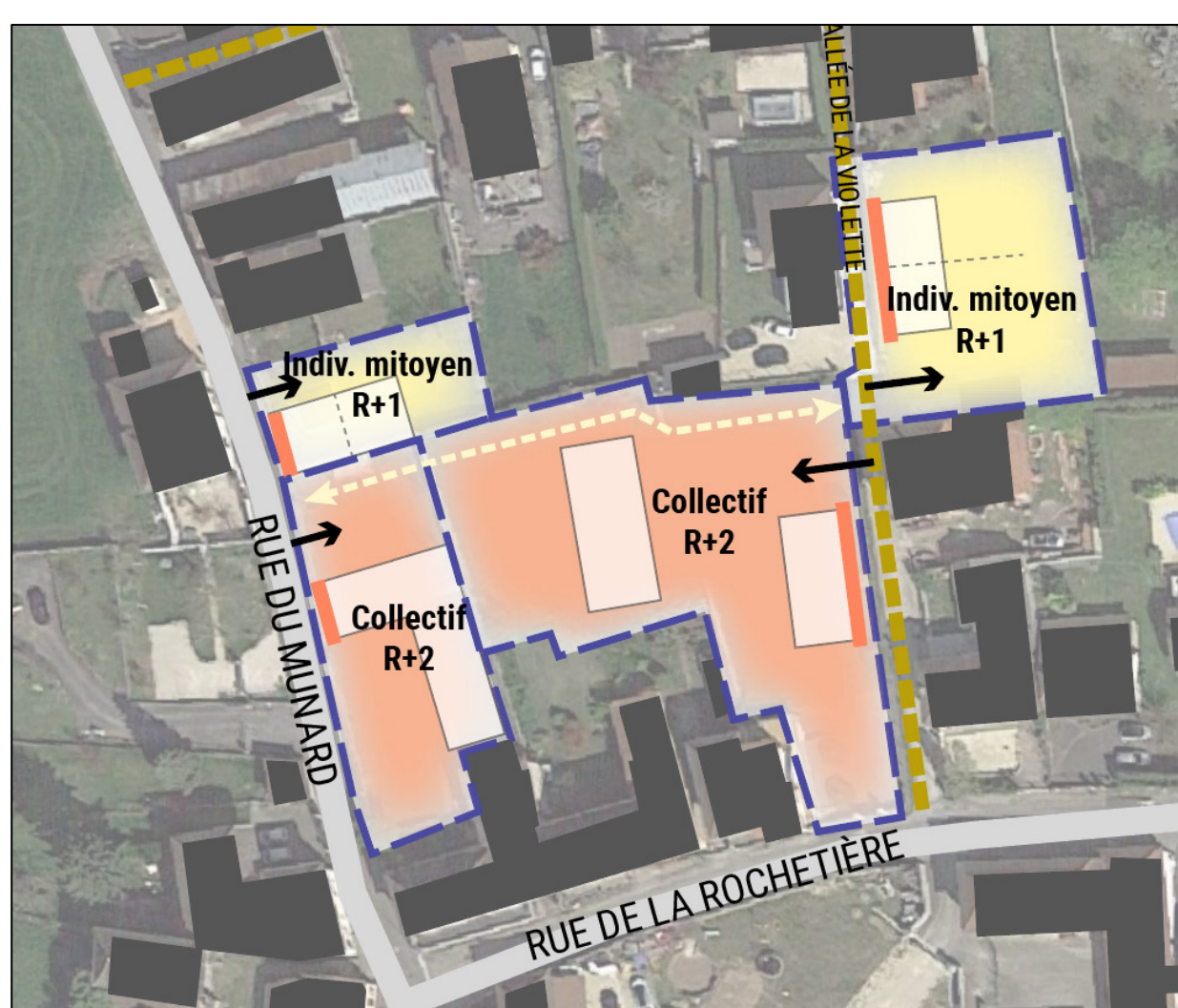
Secteurs correspondant aux principaux boisements ou espaces naturels de la commune marqués par des enjeux paysagers et/ou environnementaux.

#### LES ZONES AGRICOLES (A)

Secteurs exploités.

*Les zones A et N comprennent également des habitations existantes pouvant faire l'objet d'évolutions (extension et annexes)*

### ■ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de zoomer sur des secteurs stratégiques et de s'assurer de la traduction des orientations définies dans le projet communal (PADD). Elles permettent d'encadrer et d'accompagner l'urbanisation des secteurs.



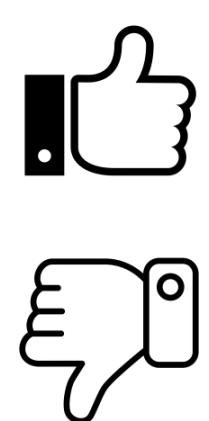


# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

## Les documents réglementaires du PLU : le règlement écrit

Le règlement écrit fixe les dispositions réglementaires applicables à l'intérieur de chacune des zones. Pour chaque zone, les règles sont structurées selon 3 grands chapitres :

### ● DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS



- Interdictions de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
- Usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions
- Règles de mixité fonctionnelle (diversité des fonctions sur un même espace : résidentielle, économique, culturelle, sociale...) et de mixité sociale.

→ *Que puis-je construire ?*

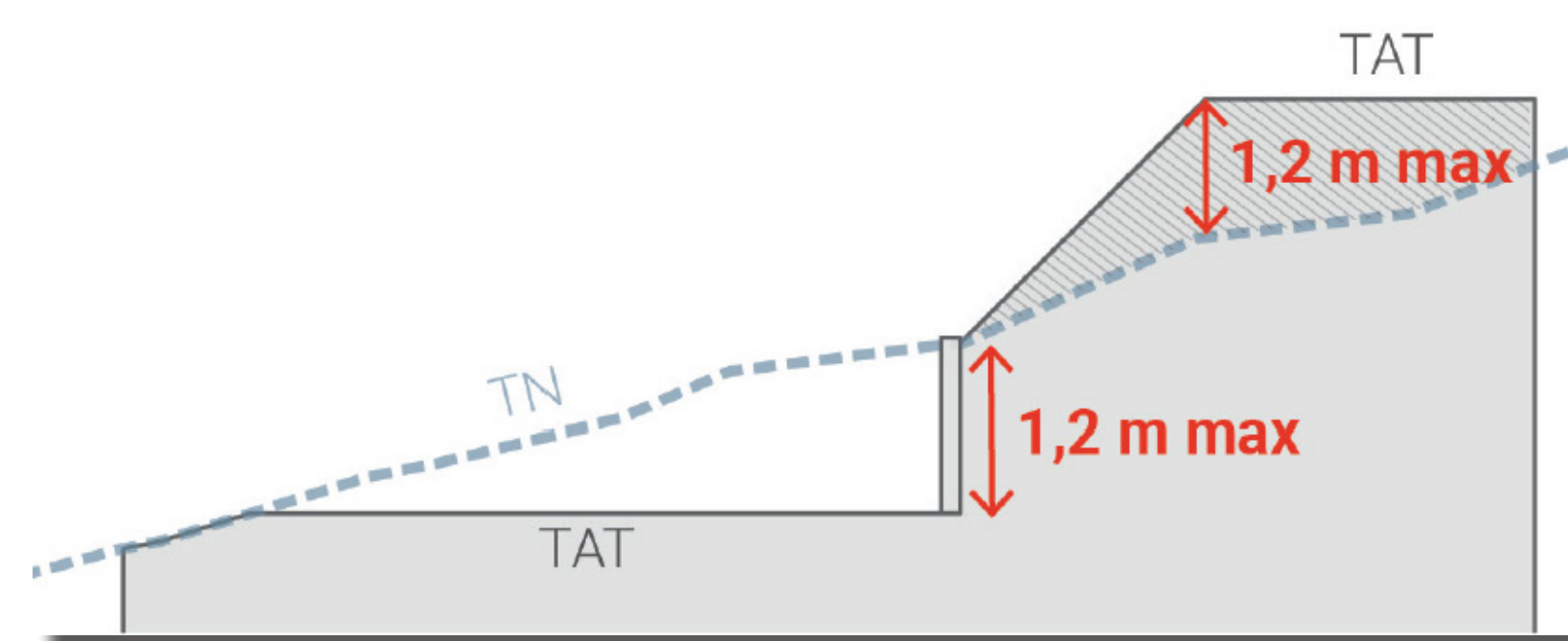
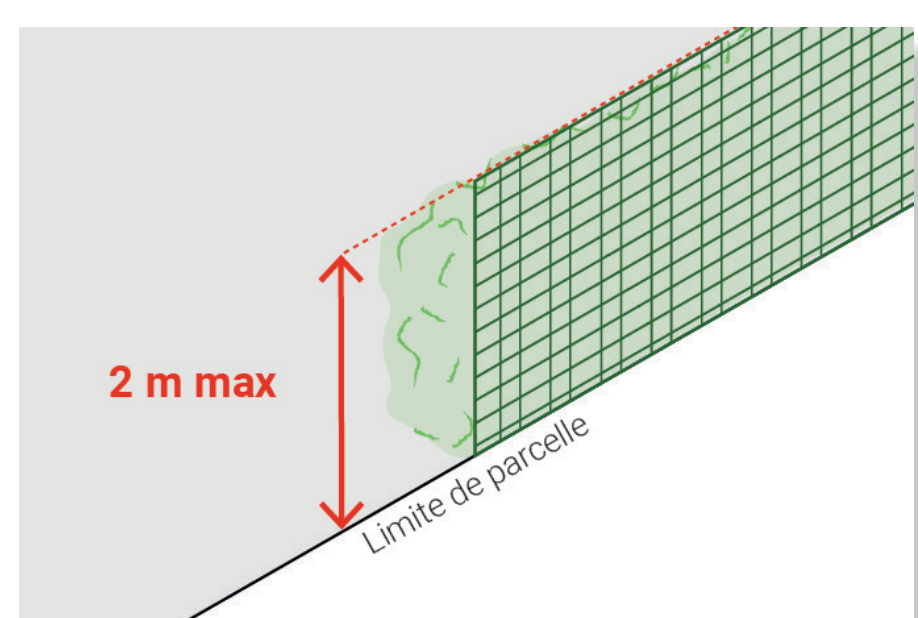
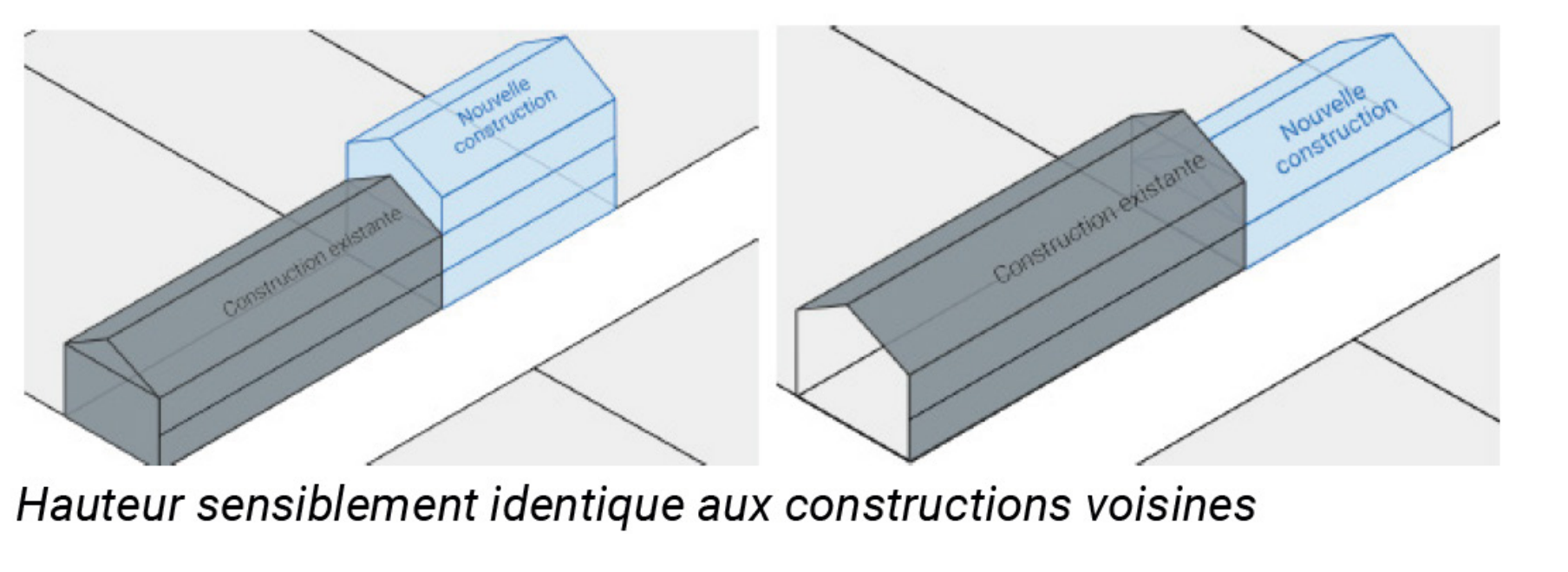
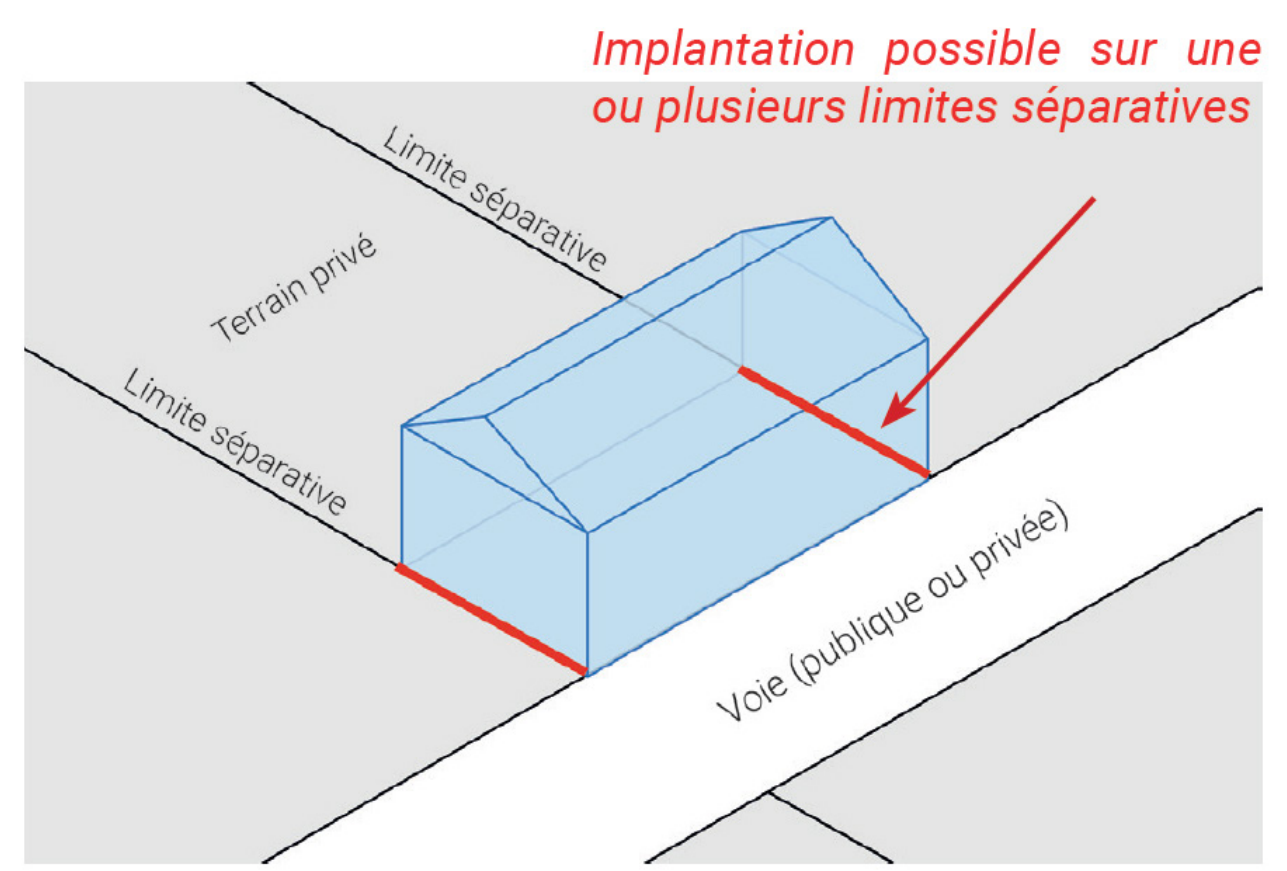
### ● CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES



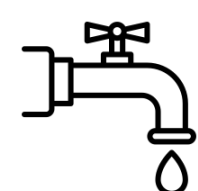
- Règles de volumétrie et d'implantation des constructions (hauteur, retrait, emprise au sol...)
- Conditions de traitement des façades, toitures et clôtures
- Performances énergétiques des constructions / traitement des abords des constructions
- Obligations pour le stationnement automobile et deux roues

→ *Comment j'insère ma construction dans son environnement ?*

Exemples d'illustration des règles :



### ● ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX



- Desserte par la voirie / principe d'accès
- Branchement aux différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunication...)



*Comment je me raccorde ?*





# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

## Les documents réglementaires du PLU, le plan de zonage

### DES ZONES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

**ZONE UA** Centre-bourg : bâti traditionnel implanté en ordre continu ou semi-continu et marqué par une mixité de fonctions (habitat, équipements...).

**ZONE UB** Zone à vocation résidentielle moins dense (hauteur maximale de 7 m).

**ZONE UH** Zone d'habitat correspondant aux hameaux de la commune. Aucune nouvelle construction n'est autorisée hors évolution des habitations existantes et changements de destination.



### DES ZONES D'ÉQUIPEMENTS

**ZONE UE** Zone d'équipements publics correspondant à l'école, au secteur parking de la mairie/cimetière et au parc de Vignieu.



### UNE ZONE À VOCATION MIXTE

**ZONE UI** Zone correspondant au bâtiment traditionnel situé impasse de l'usine. Bâtiment à préserver mais pouvant potentiellement changer de destination (habitat, activités, équipements...)

### DES ZONES À VOCATION TOURISTIQUES

**ZONE UT** Secteurs déjà bâtis correspondant aux deux pôles touristiques majeurs : Château de Chapeau Cornu et Domaine de Suzel.

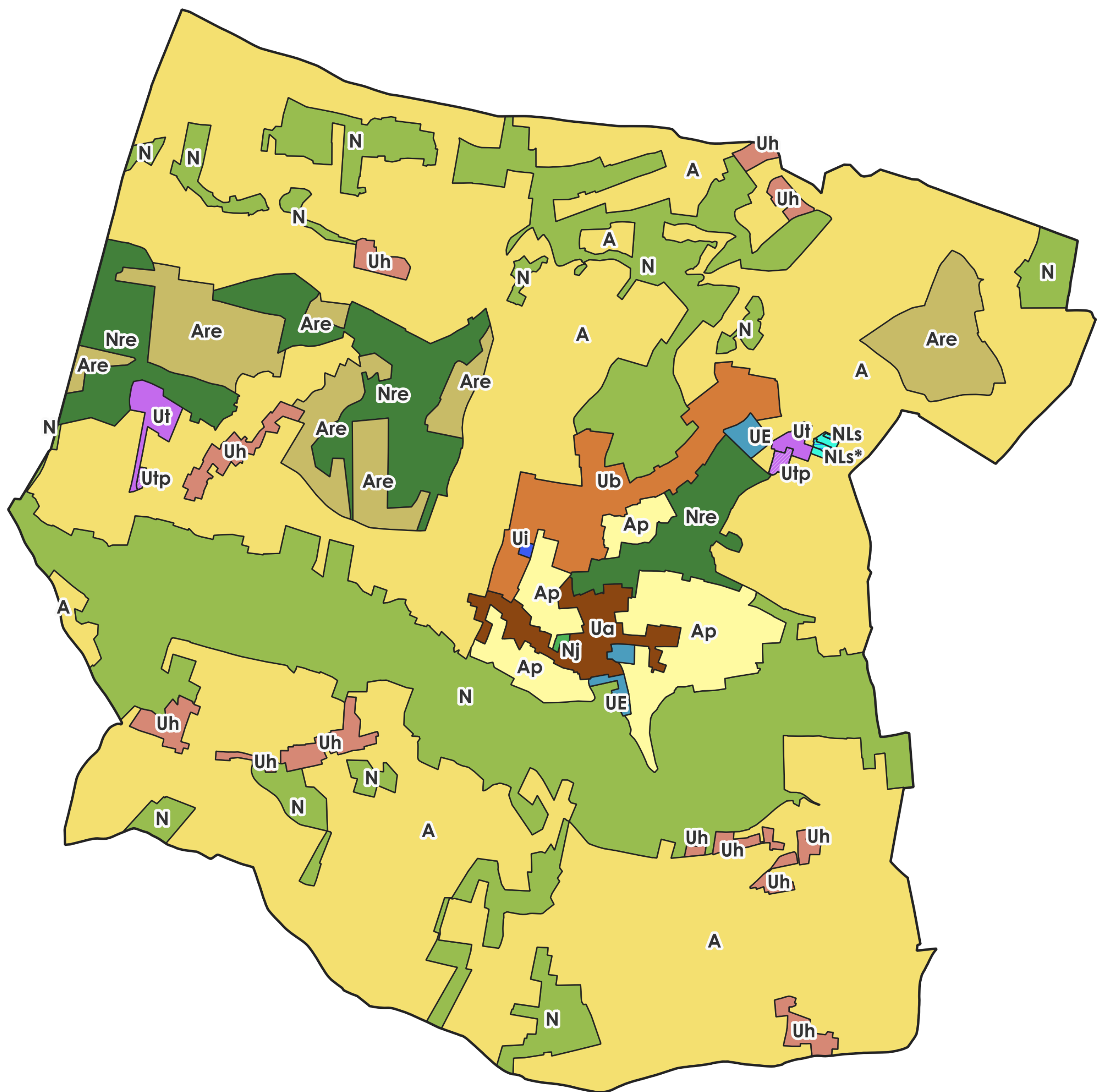
**ZONE UTP** Zone de parking : aucune construction n'est autorisée. Seule la pose d'ombrières est possible sous réserve d'insertion paysagère

### DES ZONES AGRICOLES

**ZONE A** Zone agricole «classique», espaces agricoles exploités et habitats diffus.

**ZONE AP** Zone agricole à enjeux paysagers.

**ZONE ARE** Zone agricole à forts enjeux environnementaux, correspondant aux réservoirs de biodiversité.



### ET DES ZONES NATURELLES

**ZONE N** Zone naturelle « classique », espaces naturels « ordinaires » et habitats diffus.

**ZONE NRE** Zone naturelle à forts enjeux environnementaux correspondant aux réservoirs de biodiversité.

**ZONE NJ** Zone naturelle de jardins correspondant au secteur de jardins partagés dans le bourg.

**ZONE NLS** Zone naturelle à vocation de loisirs et d'hébergements insolites du domaine de Suzel





# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

## Les documents réglementaires du PLU, Les OAP

### RAPPEL

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de zoomer sur des secteurs stratégiques et de s'assurer de la traduction des orientations définies dans le projet communal. Elles permettent d'encadrer et d'accompagner l'urbanisation des secteurs.

Les OAP sont opposables aux demandes d'urbanisme dans un **rapport de compatibilité**. Elles prennent la forme d'une partie écrite et d'un schéma illustratif.

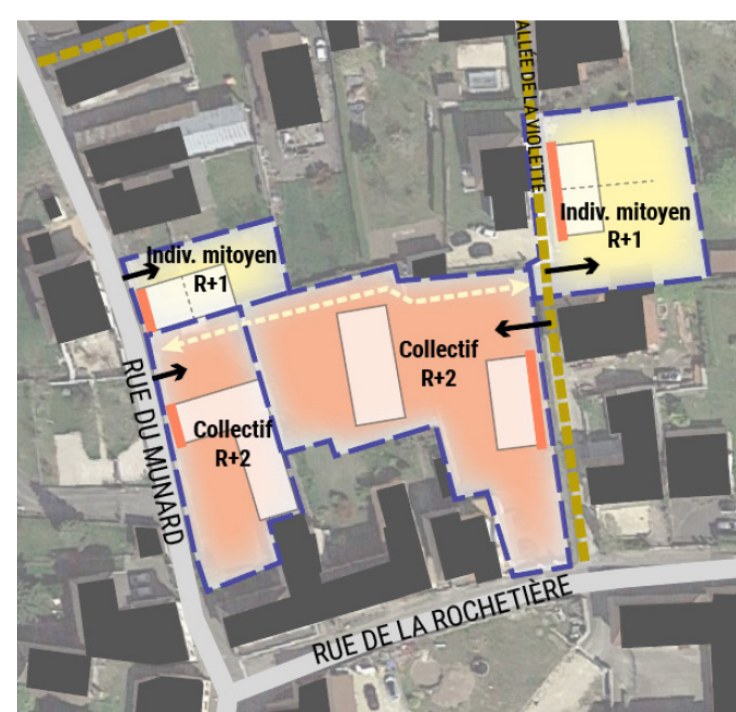
### • L'OAP DENSITÉ :

Elle constitue une orientation stratégique en matière d'aménagement durable et de gestion raisonnée de l'espace. Elle s'articule autour de deux volets :

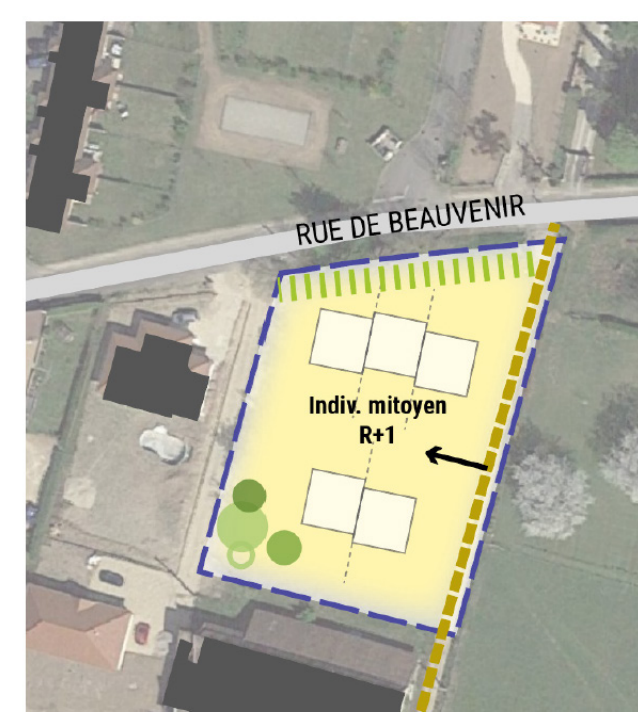
- Les principes généraux applicables à l'ensemble du territoire : sont détaillés des critères de densité et de typologies d'habitat qui répondent aux enjeux locaux. Des recommandations sont formulées pour assurer une prise en compte fine des particularités de chaque terrain, en encourageant des implantations soignées et bien intégrées sur les parcelles.

- Pour des zones identifiées comme particulièrement stratégiques, des principes d'aménagements détaillés sont intégrés. Chacun de ces sites inclut un schéma d'aménagement et des prescriptions précises, telles que des densités minimales à respecter, des formes bâties souhaitables, et des préconisations sur les espaces publics et les transitions avec les zones environnantes.

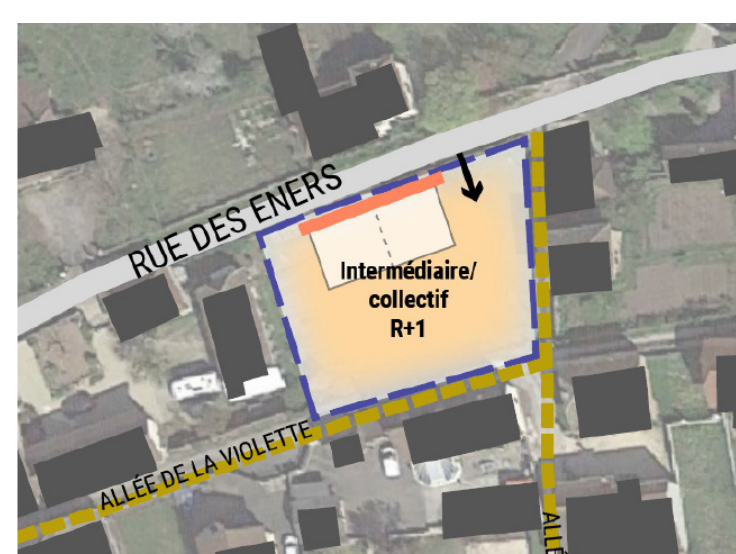
Localisation des secteurs ciblés



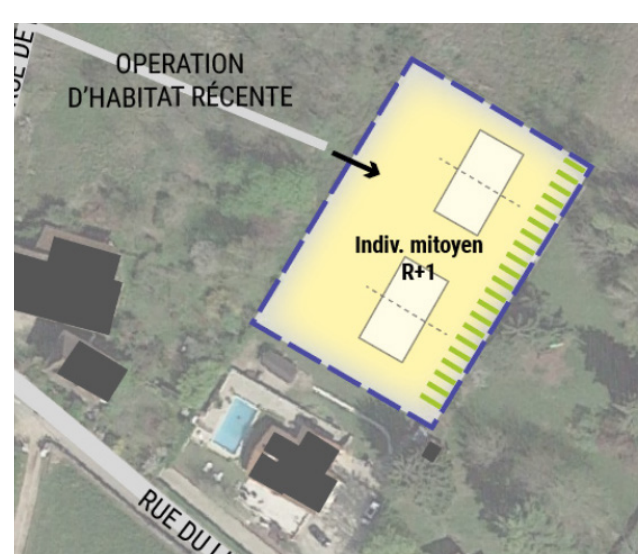
Rue Centrale



Rue du Beauvenir



Rue des eners



Arrière du lotissement - Jardins de la Croze

De manière générale, l'OAP précise certaines disposition sur :

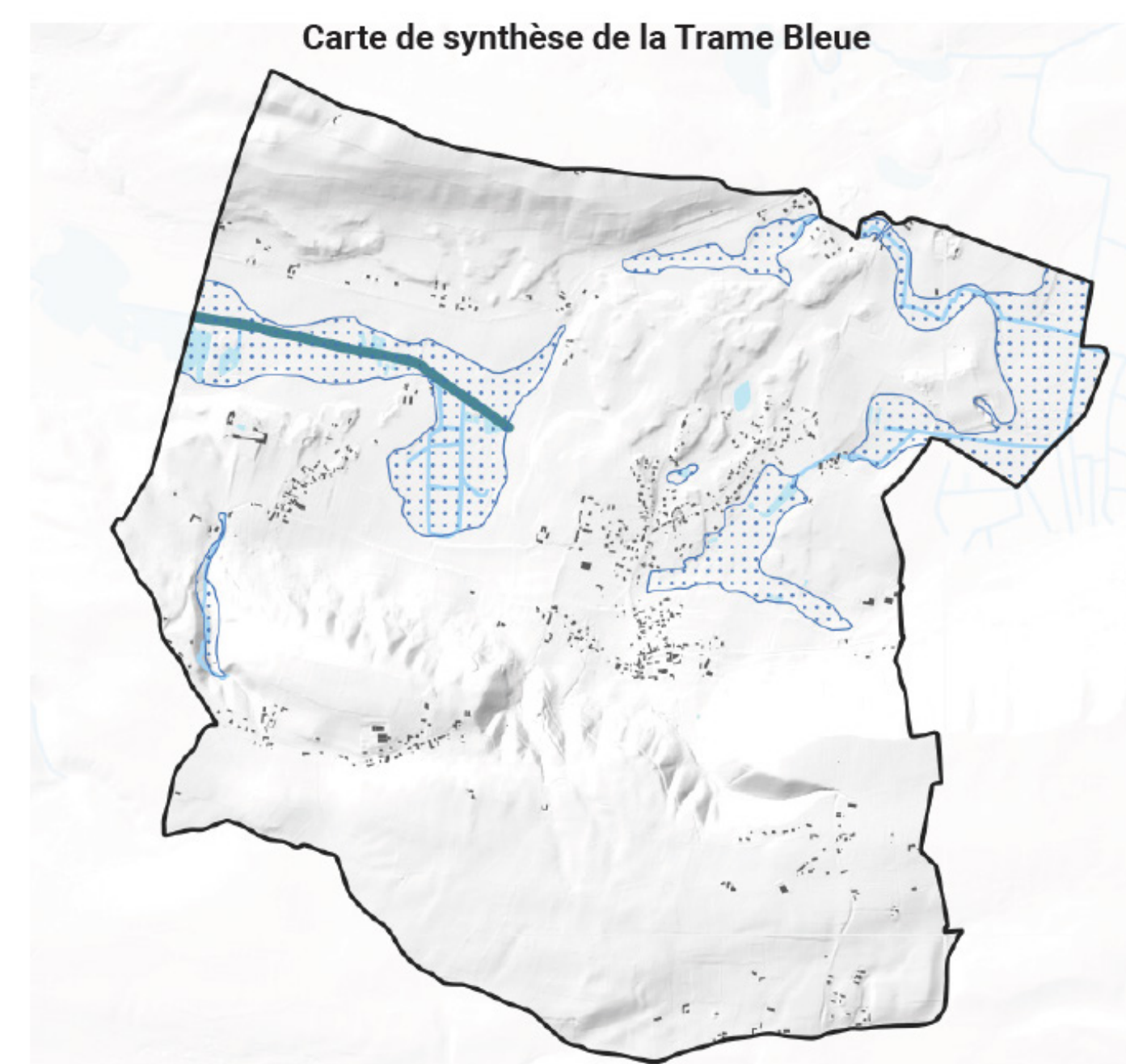
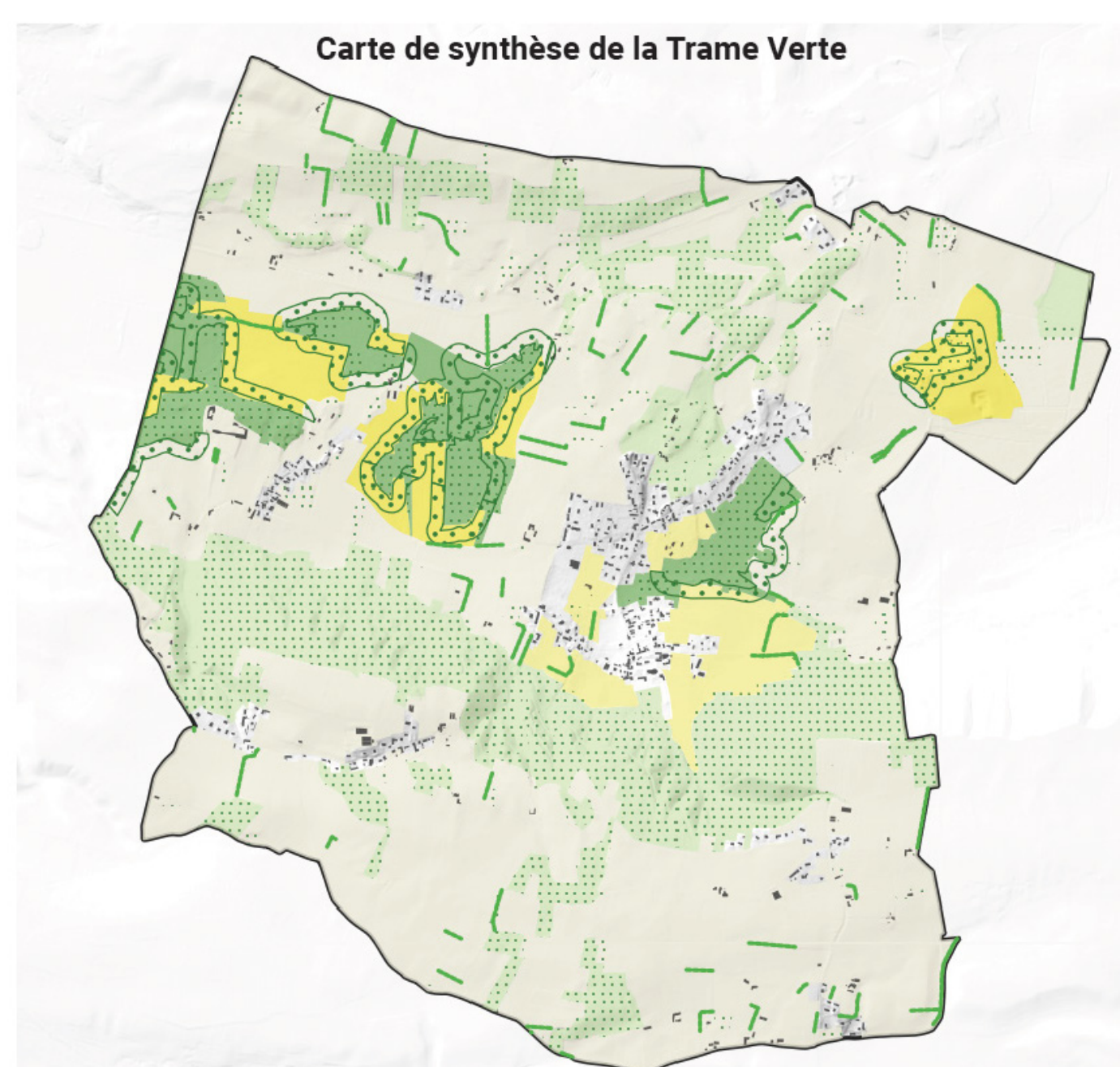
- La prise en compte du terrain,
- L'optimisation du foncier,
- La division parcellaire.

### • L'OAP ENVIRONNEMENT :

L'OAP thématique « Environnement » vise à intégrer pleinement les enjeux écologiques et de résilience au sein du développement urbain, en promouvant une approche durable et respectueuse des écosystèmes locaux.

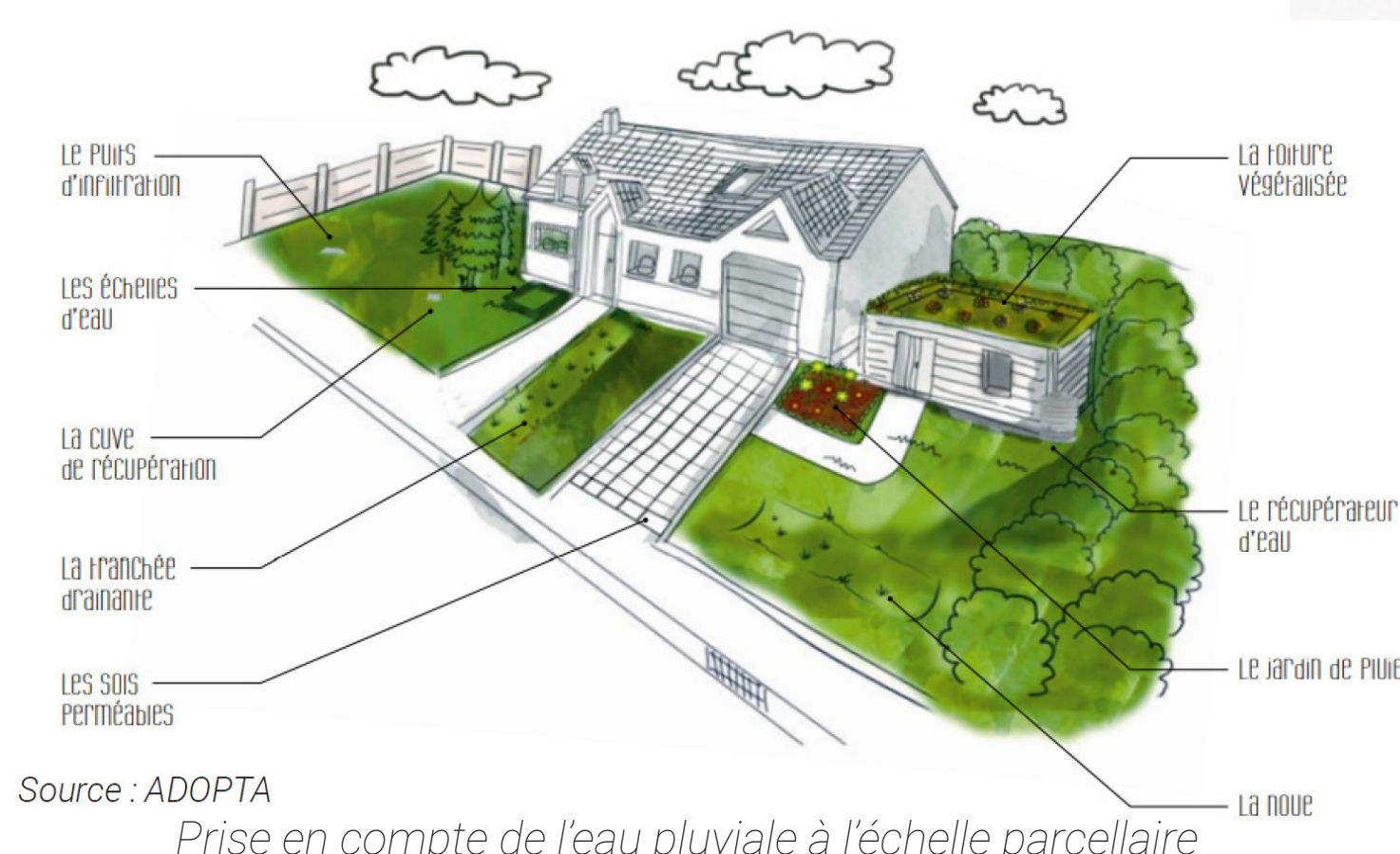
Cette OAP s'articule autour de plusieurs axes clés :

- La préservation et le renforcement de la Trame Verte et Bleue (TVB).
- Le renforcement de la TVB dans la trame urbaine.
- La gestion des eaux pluviales.



