

VERDI

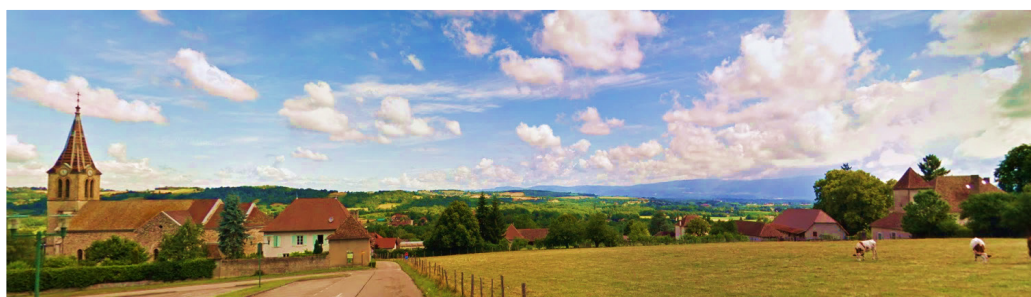


RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DOSSIER D'ARRÊT

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Tome III : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS



PLU arrêté par délibération du CM en date du : **23-09-2026**
PLU approuvé par délibération du CM en date du :

Septembre 2026

 SOMMAIRE

1- Choix retenus pour établir le PADD	p.4
1.1. Le contenu législatif et réglementaire du PADD	
1.2. Le rôle du PADD de Vignieu	
1.3. La construction du projet et la justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic	
1.4 Justification des choix retenus pour l'axe 1	
1.5 Justification des choix retenus pour l'axe 2	
1.6 Justification des choix retenus pour l'axe 3	
1.7 Un projet communal fondé sur la maîtrise de la consommation d'espaces	
2- Motifs de la délimitation des zones, des règles et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	p.23
2.1. Motifs de la délimitation des zones	
2.2. Motifs de la délimitation des règles	
2.3. Motifs de la délimitation des OAP	
3- Dispositions favorisant la densification et la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)	p.112
3.1. Rappel des enjeux réglementation de réduction de la consommation d'ENAF	
3.2. Une méthodologie en faveur de la densification et de la limitation de la consommation d'espaces	
3.3. Bilan des objectifs de réduction de la consommation d'espaces	
4- Compatibilité du projet de PLU avec les documents de rang supérieur	p.121
4.1. Présentation des documents pris en compte	
4.2. Compatibilité du PLU avec le SRADDET AURA	
4.3. Compatibilité du PLU avec le SCoT Symbord	
4.4. Compatibilité du PLU avec le PLH des Balcons du Dauphiné	
4.5. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône-Méditerranée	
4.6 Compatibilité du PLU avec le PCAET des Balcons du Dauphiné	

■ ■ 1- CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

■ 1.1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Son contenu a été modifié par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, puis par l'article 194 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant Lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience).

Désormais, **le PADD définit**, conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal**.

Plus précisément, le PADD définit :

« 1° Les **orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. (...)».

■ 1.2. Le rôle du PADD de Vignieu

Le PADD a pour objectif de définir les perspectives d'évolution de Vignieu et les conditions de son développement à l'horizon 2035. La construction du projet communal repose sur une recherche d'équilibre entre plusieurs objectifs : maintenir une commune vivante et attractive, répondre aux besoins de la population et de l'économie locale, conforter le centre-village et préserver les caractéristiques rurales, agricoles, paysagères et environnementales du territoire.

Cette recherche d'équilibre est particulièrement importante à Vignieu compte tenu des caractéristiques de la commune.

Le territoire communal présente en effet une organisation urbaine structurée autour d'un centre-village et de plusieurs hameaux, parmi lesquels La Rivoire, Le Rual et Bourdenoud. Les élus ont souligné, lors des ateliers de construction du PADD, le caractère relativement peu connecté de ces différents secteurs et la volonté de conforter davantage le centre-village.

Vignieu dispose parallèlement d'une identité rurale fortement marquée. Les espaces agricoles représentent près de la moitié du territoire communal et participent à la fois à l'activité économique locale et à la qualité des paysages. Le territoire accueille ainsi environ 450 ha de parcelles agricoles et huit exploitations, avec une agriculture associant prairies, fourrages et cultures.