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

- |                   |
|-------------------|
| ■ Etangs et mares |
| ■ Cours d'eau     |
| ■ Ripisylves      |
| ■ Zones humides   |





## Point d'étape de la procédure...

Depuis le mois de septembre, la première étape, celle du diagnostic de notre commune a commencé.

Celle-ci a pour objectif de dresser un état des lieux du fonctionnement de la commune sur diverses thématiques : démographie, habitat, économie, environnement, paysage, déplacement... tout en dressant un bilan rétrospectif des évolutions observées au cours des 10 dernières années.

Nous souhaitons que ce PLU s'élabore en concertation avec VOUS, voilà pourquoi nous vous informerons régulièrement de l'avancée de notre révision.

Afin d'alimenter le diagnostic sur la thématiques de l'agriculture, une réunion spécifique avec les représentants du monde agricole a été organisée le **mercredi 8 novembre 2023 à 15h00 en Mairie**.

Pour les exploitants agricoles :

Un questionnaire a également été élaboré afin de connaître davantage vos exploitations et vos projets. Ce dernier est disponible:

- en version papier en Mairie aux jours et horaires d'ouverture au public
- en version numérique sur le site internet de la commune : [www.vignieu.fr](http://www.vignieu.fr)

## Prochaines étapes



### Balade urbaine

*Prochainement*

Au programme :

échange sur les différentes thématiques du diagnostic



### Réunion publique

*Début d'année 2024*

Au programme :

restitution des principaux constats et enjeux du diagnostic et temps d'échange

LANCEMENT DE LA RÉVISION DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME



Par délibération en date du 11 septembre 2023, **le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal.

Ils'agit d'une procédure longue et fastidieuse, d'une durée de 2 à 3 ans, au cours de laquelle la mairie sera accompagnée par le bureau d'études VERDI qui a été retenu après appel d'offre.

Durant ces prochaines années, un important travail de réflexion va être mené pour construire ce document d'urbanisme.

Le PLU doit être révisé pour être **compatible avec les documents supra-communaux qui s'imposent à nous**. Il s'agira notamment d'être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (appelé SCoT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné; le Programme Local de l'Habitat (PLH) des Balcons du Dauphiné ou encore avec les lois et directives de la Région et de l'Etat (dont la loi Climat et Résilience et son objectif de Zéro Artificialisation Nette - ZAN).



# C'est quoi un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

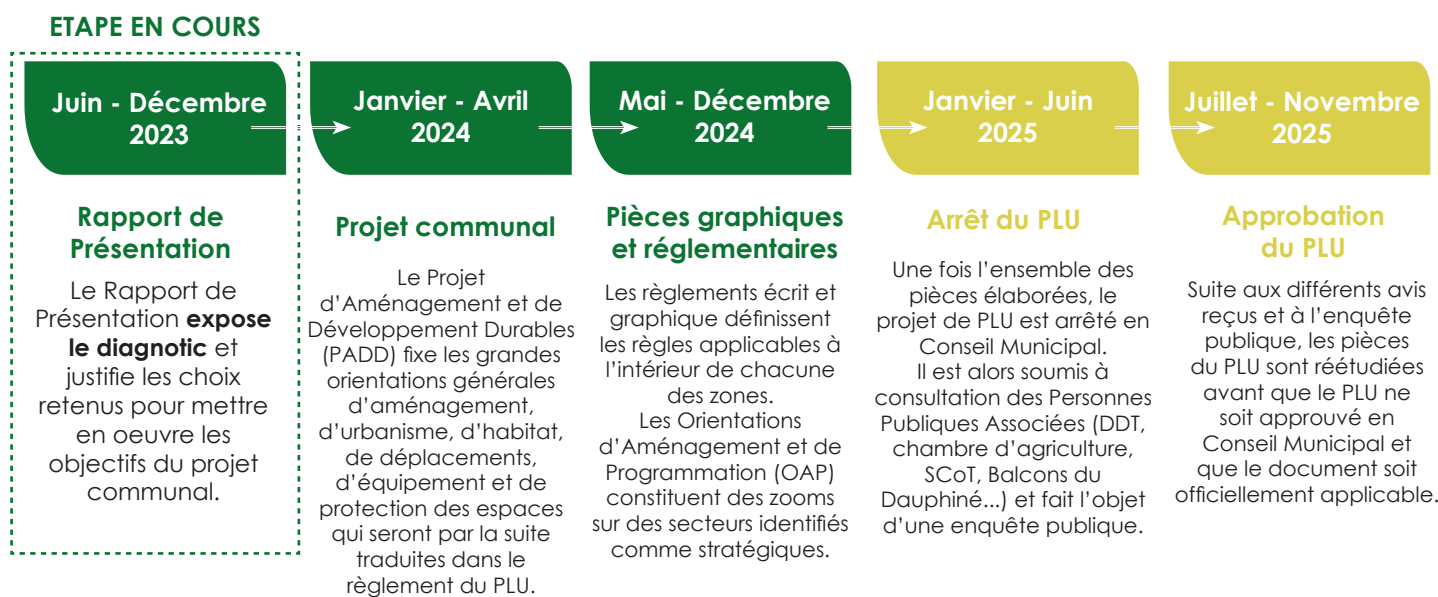
Issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), le plan local d'urbanisme (PLU) est un document stratégique et réglementaire qui détermine, à l'échelle de la commune, les **grandes orientations d'aménagement et de développement pour les 10 à 12 prochaines années en respectant les directives nationales et locales.**



## Les grands objectifs du futur plan local d'urbanisme

- Mettre en **compatibilité** le PLU avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné
- Tenir compte des **documents cadres** comme le PLH intercommunal ainsi que le projet de territoire des Balcons du Dauphiné
- Intégrer les problématiques de la **transition écologique et énergétique** et prendre en compte le futur Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de la CC des Balcons du Dauphiné
- Définir un règlement écrit **plus clair et plus lisible** pour tous les pétitionnaires et **plus opérant** concernant la prise en compte des risques naturels (carte des aléas)
- Diversifier le parc de logements afin d'assurer un **parcours résidentiel** et optimiser l'enveloppe bâtie de manière raisonnée
- Préserver voire renforcer la **qualité du cadre de vie** en préservant et valorisant le patrimoine bâti et paysager
- Poursuivre la stratégie de **revitalisation du centre-ville** en lien avec l'étude de programmation architecturale menée parallèlement à la révision du PLU
- Protéger la richesse du **patrimoine vignolais** en matière de biodiversité
- Favoriser les **mobilités douces**
- Tenir compte de la **capacité des réseaux** existants et des ressources naturelles

## Quelles seront les grandes étapes ?



**Evaluation environnementale** (elle évalue les incidences des orientations du PLU sur l'Environnement)

**Concertation** (échanges avec la population, réunions publiques, articles ....)

## Comment suis-je associé(e) à la démarche ?

La concertation sera présente pendant toute la durée du projet. Elle a pour but d'associer les habitants dans une réflexion collective qui aura des incidences sur le devenir du territoire.

Au cours de la phase de diagnostic, vous serez amenés à participer au projet à travers plusieurs moyens d'expression et

événements : un registre disponible en mairie pour y inscrire des observations, une balade pour découvrir ensemble les enjeux forts de la commune, une réunion publique où sera restitué le bilan du diagnostic...

Pour nous faire part de vos observations :

**Par courrier postal :**

Révision PLU  
MAIRIE  
1 place de la Paix  
38890 VIGNIEU

**Par courrier électronique :**

Envoyez-nous un e-mail à l'adresse [revisionpluvignieu@gmail.com](mailto:revisionpluvignieu@gmail.com)





# Révision générale du PLU Commune de VIGNIEU

■ ■ ■ Phase DIAGNOSTIC

REUNION PUBLIQUE n°1  
29 février 2024







## **Déroulé de la réunion**

- 1 – Définition et contexte réglementaire**
- 2 – Les grands étapes de la révision du PLU et modalités de concertation**
- 3 – Présentation des principaux constats/enjeux du diagnostic**
- 4 – Discussions/ prochaines étapes**



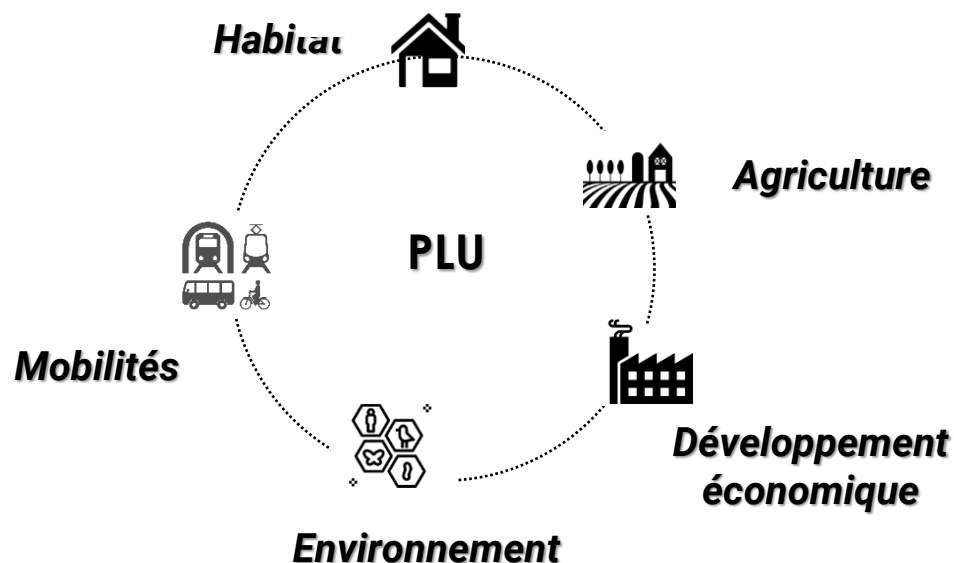
# 1 – DEFINITION ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE



## QU'EST-CE QU'UN PLU ?

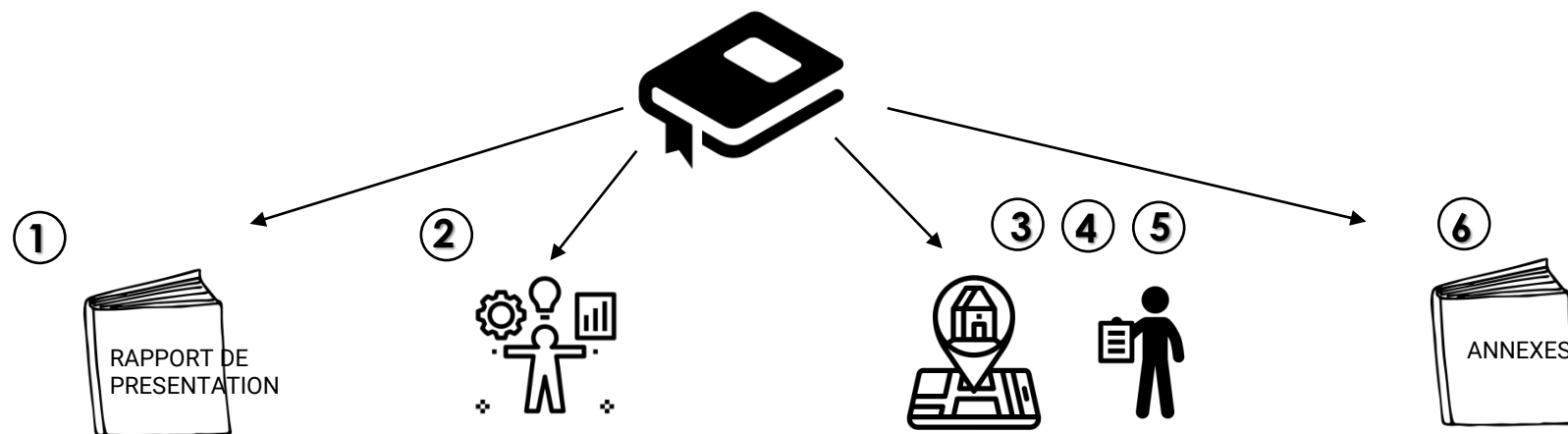
- **PLU** = **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
- Document introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000
- Une **démarche prospective** avant d'être un document d'urbanisme => **comment voit-on Vignieu en 2034?**
- Il répond à trois questions :

*Où puis-je construire ?  
Que suis-je autorisé à construire ?  
Sous quelles conditions ?*





## QUE CONTIENT-IL ?



### Rapport de présentation

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

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

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

### 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

### Annexes

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

Annexes sanitaires

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



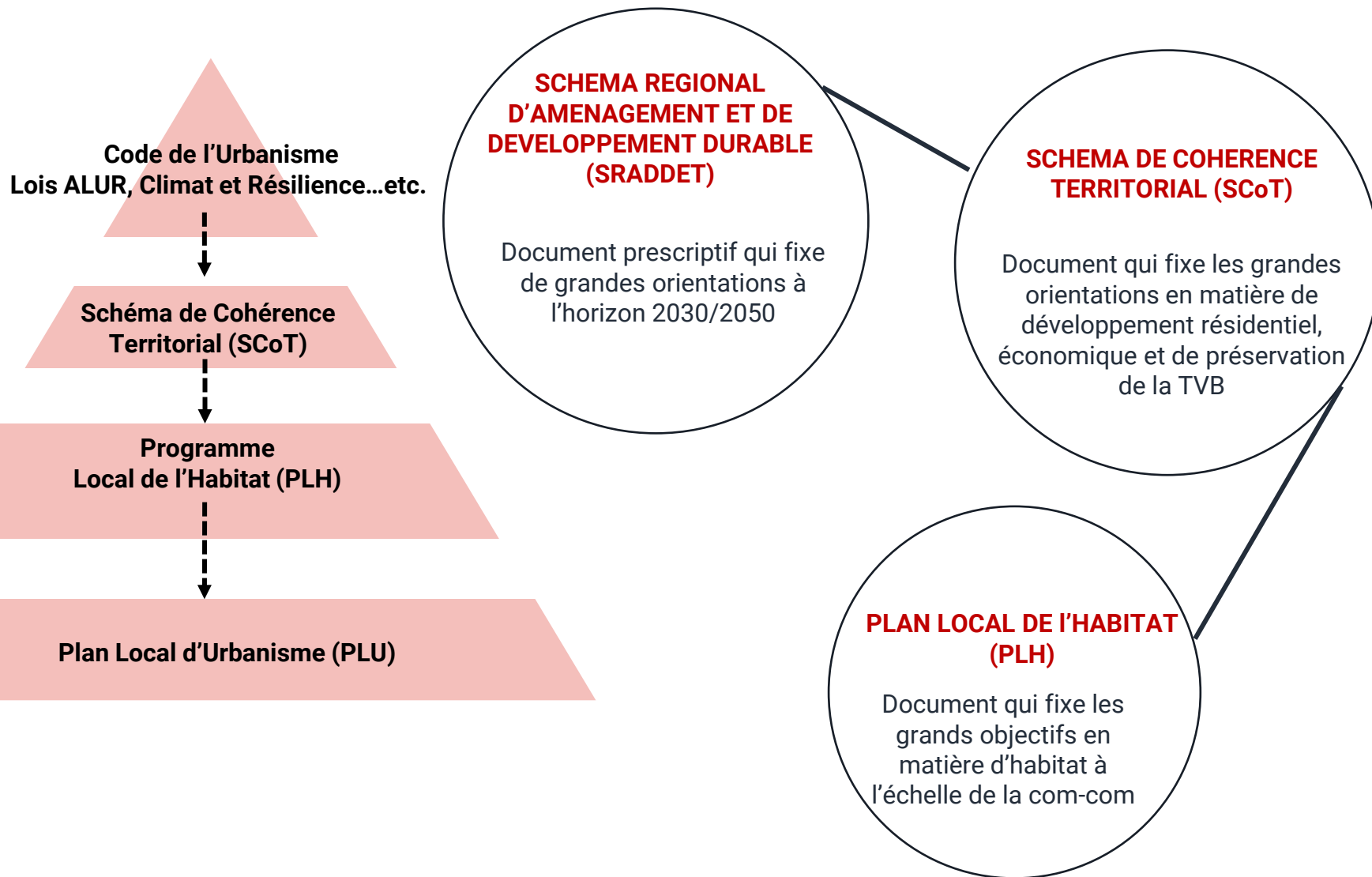
## POURQUOI REVISER LE PLU ACTUEL ?

- Mettre en compatibilité le PLU avec les documents-cadres : SCoT de La Boucle du Rhône en Dauphiné (SYMBORD)
- Intégrer les problématiques de **transition écologique et énergétique**
- Définir un **règlement plus clair et plus lisible** et plus opérant en matière de prise en compte des risques naturels
- **Diversifier le parc de logements** et assurer un **parcours résidentiel**
- **Préserver voire renforcer la qualité du cadre de vie**
- **Poursuivre la stratégie de revitalisation du centre-village**
- **Protéger la richesse du patrimoine vignolais**
- **Tenir compte de la capacité des réseaux et des ressources naturelles** dans les choix de développement





## QUELS LIENS ENTRE LE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ?





# 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

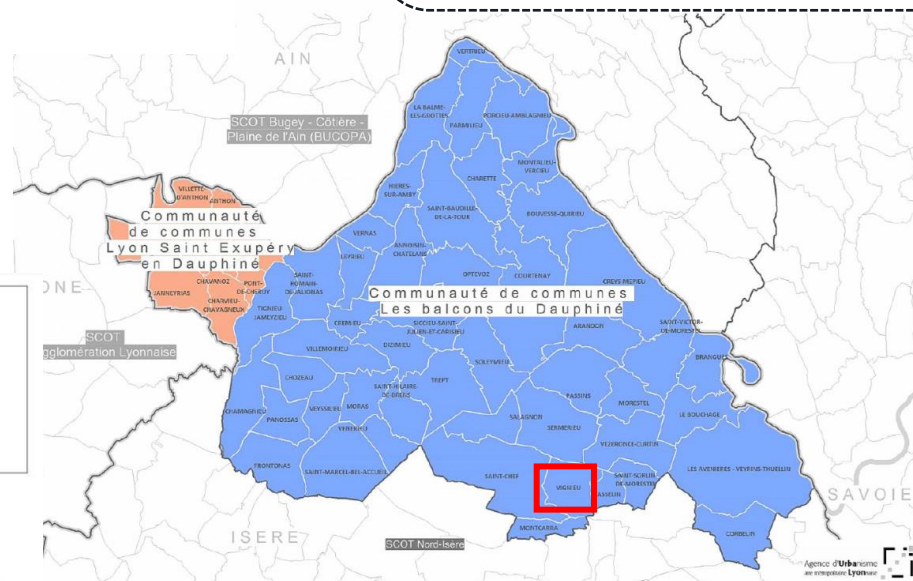
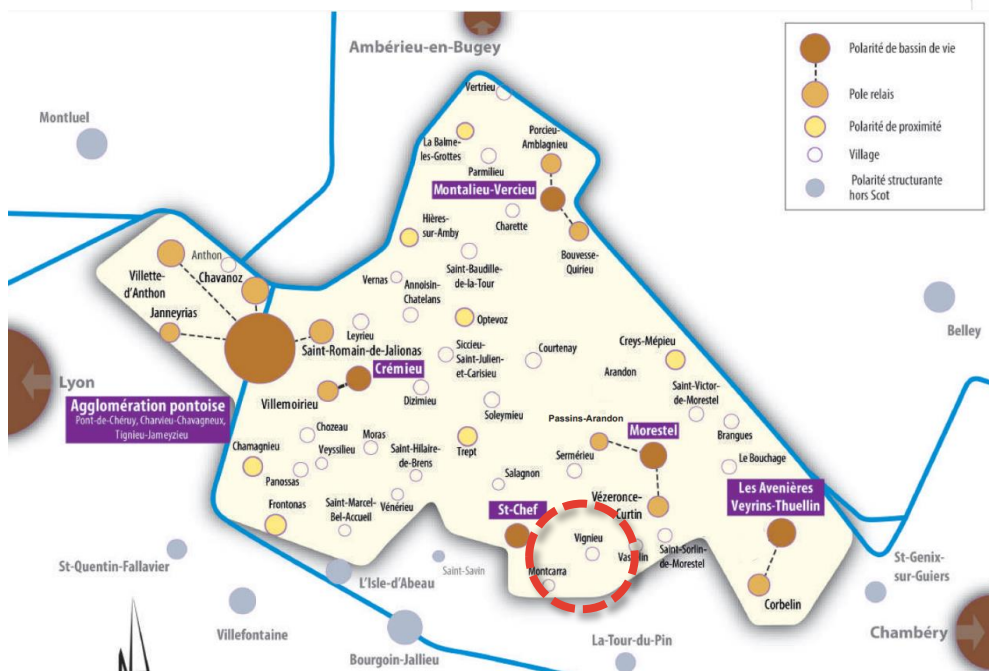
2 EPCI :

- 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 :

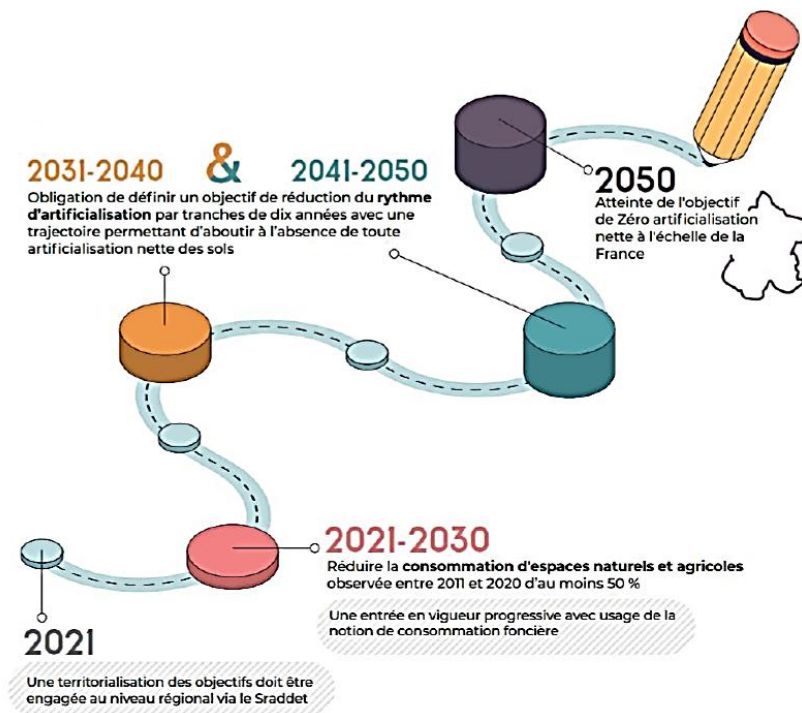


**Zéro Artificialisation Nette (ZAN)  
à l'horizon 2050.**

Un objectif intermédiaire:



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



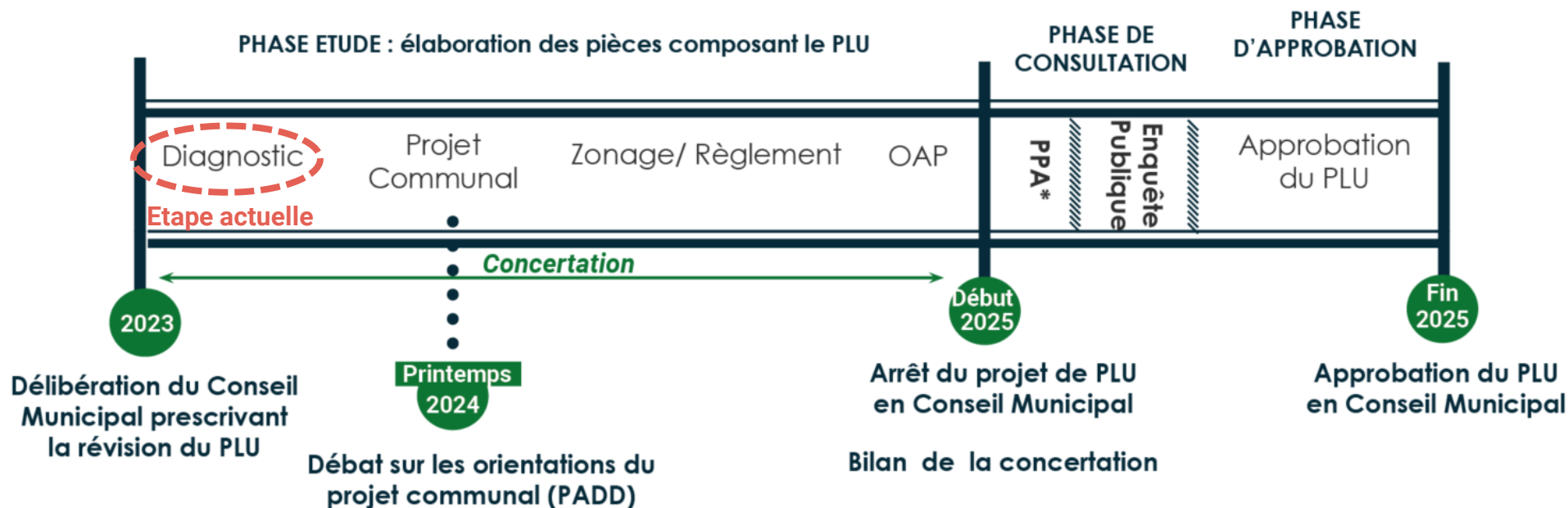


VERDI

## 2 – LES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE ET LES MODALITES DE CONCERTATION



## LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION DU PLU



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



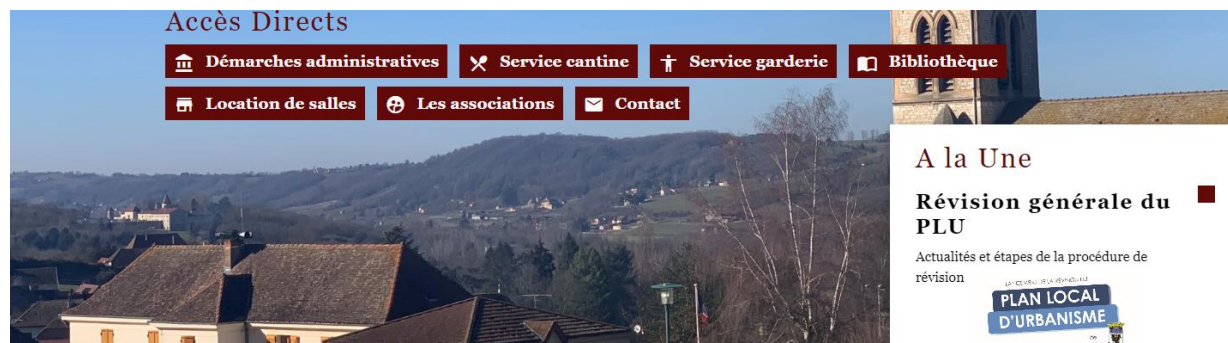
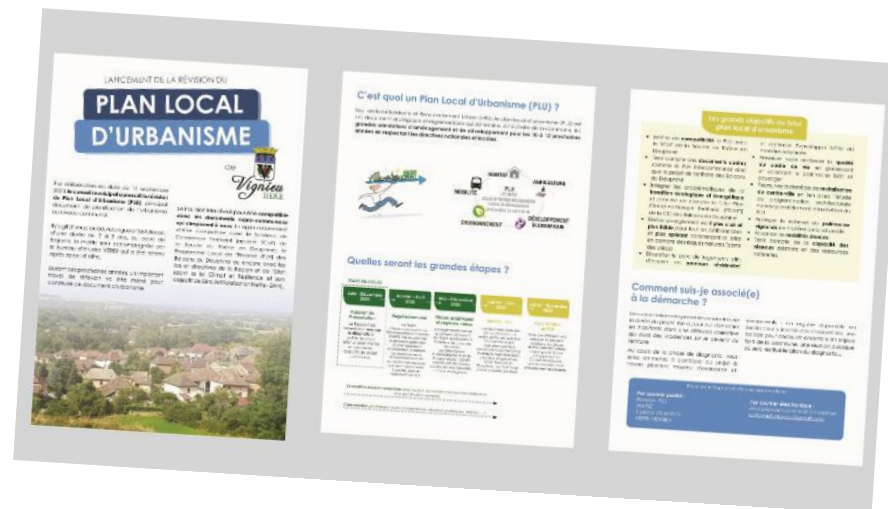
# COMMENT PARTICIPER ?

## ■ S'informer via :

- Les publications sur le site internet
- Les articles du magazine communal
- La participation aux réunions publiques

## ■ Formuler des observations ; idées/suggestions via :

- Le registre de concertation
- La participation aux diverses manifestations
  - Rencontre avec les exploitants agricoles en fin d'année 2023
  - Organisation d'une balade urbaine le samedi 23 mars matin





## 3- PRINCIPAUX CONSTATS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC



VERDI

# Volet démographie/habitat

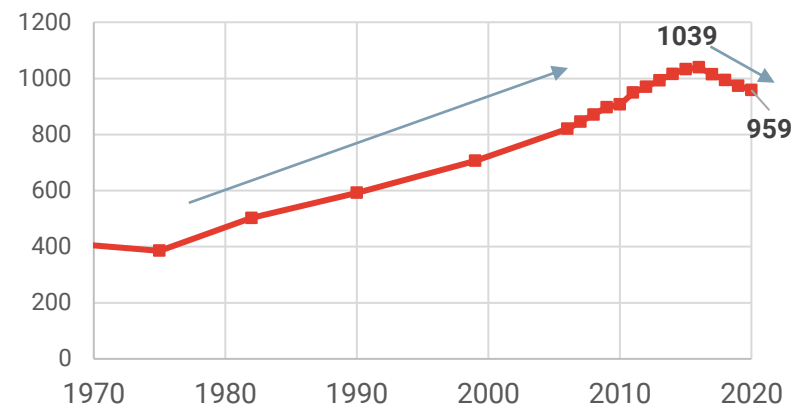


## Dynamiques démographiques

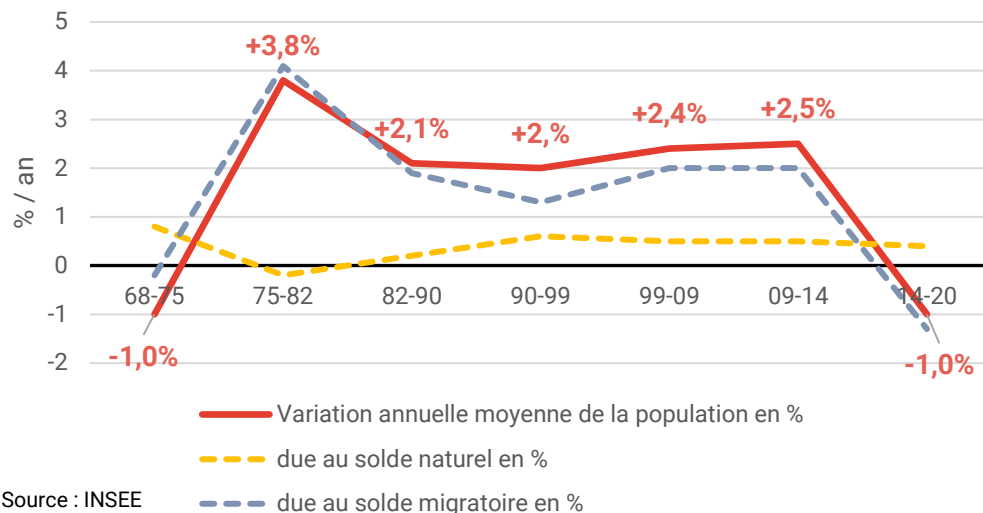


- 959 habitants en 2020
- - 0,96 %/an entre 2014 et 2020 → un nombre d'habitants qui fléchit depuis 2014
- Mais un regain de population ces dernières années : nouvelle offre de logements (sites d'OAP), nombre de naissances qui augmente

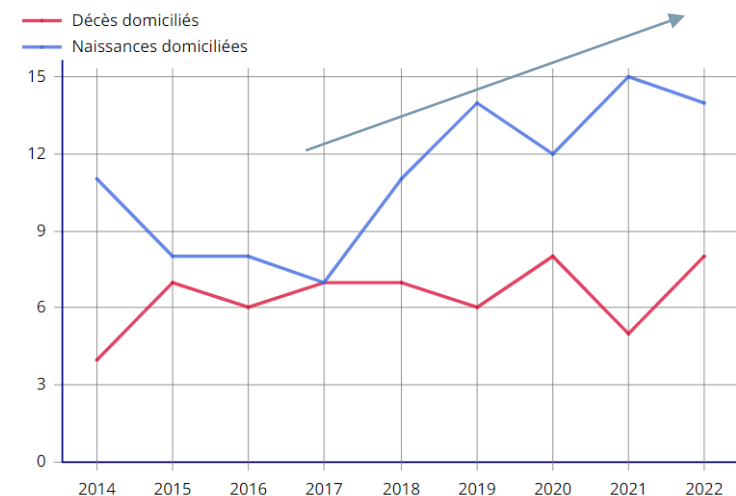
Evolution de la population entre 1970 et 2020



Indicateurs démographiques



RFD G1 - Naissances et décès domiciliés

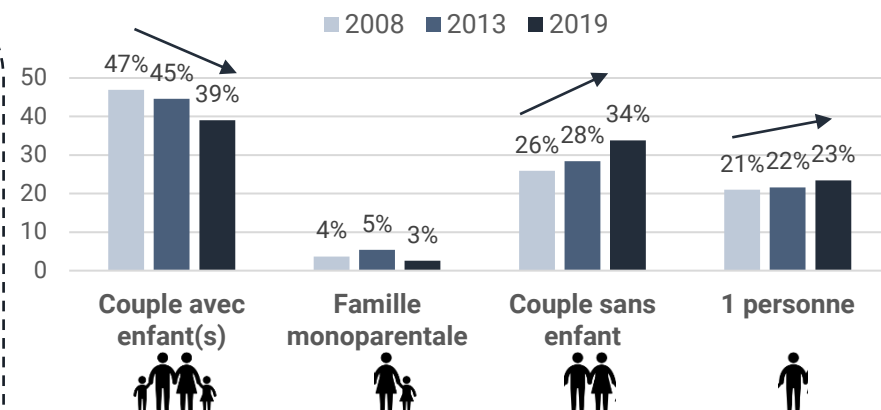




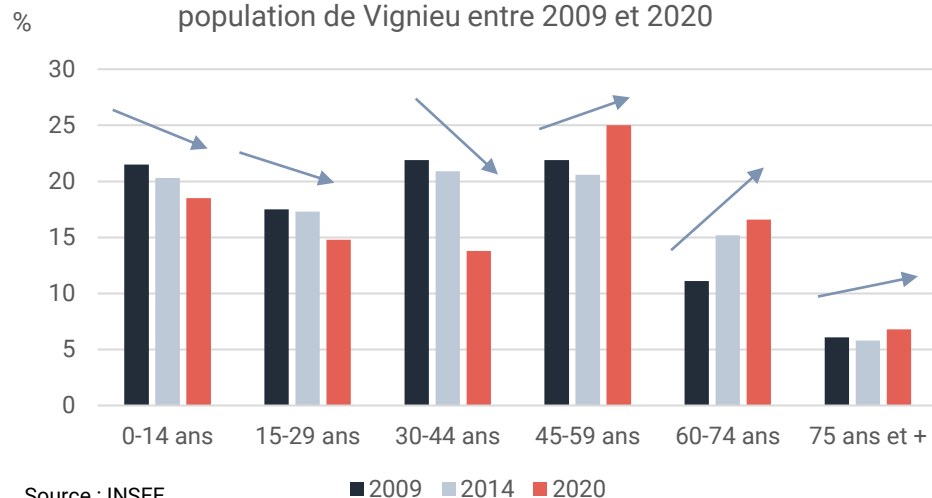
## Composition des ménages



- **Taille des ménages = 2,46 en 2020**
  - Une majorité de **couples avec enfants** (39% contre 28% à l'échelle départementale)
  - **Augmentation des couples sans enfant** et des ménages d'une personne
- Un **vieillissement de la population depuis 2009**
- Mais des constats qui s'inversent ces dernières années :
  - **Augmentation des effectifs scolaires** depuis 2019
  - Un nombre de personnes âgées stable depuis 2018

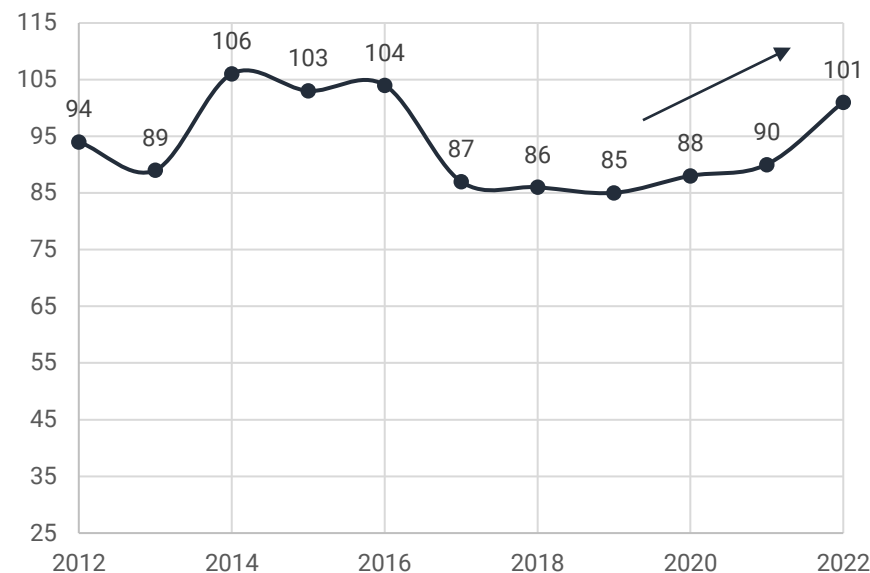


Evolution de la répartition par tranches d'âges de la population de Vignieu entre 2009 et 2020



Source : INSEE

Evolution des effectifs scolaires de l'école de Vignieu





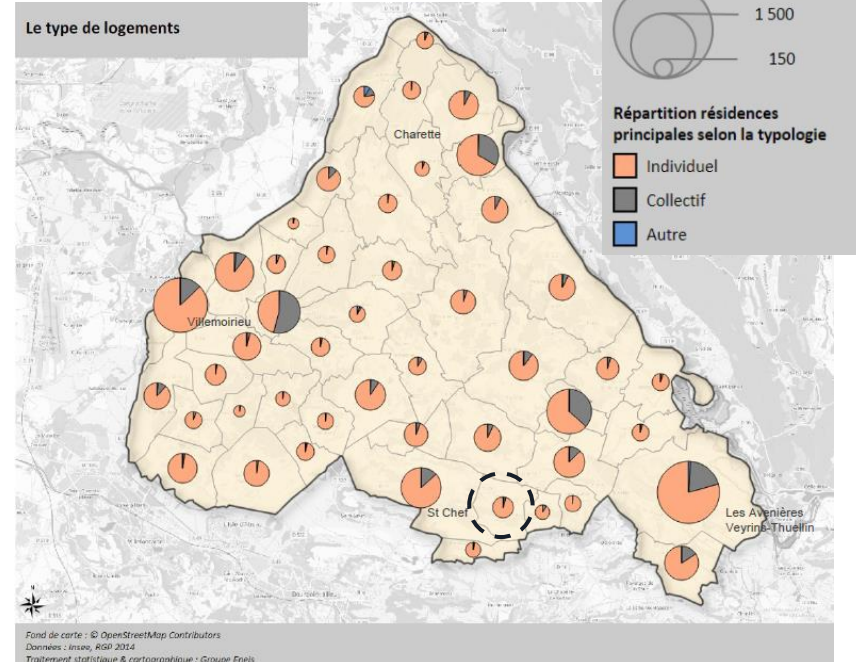
## Composition du parc



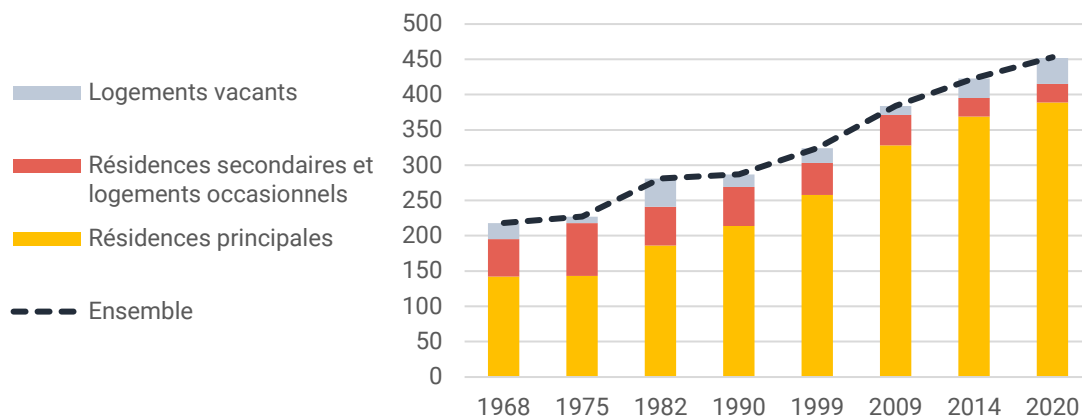
- **453 logements** en 2020, dont 86 % de résidences principales
  - Un **nombre de résidences secondaires en diminution** (de 43 à 26 en 10 ans)
  - Un **parc « monotypé »** :
    - Une grande majorité de maisons : 95 %
    - Un taux important de propriétaires : 83,2 %
    - De grands logements : 87,7 % de T4 ou plus
- **Déséquilibre entre l'offre et la composition des ménages** (diminution de la taille des ménages)
- **Des ménages qui ne trouvent pas de logements adaptés** : étudiants, jeunes actifs, familles monoparentales...