La commune bénéficie également d'une activité touristique significative autour de deux établissements majeurs : le Château de Chapeau Cornu et le Domaine de Suzel, complétée par un réseau d'itinéraires de randonnée. Ces activités constituent des supports importants pour l'économie et l'attractivité du territoire.

Enfin, Vignieu possède un patrimoine bâti et paysager participant fortement à son identité : maisons dauphinoises traditionnelles, granges en pisé, murs en pierre, châteaux et maisons fortes, petit patrimoine, mais également paysages ouverts, boisements, haies, zones humides et espaces naturels remarquables.

Dans ce contexte, **le projet communal ne vise pas une transformation profonde du territoire. Il cherche au contraire à accompagner une évolution maîtrisée de la commune, en s'appuyant sur les caractéristiques existantes et en renforçant les fonctions du centre-village.**

Le projet repose ainsi sur plusieurs principes structurants :

- maintenir une dynamique démographique maîtrisée, compatible avec le statut de Vignieu dans l'armature territoriale du SCoT ;
- conforter le centre-village comme principal support du développement résidentiel ;
- diversifier l'offre de logements afin de permettre un parcours résidentiel plus complet ;
- adapter les équipements et services, notamment l'offre scolaire, aux besoins futurs
- améliorer les mobilités et les connexions entre les différents espaces du village ;
- maintenir l'économie locale, notamment l'agriculture, les commerces, les services et l'artisanat ;
- conforter l'économie touristique tout en encadrant le développement des principaux sites ;
- préserver les paysages, le patrimoine bâti et les milieux naturels qui fondent l'identité communale ;
- conditionner le développement aux capacités des réseaux et aux ressources disponibles ;
- prendre en compte les risques naturels et les effets du changement climatique ;
- maîtriser la consommation d'espaces et lutter contre l'étalement urbain.

Ces différents objectifs sont organisés autour de trois axes complémentaires :

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 de la commune

Ces trois axes constituent les différentes dimensions d'un même projet : conforter la vie du village sans remettre en cause les caractéristiques rurales, agricoles, paysagères et environnementales de Vignieu.

1.3. La construction du projet et la justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic

1.3.1. Une démarche de projet construite à partir du diagnostic et des échanges avec les élus

La définition du PADD de Vignieu s'est appuyée en premier lieu sur les enseignements du diagnostic territorial réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU.

Le diagnostic a permis d'identifier les principales caractéristiques du territoire communal, ses dynamiques, ses atouts et ses fragilités ainsi que les besoins auxquels le PLU doit répondre à l'horizon 2035. Toutefois, la construction du projet communal ne s'est pas limitée à une approche technique. Elle s'est également appuyée sur plusieurs temps de travail avec les élus municipaux afin de confronter les constats du diagnostic à leur connaissance du territoire et à leur vision du devenir de la commune.

Un premier atelier consacré au PADD a été organisé le 12 février 2024. Il avait pour objectif de recueillir les premières intentions des élus concernant le projet communal et a notamment permis de travailler sur l'identité communale, le foncier, l'habitat, les équipements, les mobilités, l'économie, le tourisme et l'environnement. Les échanges consacrés à l'identité communale ont notamment fait ressortir plusieurs caractéristiques structurantes de Vignieu : *une commune rurale et agricole, un paysage qualitatif et vallonné, un cadre de vie calme, mais également une organisation territoriale composée de plusieurs secteurs relativement peu connectés entre eux*. Les élus ont également insisté sur *la dimension conviviale et familiale du village et sur l'importance de préserver cette qualité de vie*.

Un second temps de travail a été organisé le 6 mars 2024 afin de poursuivre les réflexions et de préciser les orientations du projet. Les échanges ont notamment permis de préciser les besoins en matière d'équipements scolaires, de cheminements doux, de stationnement, de préservation des paysages et du patrimoine, d'économie et de tourisme.

La réflexion sur l'habitat a également conduit à examiner les capacités de densification de l'enveloppe bâtie. Les échanges ont toutefois conduit les élus à *privilégier un recentrage du développement sur le village*. La volonté de ne pas créer de disparité entre les différents hameaux a notamment conduit à abandonner l'idée d'un développement résidentiel nouveau à La Rivoire et à retenir le principe d'un développement principalement concentré sur le village.