## Les Balcons du Dauphiné :

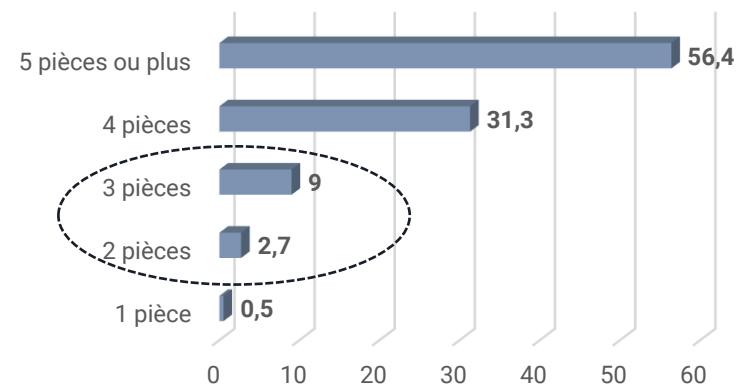
Le type de logements



Evolution globale du parc de logements depuis 1968



Répartition des résidences principales selon la taille du logement (en %) à Vignieu (2020)



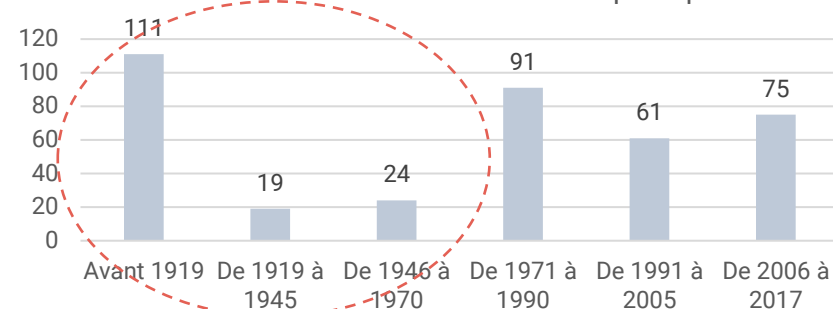


## Zoom sur le parc ancien



- **40,5 % des logements construits avant 1970** soit avant les premières réglementations thermiques (RT 1974) → 154 logements
- Mais de **nombreuses rénovations** sur le parc ancien (réhabilitations, rénovations thermiques) entreprises par les particuliers

Période d'achèvement des résidences principales



Source : INSEE

## Zoom sur le parc de logements sociaux

- **16 logements locatifs sociaux :**
  - 6 construits en 1991
  - 10 construits en 2010
- 14 logements en **PLUS** et 2 logements en **PLAI**
- Objectif PLH (villages) :
  - 20 % PLAI
  - 30 % PLUS
  - 50 % PLS

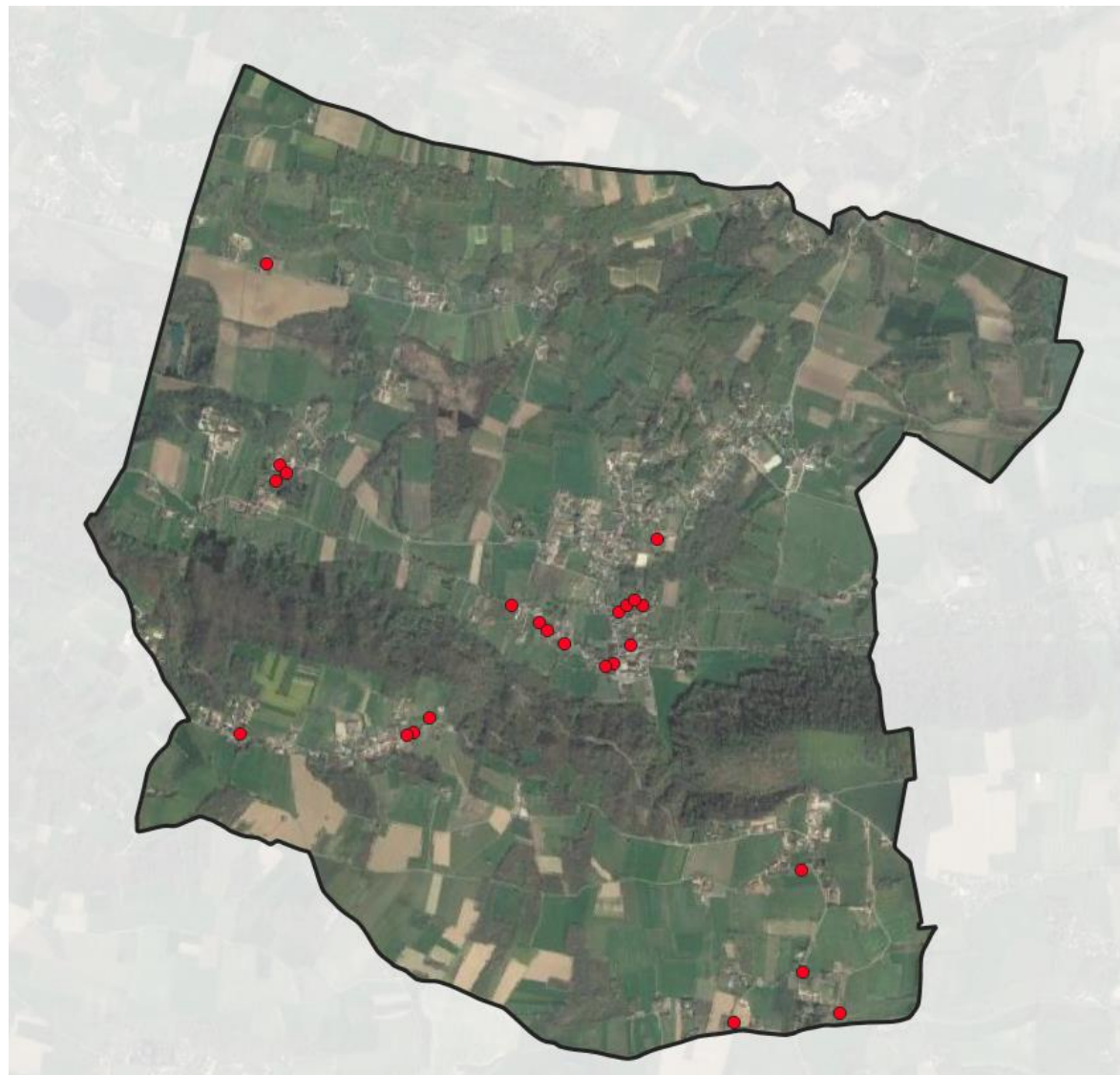




## Zoom sur les logements vacants

- Donnée INSEE : 37 logements vacants
- Donnée LOVAC : 54 logements vacants
- Un recensement affiné avec la commune à partir des données LOVAC détaillées
- **24 logements réellement vacants**, notamment :
  - Rue du Lion d'Or
  - Rue des Eners
  - Hameaux du Rual et de la Rivoire
  - ...
- Soit **5,3 %** du parc de logements

## Logements vacants d'après le recensement réalisé avec la commune





## Dynamiques de construction



- Un **rythme de constructions important** depuis les années 70
  - **Un pic en 2018 : urbanisation de la zone d'extension**
  - Une **diversification des formes bâties** : 12 logements collectifs et 14 logements groupés en 2018
  - *Un objectif de 90 logements entre 2018 et 2040 d'après le SCoT*
- **Déjà 62 logements réalisés\* depuis 2018**

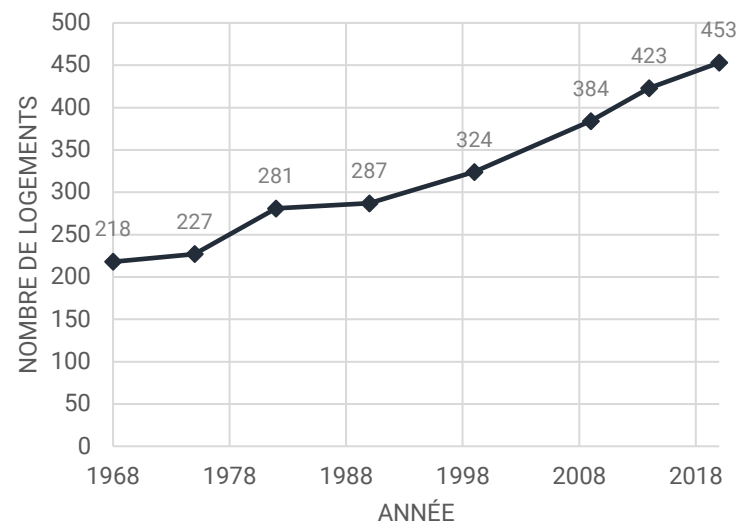
Extrait du DOO du SCoT

### Prescriptions

- Les PLU/PLUi et les projets d'aménagements doivent rendre possible la construction du nombre de logements suivants (valeurs plafonds) :

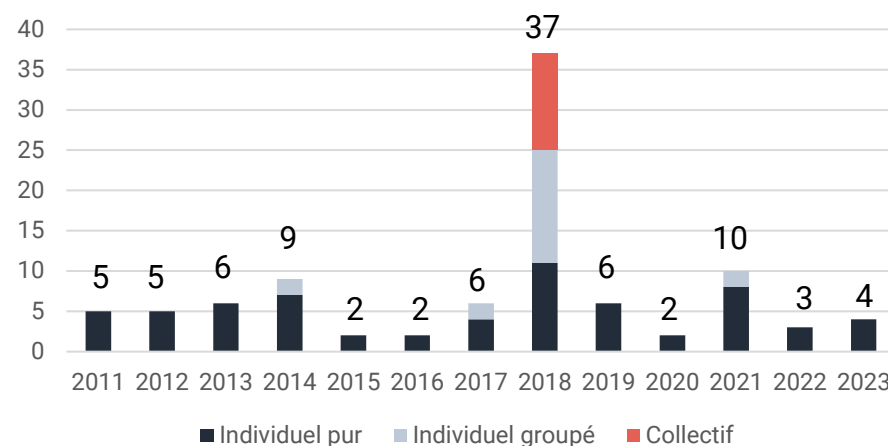
|            |         |    |
|------------|---------|----|
| Vertrieu   | Village | 70 |
| Veyssilieu | Village | 30 |
| Vignieu    | Village | 90 |

## Evolution du nombre de logement depuis 1968



Source : INSEE

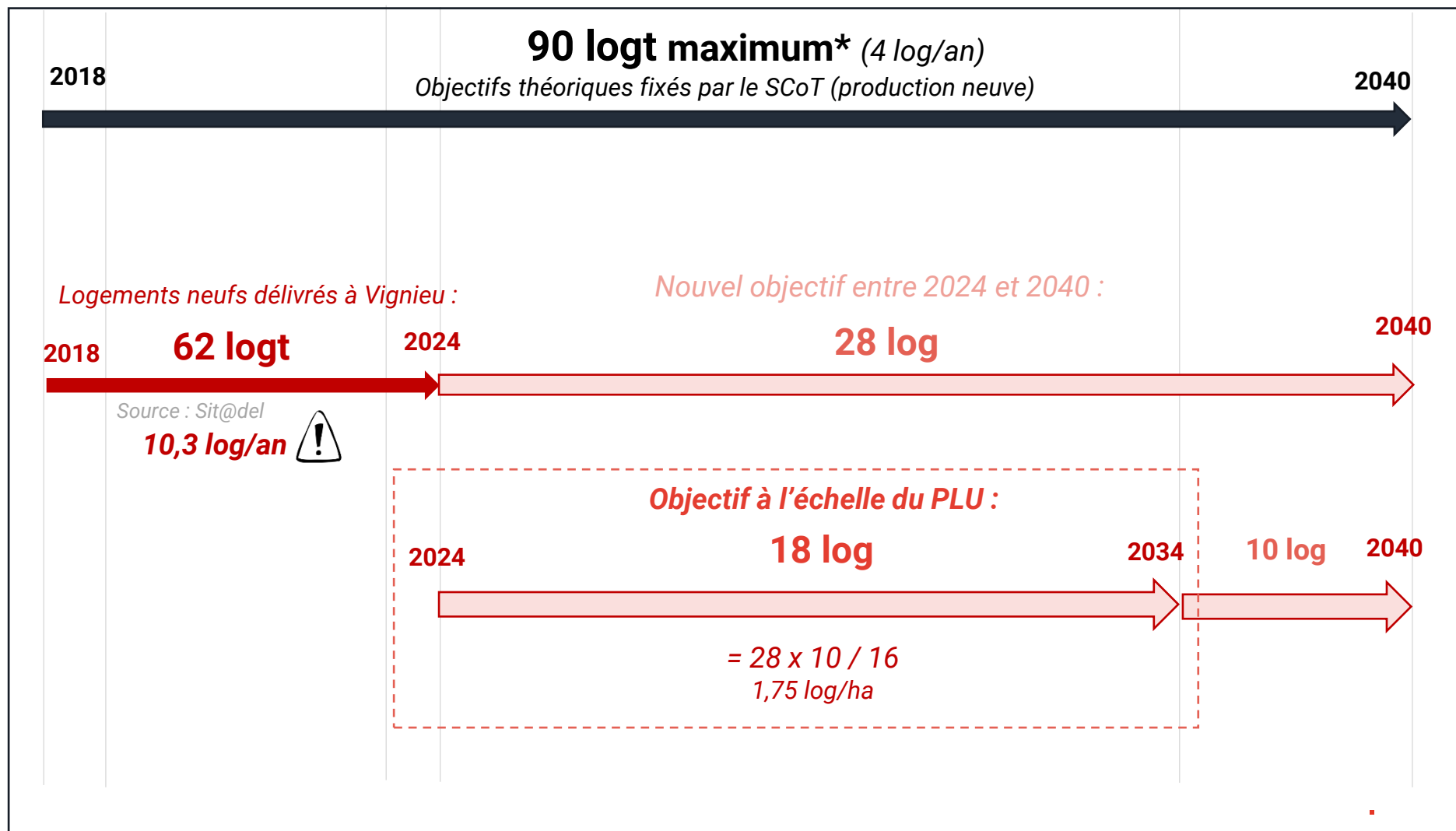
## Nouveaux logements\* sur la commune depuis 2011



Source : permis de construire



## ❖ Nouveaux logements - les objectifs du SCoT





## ❖ Typologie de logements - les objectifs du SCoT

|                                    | Individuel pur | Habitat groupé | Habitat collectif |
|------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
| <b>Polarités de bassins de vie</b> | 30% maxi       | 30% ou plus    | 40% ou plus       |
| <b>Pôles relais</b>                | 30%            | 40%            | 30%               |
| <b>Pôles de proximité</b>          | 40%            | 40%            | 20%               |
| <b>Villages</b>                    | 60%            | 40%            |                   |



Densité :

- Habitat individuel pur : **15 logt/ha**
- Habitat groupé ou intermédiaire : **25 à 35 logt/ha**
- Habitat urbain (petits immeubles) : **50 logt/ha**

→ En moyenne, un objectif de 21 logt/ha



VERDI

# Volet économique

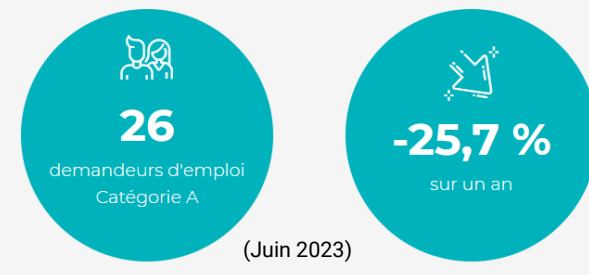


## Emploi

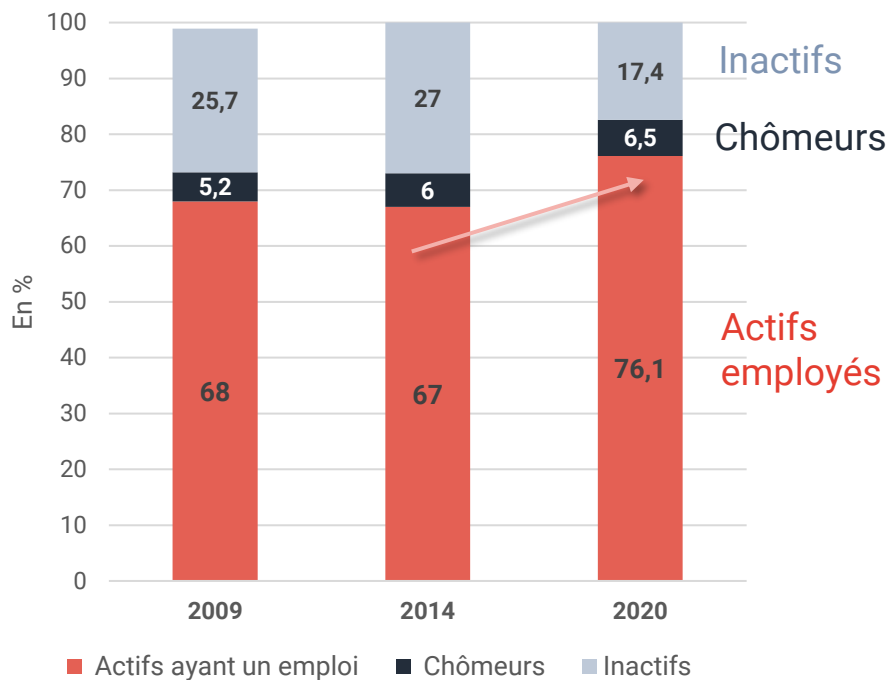


- 129 emplois en 2020
- **50 emplois de moins qu'en 2009**
- 82,6 % d'actifs contre 79,2 % sur la CC
- **Un nombre d'actifs en augmentation depuis 2014**
- Un taux de chômage faible

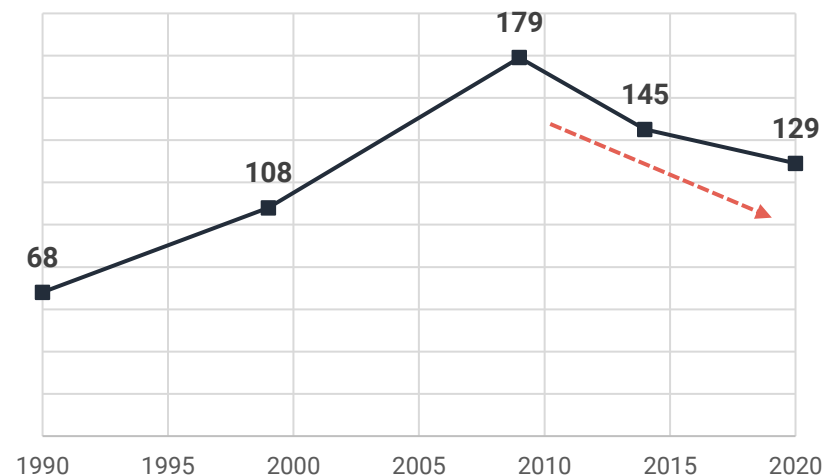
## Demandeurs d'emploi d'après Pôle Emploi :



Population de 15 à 64 ans par type d'activité  
entre 2009 et 2020



Evolution du nombre d'emplois sur la commune





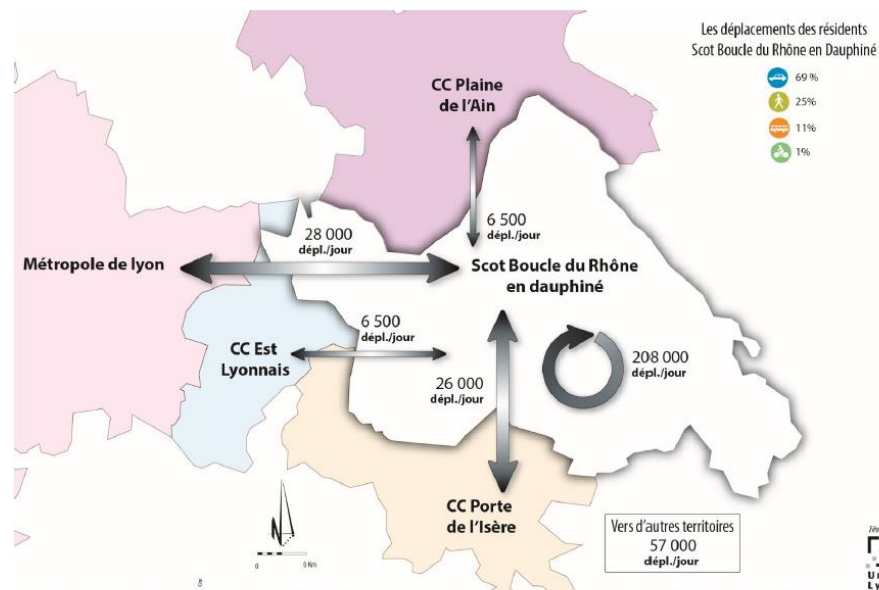
## Flux domicile-emploi



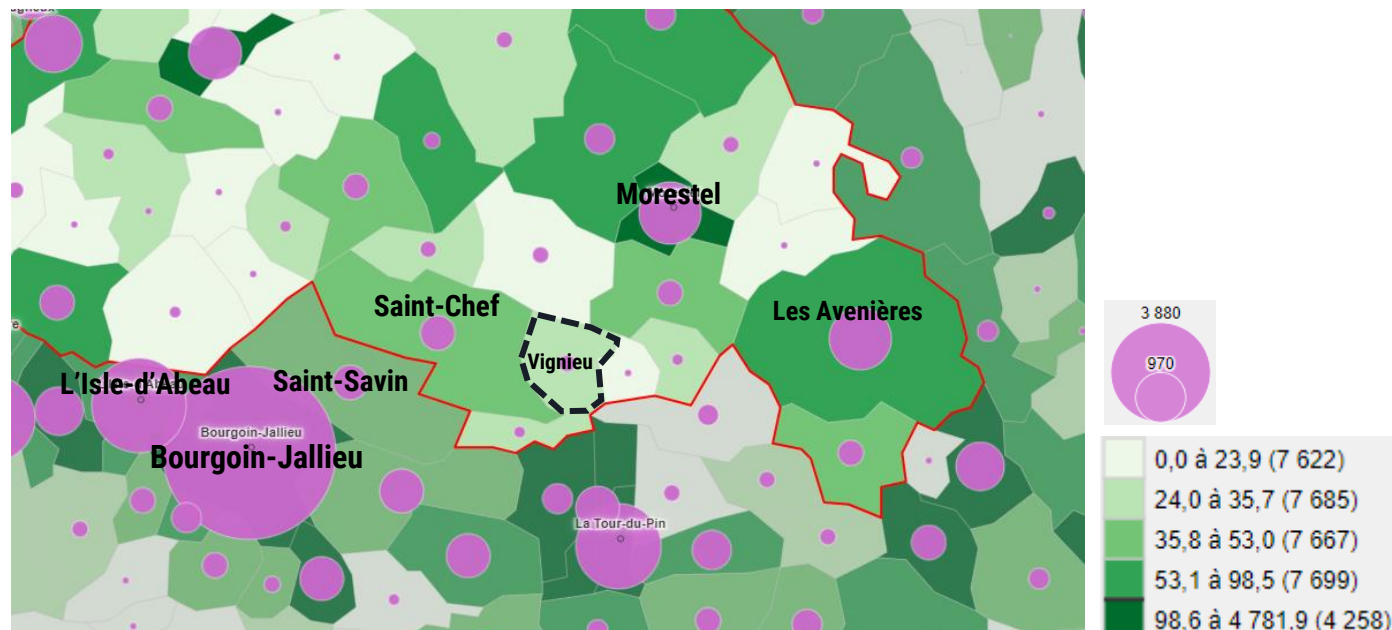
- 0,28 emplois/actifs sur la commune
- **Seulement 11 % des actifs travaillent sur la commune**

Principales communes employeuses :

- **Bourgoin-Jallieu (22 %)**
- **Saint-Chef (9%)**
- **Lyon 3 (6 %)**
- L'Isle-d'Abeau (5 %)
- Saint-Savin (5 %)
- Morestel (3 %)
- Les Avenières (2 %)



Nombre d'emplois (en violet) et indice de concentration de l'emploi (en vert) par commune



Source : INSEE

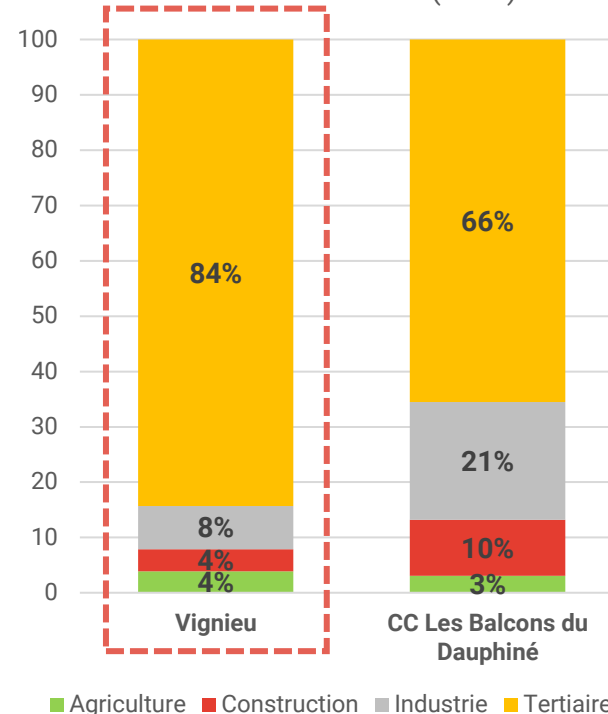


## Etablissements économiques



- Pas de zone d'activité sur la commune
- **55 établissements** recensés en 2022 (en majorité des entreprises individuelles)
- Une prépondérance du domaine tertiaire dans les emplois
- **Deux commerces qui font partie intégrante de la vie du village :**
  - Epicerie « Le panier de Fanny »
  - Bar/café « Le petit café du lion d'Or »
- **Deux établissements touristiques :** le Château de Chapeau Cornu et le domaine du Suzel

Secteurs d'activités des **emplois** sur la commune et sur la CC (2020)





## Agriculture



### A l'échelle de la CC Les Balcons du Dauphiné

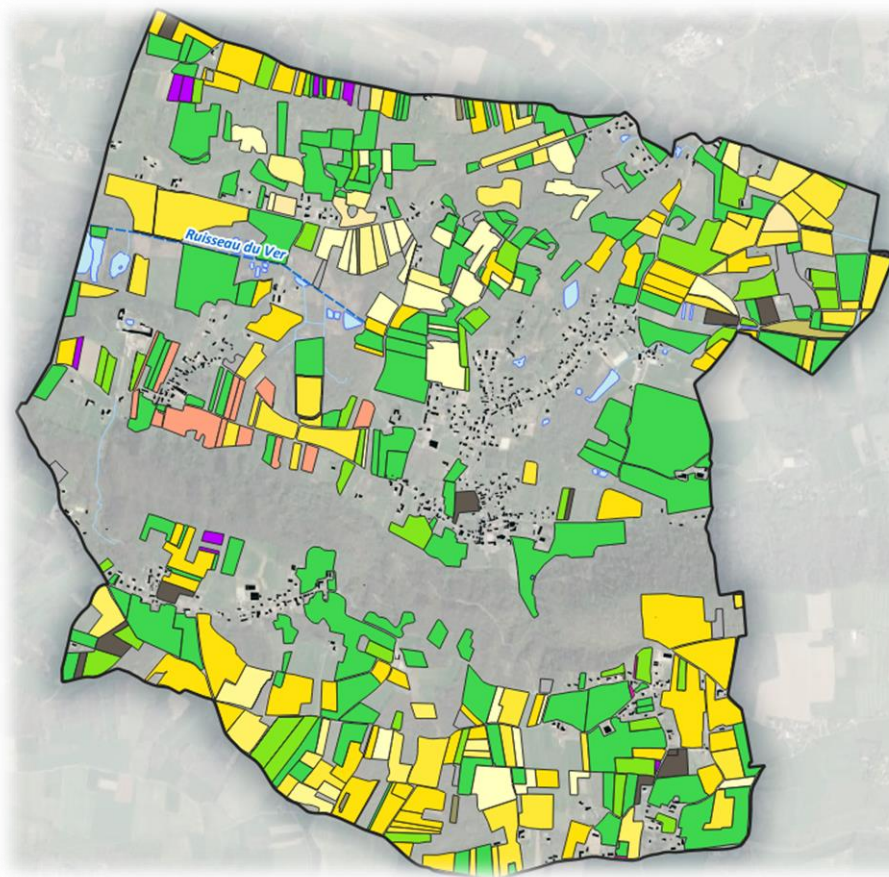
- Un nombre d'exploitations en baisse mais une SAU moyenne qui augmente → **des exploitations de plus en plus grandes**
- 25% des exploitations concernées par un chef d'exploitation qui a plus de 60 ans

### Sur Vignieu :

- **449 ha de parcelles agricoles** = 48 % du territoire communal
  - 49 % de prairies et fourrages
  - 46 % de céréales/cultures/oléagineux
- **Des exploitations de petite taille** : SAU moyenne = 26,3 ha

*Rappel CCBD : SAU moyenne = 64,0 ha*

- 8 ha de parcelles en **agriculture biologique** (1,7 %)
- 13 **IGP** recensées



Source : RPG 2021



VERDI

# Fonctionnement territorial



## Equipements et services



Offre scolaire : école primaire + garderie périscolaire + cantine

- Des **effectifs scolaires qui augmentent**
- Des locaux scolaires répartis sur plusieurs endroits
- **Projet de restructuration de l'offre scolaire**
- Ouverture d'une crèche privée en 2024 (14 berceaux)

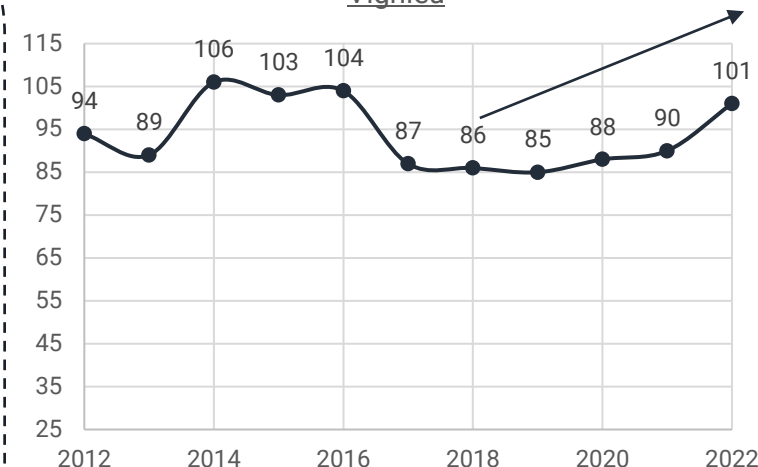
Autres équipements publics :

- Centre-village : mairie, bibliothèque, salle des fêtes, boulodrome, église
- **Parc de Vignieu** : offre multi-activités et intergénérationnelle qui fonctionne très bien

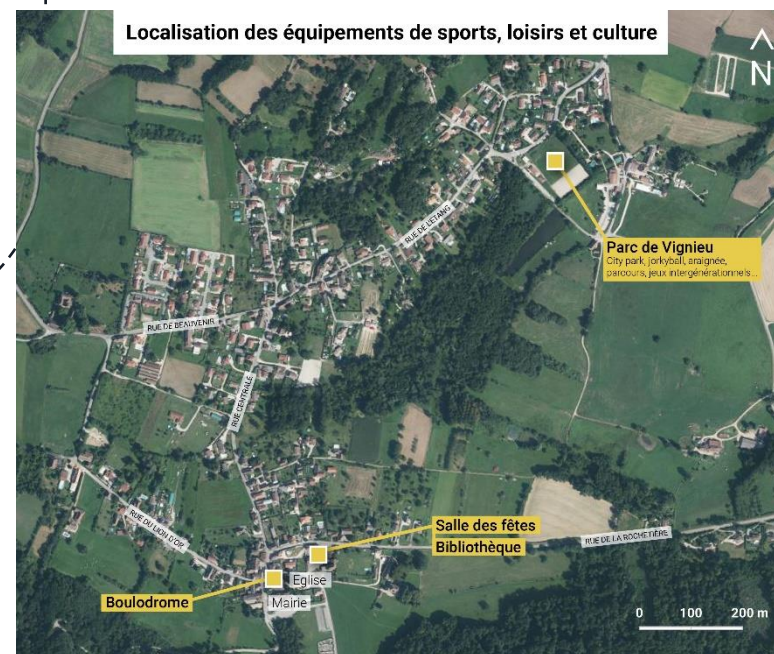
Offre de santé :

- Pas d'équipements de santé sur la commune
- **Un faible accès aux médecins généralistes**
- Un centre hospitalier à Morestel (8 km) et des professionnels de santé sur les communes voisines (Vézéronce, Saint-Chef)

Evolution des effectifs scolaires de l'école de Vignieu



Localisation des équipements de sports, loisirs et culture





## Mobilité

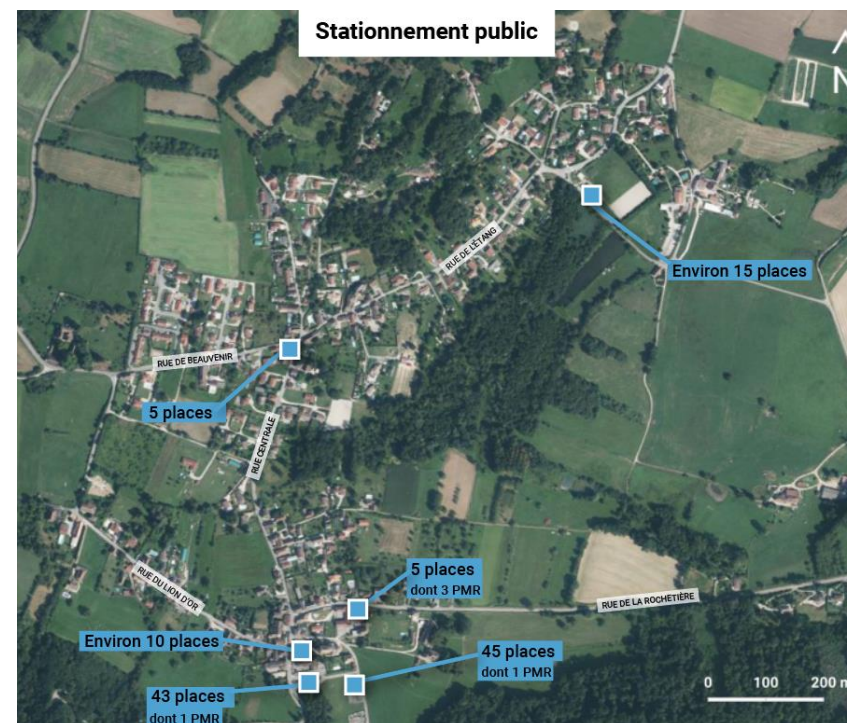
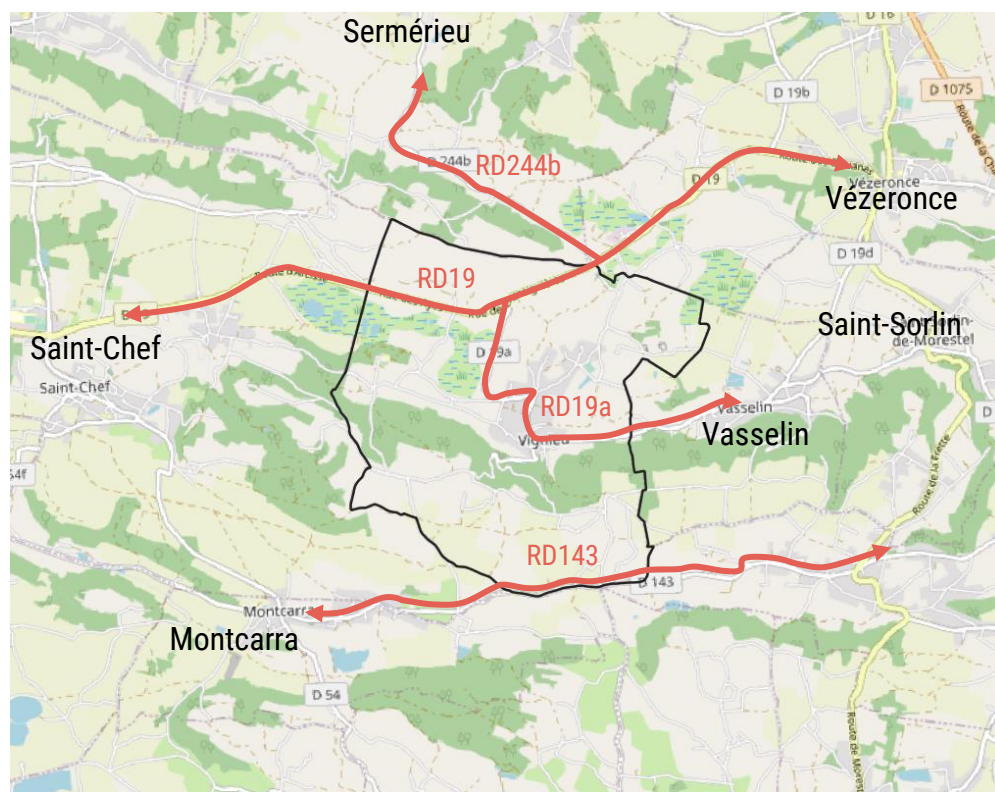


### Voiture

- Représente **90,2 % des déplacements domicile-travail**
- 3 routes départementales qui traversent la commune

### Stationnement

- Environ **120 places de stationnement** public dont 5 PMR
- Projet d'agrandissement du parking du parc de Vignieu
- Projet de 2 bornes pour véhicules électriques devant l'église







## Mobilité



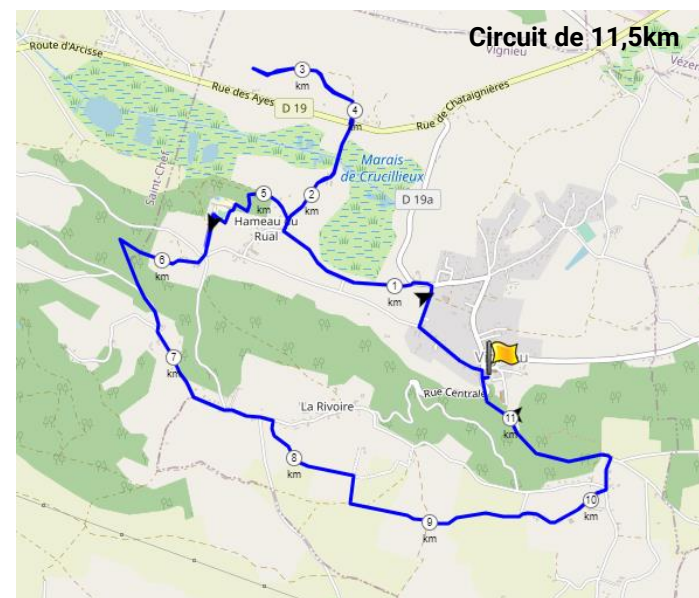
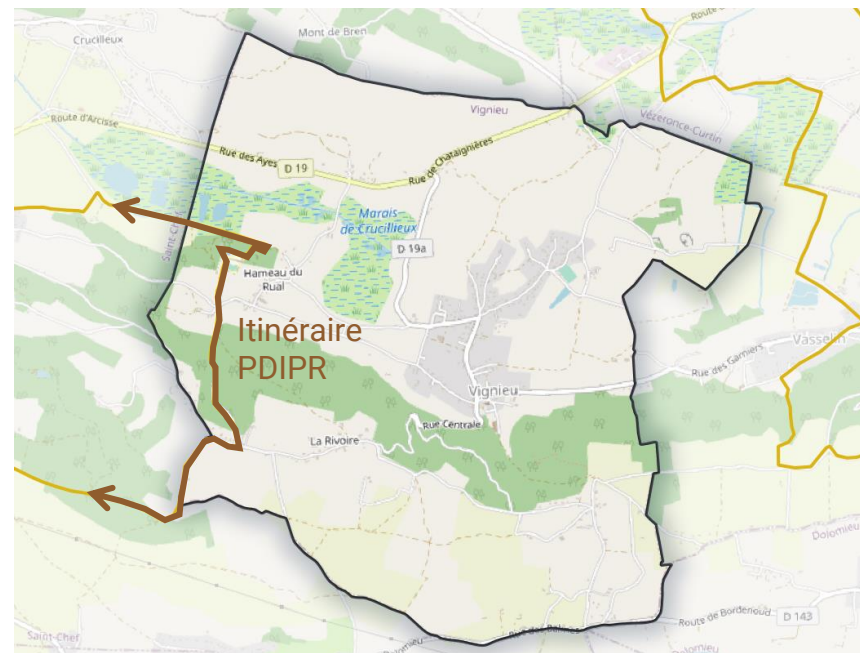
### Transports en commun

- **Aéroport + gare TGV** : Saint-Exupéry à 35 min en voiture
- **Gare TER** : la Tour-du-Pin à 20 min en voiture  
→ Nécessité de la voiture pour aller aux gares
- **3 lignes de cars Région principalement utilisées pour les déplacements scolaires**

### Modes actifs

- **Des chemins de randonnée beaucoup utilisés par les touristes et randonneurs**
- **Des trottoirs franchissables sur la rue du Lion d'Or** qui fonctionnent bien
- Peu d'aménagements piétons sur le reste du village
- **Le vélo est peu utilisé pour les déplacements quotidiens** (relief important)

Rue du Lion d'Or





VERDI

# Environnement/Risques

## Milieux naturels

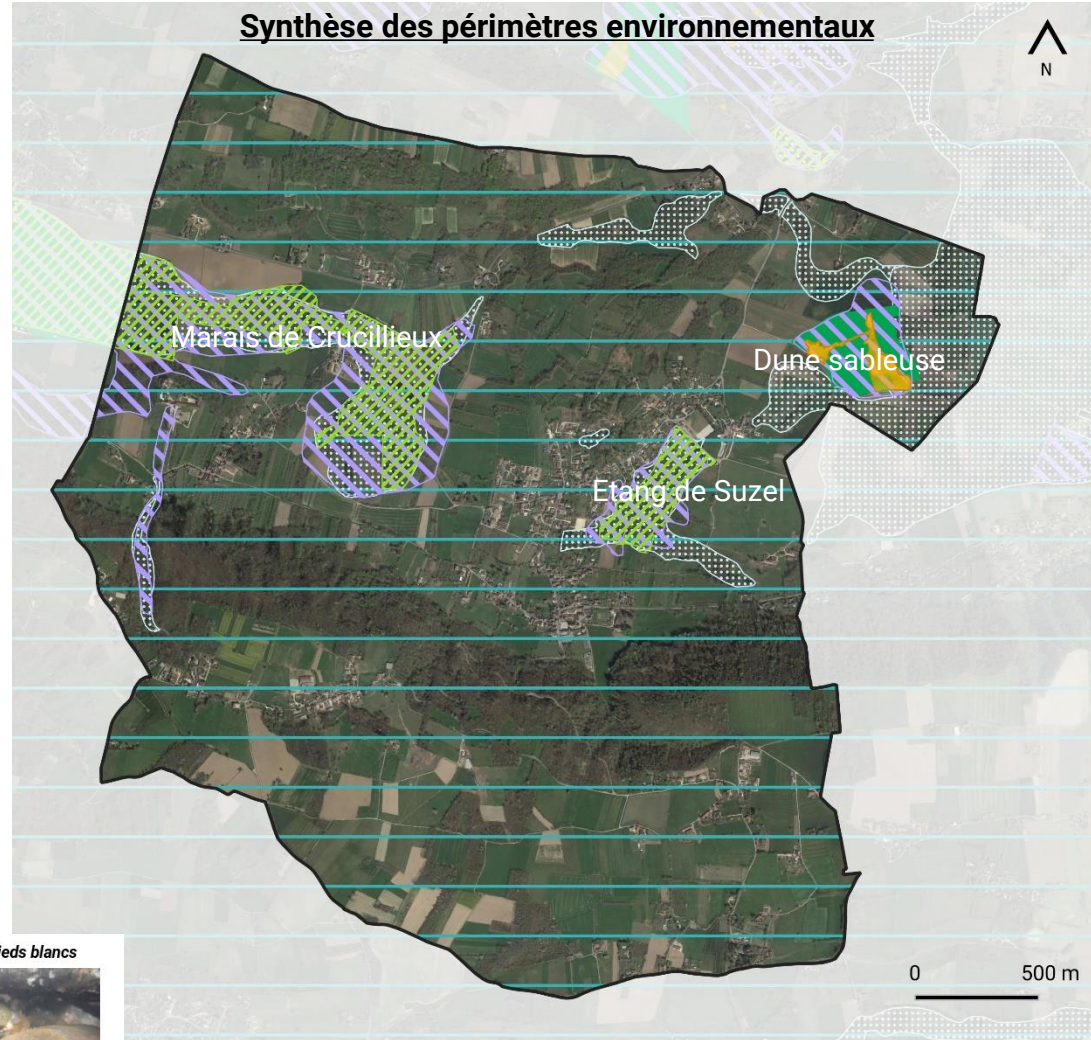


De nombreuses périmètres de protection sur le territoire :

- 4 ZNIEFF de type I
- 1 ZNIEFF de type II qui recouvre l'ensemble du territoire
- 2 arrêtés de protection de biotope
- 1 Espace Naturel Sensible communal
- 108 ha de zones humides
- 1 pelouse sèche

→ Des secteurs aux enjeux environnementaux forts, où les protections s'additionnent : marais de Crucillieux, dune sableuse d'Ampro, zone de l'étang...