Cette orientation a également été présentée et discutée avec les Personnes Publiques Associées lors de la réunion du 12 avril 2024. Cette réunion a permis de préciser plusieurs éléments du projet, notamment concernant le traitement des hameaux, les capacités de densification, les risques, le projet scolaire, les STECAL touristiques, la préservation de la trame verte et bleue et les objectifs de modération de la consommation d'espace.

La construction du PADD s'est donc inscrite dans une démarche progressive, permettant de confronter :

- les constats issus du diagnostic ;
- les capacités foncières du territoire ;
- les besoins en logements, équipements et activités ;
- les contraintes liées aux risques et aux réseaux ;
- les enjeux environnementaux et paysagers ;
- les objectifs du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné ;
- et la vision portée par les élus.

Cette démarche a conduit à retenir un projet de développement concentré, maîtrisé et adapté aux caractéristiques de Vignieu.

1.3.2. Les grandes lignes directrices du projet communal

Le croisement entre diagnostic, analyse foncière et échanges avec les élus a permis de faire émerger plusieurs lignes directrices qui structurent aujourd'hui le PADD.

☐ **Conforter le centre-village**

Le premier choix structurant consiste à **faire du centre-village le principal support du développement futur**.

Vignieu est identifiée comme « village » par le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné, ce qui conduit à privilégier un développement démographique mesuré et un recentrage de l'urbanisation sur l'enveloppe bâtie principale.

Le SCoT identifie par ailleurs un secteur de centralité autour de la mairie, de l'école et de la rue du Lion d'Or. L'analyse foncière a confirmé que l'enveloppe bâtie du village présente des possibilités de densification importantes. Le projet communal privilégie donc la mobilisation de ces capacités plutôt que la création de nouvelles extensions urbaines. Cette orientation constitue un choix à la fois urbain, environnemental et fonctionnel : elle permet de **limiter l'étalement urbain, de préserver les espaces agricoles et naturels, mais également de rapprocher les nouveaux logements des équipements, commerces, services et espaces publics du village.**

□ Maintenir une dynamique résidentielle maîtrisée

Le projet ne vise pas une croissance démographique importante mais une évolution permettant de maintenir la vitalité du village. Le PADD retient **une croissance de l'ordre de +0,3 % par an entre 2024 et 2035, correspondant à environ 50 habitants supplémentaires et à une population estimée à environ 1 185 habitants en 2035.**

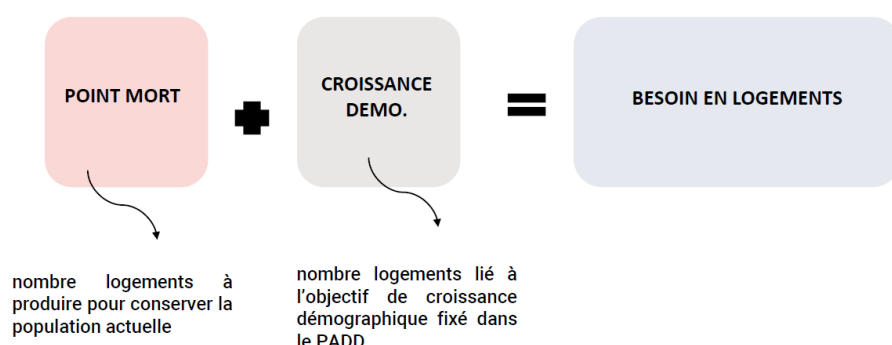
Cette croissance doit notamment permettre de renouveler la population, de maintenir les équipements et services et de favoriser l'accueil de familles et de jeunes actifs.



Zoom sur le scénario démographique retenu

Le besoin en logements affiché dans le PADD est le résultat de 2 paramètres :

- le point mort
- la croissance démographique



Le point mort : il s'agit d'estimer le nombre de logements à produire pour conserver la population actuelle. Les calculs ont été faits à partir des données INSEE 2024.

Population en 2024 : 1 024 habitants

Taille des ménages en 2020 : 2,46

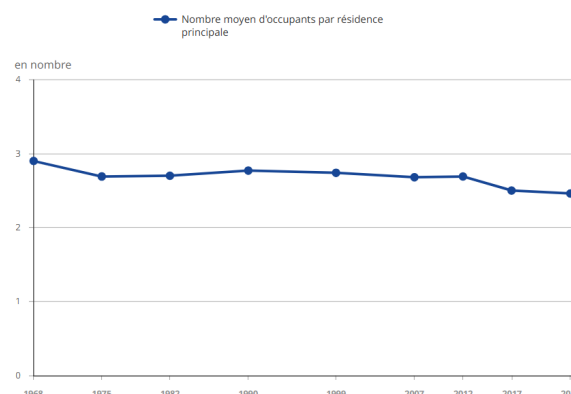
0,22 en 11 ans

en principe tendance = - 0,15 sur 10 ans

Nombre de résidences principales en 2024 : 417

Taille des ménages projetée en 2034 : 2,31

Afin de maintenir les 1 024 habitants (données INSEE 2024), et en envisageant une diminution de la taille des ménages de 0,15 (de 2,46 à 2,31 personnes/ménages), un besoin de 26 logements est nécessaire



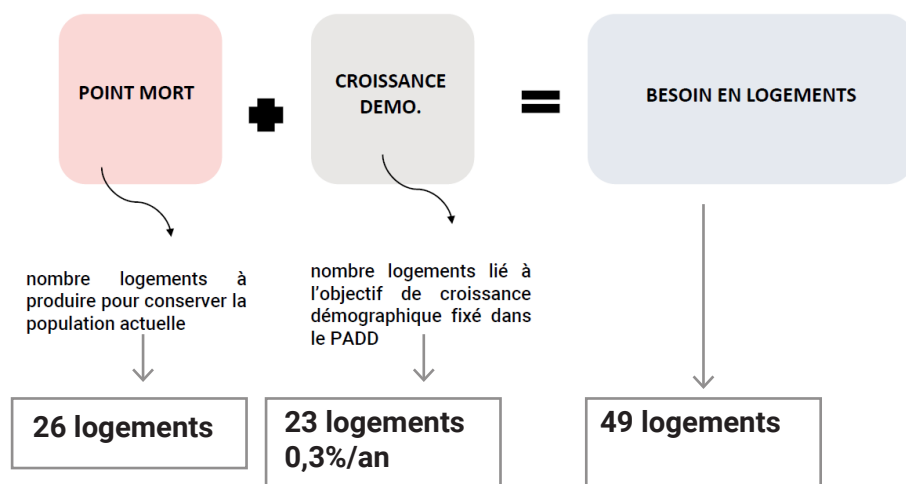
$$\text{BESOIN EN LOGEMENTS} = (1024/2,31) - 417 = 443 - 417 = 26$$

Calcul de la croissance démographique : l'étude de densification a identifié un potentiel de 49 logements neufs par mobilisation des dents creuses et divisions parcellaires au sein des enveloppes bâties principale et secondaire du village.

Sur ces 49 logements, 26 répondent au desserrement des ménages (point mort). Par conséquent, les 23 logements restants répondent à l'objectif de croissance démographique.

Avec une taille des ménages projetée de 2,31, cela représente l'accueil d'environ 50 habitants supplémentaires. Il est notamment estimé une population d'environ 1 180 habitants au 1er janvier 2036 ; soit une croissance de +0,3%/an.

	croissance population			
	durée	population	% croissance	total
2024	1	1135	0,30%	3
2025	2	1138	0,30%	3
2026	3	1142	0,30%	3
2027	4	1145	0,30%	3
2028	5	1149	0,30%	3
2029	6	1152	0,30%	3
2030	7	1156	0,30%	3
2031	8	1159	0,30%	3
2032	9	1163	0,30%	3
2033	10	1166	0,30%	3
2034	11	1170	0,30%	4
2035	12	1173	0,30%	4
2036	13	1177	0,30%	4
TOTAL				45
Population 2036				1180



☐ Diversifier le parc de logements

Le diagnostic a mis en évidence un parc de logements très majoritairement composé de maisons individuelles, de logements de grande taille et de logements occupés par leurs propriétaires : 95 % de maisons, 83 % de propriétaires et 88 % de logements de quatre pièces ou plus. Le projet communal cherche donc à **diversifier progressivement cette offre en développant notamment les petits logements, l'offre locative et les formes d'habitat groupé ou intermédiaire.**