## Synthèse des périmètres environnementaux



- ZNIEFF I
- ZNIEFF II
- Arrêté préfectoral de biotope
- Espace Naturel Sensible
- Zones humides
- Pelouse sèche

Epipactis des marais



Ecuelle d'eau



Rainette verte



Ecrevisse à pieds blancs



Guêpier d'Europe



Huppe fasciée



Pulsatille rouge



Cistude d'Europe





## Trame verte et bleue

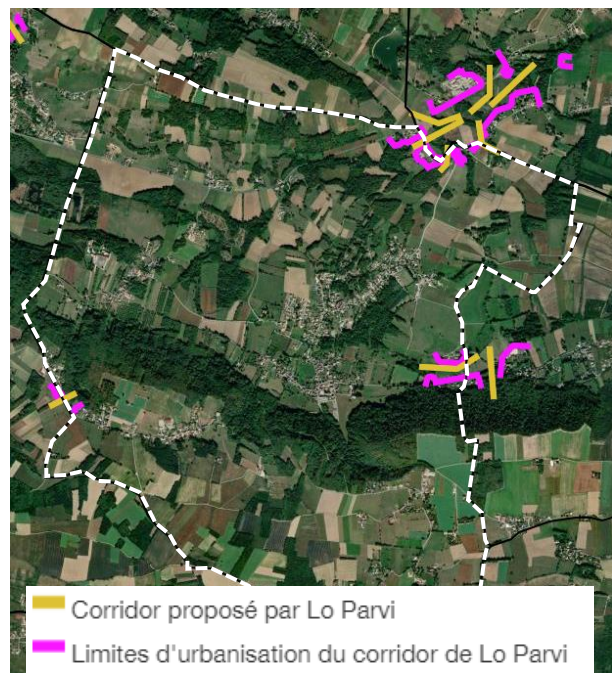


Des documents cadres qui identifient des **réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques** :

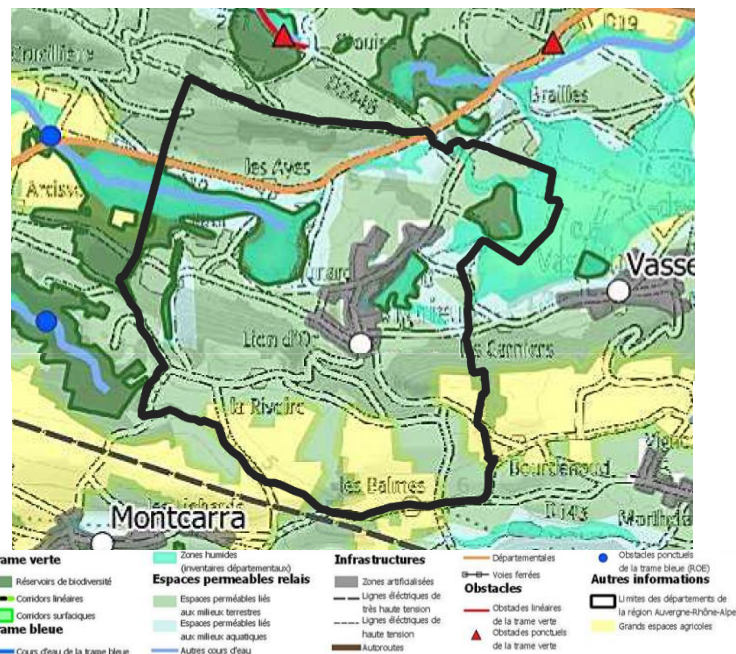
- **SRADDET** : aucun corridor sur la commune
- **SCoT** : aucun corridor sur la commune
- **REDI** : plusieurs axes de déplacements de la faune

Une identification de corridors locaux par **Lo Parvi** :  
**3 corridors sur la commune**

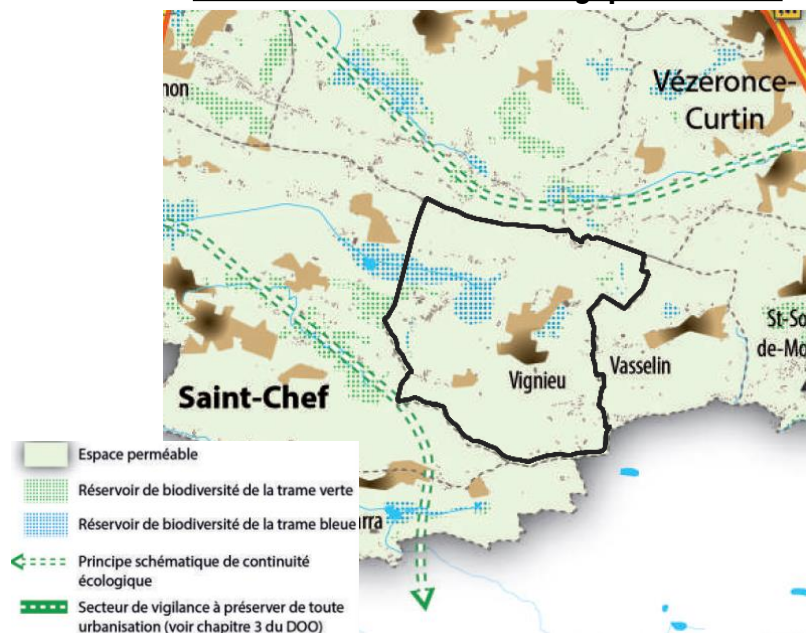
### Identification par Lo Parvi



## Atlas de biodiversité du SRADDET

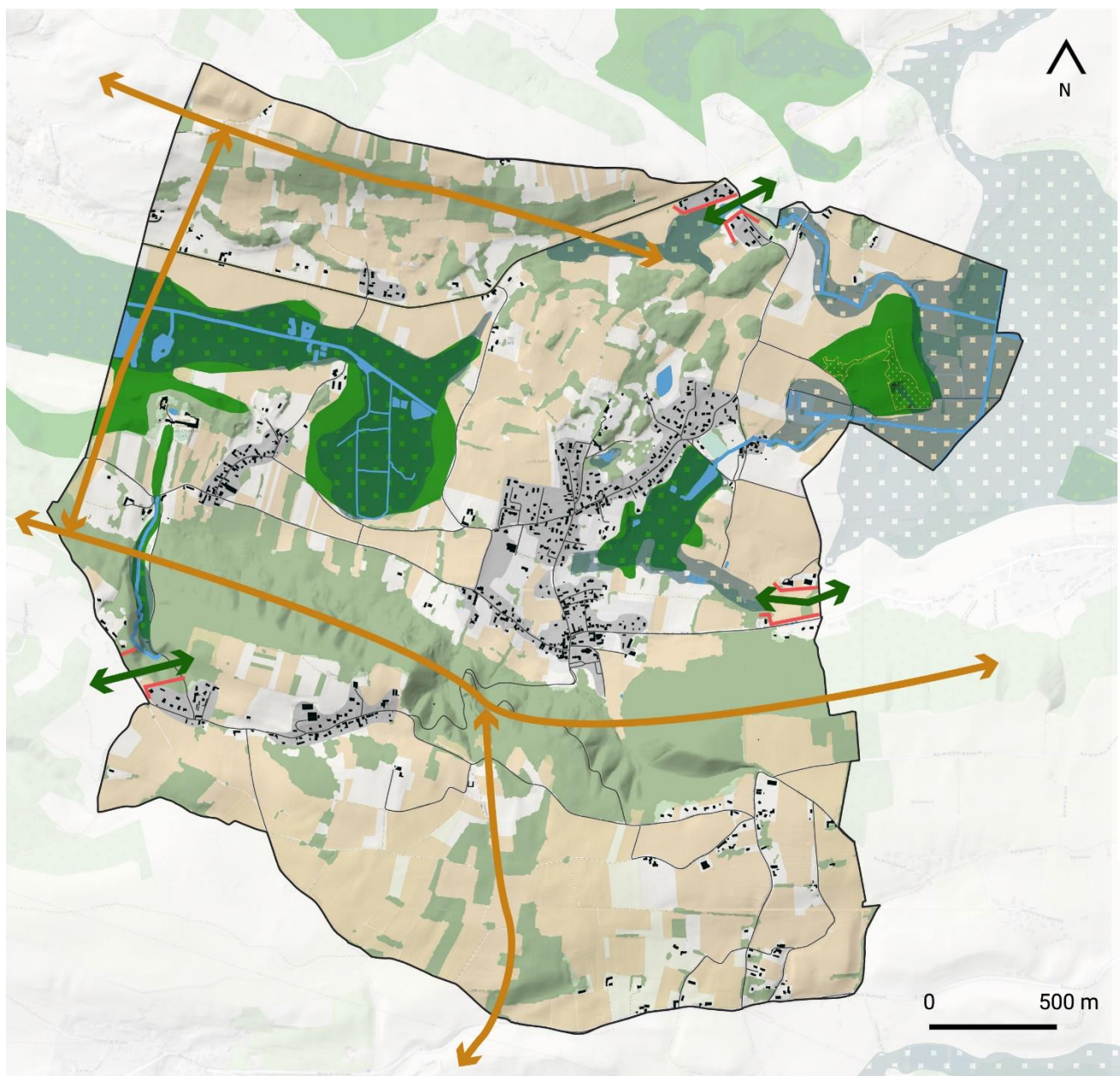


### Réservoirs et corridors écologiques du SCoT





## ❖ Carte de synthèse de la trame verte et bleue



### LÉGENDE

#### Trame verte

■ Réservoirs de biodiversité (ZNIEFF I, ENS, APPB)

■ Pelouses sèches

↔ Axes de passage de la faune

↔ Corridors écologiques locaux

— Limites d'urbanisation

■ Boisements

■ Parcelles agricoles

#### Trame bleue

— Cours d'eau

■ Surfaces hydrographiques

■ Zones humides

#### Obstacles

■ Zones artificialisées

■ Bâtiments

— Routes

Source : VERDI



## ❖ Les risques naturels

|                      | Risque                         | Niveau d'aléa   |
|----------------------|--------------------------------|-----------------|
| INONDATION           | Inondation de plaine           | Aucun ou faible |
|                      | Crues torrentielles            | Fort            |
|                      | Sismique                       | Modéré          |
|                      | Radon                          | Faible          |
|                      | Retrait-gonflement des argiles | Faible          |
| MOUVEMENT DE TERRAIN | Glissement de terrain          | Faible          |
|                      | Chute de blocs                 | Aucun           |
|                      | Feu de forêt                   | Faible          |

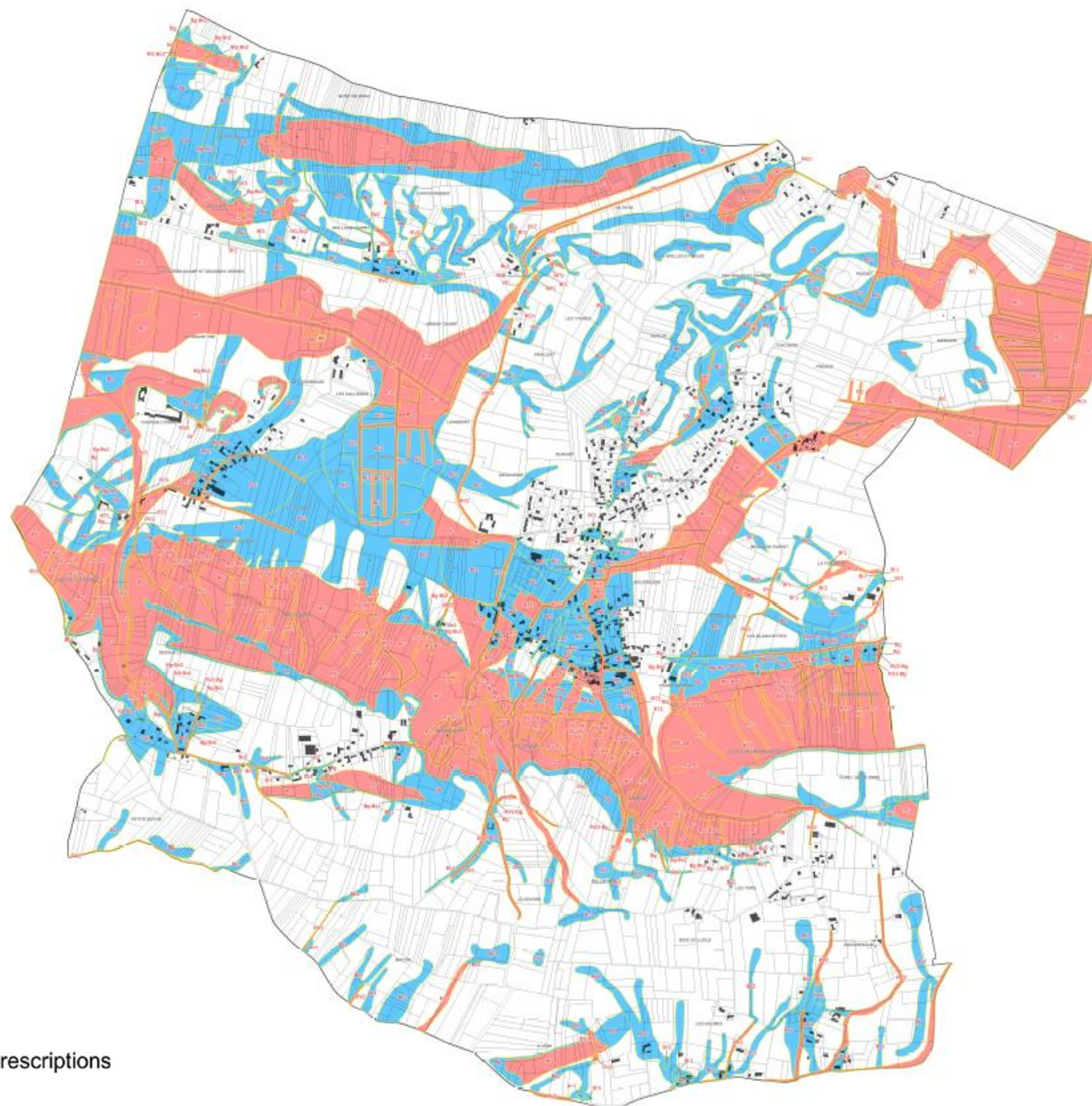
❑ Des risques naturels **globalement faibles**

❑ 12 arrêtés de catastrophe naturelle reconnues sur la commune

- **Inondation/coulée de boue** (1982, 1983, 1988, 1993, 2011, 2016, 2017)
- **Sécheresse** (2010)
- **Glissement de terrain** (1983,1993)
- **Tempête** (1982)

→ Une nouvelle carte d'aléas en cours : de nouveaux aléas à prendre en compte (chute de blocs, effondrement...)

## CARTE DES ALEAS



### Zone réglementaire



Zone Rouge, inconstructible



Zone Bleue, constructible avec prescriptions



## ❖ Les risques technologiques

Seul risque technologique = risque nucléaire

| Risque                            | Niveau d'aléa   |
|-----------------------------------|-----------------|
| Nucléaire                         | Risque existant |
| Industriel                        | Aucun           |
| Rupture de barrage                | Aucun           |
| Transport de matières dangereuses | Aucun           |

- ✓ *Aucune installation classée (ICPE) sur la commune*
- ✓ *Aucun établissement déclarant des rejets et transferts de polluants*
- ✓ *Aucun site potentiellement pollué*

**Centrale nucléaire du Bugey** située à **20 km** de la commune : 4 installations nucléaires  
 → Commune couverte par un **Plan Particulier d'Intervention** du nucléaire

❑ *Centrale de Creys-Mépieu située à 15 km de la commune → centrale en cours de démantèlement*



Source : Dossier départemental des risques majeurs de l'Isère

## ❖ Les nuisances sonores

### ❑ Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (2022)

A Vignieu, la **RD19** qui traverse la partie nord de la commune est concernée par le classement

- Voie de **catégorie 3**
- Largeur du secteur affecté par le bruit : **100 mètres de part et d'autre de la voie**
- Des prescriptions d'isolement acoustique à respecter

| NIVEAU SONORE Laeq<br>(6h-22h) en dB(A) | NIVEAU SONORE Laeq<br>(22h-6h) en dB(A) | CATÉGORIE de<br>l'infrastructure | LARGEUR DES<br>SECTEURS affectés |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| L > 81                                  | L > 76                                  | 1                                | d = 300 m                        |
| 76 < L ≤ 81                             | 71 < L ≤ 76                             | 2                                | d = 250 m                        |
| 70 < L ≤ 76                             | 65 < L ≤ 71                             | 3                                | d = 100 m                        |
| 65 < L ≤ 70                             | 60 < L ≤ 65                             | 4                                | d = 30 m                         |
| 60 < L ≤ 65                             | 55 < L ≤ 60                             | 5                                | d = 10 m                         |



Source : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (DDT38)



VERDI

# Consommation d'espaces

# L'impact de la Loi Climat et Résilience sur l'analyse de la consommation foncière

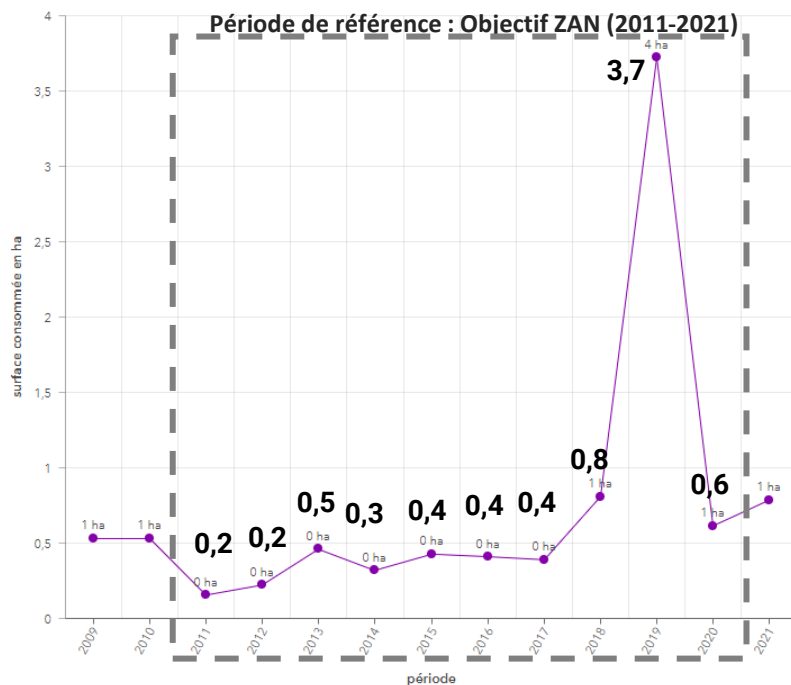
## Analyse de la consommation foncière selon l'Etat :

**7,5 hectares de nouvelles surfaces consommées** d'après l'observatoire d'artificialisation des sols du CEREMA sur la période 2011-2021, dont :

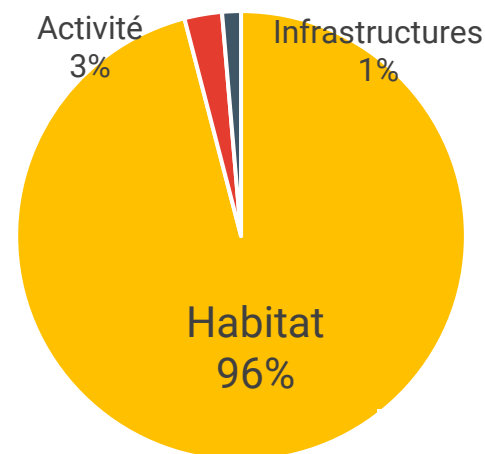
- **7,1 ha** de surfaces consommées de type **habitat** ;
- **0,2 ha** de surfaces consommées de type **activités** ;
- **0,1 ha** de surfaces consommées de type **infrastructures**

**7,5 ha**  
consommés  
entre 2011 et  
2021

Consommation totale\* (en hectares) entre 2009 et 2022

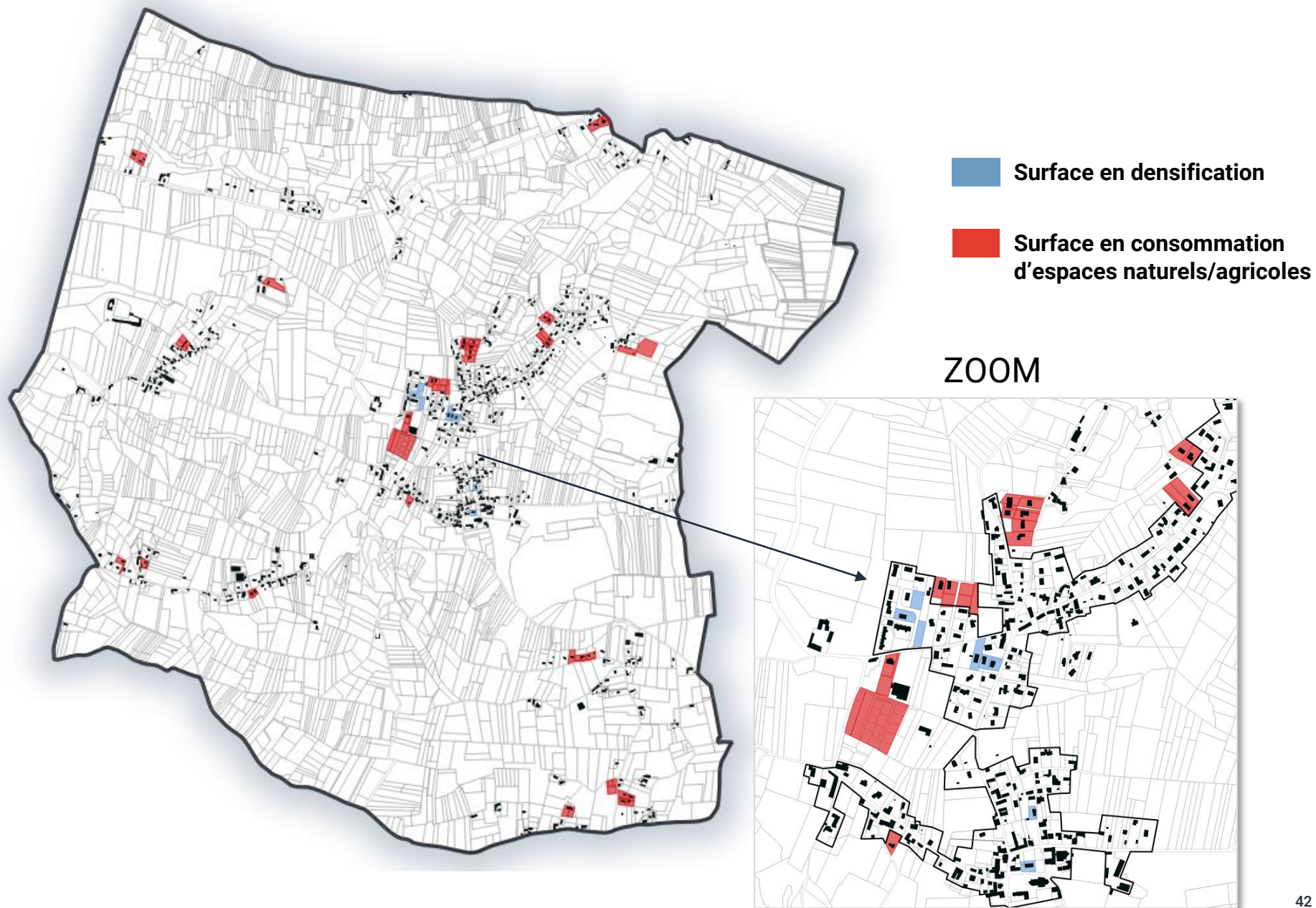


Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2011 et 2021

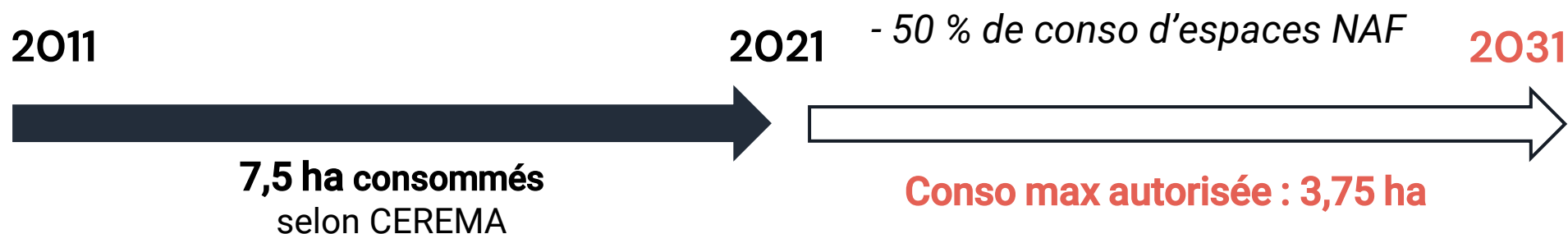




Espaces consommés entre 2011 et 2021 d'après les permis de construire et la photo-interprétation :



## L'impact de la Loi Climat et Résilience sur l'analyse de la consommation foncière

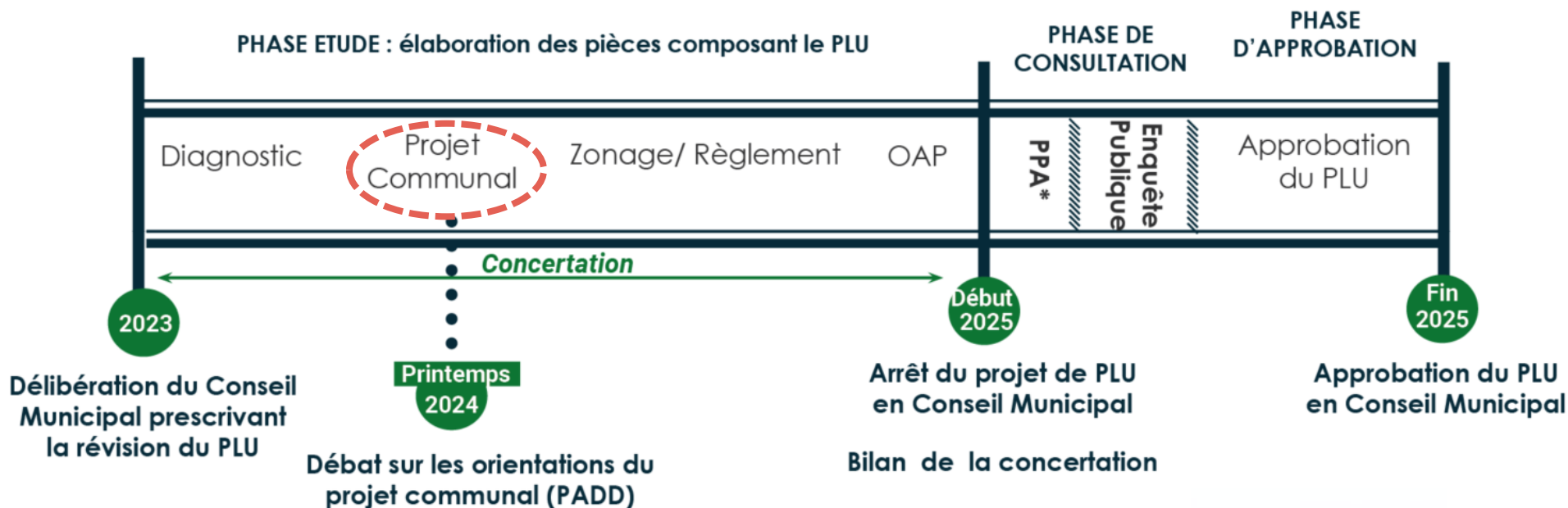


Tous les PC en extension accordés après août 2021 comptent dans la consommation foncière des 10 prochaines années



VERDI

# 4- PROCHAINES ETAPES DISCUSSIONS



➤ **Organisation d'une balade urbaine le samedi 23 mars matin (10h00)**

→ Illustrer le diagnostic / approfondir certaines thématiques



➤ **Les prochaines semaines seront dédiées à l'élaboration du projet communal (PADD)**

→ Une prochaine réunion publique aura lieu en avril pour vous présenter ce dernier



|                       |                                      |                                   |                     |
|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| Étude :               | Révision du PLU – commune de VIGNIEU |                                   | CR RP n°1           |
| Objet de la réunion : | Concertation – réunion publique n°1  |                                   |                     |
| Date & lieu :         | 29-02-2024                           | VIGNIEU – salle des fêtes – 20h00 |                     |
| Rédacteur :           | Christelle VINCENT                   |                                   | Nombre de pages : 6 |

#### ▪ Objet de la réunion :

##### Première réunion publique d'informations destinée à présenter :

- Le contexte réglementaire et les raisons ayant poussé la commune à réviser le PLU actuel
- Les modalités de concertation
- Les principaux constats et enjeux issus du diagnostic

#### 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 première réunion d'informations organisée dans le cadre de la révision générale du PLU. Madame le Maire a rappelé que la démarche est au début du processus et qu'il s'agit de présenter les premiers éléments de diagnostic et surtout insister sur le contexte réglementaire particulièrement contraint.

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.

#### 1. Définition/ contenu et contexte réglementaire du PLU

La réunion a débuté par une présentation générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le bureau d'études a expliqué l'objectif d'un PLU, les pièces qui le composent ainsi que le contexte réglementaire.

Le bureau d'études a notamment insisté sur le principe de « hiérarchie des normes ». Ainsi, il a été rappelé que la révision du PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire contraint. 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 zoom spécifique a été fait sur le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

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.

*Madame le Maire a précisé qu'auparavant la commune était rattachée à un autre SCoT : le SCoT Nord-Isère. Le PLU actuel est donc compatible avec cet ancien SCoT.*

*Le SCoT du Symbord a été approuvé en octobre 2019. La commune de Vignieu doit donc obligatoirement se mettre en compatibilité avec ce document. Elle dispose d'un délai de 3 ans pour réaliser cette mise en compatibilité. Le délai est donc dépassé et la commune a été mise en demeure par la Préfecture de procéder à cette révision.*

Au-delà de ce document, un zoom a également été fait sur la loi récente : Climat et résilience (août 2021) qui fixe des objectifs stricts de modération de la consommation d'espaces. Cette loi vise à l'horizon 2050, le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). En attendant cette date, un objectif intermédiaire a été fixé à l'horizon 2031, date qui concerne directement la révision du PLU. Il s'agit de diviser par 2 le rythme de consommation observé sur la commune au cours de la période 2011-2021, toutes vocations confondues (habitat, économie, équipement...).

## **2. Les grandes étapes de la révision du PLU et les modalités de concertation**

À la suite de ce rappel réglementaire, la réunion s'est poursuivie par une présentation du calendrier de la révision du PLU.

Trois grandes étapes constituent la procédure de révision du PLU :

### La période d'élaboration des pièces du PLU

Cette dernière a débuté en septembre 2023 et se poursuivra jusqu'au début 2025. Cette période est réalisée en concertation avec les Personnes Publiques Associées (personnes officielles représentant l'Etat, la communauté de communes, le département, le SCoT, la chambre d'agriculture....), les élus et les habitants.

Cette étape est marquée par trois moments clés :

- La délibération de prescription de la révision du PLU qui lance le début de la démarche
- Le débat du projet communal (PADD) en conseil municipal
- L'arrêt du PLU en conseil municipal qui clôt cette 1<sup>ère</sup> étape.

### La période de consultation

Une fois le PLU arrêté en conseil municipal (prévu début 2025), le PLU sera soumis pour avis à deux catégories de personnes :

- Les Personnes Publiques Associées (Etat, Chambre d'agriculture, SCoT, département....) – ces personnes officielles disposent d'un délai de 3 mois pour émettre un avis écrit sur le projet de PLU
- Les administrés – à la suite de la consultation des PPA, une enquête publique sera organisée. Cette dernière dure deux mois (un mois d'enquête et un mois de rapport). Au cours de cette dernière, les administrés peuvent consulter l'intégralité du projet de PLU ainsi que les avis PPA et faire part de leurs remarques.

### La période de finalisation du PLU

Après avoir consulté les PPA et les administrés, le PLU est retravaillé afin d'intégrer les différents avis et remarques avant d'être officiellement approuvé en conseil municipal.

L'approbation du futur PLU est prévue pour la fin d'année 2025.





Au-delà du calendrier prévisionnel, le bureau d'études a présenté les modalités de concertation. Il a ainsi rappelé que jusqu'à l'arrêt du PLU, les habitants peuvent participer de différentes manières :

- Consultation des documents disponibles en mairie et sur le site internet
- Information dans le bulletin municipal
- Participation aux réunions publiques
- Participation aux différentes manifestations organisées. Il a notamment été rappelé qu'un temps d'échanges spécifiques avec les agriculteurs avait été organisé en fin d'année 2023.

Le bureau d'études a également invité les habitants à venir participer à une balade urbaine qui aura lieu le samedi 23 mars à partir de 10h00 (point de rendez-vous devant la mairie). Cette dernière a pour but de parcourir, à pieds, le centre-bourg et d'échanger sur différentes thématiques abordées ce soir.

- Possibilité d'émettre des remarques sur un registre papier disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture au public.

### 3. Principaux constats et enjeux issus du diagnostic

À la suite de ces éléments de contexte, la réunion s'est poursuivie par la présentation des principaux constats et enjeux issus du diagnostic.

*Se reporter au support de présentation de la réunion pour plus de détails.*

#### Volet démographie/habitat :

- 960 habitants en 2020
- Un solde naturel positif et constant mais un nombre d'habitants qui fléchit depuis 2014 à cause d'un solde migratoire négatif
- Une donnée à nuancer : la délocalisation de la MFR sur Morestel a induit le départ de nombreux étudiants
- Un regain de population ces dernières années et une dynamique démographique qui devrait redevenir positive: nouvelle offre de logements, nombre de naissances qui augmente
- Une majorité de couples avec enfants sur la commune (taille des ménages = 2,46)
- Une augmentation des couples sans enfant et des ménages d'une personne
- Un vieillissement de la population et une diminution des 0-14 ans depuis 2009 d'après les données INSEE mais des constats qui s'inversent ces dernières années : augmentation des effectifs scolaires depuis 2019 et nombre de personnes âgées stable depuis 2018
- un parc composé de 453 logements en 2020
- Un parc dit « monotypé » composé essentiellement de maisons, grands logements, occupants propriétaires...
- Des ménages qui ne trouvent pas de logements adaptés (étudiants, jeunes actifs, familles monoparentales) et un enjeu de diversification de l'offre de logements (petits logements, locatifs...)
- 16 logements sociaux recensés sur la commune
- 24 logements vacants d'après le recensement réalisé avec les élus (en se basant sur les données géolocalisées LOVAC), soit 5,3 % du parc de logements
- Un rythme de construction important depuis les années 70 / une diversification des formes bâties (individuel groupé, collectif) observée ces dernières années
- Un objectif de 90 logements maximum entre 2018 et 2040 d'après le SCoT, mais déjà 62 logements réalisés depuis 2018
- Une densité moyenne de 21 logements/hectares fixée par le SCoT et une obligation de diversification des formes bâties produites (tendre vers la ventilation suivante : 60% d'habitat individuel/ 40% d'habitat groupé-collectif)



Volet économie :

- 129 emplois sur la commune (50 de moins qu'en 2009)
- Un taux de chômage relativement faible
- Un indicateur de concentration d'emploi de 0,28 emploi/actif et seulement 11% des actifs qui travaillent sur la commune
- Pas de zone d'activité sur la commune
- Deux commerces (épicerie et bar/café) et deux établissements touristiques (Château Chapeau Cornu et domaine de Suzel)
- 48% du territoire communal exploité pour l'agriculture, à moitié en prairies/fourrages et à moitié en grandes cultures/céréales/oléagineux
- Des exploitations de petite taille : 26,3 ha de SAU moyenne contre 64 ha en moyenne sur la Com-Com

Volet fonctionnement territorial :

- Une école primaire sur la commune, dont les effectifs sont en augmentation
- L'ouverture d'une crèche privée en 2024 et un projet de restructuration de l'offre scolaire par la commune
- Des équipements de sports et loisirs : bibliothèque, salle des fêtes, parc multi-activités et intergénérationnel
- Pas d'équipements de santé sur la commune et un faible accès aux médecins généralistes
- La voiture comme mode de déplacement principal (90% des déplacements domicile-travail)
- Environ 120 places de stationnement public
- Des équipements de transports structurants à proximité (aéroport, gare TGV, gare TER) mais nécessitant la voiture pour y parvenir
- Des modes doux principalement utilisés pour le tourisme et le loisir (chemins de randonnée), mais peu utilisés pour les déplacements quotidiens (relief important)

Volet environnement/risques :

- De nombreux périmètres naturalistes sur la commune : 4 ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type I, 1 ZNIEFF de type II, 2 APPB (arrêté préfectoral de protection de biotope), 1 ENS (espace naturel sensible) ... mais qui concernent peu les zones urbanisées de la commune
- Des secteurs aux enjeux environnementaux forts : marais de Crucillieux, dune sableuse d'Ampro, zone de l'étang
- Aucun corridor écologique identifié sur la commune par le SRADDET et le SCoT mais 3 corridors locaux identifiés par l'association Lo Parvi
- Plusieurs risques naturels recensés sur la commune faisant l'objet d'une carte des aléas (en cours de révision par un bureau d'études spécifique)

Volet foncier/ consommation d'espaces :

- D'après le portail de l'artificialisation du CEREMA et de l'Etat, 7,5 hectares d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) ont été consommés sur la commune entre 2011 et 2021
- Afin de répondre à l'objectif de réduction de – 50 % de la consommation d'espaces d'ENAF, la commune ne peut pas consommer plus de 3,75 ha d'espaces NAF entre 2021 et 2031. Depuis 2021, 0,75 ha ont déjà été consommés d'après les permis de construire.