L'objectif n'est pas uniquement quantitatif : la production de logements doit également permettre de **répondre à des ménages aujourd'hui moins bien représentés dans le parc communal, notamment les jeunes décohabitants, les familles monoparentales et, sous réserve de disposer des services adaptés, les personnes âgées.**

☐ Adapter les équipements et les mobilités

Le projet de restructuration de l'offre scolaire constitue un élément majeur du projet communal. Les bâtiments scolaires actuels sont dispersés dans plusieurs bâtiments anciens et présentent une organisation peu fonctionnelle. Les effectifs scolaires sont par ailleurs en hausse.

Dans les premières réflexions engagées dans le cadre de la révision du PLU, la commune envisageait ainsi la création d'un nouvel équipement scolaire, permettant de regrouper l'offre scolaire et les services périscolaires associés au sein d'un équipement plus fonctionnel, modulable et adapté aux besoins futurs. Ce projet avait été intégré aux premières orientations du PADD et devait être réalisé sur un nouveau site, impliquant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les premiers travaux menés avec les élus avaient notamment permis d'identifier les besoins en matière d'accès, de stationnement et de desserte du futur équipement. Toutefois, les réflexions menées parallèlement à l'élaboration du PLU ont permis de réinterroger cette première hypothèse, notamment au regard des études conduites sur les besoins et les capacités des équipements existants ainsi que du coût financier associé à la réalisation d'un nouvel équipement. Au regard de ces éléments, la commune a finalement retenu le principe d'un **réinvestissement des locaux scolaires existants, permettant de répondre aux besoins identifiés tout en limitant les investissements nécessaires et en évitant une consommation foncière supplémentaire.**

Le projet communal privilégie ainsi la requalification et la réutilisation du patrimoine bâti existant. Les anciens locaux scolaires pourront accueillir de nouvelles fonctions, notamment des logements et des services, tandis que les bâtiments conservés pourront être adaptés et rendus plus modulables afin d'accompagner les évolutions futures des besoins communaux. Cette évolution du projet s'inscrit pleinement dans l'objectif plus général de revitalisation et de confortement du centre-village. Ce choix permet également de renforcer la centralité communale en valorisant des bâtiments déjà implantés au cœur du village. Les réflexions conduites avec les élus ont notamment identifié la possibilité de développer des services publics ou des activités multiservices dans les locaux situés sous la mairie, tandis que d'autres bâtiments scolaires pourraient être réinvestis à des fins de logements.

Cette réflexion est associée à une amélioration du fonctionnement du centre-village : valorisation du Parc de Vignieu et amélioration des espaces publics.

Elle s'accompagne d'une politique de mobilités visant à renforcer les connexions piétonnes, notamment vers le futur équipement scolaire, à organiser le stationnement et à développer les infrastructures liées aux véhicules électriques.

☐ Préserver les ressources qui fondent l'économie et l'identité de Vignieu

Le projet communal ne dissocie pas développement économique, tourisme, agriculture et environnement.

Les espaces agricoles représentent près de 50 % du territoire communal et constituent à la fois une ressource économique et un élément structurant du paysage. Le PADD vise ainsi à **préserver les espaces cultivés, les conditions de viabilité des exploitations et à limiter le mitage et l'étalement urbain**.

De la même manière, les espaces naturels et les paysages constituent un support de l'activité touristique. Le projet prévoit donc de conforter les principaux établissements touristiques tout en encadrant leur développement.

Le choix de créer deux STECAL autour du Château de Chapeau Cornu et du Domaine de Suzel répond à cette volonté de permettre une évolution mesurée des sites existants sans généraliser les possibilités de développement touristique dans les espaces agricoles et naturels.

☐ **Préserver le cadre de vie rural**

Enfin, le projet communal repose sur la préservation des caractéristiques qui fondent l'identité de Vignieu.

Le patrimoine bâti traditionnel, les châteaux et maisons fortes, le petit patrimoine, les haies, boisements, zones humides, pelouses sèches, cours d'eau et corridors écologiques constituent autant d'éléments à préserver et à valoriser.

Cette préservation ne constitue pas un objectif isolé du développement urbain : elle participe directement à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité résidentielle et touristique de la commune.

1.4. Justifications des choix retenus pour l'axe n°1 : Assurer le dynamisme du centre-village

Le premier axe du PADD constitue **le socle résidentiel et urbain du projet communal**. Il vise à permettre à Vignieu de maintenir une dynamique démographique suffisante pour préserver ses équipements, ses services et sa vie locale, tout en maîtrisant l'évolution de son enveloppe bâtie.

Il s'organise autour de 4 orientations complémentaires :

- Poursuivre le dynamisme démographique ;
- Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel ;
- Repenser l'offre scolaire et conforter les équipements et services du centre-village ;
- Améliorer les mobilités du centre-village.

1.4.1. Une croissance démographique raisonnée et compatible avec le rôle de Vignieu dans l'armature territoriale

Le choix d'une croissance démographique de l'ordre de 0,3 % par an répond à la volonté de maintenir une dynamique résidentielle sans remettre en cause l'échelle du village. Le scénario retenu permettrait l'accueil d'environ 50 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. Il doit notamment contribuer au renouvellement de la population, au maintien des équipements et services et à la pérennité de l'école.

Ce choix doit également être apprécié au regard du statut de Vignieu dans l'armature territoriale du SCoT. Le SCoT identifie la commune comme un village et privilégie le développement au sein de l'enveloppe bâtie principale. Le projet communal traduit donc cette orientation en faisant du village le principal, et à terme l'unique, support du développement résidentiel nouveau.

Le choix de ne pas développer les hameaux répond à une double volonté : limiter le mitage des espaces agricoles et naturels et conforter la centralité communale.

Les échanges avec les PPA ont conduit à retenir un classement spécifique des hameaux, permettant leur évolution limitée tout en interdisant les nouvelles constructions d'habitation.

1.4.2. Une production de logements destinée à répondre à plusieurs besoins

La production résidentielle retenue ne répond pas uniquement à l'accueil de nouveaux habitants. Elle doit également prendre en compte le renouvellement de la population, l'évolution de la taille des ménages et la nécessité de diversifier l'offre existante.

Le parc communal est aujourd'hui fortement orienté vers la maison individuelle et les grands logements. Le PADD prévoit donc de favoriser des logements de taille plus diversifiée, notamment des T2/T3 et des logements locatifs, ainsi que de nouvelles formes d'habitat. Cette diversification est également nécessaire pour permettre aux jeunes ménages, aux familles monoparentales et aux personnes âgées de trouver des solutions adaptées à leurs besoins. Le PADD prévoit ainsi de favoriser les formes d'habitat individuel groupé et de petit collectif, en cohérence avec les orientations du SCoT.

1.4.3. Une stratégie résidentielle fondée sur la densification du village

L'étude foncière a montré que l'enveloppe bâtie du village dispose d'un potentiel important de densification. Le potentiel théorique identifié lors des ateliers était de l'ordre de 49 logements, selon les étapes de l'analyse, à travers les dents creuses et les divisions parcellaires potentielles. Ce potentiel doit toutefois être considéré comme une capacité théorique et non comme une production certaine. Les divisions parcellaires notamment sont soumises à la maîtrise foncière, aux choix individuels des propriétaires et aux contraintes techniques ou réglementaires.

La commune a donc fait le choix de ne pas ouvrir de nouvelles extensions urbaines à vocation résidentielle. Cette décision permet de répondre simultanément aux objectifs de recentrage du développement, de limitation de la consommation d'espace et de préservation des espaces agricoles. Le développement de l'habitat doit ainsi être recherché en priorité dans les espaces déjà urbanisés, notamment dans le secteur de centralité.

1.4.4. Un projet résidentiel indissociable du projet d'équipements

Le développement résidentiel est directement associé à la volonté de conforter les équipements communaux. La commune connaît notamment une évolution de ses effectifs scolaires et souhaite restructurer son offre scolaire autour d'un équipement plus fonctionnel et modulable. Le futur équipement doit également intégrer les services périscolaires nécessaires.