Madame le Maire a précisé qu'au-delà d'une enveloppe foncière globale, la révision du PLU doit également viser à conforter l'enveloppe bâtie existante – enveloppe pré-identifiée par le SCoT. Elle explique que le SCoT identifie une enveloppe bâtie principale correspondant au village et une enveloppe secondaire correspondant au hameau de la Rivoire. Les autres hameaux n'étant pas fléchés par le SCoT ; ils ne seront pas maintenus en zone constructibles.

Le bureau d'études a précisé que le PLU devra obligatoirement comporter une étude de densification. Cette étude consiste à identifier le potentiel de logements théoriques réalisables au sein de l'enveloppe bâtie constituée. L'enveloppe bâtie correspondant à la photographie de la tache urbaine à un instant « T ». Il ne s'agit pas du contour des zones U et AU du PLU actuel mais de l'ensemble cohérent que forment les espaces urbanisés actuels. Elle est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.

Le PLU doit alors identifier les logements qui peuvent se réaliser en mobilisant :

- « Les trous » situés au sein de cette enveloppe – il s'agit de recenser les « dents creuses »
- Les grands terrains pouvant potentiellement faire l'objet d'une division et accueillir une nouvelle construction
- Les éventuelles opérations de renouvellement urbain (démolition/reconstruction)
- Le parc existant (logements vacants/réhabilitations...)

Si ce potentiel est inférieur aux besoins définis par le SCoT alors de nouveaux secteurs en extension de l'enveloppe peuvent être délimités.

Madame le Maire a précisé que dans le cas de Vignieu, l'enveloppe urbaine offrait un potentiel de logements supérieurs aux besoins définis par le SCoT. Aussi, plusieurs terrains aujourd'hui constructibles devront faire l'objet d'un déclassement en zones agricoles et/ou naturelles – déclassement non souhaité par l'équipe municipale mais rendu obligatoire par la mise en compatibilité avec le SCoT et le respect du cadre réglementaire.

#### 4. Echanges avec la salle

À la suite de la présentation, un temps d'échange avec les participants a été organisé.

*Question 1 : une habitante exprime son mécontentement vis-à-vis du traitement des hameaux prévus dans le futur PLU au regard de l'application du SCoT. Elle précise que l'acquisition de terrains sur ces secteurs a entraîné des frais (prêt immobilier ; frais de succession...etc.). Elle interroge alors les élus et le bureau d'études sur la position de l'Etat vis-à-vis de ces situations ? Des compensations sont-elles prévues par la loi ?*

Madame le maire entend la remarque et les situations complexes que l'application du SCoT/de la loi entraîne mais elle précise que cette situation est valable pour l'ensemble du territoire et des communes voisines. Malheureusement, aucune compensation financière n'est prévue.

*Question 2 : un habitant interroge les élus et le bureau d'études sur la future carte des aléas. Est-il possible de préciser les prescriptions de cette dernière ?*

Le bureau d'études précise que la carte des aléas a été réalisée par un bureau d'études spécialisé dans les risques. Cette carte fait l'objet d'un zonage réglementaire en deux zones : des zones rouges correspondant à des secteurs concernés par des aléas forts et donc inconstructibles et des zones bleues correspondant à des secteurs concernés par des aléas modérés/faibles constructibles sous conditions. Ces conditions sont définies dans un règlement et sont différentes en fonction de la nature du risque (inondation, chute de bloc ... etc.).

Il est précisé que cette carte des aléas s'impose au PLU. La révision du PLU a pour but d'intégrer cette carte et sa traduction réglementaire dans le zonage et le règlement du futur PLU.



*Question 3 : un habitant interroge les élus et le bureau d'études sur l'application du PLU en vigueur. Ce dernier est-il toujours applicable ? jusqu'à quelle date ?*

Le PLU actuel reste en vigueur jusqu'à l'approbation du futur PLU prévue fin 2025. Aussi, jusqu'à cette date, si une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée ; cette dernière sera effectuée sur la base du PLU actuel. Il est cependant précisé qu'une fois le débat du PADD réalisé en conseil municipal, l'application d'un sursis à statuer sera possible.

Le sursis à statuer permet à l'autorité compétente de différer dans le temps, la réponse à apporter à une demande d'autorisation d'urbanisme pour éviter qu'une opération d'aménagement, des travaux publics ou l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme soient compromis.

Il est précisé que ce sursis à statuer n'est pas systématique. Il ne concerne que les autorisations de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU).

*Question 4 : A quelle date aura lieu le débat du PADD ? est-il possible de repousser cette date afin de permettre le dépôt de permis ?*

Le débat du PADD est prévu pour le printemps 2024 (mai/juin environ).

Il est précisé que les services de l'Etat sont attentifs au déroulement de la procédure de révision du PLU. Madame le Maire rappelle que la commune a déjà dépassé le délai de mise en compatibilité avec le SCoT. Aussi, le Préfet est vigilant au bon déroulement de la procédure et à un « timing cohérent ».

*Question 5 : Une habitante s'interroge sur l'intérêt d'organiser des réunions publiques et une participation des habitants si le PLU est d'ores et déjà prédéfini par le SCoT. Quelles sont finalement les marges de manœuvre de la commune ?*

Madame le maire rappelle que la commune a un devoir d'information. Les réunions publiques ont pour but d'exposer ce cadre réglementaire et ces contraintes.

En conclusion de la présentation, Madame le maire a souhaité insister sur le fait que la révision du PLU est une procédure imposée à la commune (obligation de mise en compatibilité avec le SCoT) et non un choix de la municipalité. Les marges de manœuvre sont minimes. Le nombre de logements, les formes urbaines et les densités sont imposées par les documents-cadres.

La municipalité pourra uniquement agir sur le volet « aspect extérieur » des constructions en retravaillant le règlement écrit (couleur des façades/des menuiseries ; règles de clôture ; hauteur des constructions...Etc.).

Les participants n'ayant pas d'autres questions et/ou remarques, Madame le Maire propose de clore la réunion à 21h30.

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.

Il est également rappelé qu'une balade urbaine aura lieu le samedi 23 mars à partir de 10h00 devant la Mairie. Cette dernière a pour but de réaliser un itinéraire à pied du village et d'échanger/approfondir sur certaines thématiques présentées ce soir en réunion.



PLAN LOCAL D'URBANISME

**BALADE**

**URBAINE**



**SAMEDI 23 MARS 2024  
DE 10H À 12H**

DÉPART DEVANT LA MAIRIE

La révision de notre Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été initiée le 11 septembre dernier. La première étape de cette révision correspond à la réalisation d'un diagnostic du territoire. Il permettra de dresser un portrait de la commune à travers différentes thématiques et d'en tirer les enjeux principaux auxquels le futur PLU devra répondre.

**A cette occasion, nous organisons une balade urbaine le samedi 23 mars.** La balade débutera à 10h devant la mairie par un temps de présentation, puis s'articulera autour de 5 points d'arrêt avant un retour à la mairie autour de 12h. Cette balade sera l'occasion d'échanger sur différentes thématiques en lien avec la révision de notre PLU. N'hésitez pas à venir y participer !

**Un accueil café sera organisé en Mairie à partir de 9h30.**

Vous avez par ailleurs la possibilité de nous rejoindre en cours de route, en vous dirigeant à l'un des points de passage à l'horaire indiqué.



# Itinéraire de la balade :

4

## Carrefour du Munard - 11h00



Les thématiques qui seront abordées : **patrimoine bâti et paysager**

5

## Rue de l'étang - 11h20



Les thématiques qui seront abordées : **équipements et loisirs, protection environnementale et continuités écologiques**

5

3

## Impasse de l'usine - 10h40



Les thématiques qui seront abordées : **diversification des formes urbaines, mobilisation du parc existant, activités économiques**

2

## Allée de la Violette

2

## Allée de la Violette - 10h20



Les thématiques qui seront abordées : **modération de la consommation d'espaces, étude de densification**

1

## Place de la mairie - 10h00



Les thématiques qui seront abordées : **renforcement de la centralité du bourg**

## POINT DE DÉPART

Mairie

Rue de l'Etang

4

Rue du Munard

1

Rue de la Croze





# Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu



## ARTISANS À VIGNIEU... QUELS SONT VOS PROJETS ?

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre commune, nous tenons à solliciter votre participation active. En tant qu'artisans locaux, vous jouez un rôle essentiel dans le dynamisme économique et social de notre territoire, et il est crucial que vos besoins et projets soient pris en compte dans ce document stratégique.

### QU'EST-CE QUE LE PLU ?

Le PLU est un document stratégique et réglementaire qui détermine, à l'échelle de la commune, les grandes orientations d'aménagement et de développement pour les dix à douze prochaines années en suivant les directives nationales et locales. Il définit notamment les zones constructibles, les zones naturelles et agricoles, et établit des règles précises concernant la construction, les rénovations, et les usages des différents secteurs de la commune. En somme, il dessine le futur visage de notre commune.

### POURQUOI VOUS CONTACTER ?

Vos projets et vos besoins spécifiques peuvent nécessiter des ajustements dans le PLU, comme un zonage particulier ou des règles de constructions adaptées. En nous faisant part de vos perspectives de développement et vos projets éventuels, nous pourrions les étudier et mettre en place un zonage adapté à vos besoins.

### QUE VOUS DEMANDE-T-ON ?

Nous vous invitons à nous faire part de vos projets et besoins pour les années à venir. Cela peut concerner :

- Des projets d'agrandissement ou de transformation de vos locaux
- Des besoins en termes de nouveaux locaux ou bâtiments de stockage
- L'évolution de votre activité ou la création d'une nouvelle activité
- Toute autre suggestion ou préoccupation en lien avec votre activité et son développement

Nous vous remercions d'avance pour votre participation active à cette étape importante de la vie communale !

Madame le Maire et l'équipe municipale

RÉVISION DU PLU DE VIGNIEU  
RECENSEMENT DES PROJETS DES ARTISANS SUR LA COMMUNE

## FORMULAIRE À REMPLIR

Nom et Prénom : .....

E-mail : .....

Nom de l'entreprise : .....

Description de l'activité et projet envisagé : .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Localisation (adresse et références cadastrales) :

.....

.....

Formulaire à ramener en mairie ou à envoyer à :

Mairie de Vignieu  
41 place de la Paix  
38890 VIGNIEU

ou par e-mail : [revisionpluvignieu@gmail.com](mailto:revisionpluvignieu@gmail.com)

**RETOUR OBLIGATOIRE AVANT LE XX-XX-2024**





RÉVISION DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME



# RÉUNION PUBLIQUE

Présentation du Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables (PADD)

LUNDI 22 AVRIL 2024  
20H00  
SALLE DES FÊTES

Depuis le 11 septembre dernier, notre commune a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de se mettre en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné et afin de répondre aux nouvelles lois. Une première réunion publique a été organisée en février afin de vous présenter le diagnostic communal.

Les dernières semaines ont été consacrées à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette seconde réunion publique a pour but de vous présenter ce document qui fixe les grandes orientations de la commune pour les 10 ans à venir.

Espérant vous retrouver nombreux lors de cette seconde réunion publique,

L'ensemble de l'équipe municipale  
de Vignieu.



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## Révision générale du PLU Commune de VIGNIEU

■ ■ ■ Phase PADD

REUNION PUBLIQUE n°2  
22 avril 2024







## Déroulé de la réunion

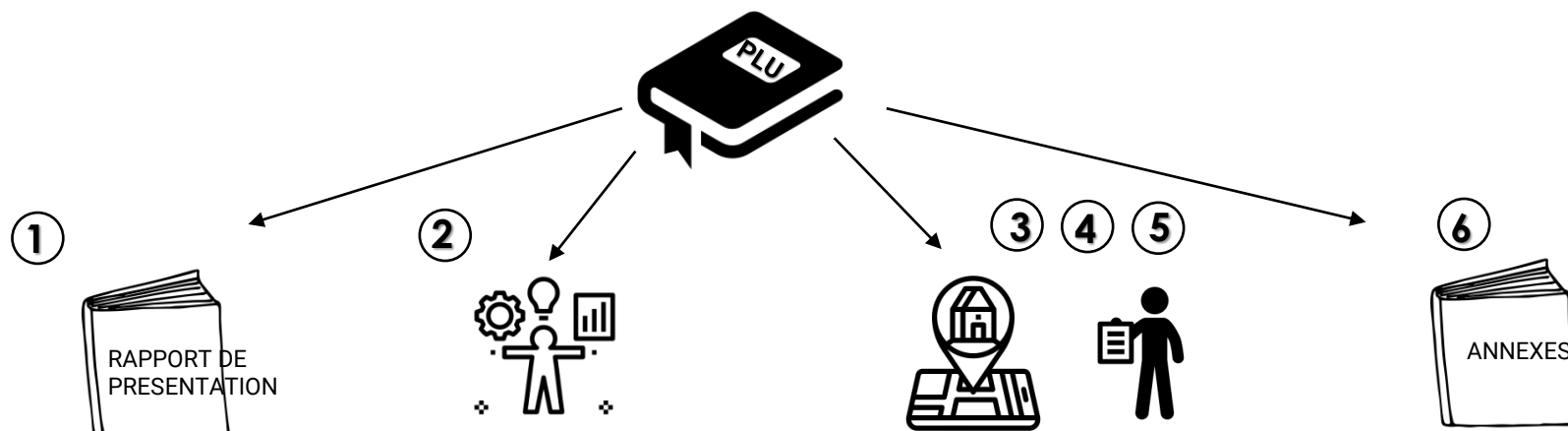
- 1 – Rappel de l'état d'avancement de la procédure**
- 2 – Présentation du projet communal**
- 3 – Discussions/ prochaines étapes**

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

Objet de la réunion de ce soir

## 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

## 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

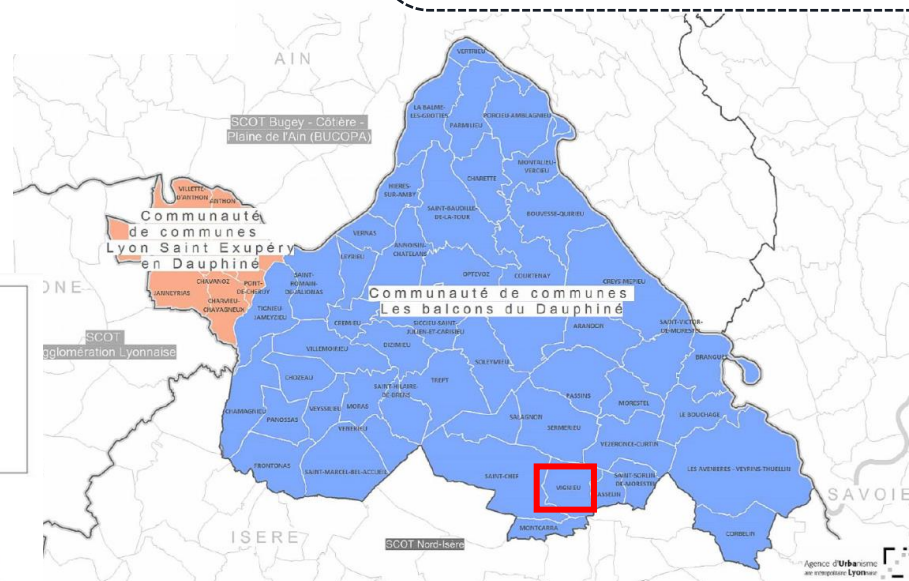
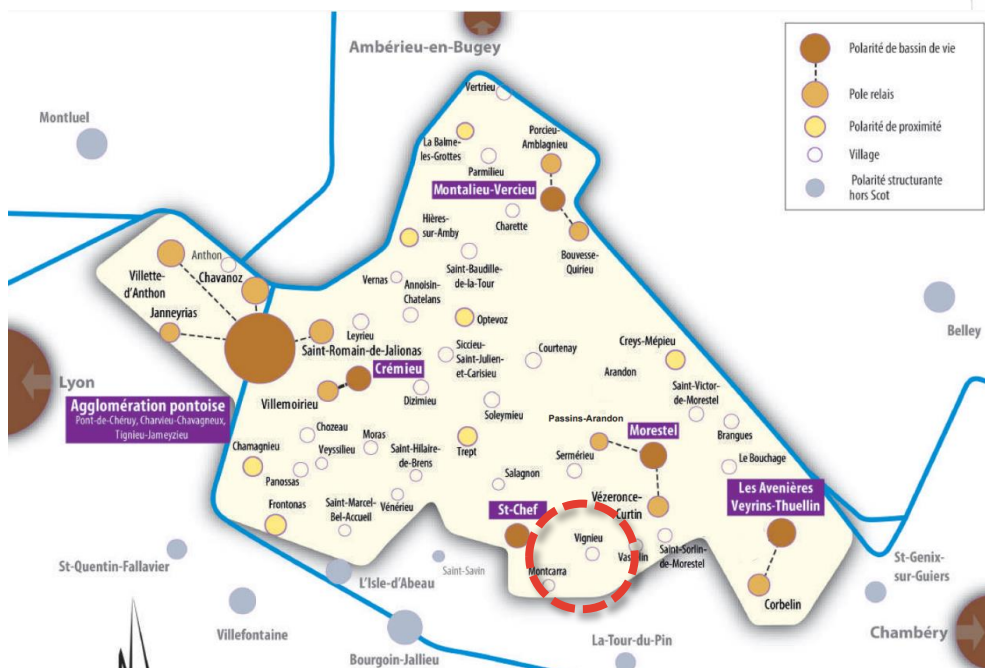
2 EPCI :

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

104 178 habitants

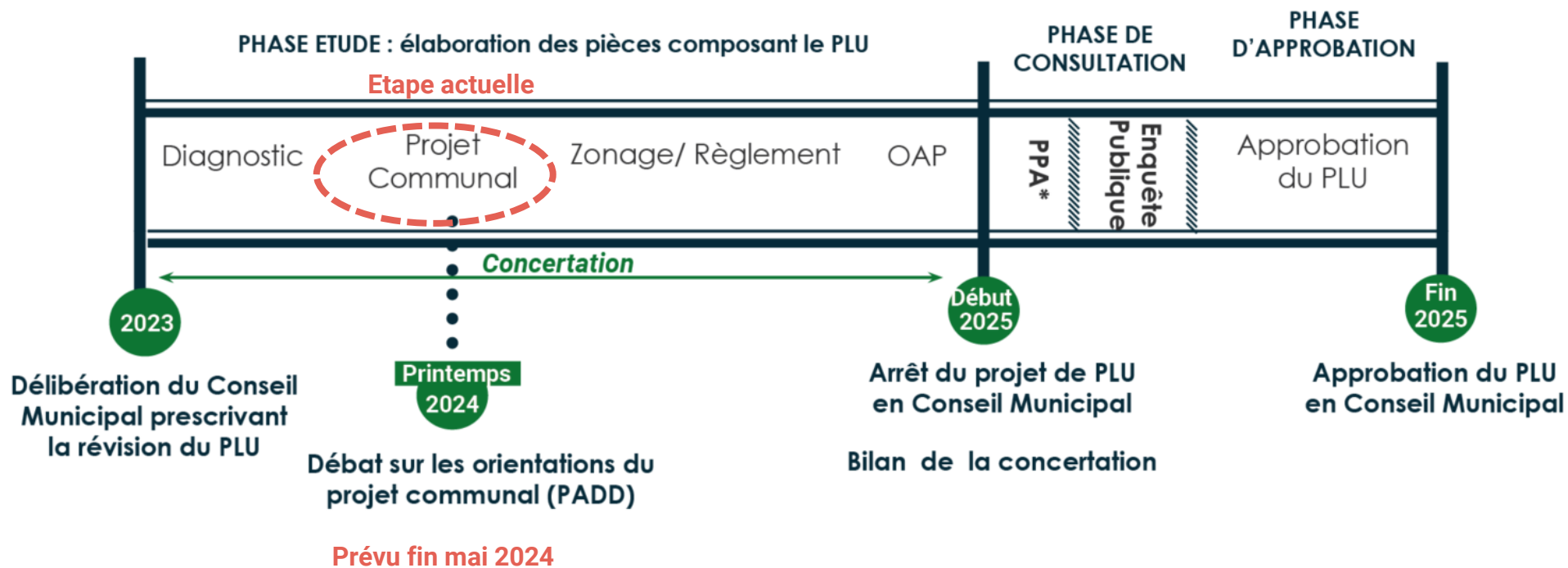
14 700 emplois salariés

44 400 logements



=> Vignieu = identifié comme village

## LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION DU PLU



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

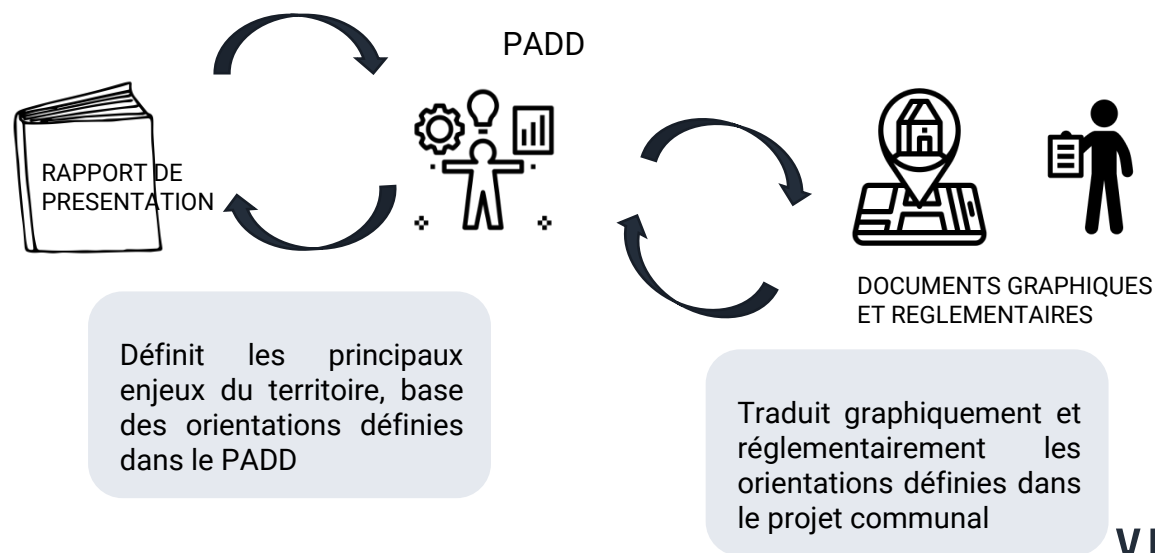


VERDI

## 2- PRESENTATION DU PROJET COMMUNAL

## QU'EST-CE QUE LE PADD ?

- **PADD : P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables
- Une des pièces du PLU → **pièce obligatoire**, créée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)
- « **clé de vôte** » du **PLU** → document qui fixe les grandes orientations en matière d'aménagement pour les 10 prochaines années et qui fait le lien entre le diagnostic (constats/enjeux) et les documents graphiques et réglementaires (zonage, règlement et OAP)





## COMMENT A-T-IL ÉTÉ ELABORE ?

- Des **ateliers thématiques** ont été réalisés **avec les élus**
- Une **présentation** du projet communal a été faite **aux Personnes Publiques Associées (PPA)**

# Quelles sont 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



## AXE 1 : Assurer le dynamisme du centre-village

- **Promouvoir** *une croissance démographique s'inscrivant dans l'armature territoriale du SCoT*
- Promouvoir une croissance démographique modérée en adéquation avec les documents-cadres

→ Poursuivre le renouvellement de la population

Qui souhaite-t-on accueillir ?



Familles



Permettre maintien/  
installation  
des jeunes actifs

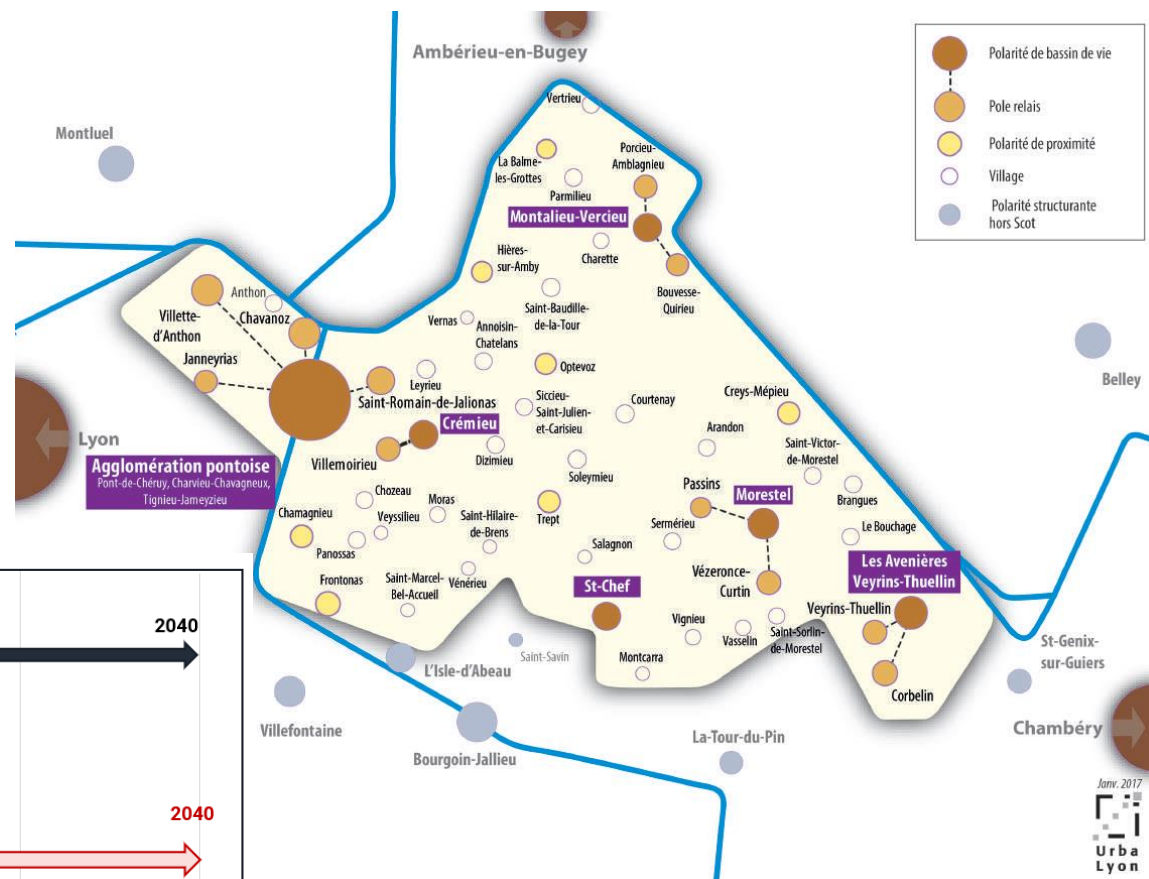
Projection démographique :  
**+0,38% par an** sur la période  
2020-2034

**1 015 habitants en 2034**

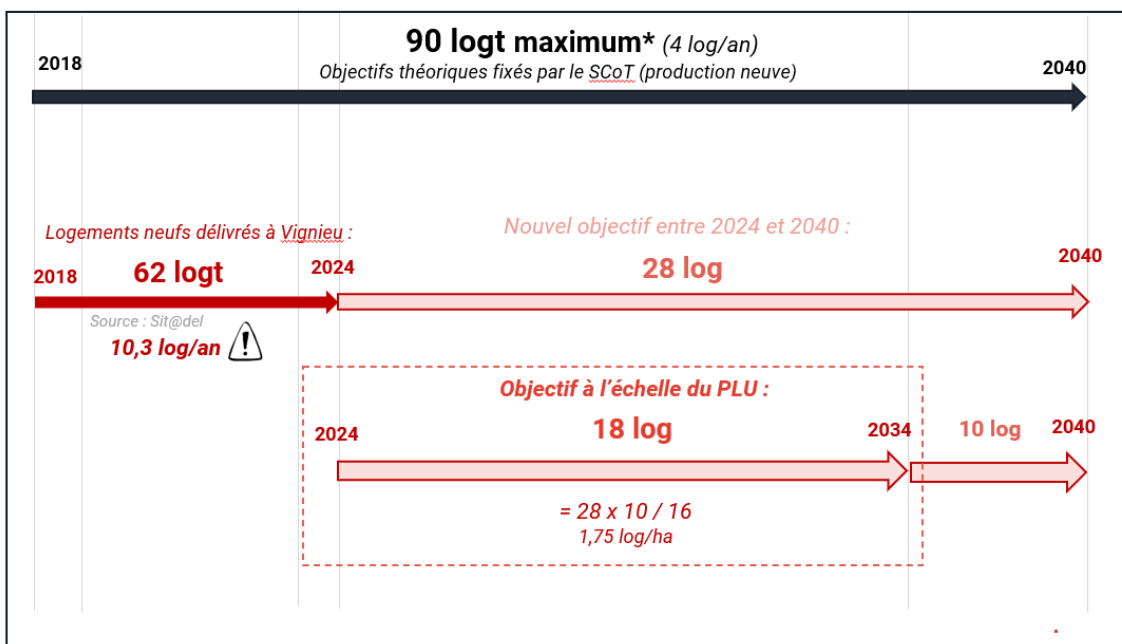
**49 logements  
entre 2024 et 2034**

# COMMENT SONT DEFINIS LES BESOINS EN LOGEMENTS ?

## 1. A partir de l'armature territoriale et des objectifs définis par le SCoT

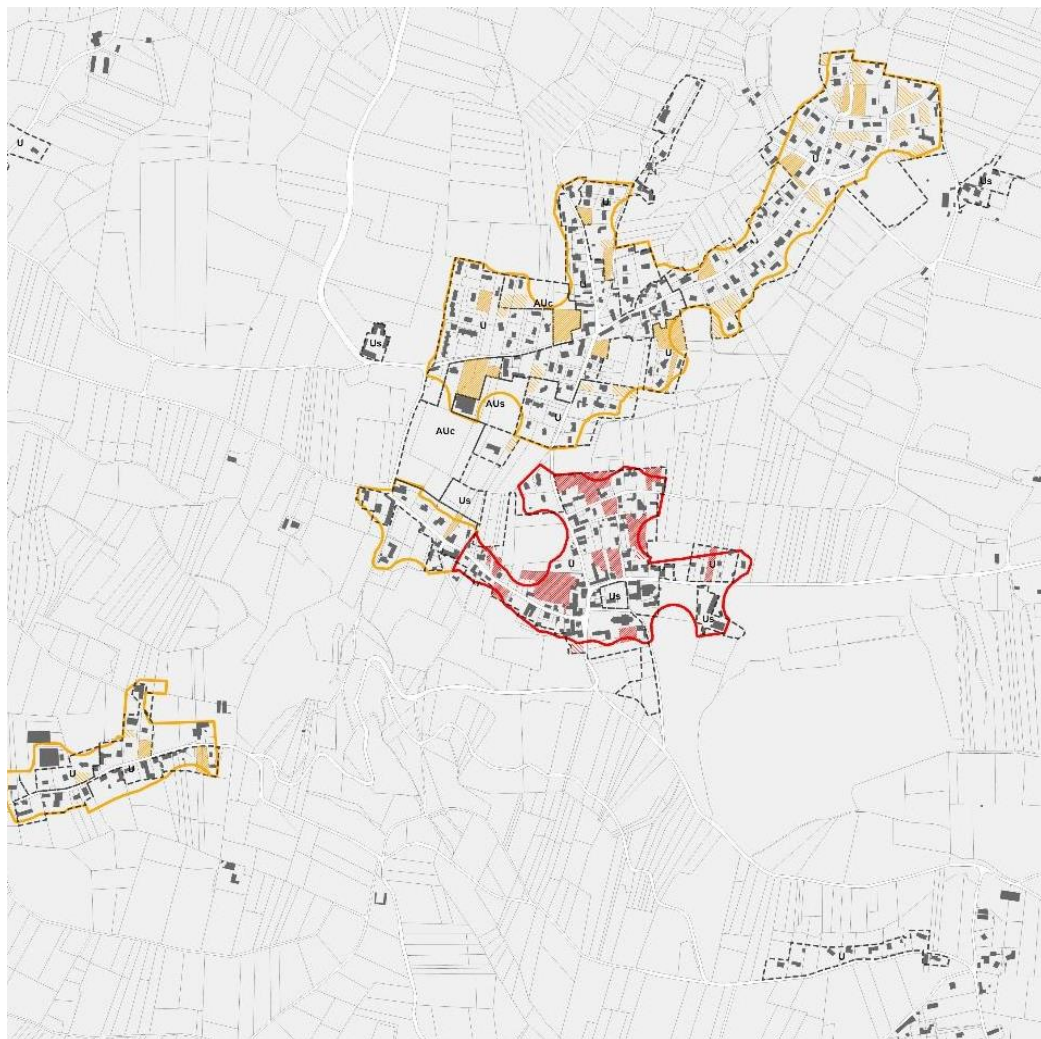


Armature territoriale définie par le SCoT





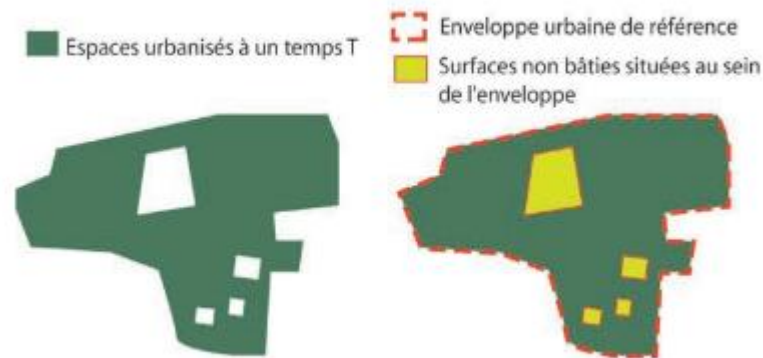
## 2. En prenant en compte l'étude de densification



Le SCoT priorise l'urbanisation au sein des tissus bâtis existants et distingue :

- Un secteur de centralité 
- Des secteurs secondaires 

Il demande que soit recensé au sein de ces secteurs, les possibilités de densification : dents creuses et divisions parcellaires



## 2. En prenant en compte l'étude de densification



-  Enveloppe bâtie 2024
-  Centralité
-  Dents creuses / terrains nus non bâtis situés au sein de l'enveloppe
-  Divisions parcellaires potentielles/ terrains partiellement bâtis pouvant être divisés

TOTAL :

- DC (dents creuses) : 17 logements
- DP (divisions parcellaires) : 32 logements

**49 logements théoriques au sein de l'enveloppe du village**



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

→ Un potentiel THEORIQUE



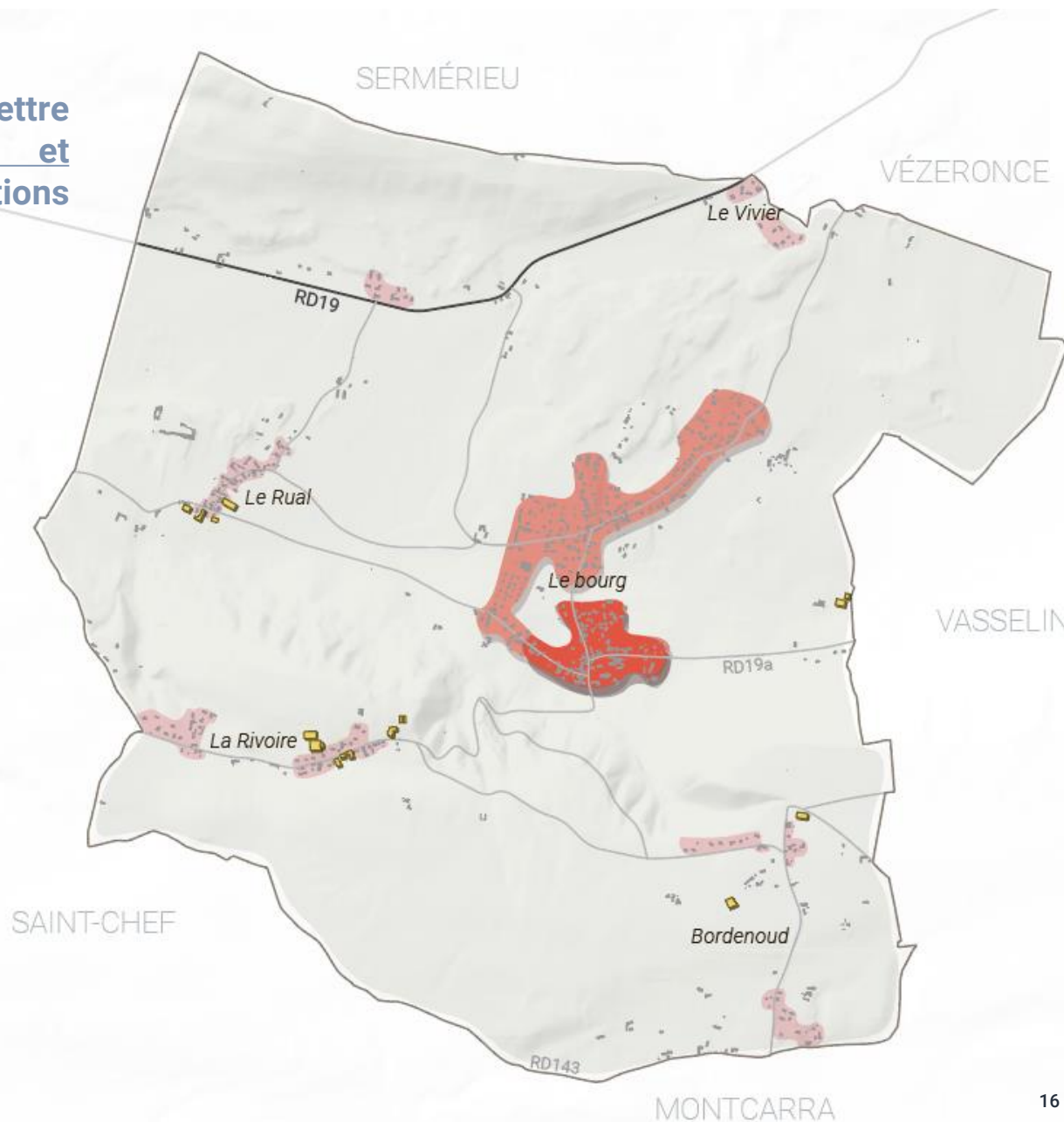
- Concentrer le développement sur le centre-village



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



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



## ■ Permettre la *réalisation d'un parcours résidentiel*



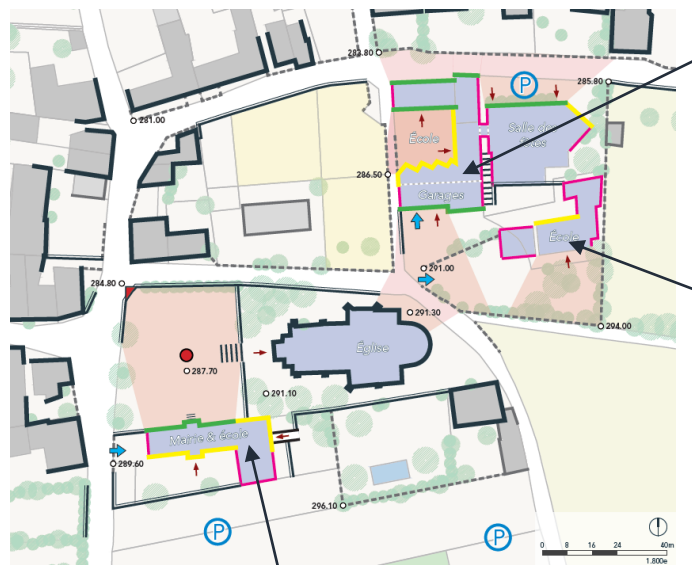
- ✓ Poursuivre l'accueil de familles
- ✓ Répondre aux besoins des jeunes décohabitants et aux familles monoparentales en développant l'offre de petits logements (T2-T3) et l'offre locative
- ✓ Répondre au vieillissement de la population en proposant une offre de logements adaptée





## ■ *Repenser l'offre scolaire* et conforter les équipements/services du centre-village

- ✓ Permettre l'accueil d'une nouvelle offre scolaire plus fonctionnelle et modulable
- ✓ Réinvestir les locaux actuels de l'école pour répondre aux besoins en logements et développer une offre multi-services



Réhabilitation des locaux  
actuels en logements

Vente de l'école  
(participation  
financement du nouvel  
équipement)

Réinvestir l'école sous la mairie pour accueillir un multi-services



- ✓ Valoriser le Parc de Vignieu et préserver l'espace Jo Mack

## ■ *Améliorer les mobilités* du centre-village

- ✓ Favoriser le développement des modes doux en direction du projet de la future école



- ✓ Conforter les zones de stationnement à proximité des équipements/services

- ✓ Développer les bornes de recharge pour les véhicules électriques





## Elements de repère :

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

- 
- 
- 

- 

- 

1 Développer une offre multiservices

2 Permettre une réhabilitation et l'accueil de  
3 nouveaux logements

- 

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

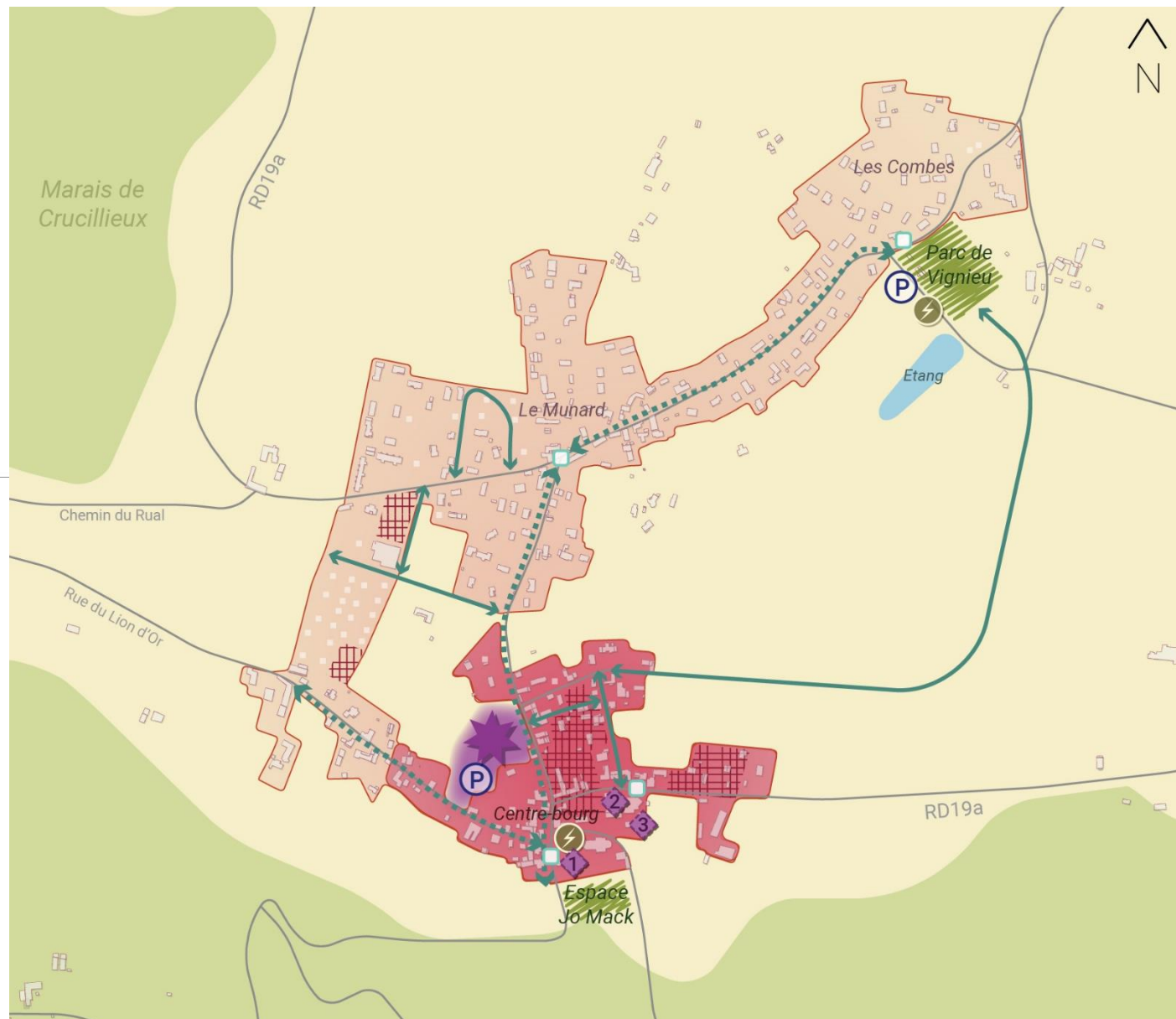
-  Modes doux à sécuriser
-  Cheminements doux à créer

- 

- 



## CARTE SYNTHESE AXE 1



## AXE 2 : Maintenir l'économie locale et renforcer la vocation touristique

### ■ Préserver et valoriser *l'économie agricole*



- ✓ Maintenir les espaces cultivés constituant une plus-value économique et paysagère
- ✓ Préserver les conditions de viabilité des exploitations
- ✓ Concilier le développement de projets associant agriculture et développement des énergies renouvelables avec les enjeux paysagers de la commune → privilégier le développement des EnR sur les bâtis agricoles existants
- ✓ Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles lorsqu'il n'est pas susceptible d'impacter l'activité agricole ou d'être impacté par celle-ci.

Rappel : 449 ha d'espaces  
Agricoles/ 48 % du  
territoire communal





## **AXE 2 : Maintenir l'économie locale et renforcer la vocation touristique**

### ■ **Soutenir le développement de *l'économie touristique***

- ✓ **Permettre un développement modéré des deux pôles touristiques majeurs de la commune :**

- **Château de Chapeau Cornu**
- **Domaine de Suzel**



- ✓ **Identifier le cabaret équestre (Haras del Lobo) comme secteur de loisirs/ touristique**
- ✓ **Valoriser/conforter les itinéraires de randonnées**
- ✓ **Encourager le développement d'une offre de restauration dans le village sous forme de préemption ou d'opportunités**



## AXE 2 : Maintenir l'économie locale et renforcer la vocation touristique

### ■ *Maintenir les commerces* et services existants

- ✓ Maintenir les deux commerces du village
- ✓ Affirmer la vocation économique de l'ancienne usine "impasse du Ruisseau du Moulin" 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 (sous réserve de la réalisation du projet école)





## Elements 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

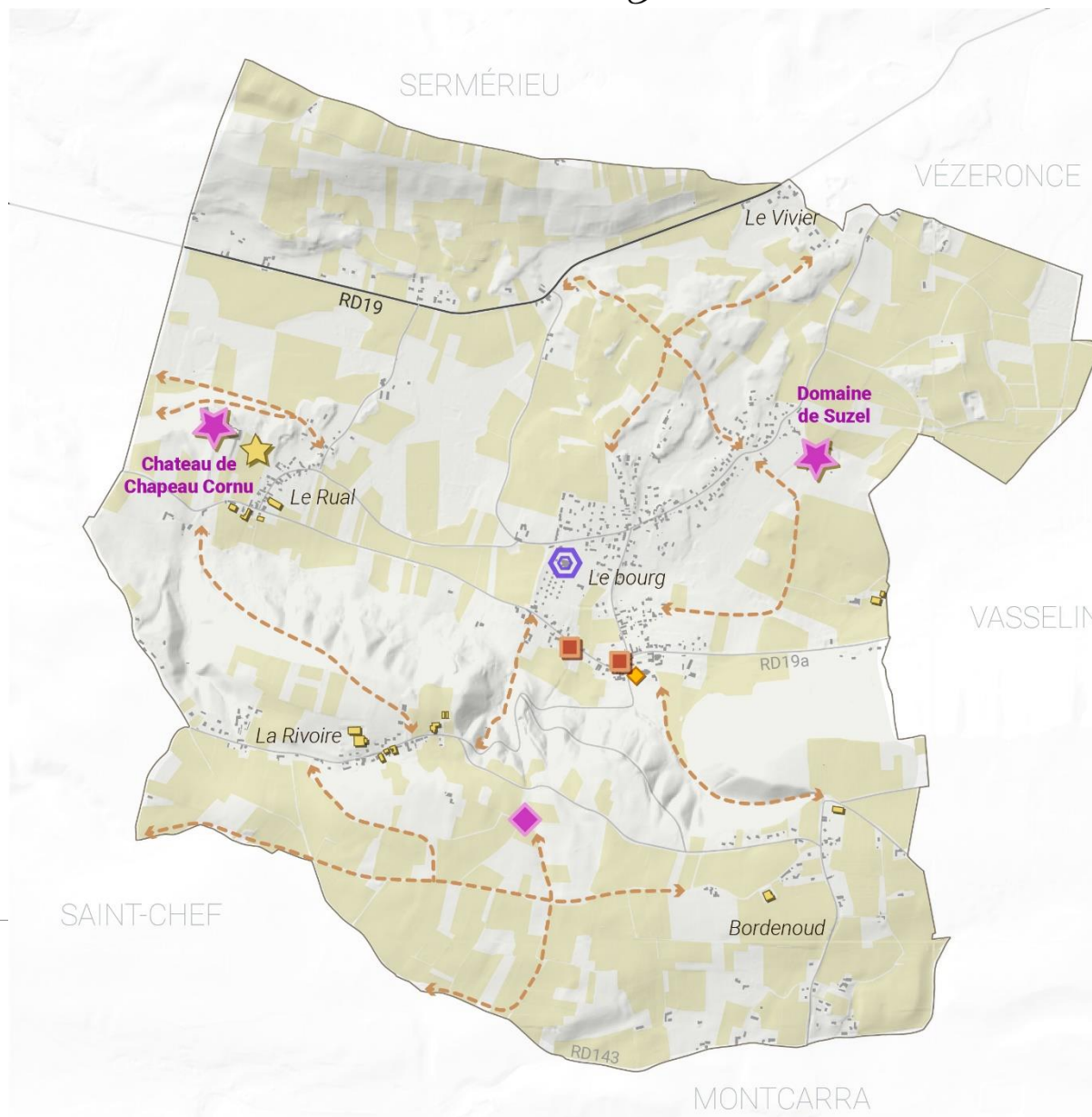
◆ Identifier le cabaret équestre comme un secteur de loisirs/touristique

↔ 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



## AXE 3 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie rural

### ■ Préserver et valoriser *le patrimoine architectural*

- ✓ Accompagner et encadrer la préservation du bâti ancien
- ✓ Mettre en valeur et protéger certains ensembles architecturaux remarquables



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



- ✓ Identifier et préserver les éléments du **Petit Patrimoine**



## AXE 3 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie rural

### ■ Préserver *les richesses écologiques et paysagères*

#### ✓ Préserver la diversité des paysages

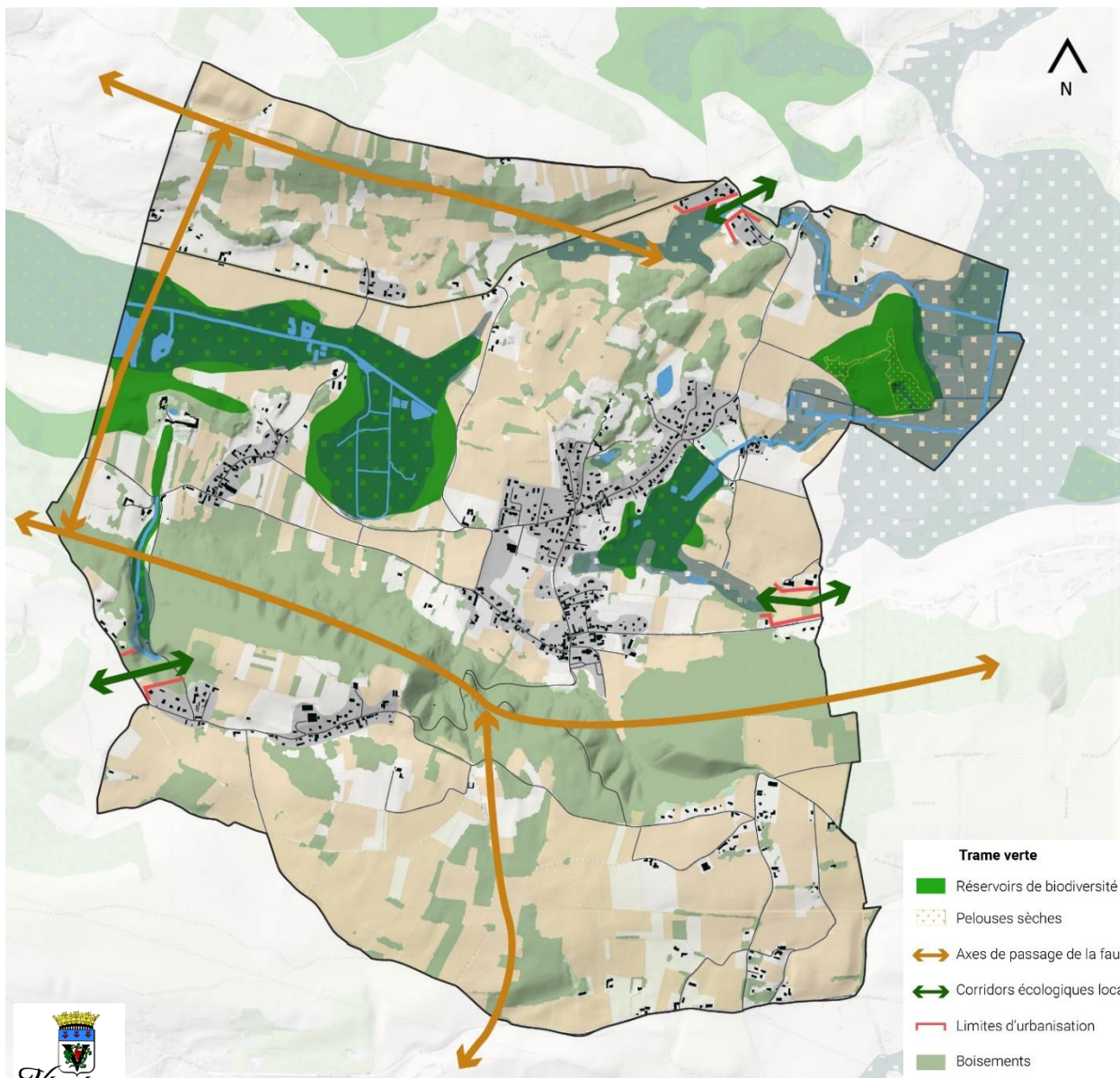
*Alternance boisements/espaces agricoles ; préserver le réseau hydrographique et ses ripisylves ; protéger certains alignements d'arbres ...*

#### ✓ Maintenir des espaces de respiration au cœur de l'enveloppe bâtie

#### ✓ Valoriser /conforter le secteur de jardins partagés



## ■ Préserver *les richesses écologiques et paysagères*



- ✓ Protéger les principaux **réservoirs de biodiversité**

*Étang de Suzel ; Dune Sableuse ; Marais de Crucillieux ...*

- ✓ Maintenir la fonctionnalité des **zones humides et pelouses sèches**

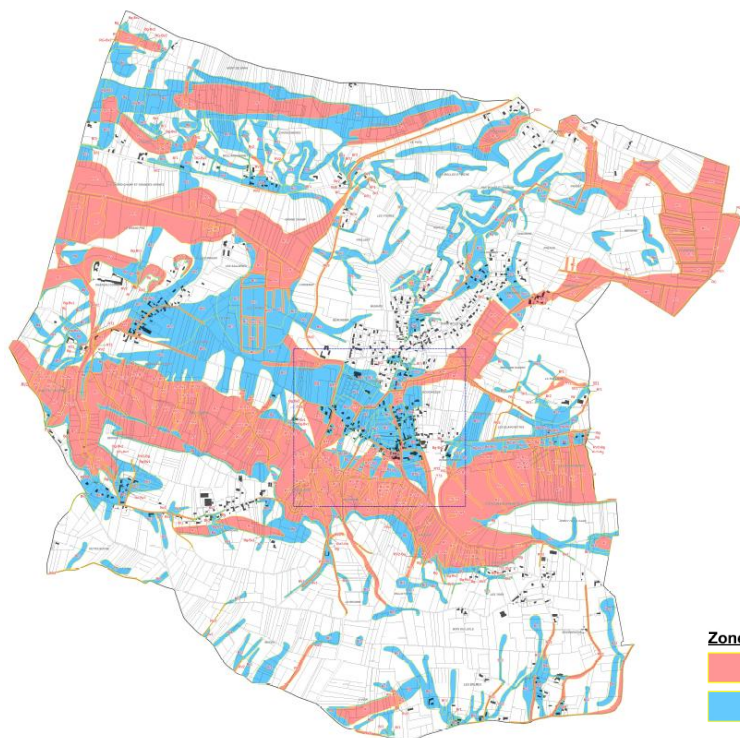
- ✓ Protéger les grands passages faunes et les **corridors écologiques locaux**



### AXE 3 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie rural

#### ■ Gérer durablement *les ressources* et réduire les vulnérabilités face *aux risques*

- ✓ Conditionner le développement urbain à la **capacité des réseaux**
- ✓ Gérer qualitativement les milieux aquatiques et **préserver la ressource en eau**



- ✓ Intégrer la **gestion des risques** dans les choix de développement

- ✓ Favoriser la **sobriété des constructions**



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

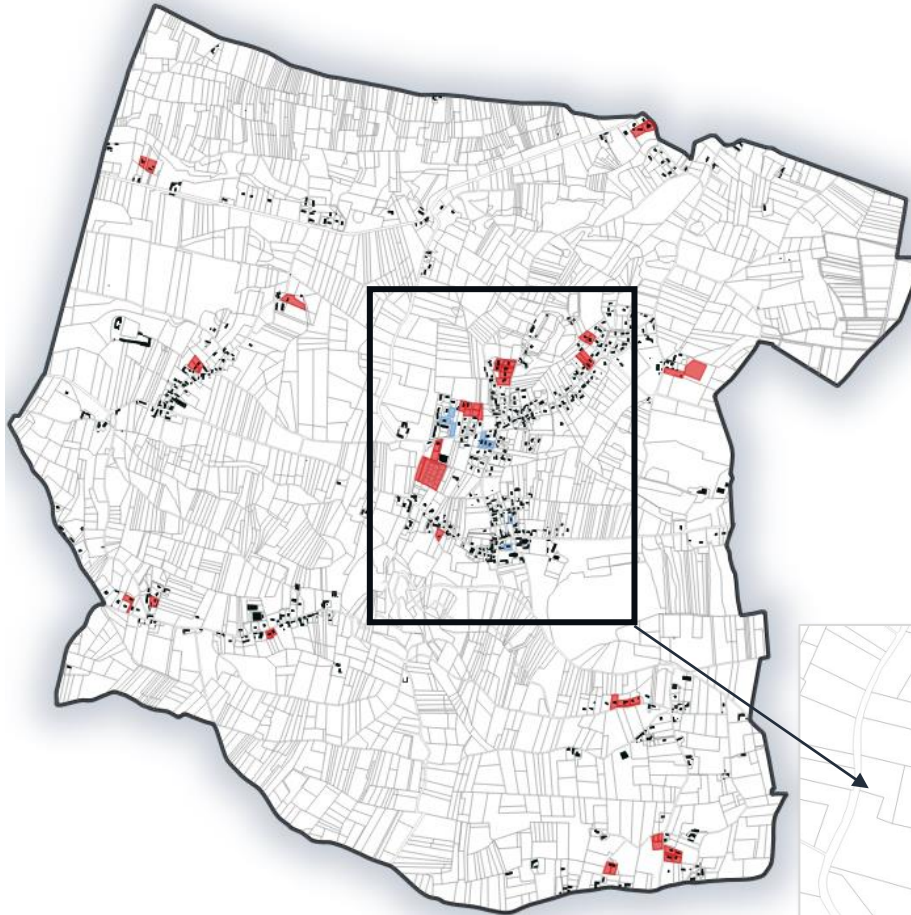
Intégrer la gestion des risques dans les choix de développement :

■ Zones inconstructibles de la carte des aléas



## **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 %

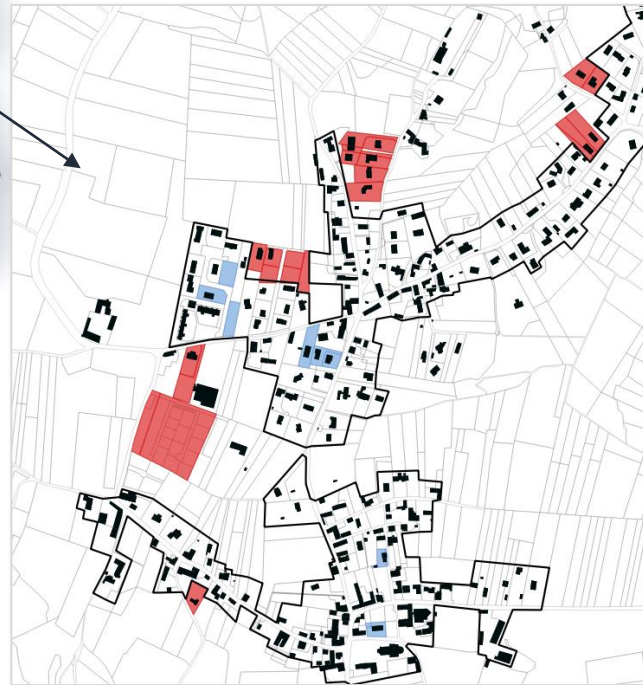


*Économie*  
0,2 ha / 2,5%

*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



*Habitat*  
0,46 ha

+

## Projet PLU 2023-2033



*Habitat*  
**49 logements**  
*Pas d'ENAF → DC et DP uniquement*



*Économie*  
**Création de deux STECAL**



*Équipements*  
Environ 1,2 ha



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

VERDI

# 4- PROCHAINES ETAPES DISCUSSIONS





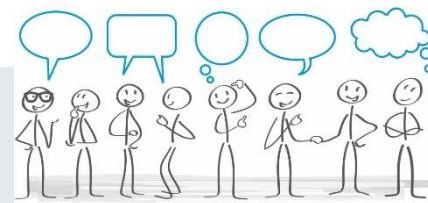
Le règlement écrit



Les annexes

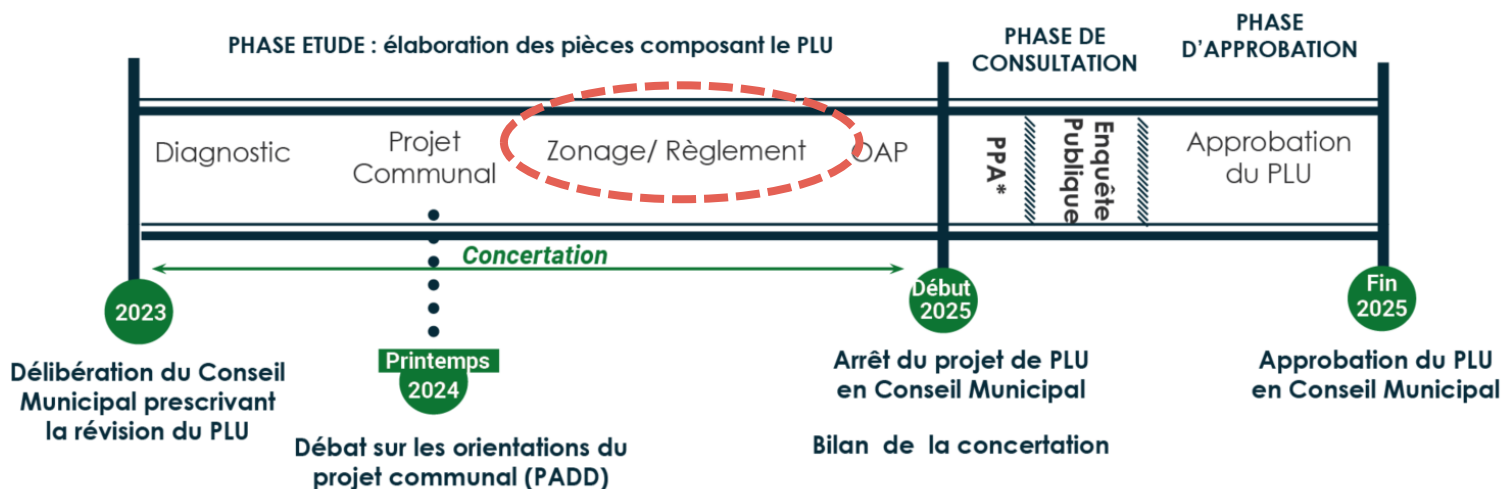
## Traduire graphiquement et réglementairement le projet communal

Elaboration du zonage, du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Ces documents feront l'objet d'une prochaine réunion publique

Fin d'année 2024



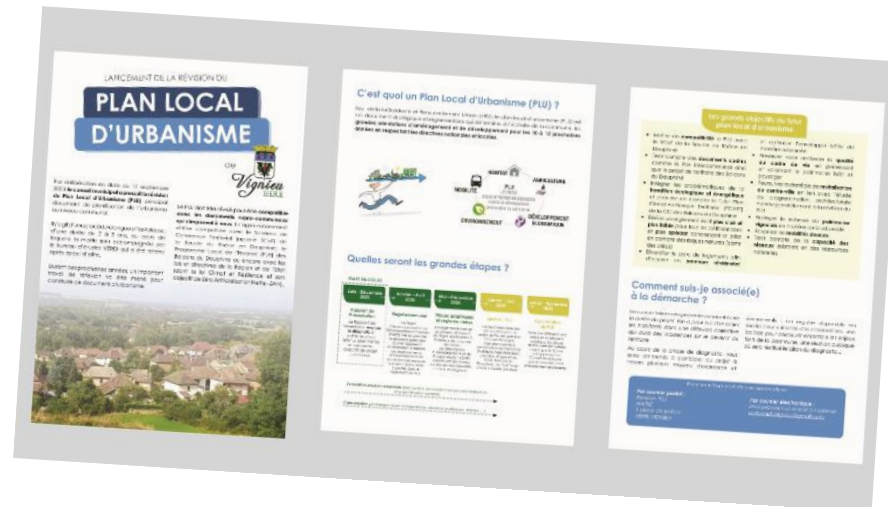
## EN ATTENDANT, il est toujours possible de :

### ■ **S'informer** via :

- Les publications sur le site internet
- Les articles du magazine communal
- La participation aux réunions publiques

### ■ **Formuler des observations ; idées/suggestions** via :

- Le registre de concertation
- La participation aux diverses manifestations





|                       |                                      |                                   |                     |
|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| 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](http://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 Territoriale (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<sup>er</sup> 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 théorique 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.



## Retour sur la concertation...

En mars, **une balade urbaine a réuni une vingtaine de participants**. Nous avons pu échanger avec les habitants sur les différentes thématiques du PLU, tout en parcourant le village de Vignieu. Fin avril, **une réunion publique** a été organisée pour vous présenter le projet communal envisagé à l'horizon 2034. Cette réunion a été l'occasion d'un échange ouvert et de discussions pour répondre à vos interrogations.

Merci de votre engagement et de votre contribution au futur de notre commune. Restez à l'écoute pour les prochaines étapes de cette révision du PLU.



## Prochaines étapes...

Maintenant que le PADD est en place, il est temps de se pencher sur les prochaines étapes de la révision du PLU. Le PADD définit les grandes lignes de notre développement, mais il doit être suivi de pièces réglementaires concrètes, qui détailleront les modalités d'application de ces orientations. Ces pièces sont :

- **Le plan de zonage** : ce document précisera les différentes zones de notre commune (zones résidentielles, zones à vocation d'équipements publics, zones agricoles...) et cartographie des prescriptions spécifiques à certains espaces (protection de boisements, bâtiments agricoles pouvant changer de destination, emplacements réservés...)
- **Le règlement écrit des zones** : ce document décrira les règles spécifiques à chaque zone, telles que les usages autorisés, la hauteur maximale des bâtiments, l'emprise au sol, les règles de recul, etc.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : elles définissent les principes d'aménagement (nombre de logements attendus, formes urbaines, principes de desserte, etc.) sur des secteurs précis (OAP sectorielles), ou se rapportent à l'ensemble du territoire sur une thématique précise (OAP thématiques, par exemple OAP trame verte et bleue).

# La révision de notre Plan Local d'Urbanisme

Juin 2024



## Le débat du PADD

Récemment, nous avons franchi une étape essentielle en débattant du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui déterminera les grandes orientations de notre développement pour les années à venir. Pièce obligatoire du PLU, il constitue la clé de voûte du document d'urbanisme.

Le PADD fixe les grandes orientations en matière d'aménagement pour les 10 à 12 prochaines années. Il fait le lien entre le diagnostic (traduction des constats et enjeux) et les pièces graphiques et réglementaires : c'est sur la base des orientations définies que les nouvelles règles d'urbanisme vont être établies.

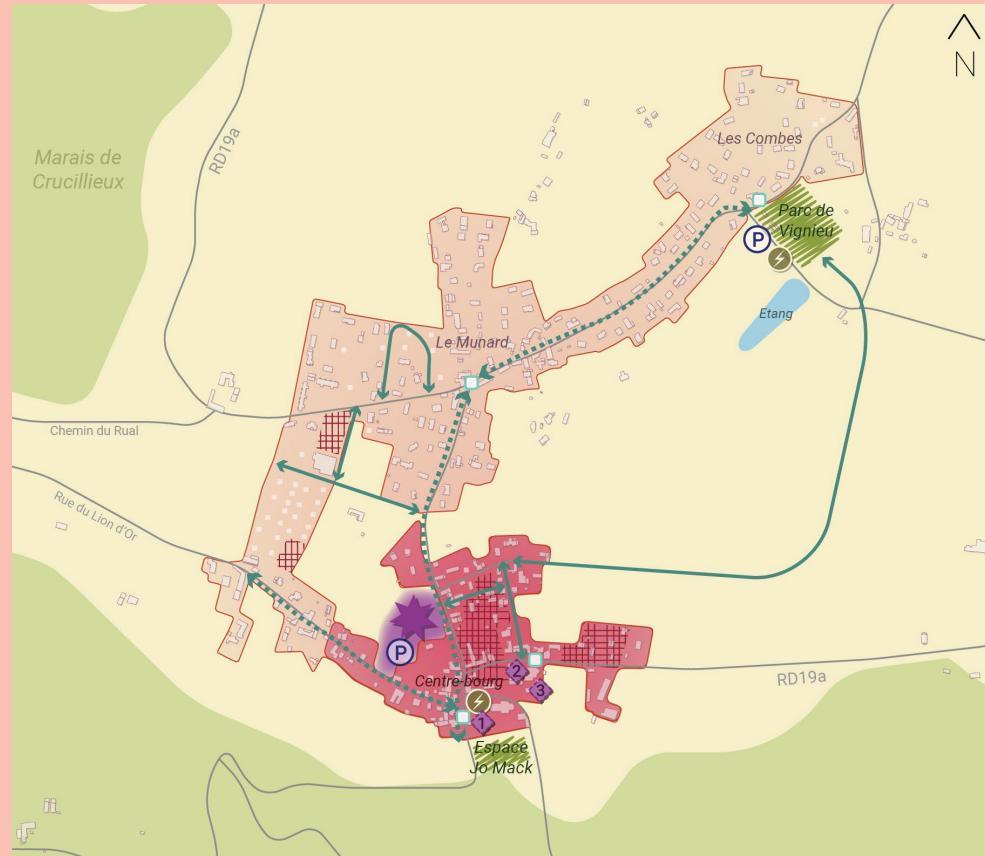


Son contenu est fixé par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Plusieurs thématiques doivent être abordées : habitat, transports et déplacements, réseaux d'énergie, équipement commercial, développement économique et loisirs... Le PADD doit également fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

Le PADD écrit a fait l'objet d'un débat lors du Conseil Municipal du 27 mai dernier. **Il est disponible en ligne sur le site internet de la mairie** (rubrique Révision générale du PLU).



## Les 3 grands axes du PADD de Vignieu



### AXE 1 Assurer le dynamisme du centre-village

-  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 : 50 logements neufs environ prévus par le futur PLU
-  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
-  Valoriser les espaces de loisirs et de sport (Parc de Vignieu et espace Jo Mack)
-  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

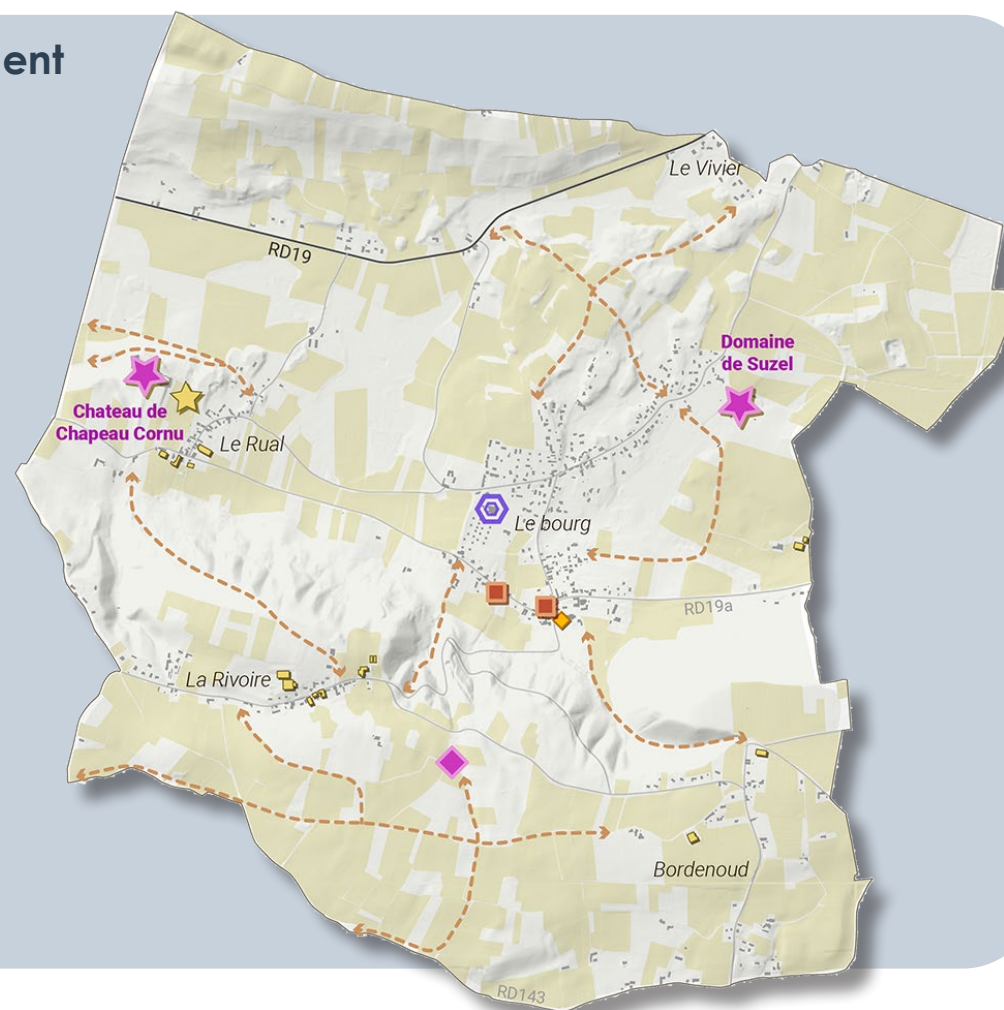


### AXE 3 Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie rurale de la commune

-  Mettre en valeur et protéger certains ensembles architecturaux remarquables
-  Préserver les points de vue et belvédères
-  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 (carte des aléas en cours de révision) dans les choix de développement

### AXE 2 Maintenir l'économie locale et notamment renforcer la vocation touristique

-  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 (Château de Chapeau Cornu et Domaine de Suzel)
-  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







RÉVISION DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME



# RÉUNION PUBLIQUE

Présentation de la traduction graphique  
et réglementaire du projet communal

JEUDI 15 MAI 2025  
20H00  
SALLE DES FÊTES

En 2023 notre commune a lancé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de se mettre en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné et afin de répondre aux nouvelles lois. Deux réunions publiques ont été organisées en 2024 afin de présenter les principaux constats et enjeux du diagnostic ainsi que le projet communal (PADD) envisagé à l'horizon 2034.

Depuis la dernière réunion publique, la procédure s'est poursuivie avec l'élaboration des pièces graphiques et réglementaires (zonage, règlement écrit et Orientations d'Aménagement et de Programmation). Cette troisième réunion publique a pour but de vous présenter ces documents.

Espérant vous retrouver nombreux lors de cette troisième et dernière réunion publique avant l'arrêt du PLU en Conseil Municipal,

L'ensemble de l'équipe municipale  
de Vignieu.





# Révision générale du PLU Commune de VIGNIEU

■ ■ ■ Phase traduction réglementaire et  
graphique

REUNION PUBLIQUE n°3

15 mai 2025







## Déroulé de la réunion

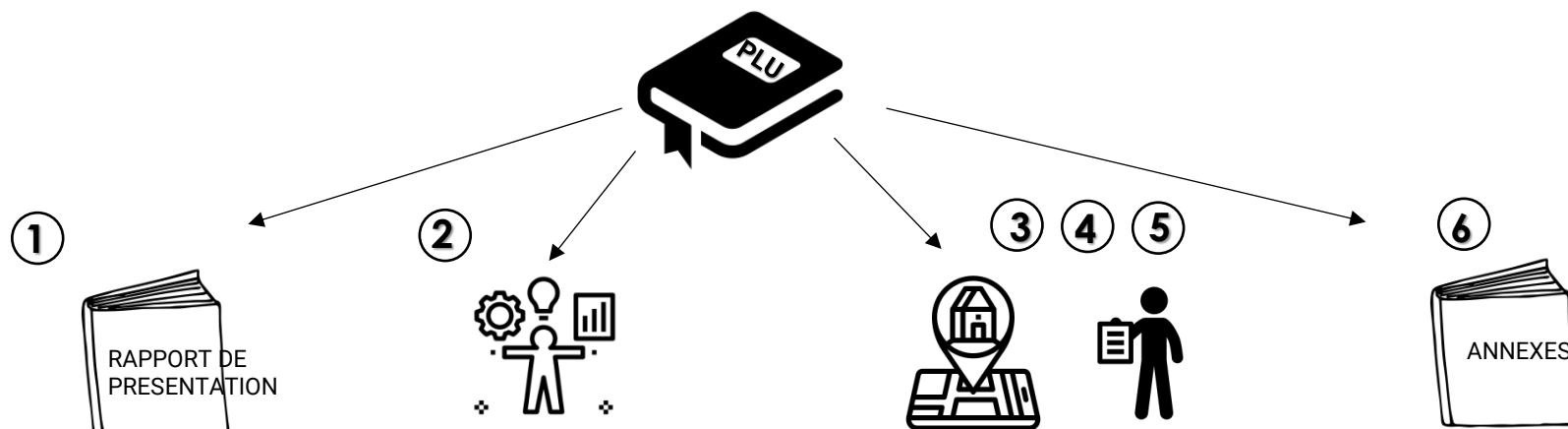
- 1 – Rappel de l'état d'avancement de la procédure**
- 2 – Rappel du projet communal**
- 3 – Présentation des pièces graphiques et réglementaires**
- 4- Prochaines étapes**
- 5- Echanges avec la salle**

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

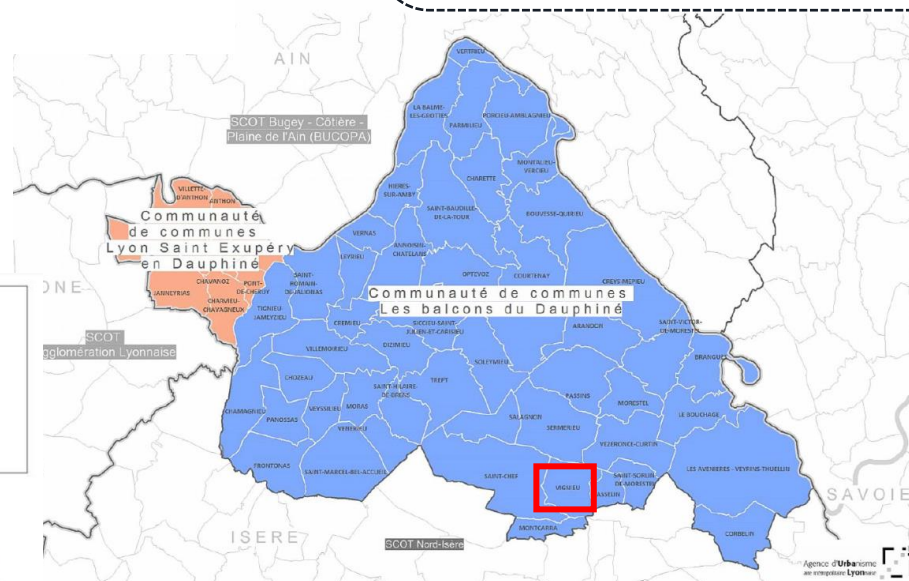
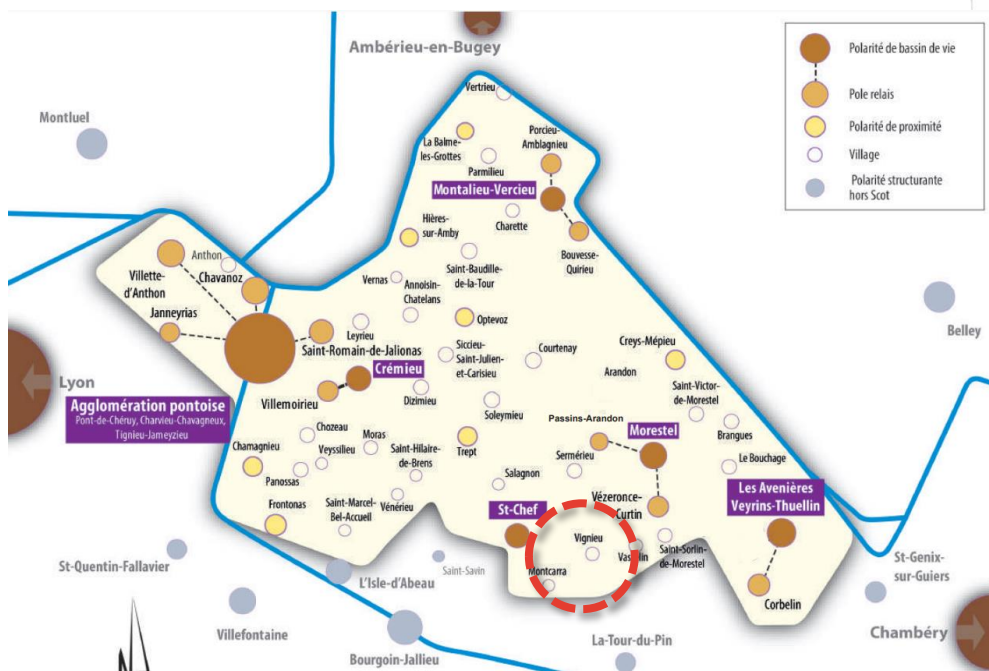
2 EPCI :

- 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 :

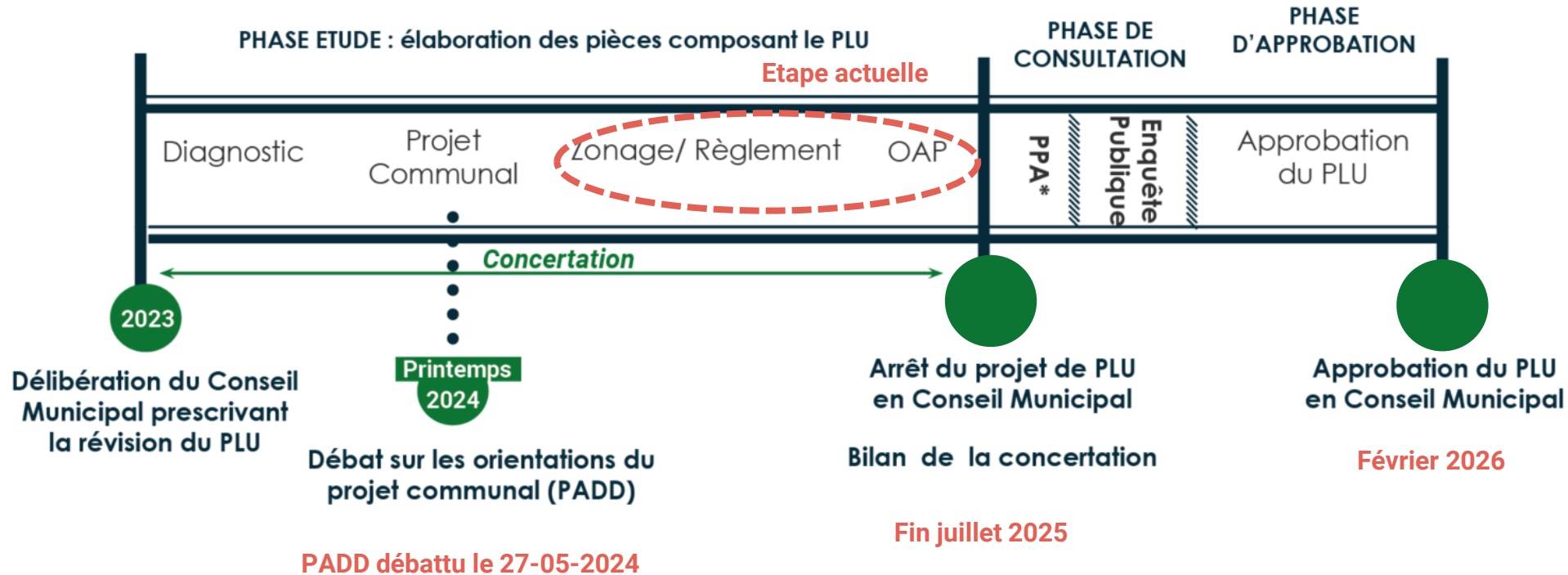


**Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**  
à l'horizon 2050.

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

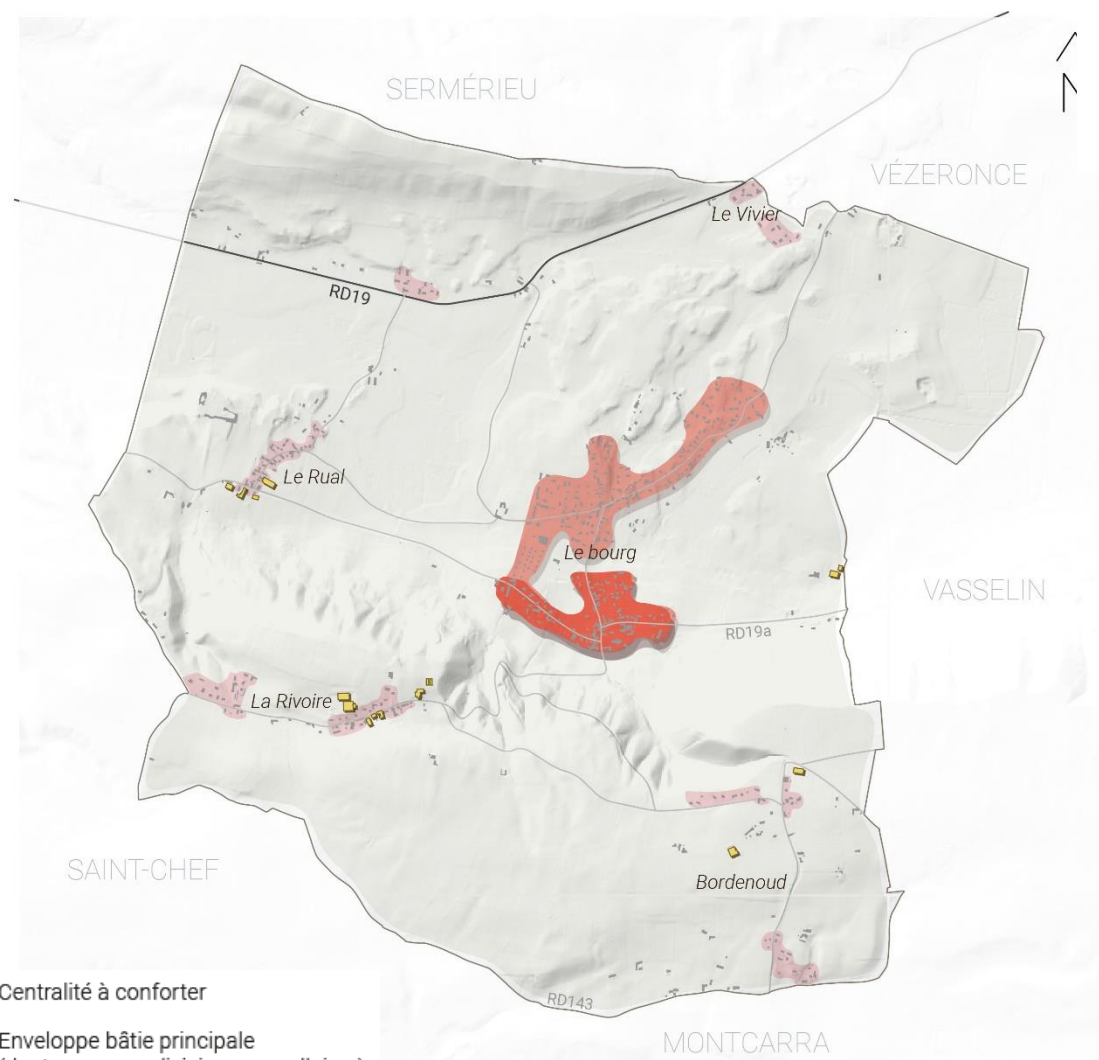


1 135 habitants en 2024

Projection démographique :  
**+0,3% par an** sur la période  
**2024-2035**

**1 185 habitants**  
**au 1<sup>er</sup> janvier 2035**

**49 logements**  
**entre 2024 et 2035**



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

## Elements de repère :

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

- 
- 
- 

- 

- 

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

- 

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

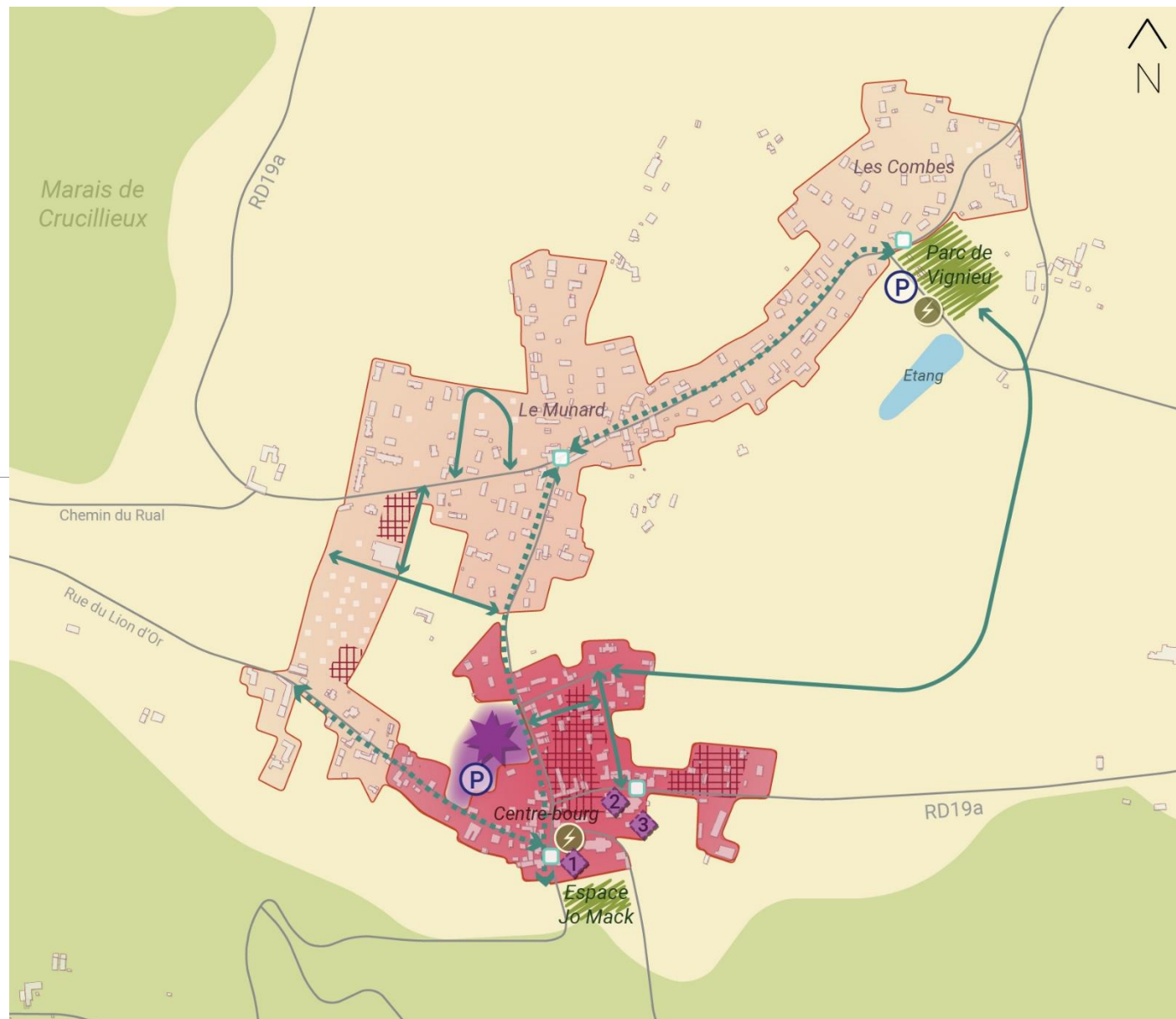
-  Modes doux à sécuriser
-  Cheminements doux à créer

- 

- 



## CARTE SYNTHESE AXE 1





## Elements 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

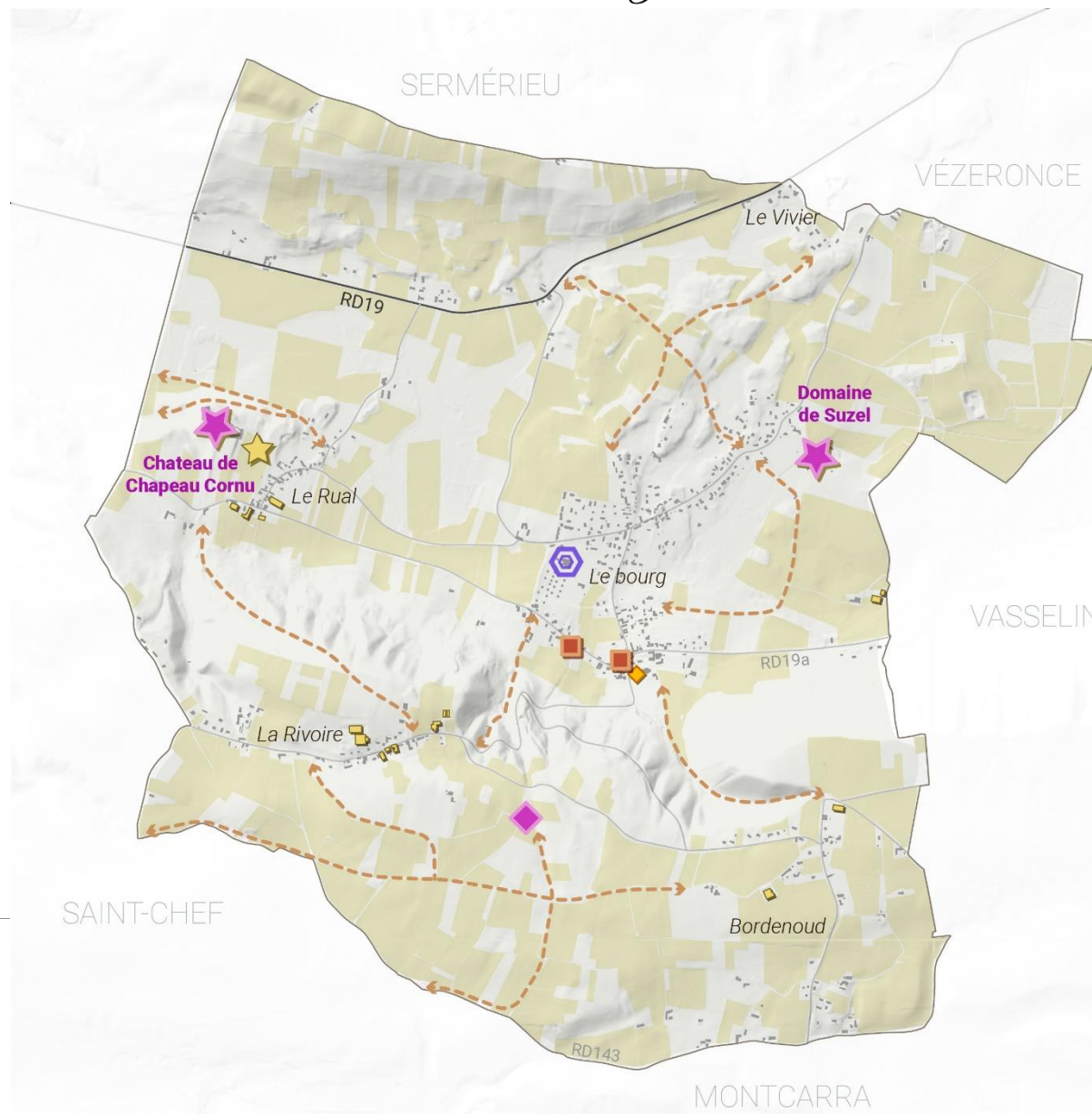
◆ Identifier le cabaret équestre comme un secteur de loisirs/touristique

↔ 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





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 :

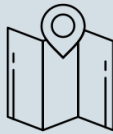
■ Zones inconstructibles de la carte des aléas

# 3- PRESENTATION DES PIECES GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES



## 3 outils permettent de traduire le projet communal :

### Le ZONAGE



#### 4 grandes zones :

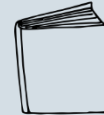
**U** : Urbanisées

**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)

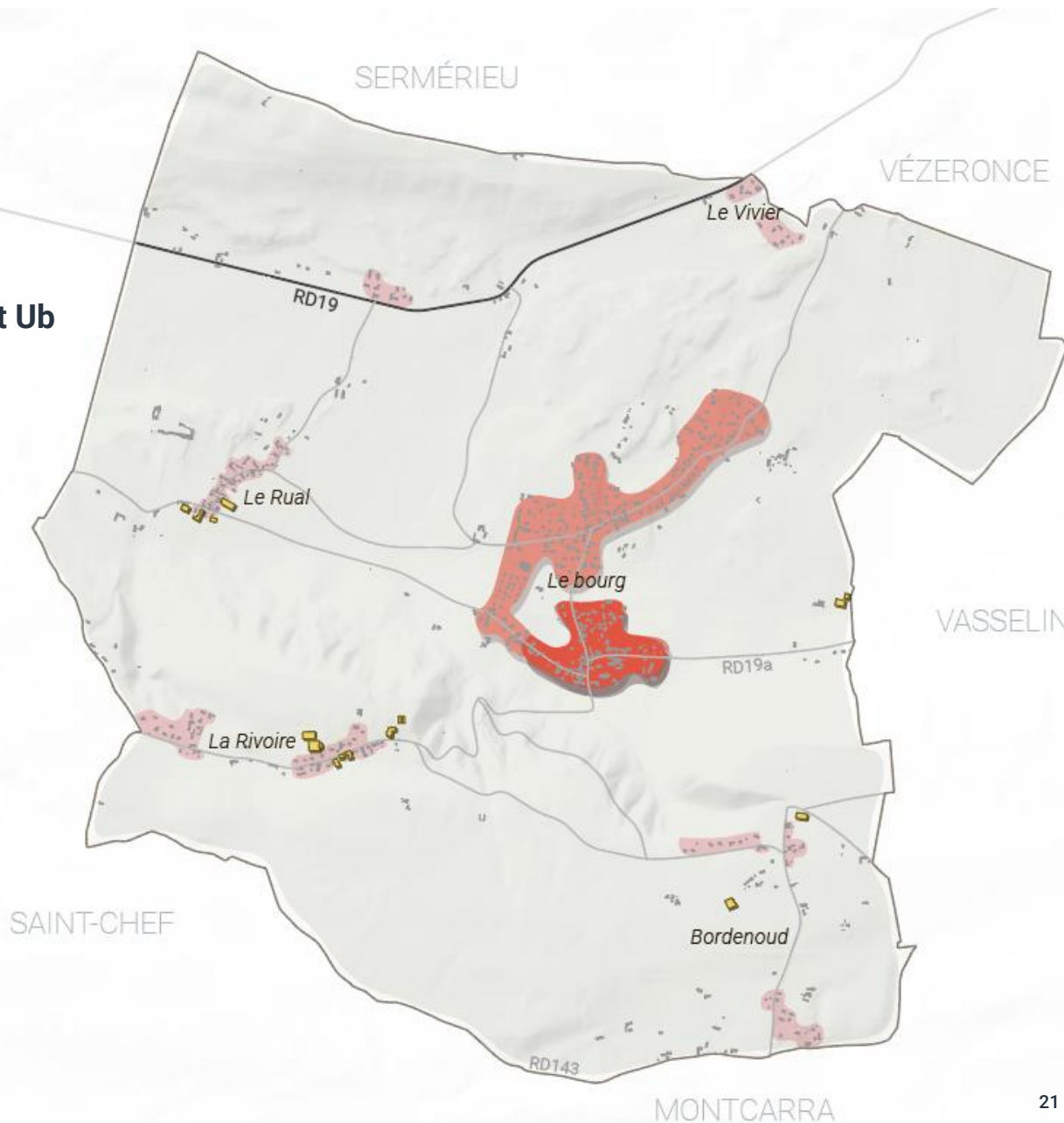
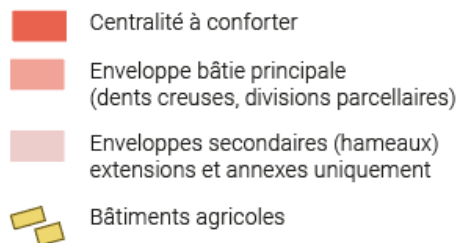
*Il est précisé que les documents ci-après constituent des documents de travail susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal. Ces derniers n'ont aucune valeur réglementaire.*

## 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





# Zones U – habitat

## 3 zones U :

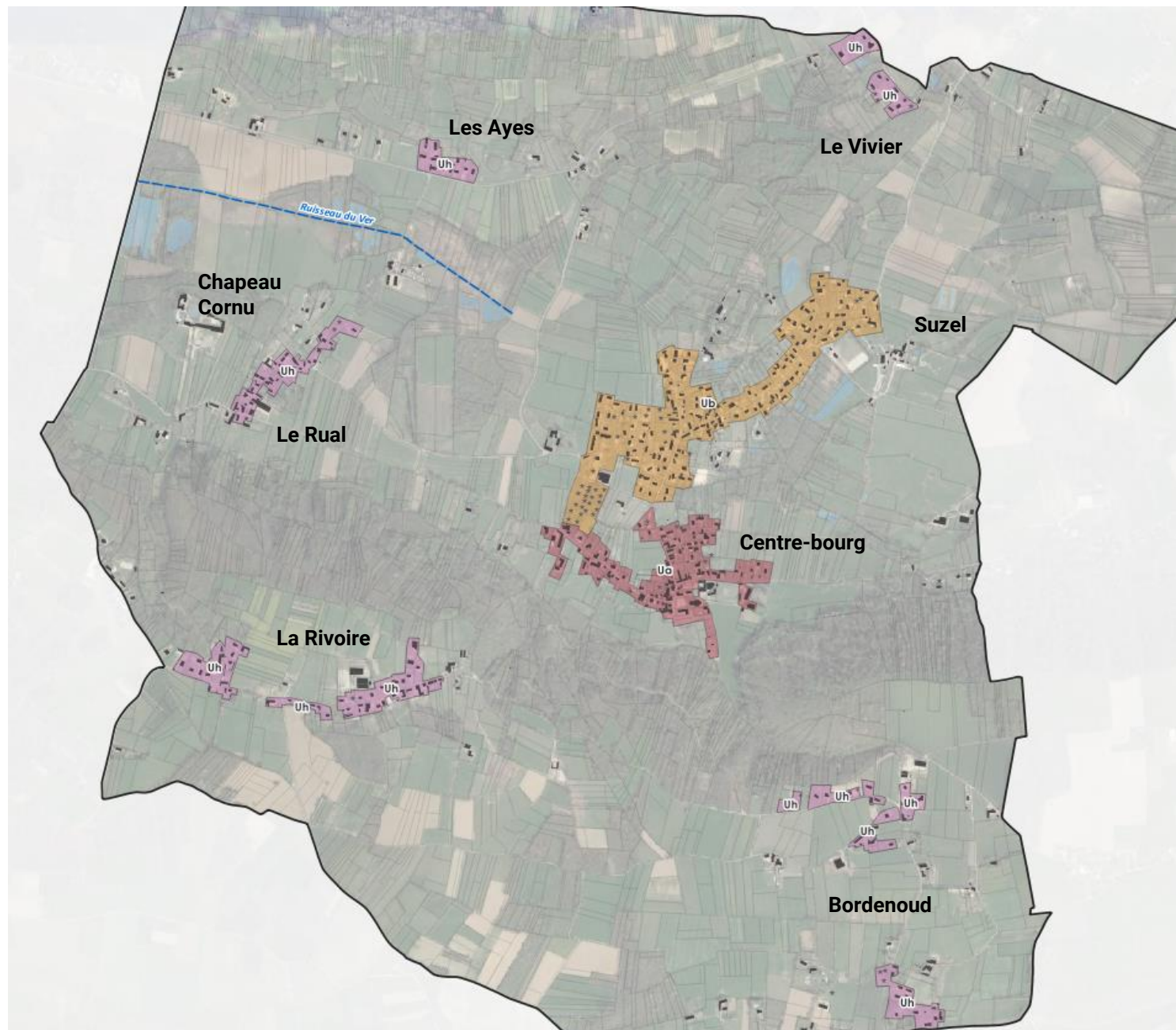
**Ua = enveloppe bâtie principale**

→ centre-bourg historique

**Ub = enveloppe bâtie secondaire**

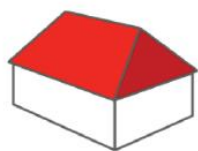
Tissu résidentiel

**Uh = hameaux**

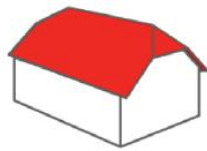


### Principales règles :

- 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'égout
- 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'égout / annexes = 4 mètres minimum
- 1 place par logement minimum





La Rivoire

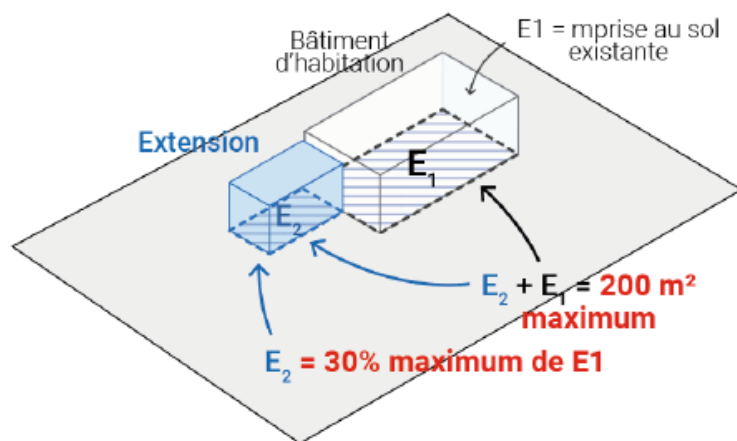
Bordenoud

Le Rual

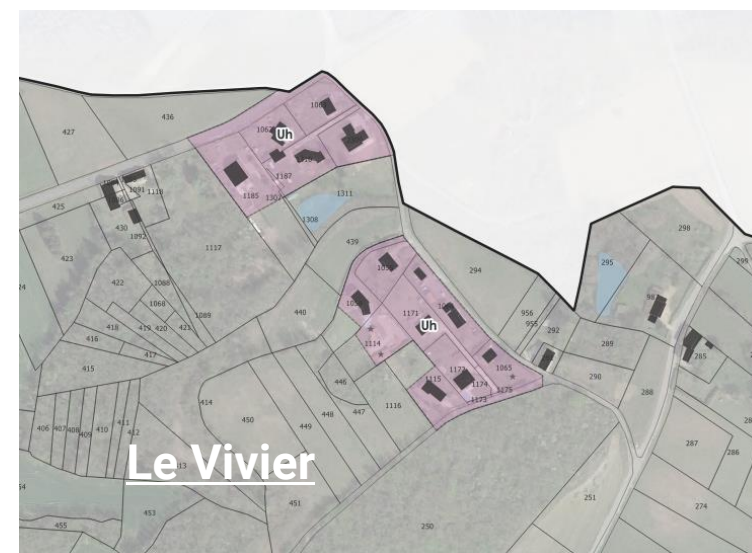
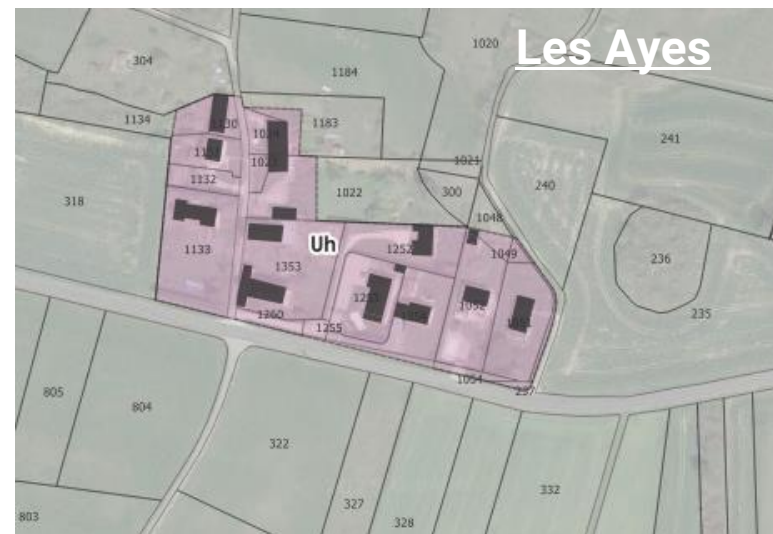
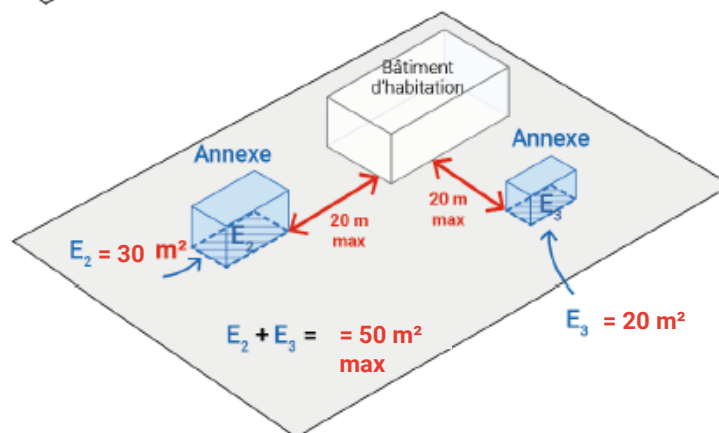
Bordenoud

### Principales règles :

- Zone à vocation résidentielle
- Sont autorisées :
  - Les extensions des habitations existantes



### - Les annexes





## Zone U – mixte

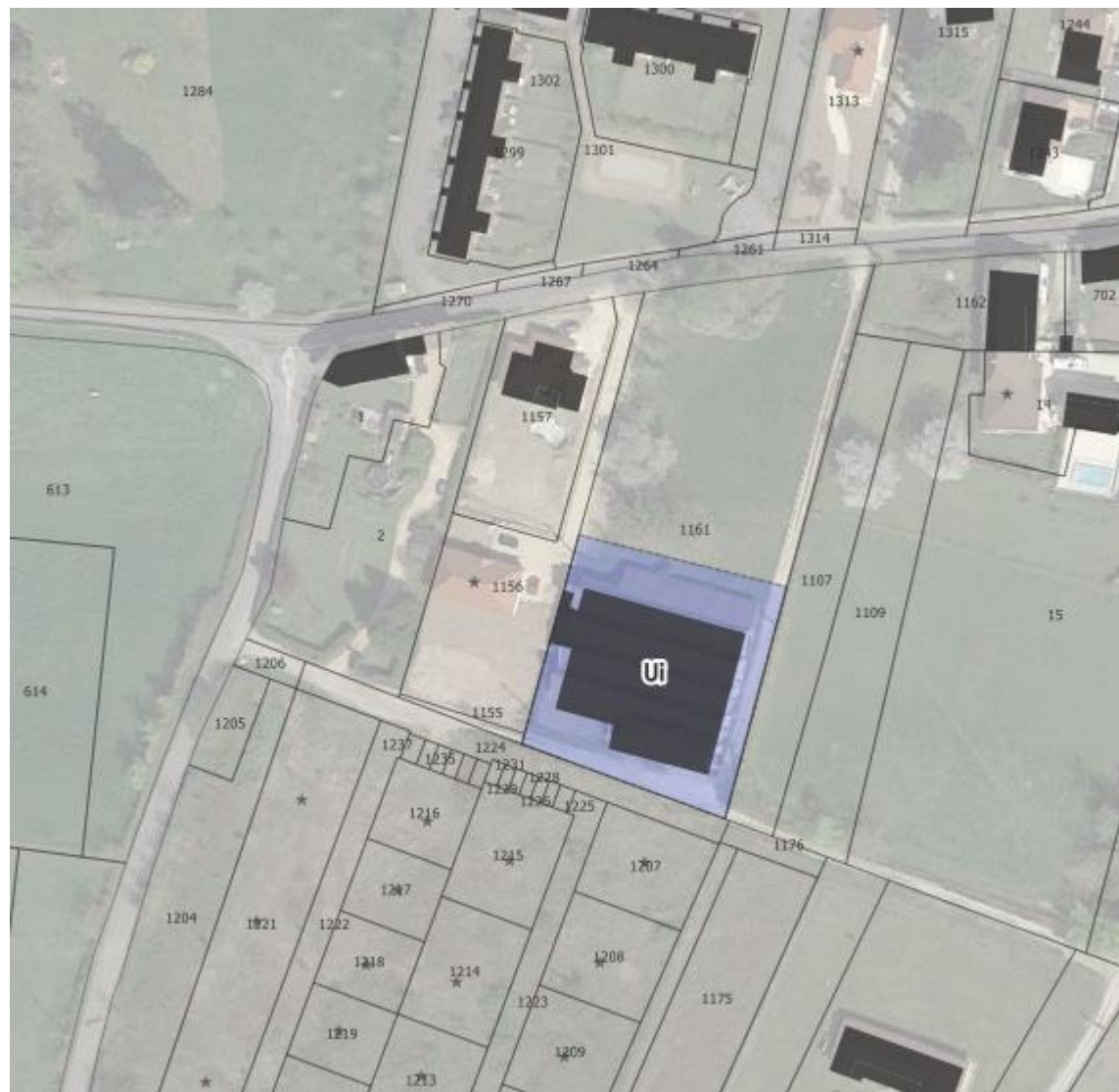
Initialement secteur fléché à vocation économique mais afin de ne pas restreindre l'avenir → **vocation mixte (habitat, équipements ou activités)**

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

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



## Zoom sur la zone Ui





# Zone U – équipements

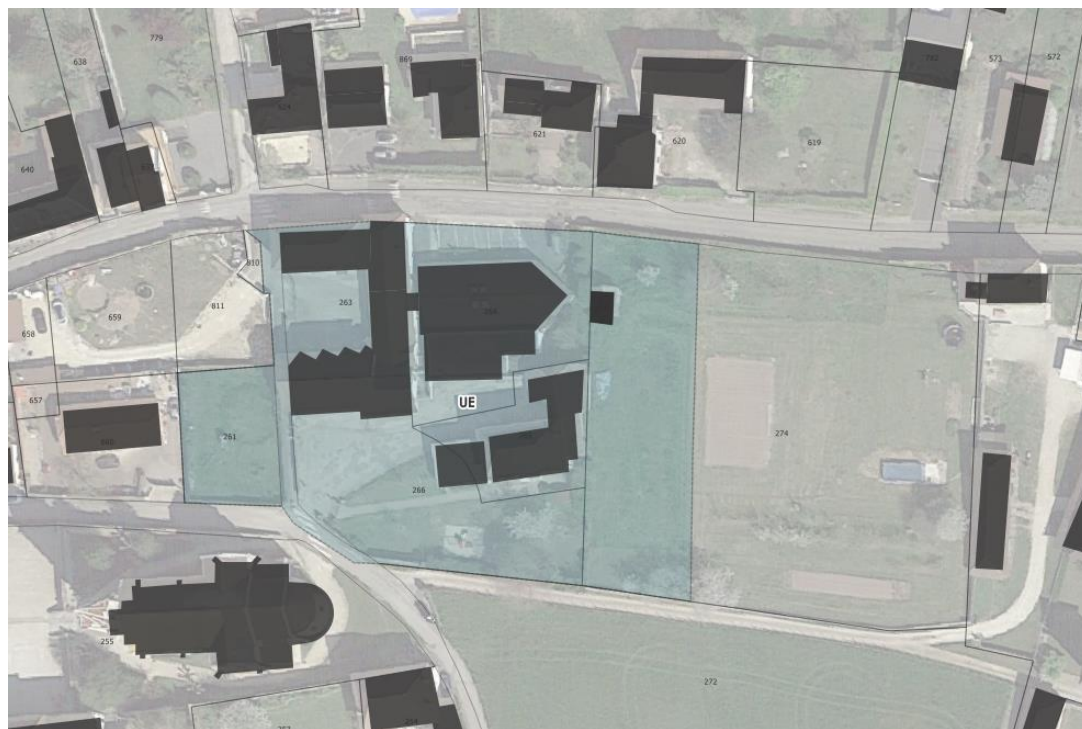
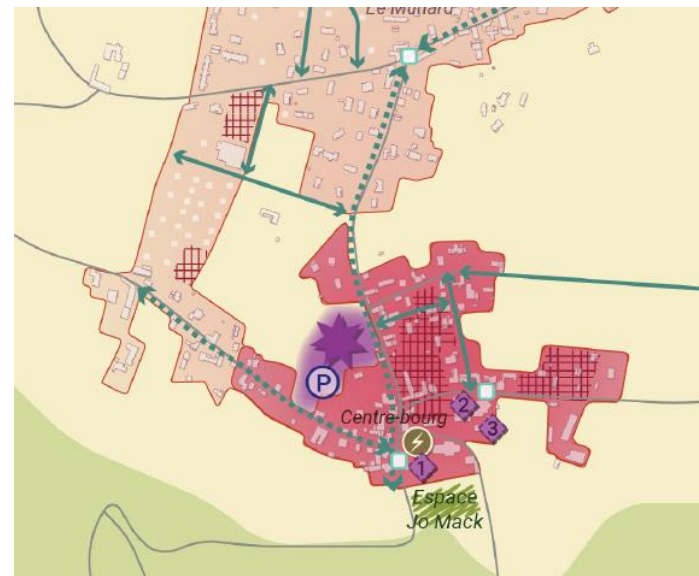
## Rappel PADD :

- **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



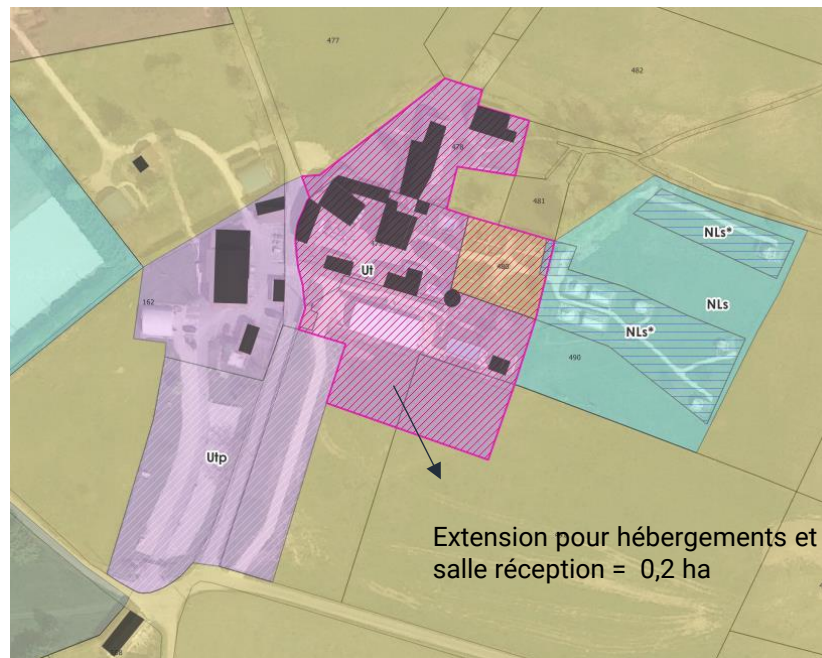


■ **Action 1** : Permettre un développement modéré des deux pôles touristiques majeurs de la commune en délimitant deux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)

- Château de Chapeau Cornu
- Domaine de Suzel

### 2 zonages :

- **Ut** : secteurs déjà bâtis correspondant au Château de Chapeau Cornu et au Domaine de Suzel
- **Utp** : zone de parking → aucune construction autorisée / possibilité d'ombrières sous réserve d'insertion paysagère



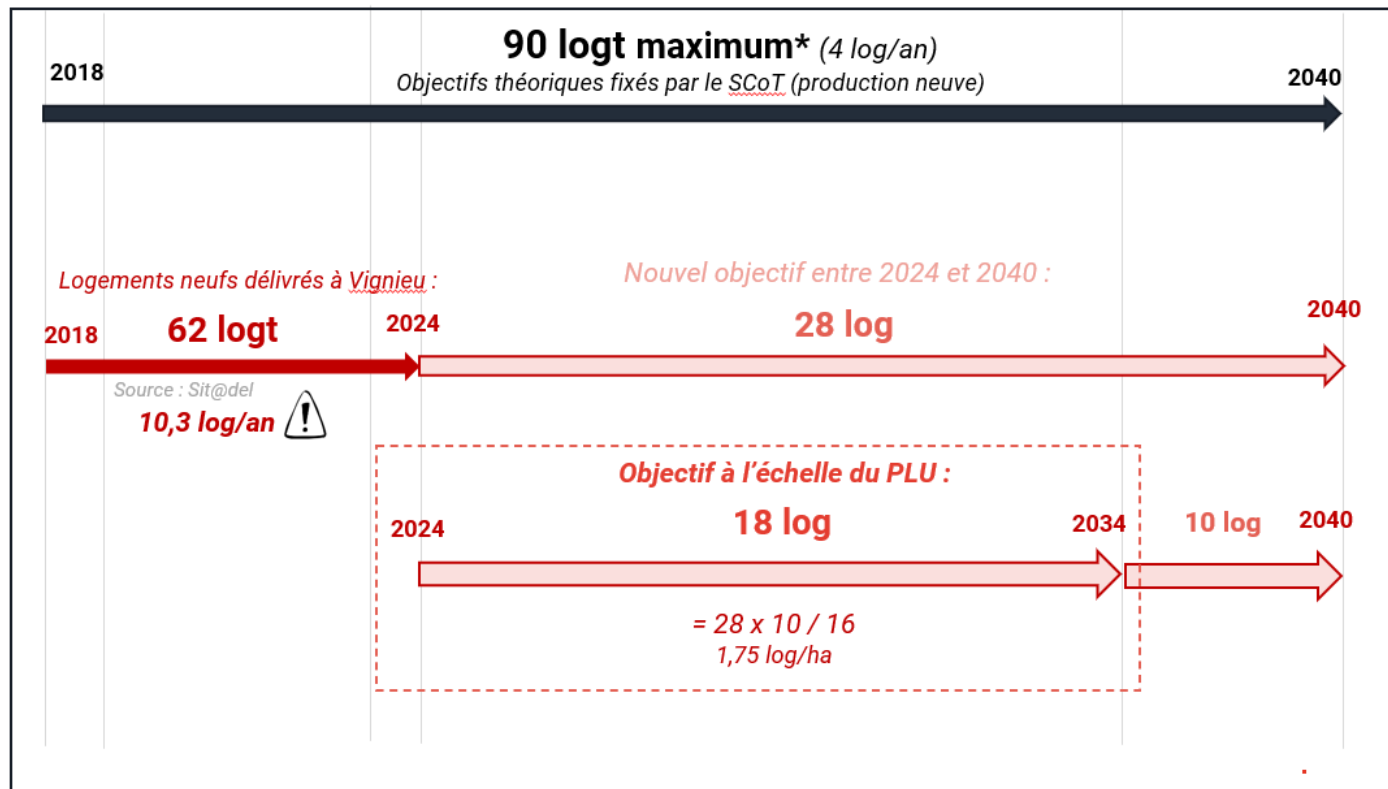
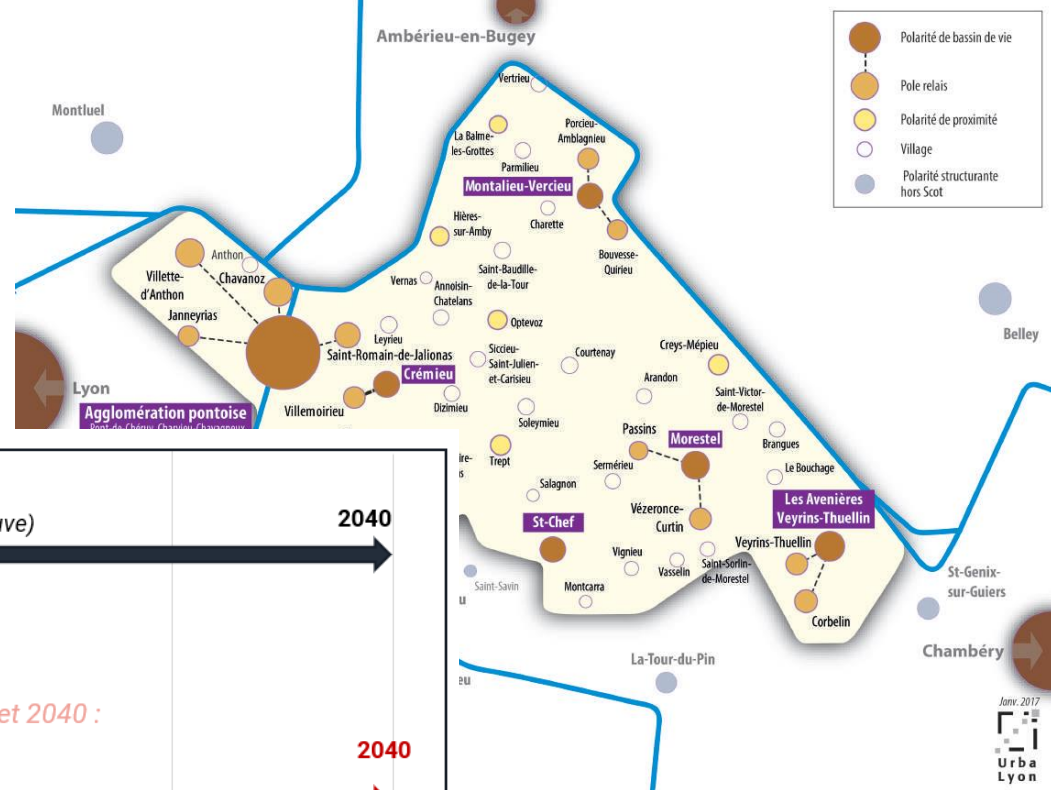
**Identification d'une zone naturelle « loisirs » (NLS) sur le domaine de Suzel** correspondant aux hébergements insolites → possibilité d'accueillir 4 nouveaux hébergements uniquement au sein de la zone NLS\*



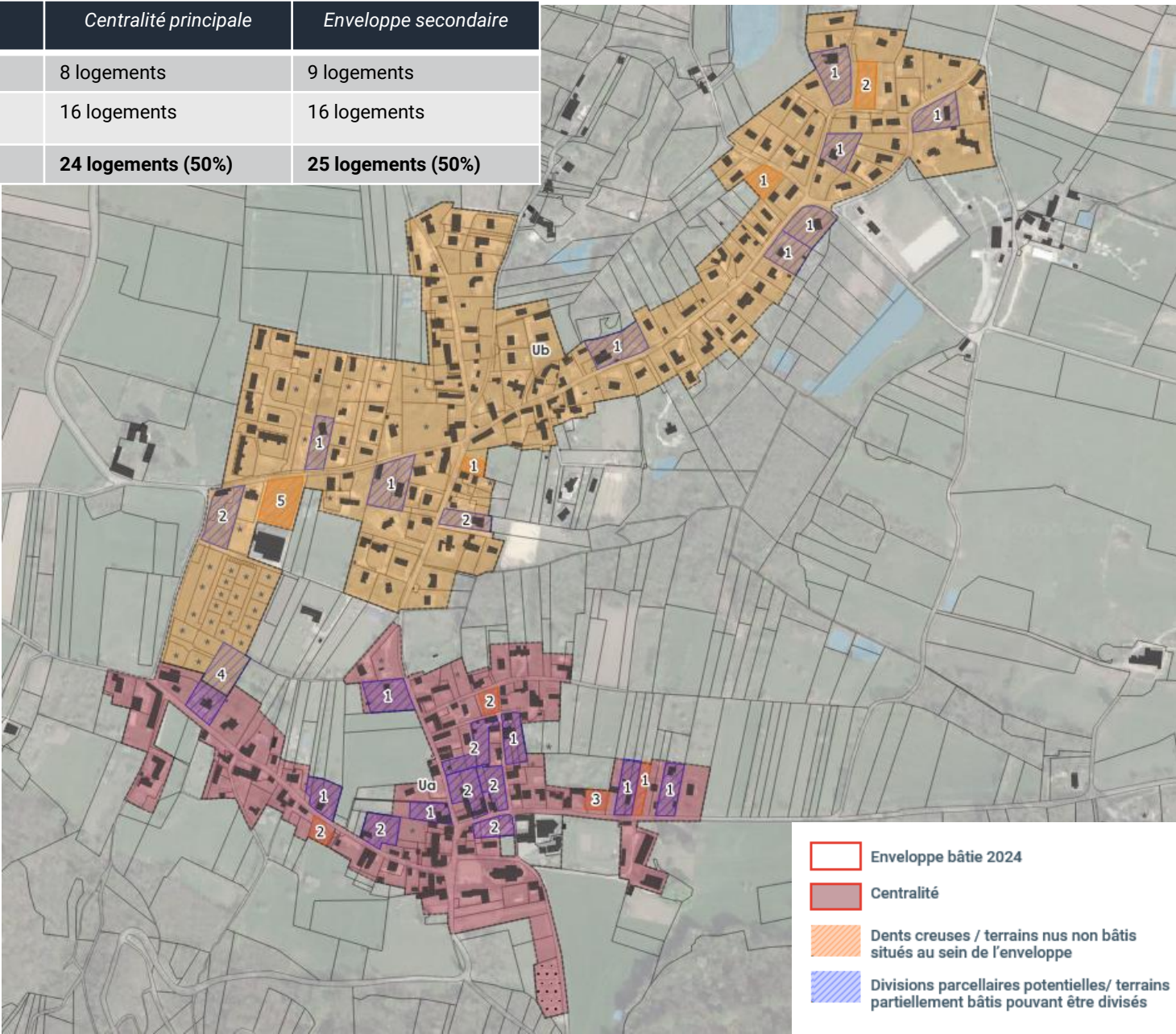
# **Synthèse de la production de logements**

## **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         |
| TOTAL logements        | 49 logements | 24 logements (50%)    | 25 logements (50%)   |



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

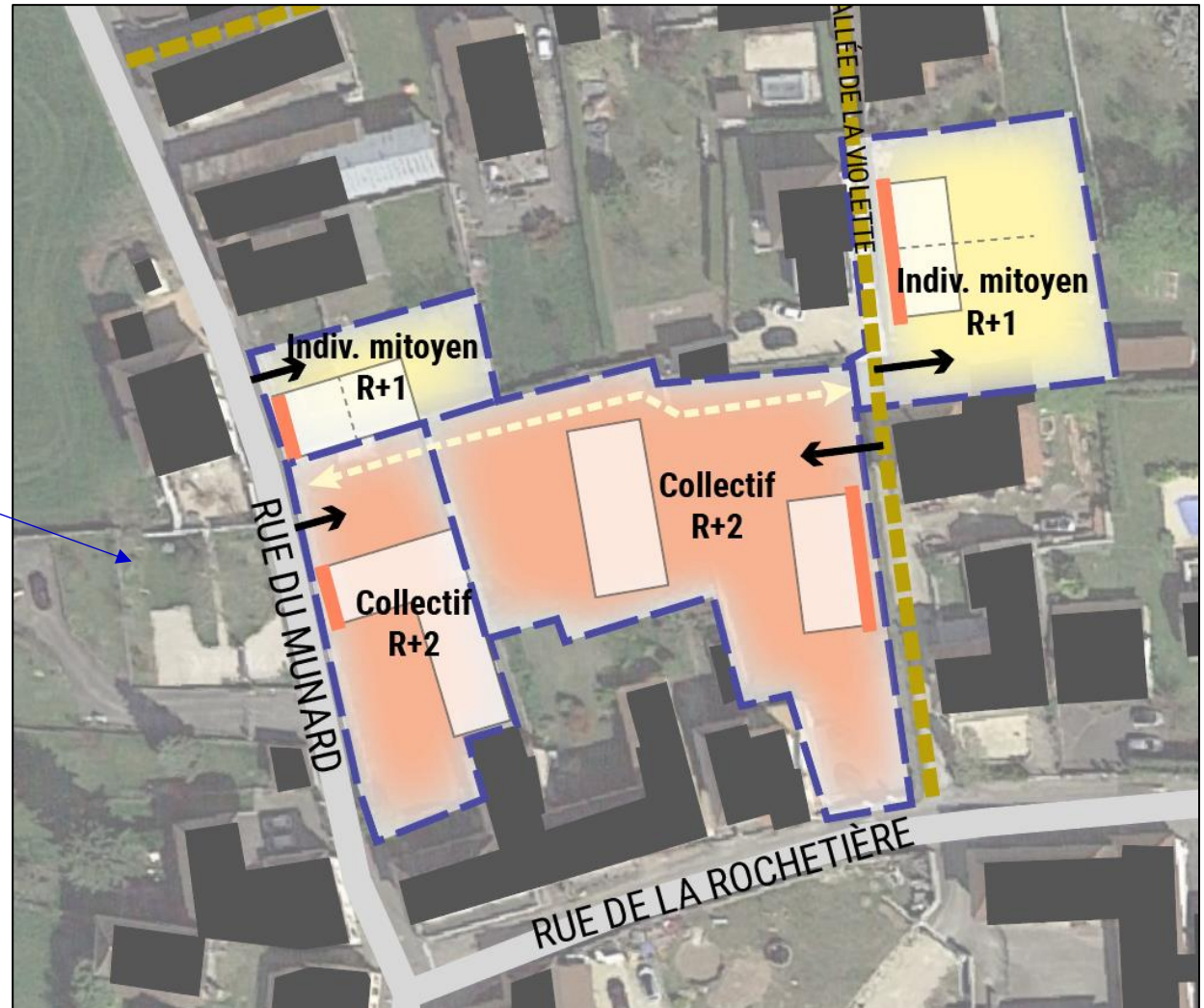


0,5 ha / 10 à 12 logements

4 phases :

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

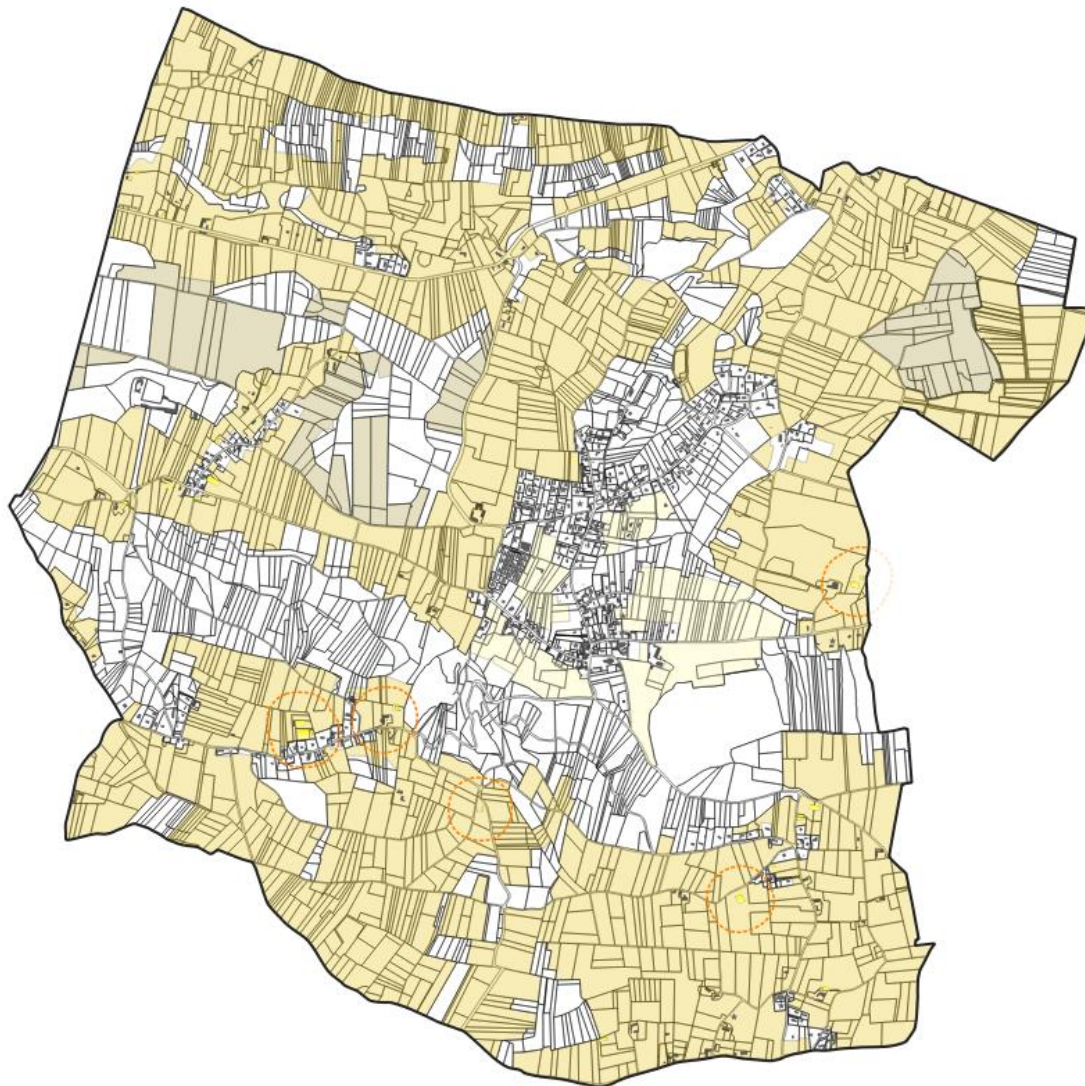
Fronts de rue obligatoires



# 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**

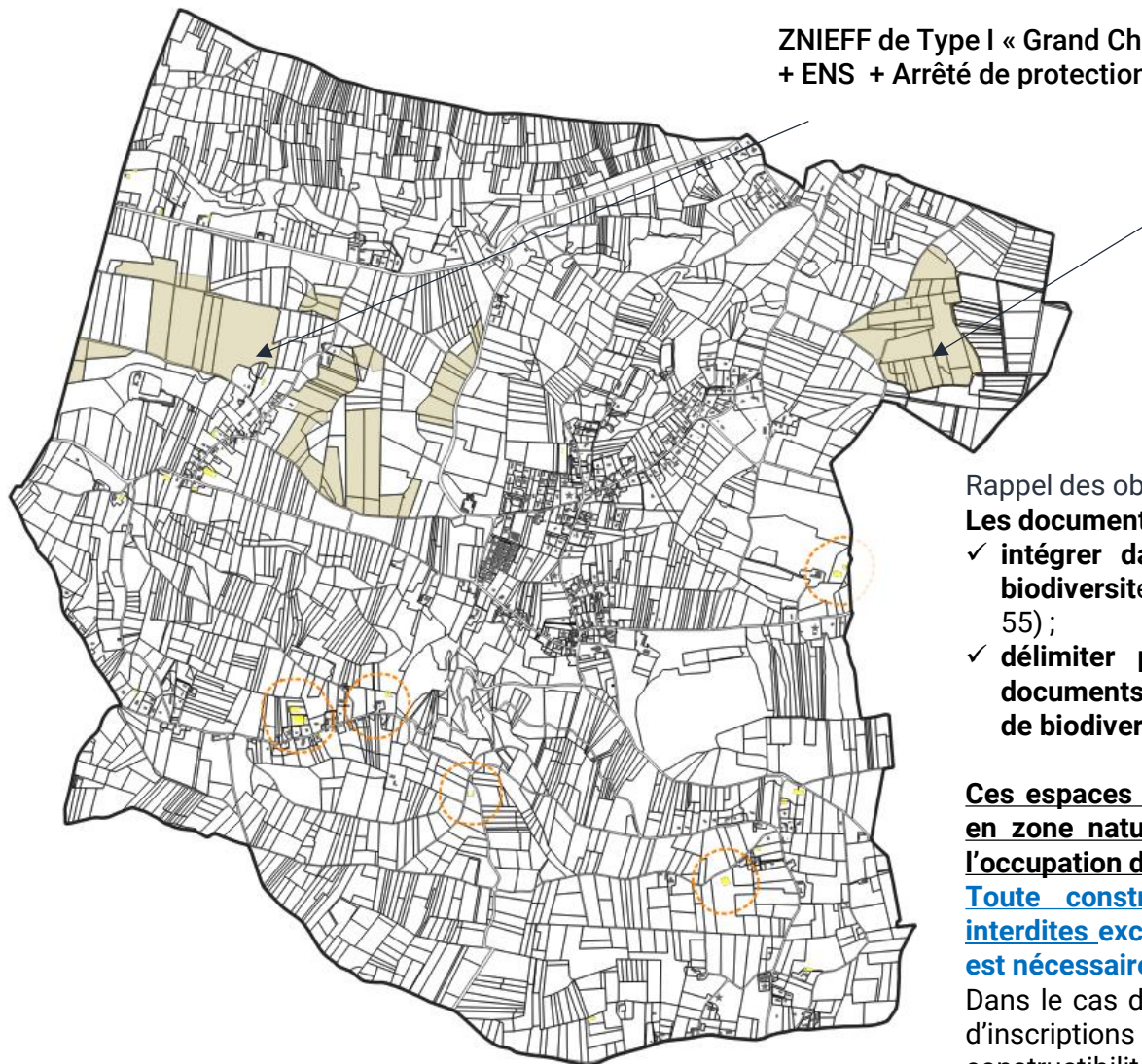




## Zoom sur la zone Are

ZNIEFF de Type I « Grand Champ et Lac de Crucilieu »  
+ 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 réglementaires des documents d'urbanisme locaux (plan de zonage) ces réservoirs de biodiversité.**

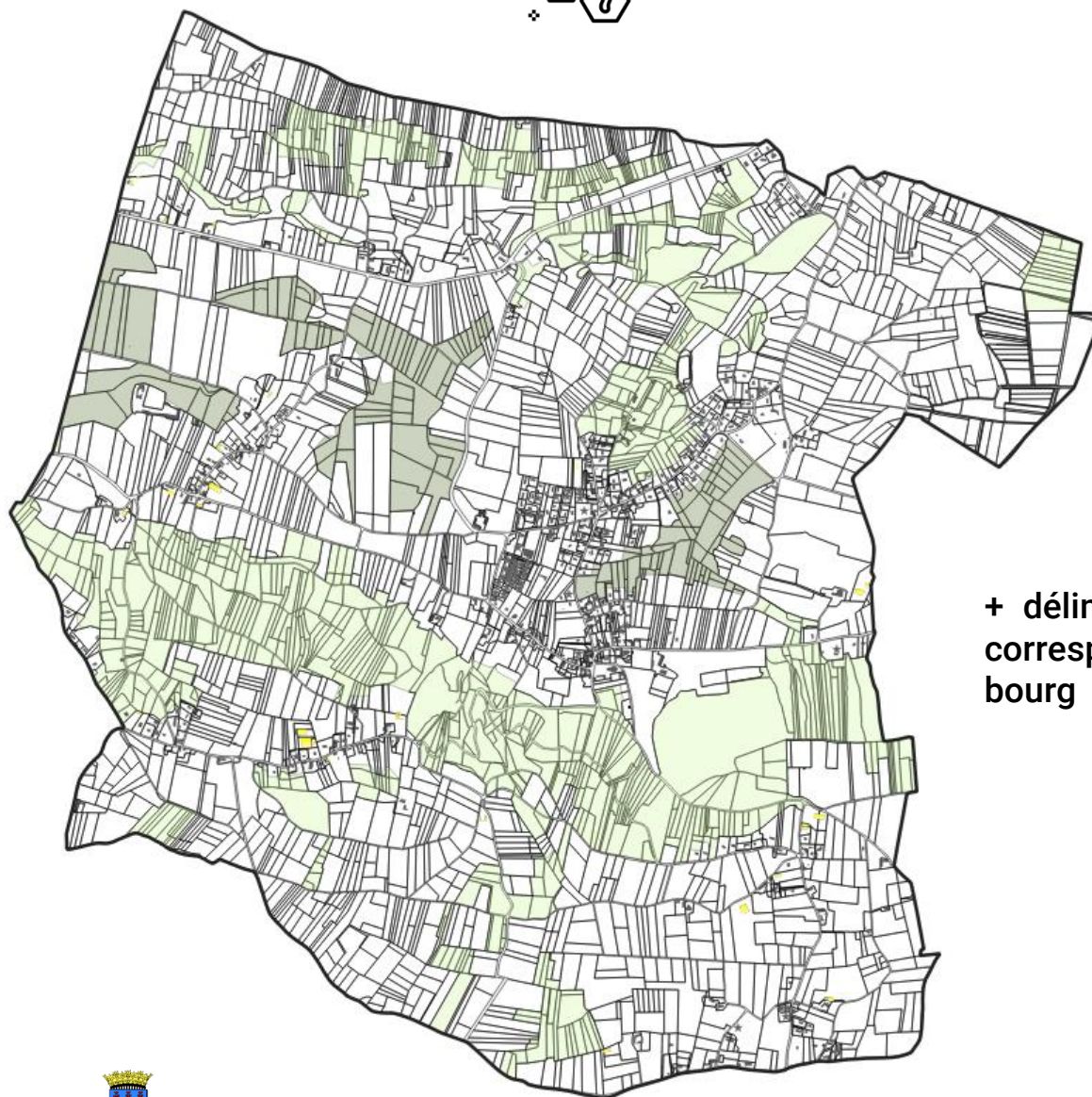
Ces espaces devront prioritairement faire l'objet d'un classement en zone naturelle. Ils pourront être classés en zone agricole si l'occupation des sols et l'usage le justifient.

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 spécifiques 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>**

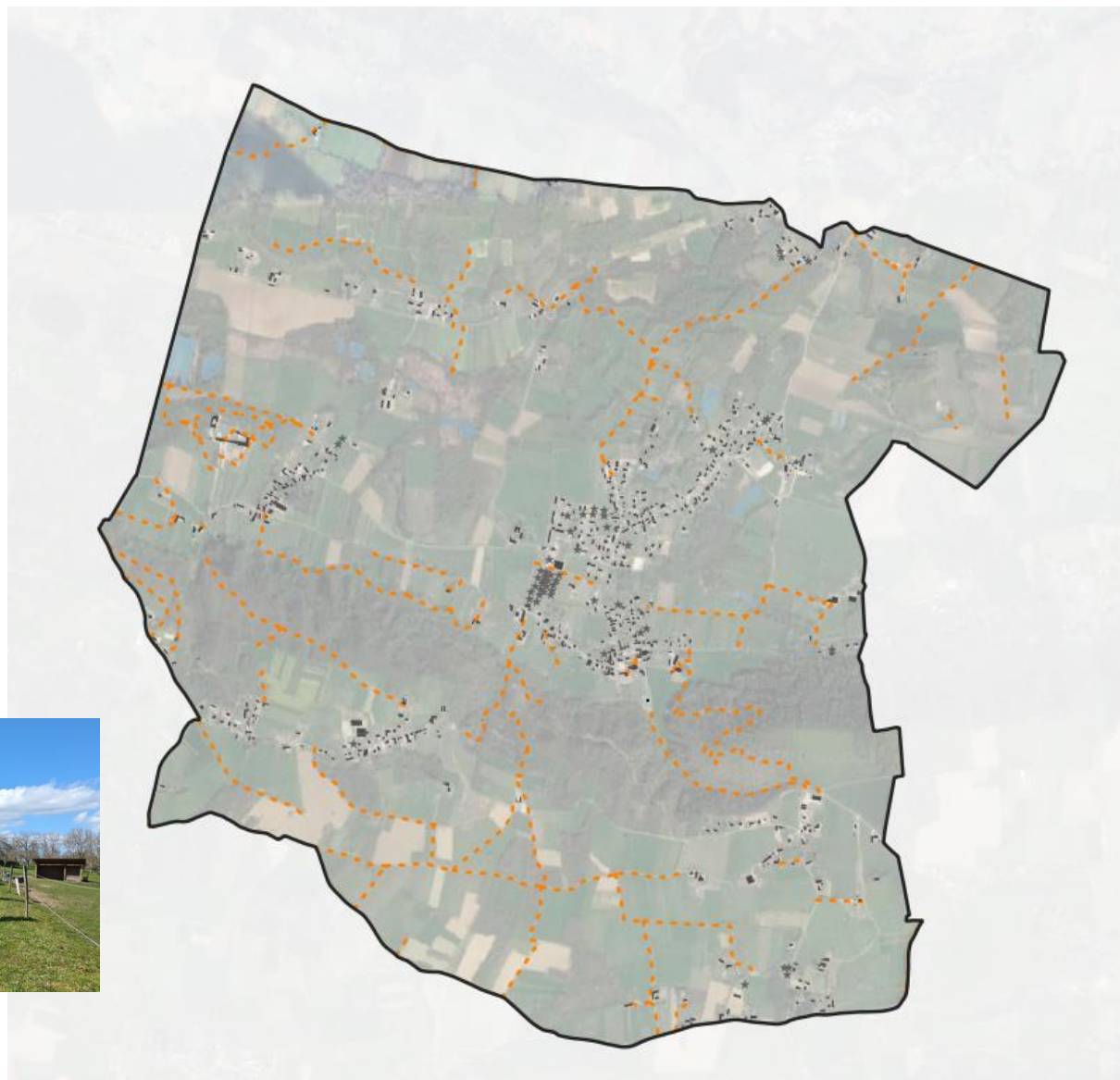




# Zoom sur les chemins à valoriser

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

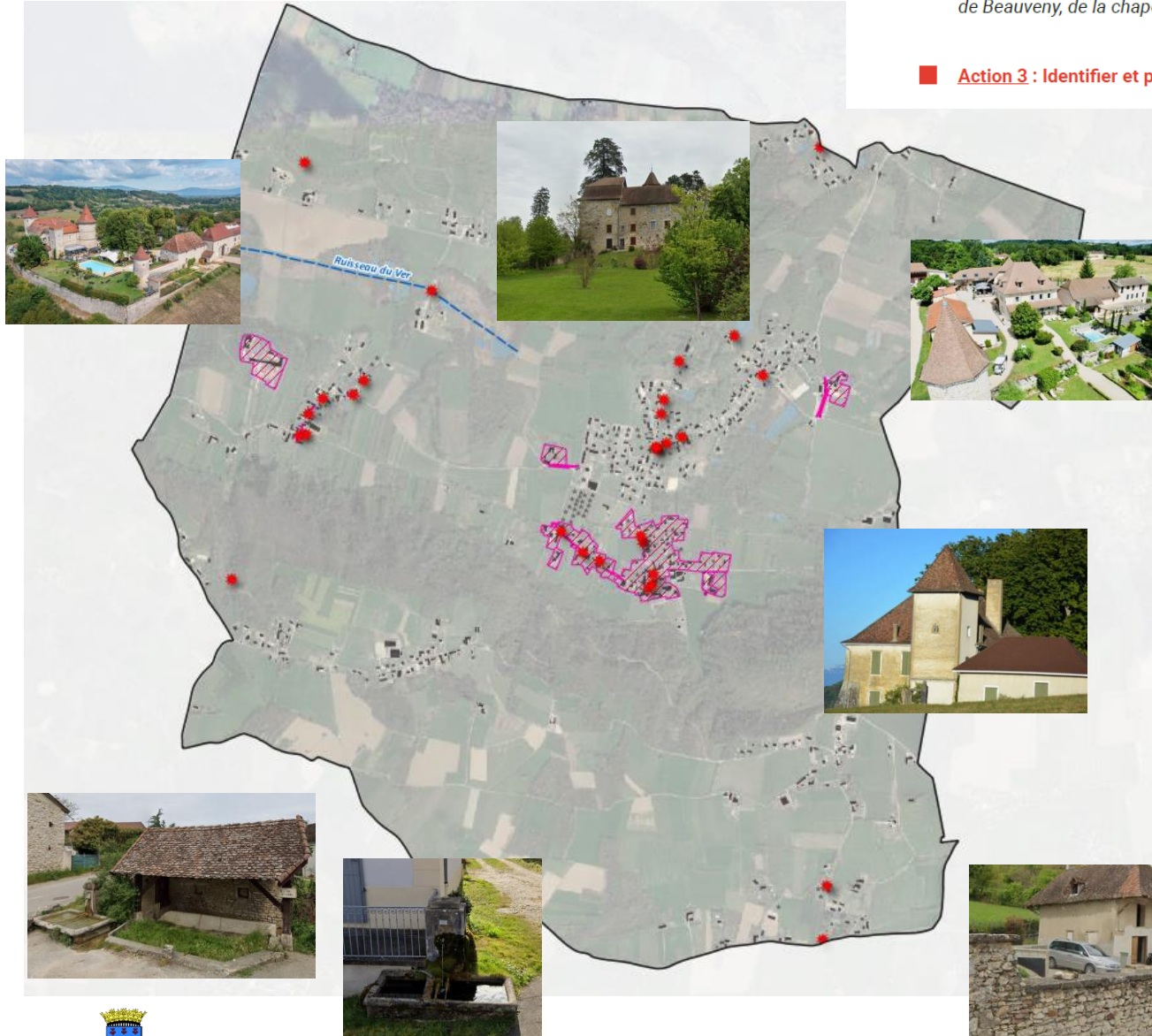


# Zoom sur les éléments patrimoniaux

## ■ 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

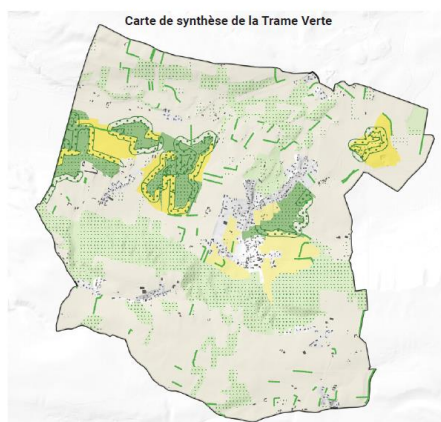
#### 2 - GARANTIR LE MAINTIEN DU RÉSEAU DE TRAME VERTE ET BLEUE

##### ■ 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-

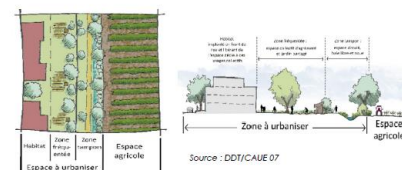
### OAP Thématique n°2 : «Environnement»

PLU de VIGNIEU - OAP

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

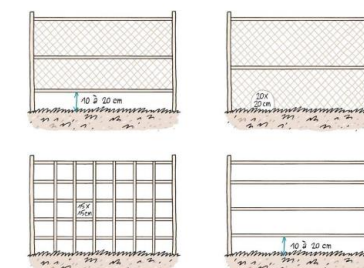
Lorsque le projet se situera à l'interface entre milieu urbain et milieu agro-naturel, l'aménagement de la frange urbanisée devra faire l'objet d'une attention particulière et devra permettre d'intégrer le projet dans le paysage : création de haie champêtre, plantation d'arbres, création de jardins,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



#### 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).

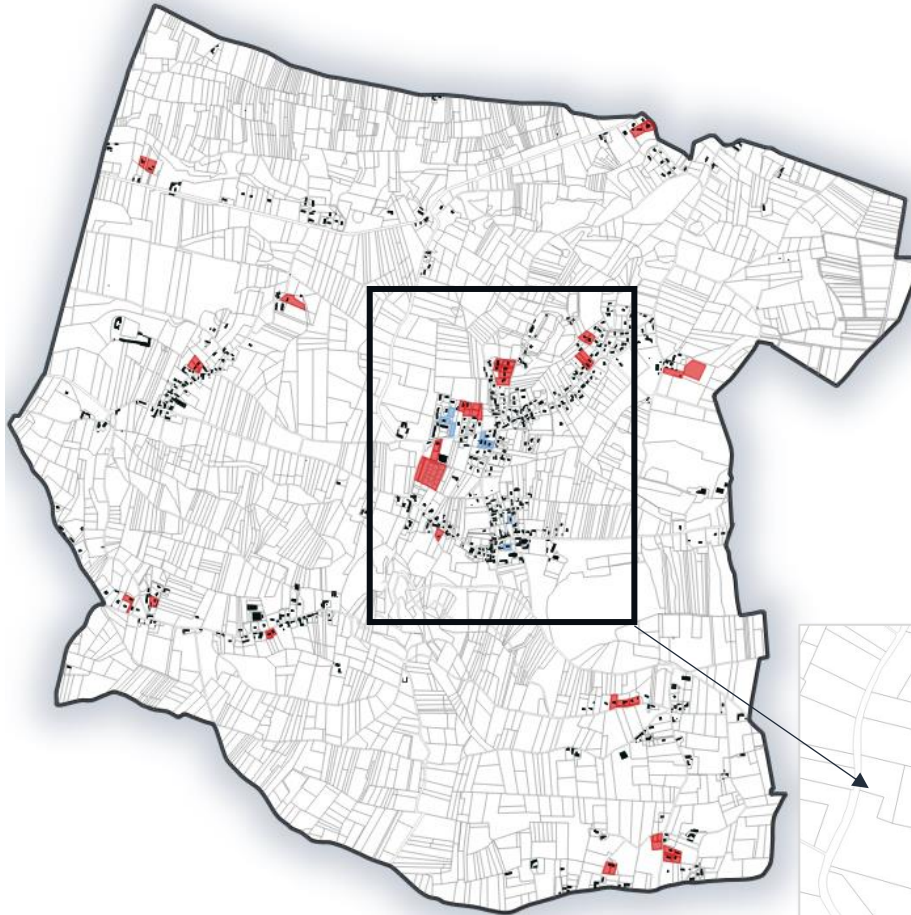


version Novembre 2024

-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 %

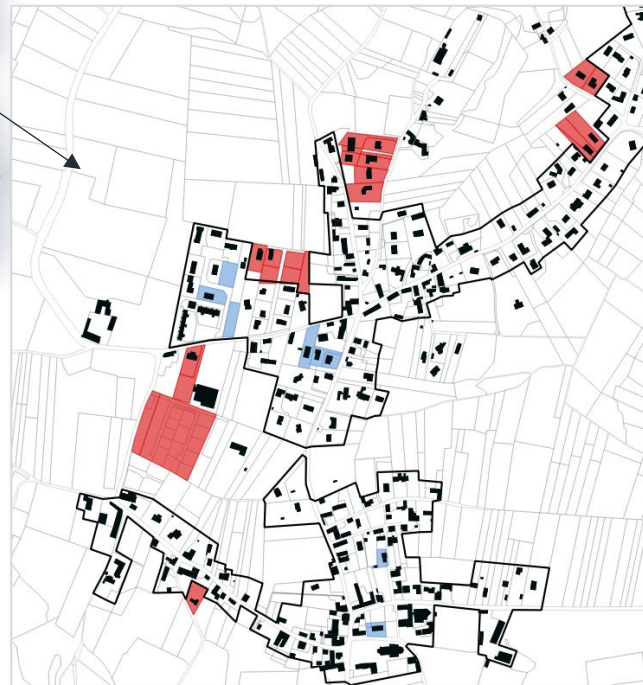


*Économie*  
0,2 ha / 2,5%

*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



*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

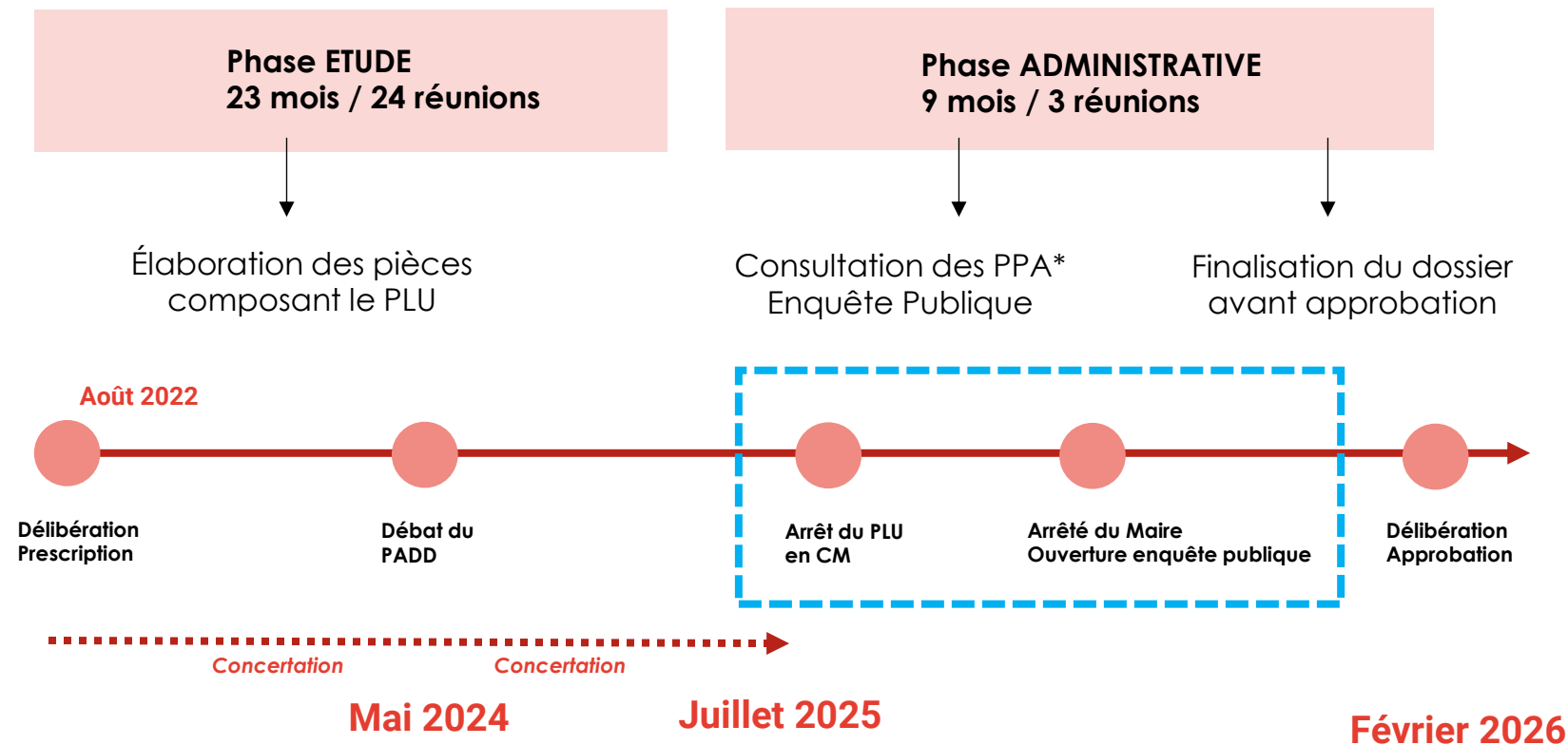


**Réduction de plus de 50% au regard de la période 2011-2021**

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*