Le PADD prévoit parallèlement le réinvestissement des locaux scolaires devenus disponibles afin de répondre à d'autres besoins : logements, services publics ou activités complémentaires. Cette stratégie permet de considérer le développement urbain non pas comme une simple production de logements, mais comme un moyen de conforter le fonctionnement global du centre-village.

1.4.5. Améliorer les mobilités et les connexions au sein du village

L'accueil de nouveaux habitants et le renforcement du centre-village doivent également s'accompagner d'une amélioration des conditions de déplacement. Vignieu reste fortement dépendante de l'automobile, notamment en raison d'une offre de transport collectif limitée. Le projet communal cherche donc à développer les alternatives pour les déplacements de proximité.

Le PADD prévoit notamment de sécuriser les connexions entre les quartiers récents et le futur équipement scolaire, de conforter les espaces de stationnement à proximité des équipements et de réorganiser le stationnement du Parc de Vignieu.

Les réflexions conduites avec les élus ont également permis d'identifier plusieurs cheminements doux et chemins de randonnée à conserver, créer ou valoriser, dont notamment le chemin du Ruisseau du Moulin en direction du futur équipement scolaire.

Le tableau ci-dessous présente les actions définies et les principales traductions réglementaires envisagées

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
Poursuivre le dynamisme démographique	Promouvoir une croissance démographique raisonnée en adéquation avec l'identité communale et avec l'armature territoriale définie par le SCoT	<u>Zonage</u> : Délimitation des zones U et AU en adéquation avec les objectifs de croissance démographique. Recentrage du développement au sein des UA et UB.
	Poursuivre le renouvellement de la population, nécessaire au maintien des équipements et services, par l'accueil de familles avec enfants et en facilitant le maintien/ l'installation sur la commune des jeunes actifs	Classement des principaux hameaux en zone UH affichant le caractère bâti mais limitant les possibilités de développement en compatibilité avec les orientations du SCoT et les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF.
	Permettre l'accueil d'environ 49 logements neufs entre 2024 et 2034	Absence de délimitation de zones AU au regard des besoins en logements fixés par le SCoT ; de la production passée et du potentiel de densification de l'enveloppe.
	Faire de l'enveloppe bâtie du village l'unique lieu d'accueil des futurs logements neufs permis par le PLU afin de renforcer le dynamique du village	<u>OAP</u> : mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dite « OAP densité » afin d'optimiser les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie et s'assurer d'une diversification des formes bâties sur les principales dents creuses ou divisions parcellaires.
	Favoriser une densification de la centralité	<u>Règlement écrit</u> : interdiction de construire de nouvelles constructions en zone UH, hors extensions et annexes des habitations existantes.
	Sur les hameaux, permettre uniquement des extensions et annexes modérées des habitations existantes	
Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel	Poursuivre l'accueil de familles afin de maintenir les équipements et notamment l'école	<u>OAP</u> : mise en place d'une OAP thématique "densité" ayant pour but d'accompagner la mobilisation de certaines dents creuses ou divisions parcellaires afin de s'assurer de la diversification des formes bâties en réponse à la diversification du parcours résidentiel.
	Répondre aux besoins en logements des jeunes décohabitants et aux familles monoparentales en développant l'offre de T2/T3 et l'offre locative	
	Répondre au vieillissement de la population en proposant une offre de logements adaptée sous réserve de disposer d'une offre de services	
Repenser l'offre scolaire et conforter les équipements/ services du centre-village	Permettre l'accueil d'une nouvelle offre scolaire plus fonctionnelle et modulable afin d'anticiper les besoins futurs et les évolutions sociétales	<u>Zonage</u> : classement du pôle école/salle des fêtes en zone UE > objectif : afficher la vocation d'équipements publics et permettre les réhabilitations/extensions envisagées dans le cadre de l'étude menée parallèlement au PLU. Classement en zone UE du Parc de Vignieu.
	Réinvestir les locaux actuels de l'école pour répondre aux besoins en logements et développer une offre multi-services	Afin de permettre un réinvestissement des locaux actuels, l'école et la mairie ont été classées
	Valoriser le Parc de Vignieu et préserver l'espace Jo Mack	<u>Le règlement écrit</u> laisse une grande liberté de volumétrie et d'implantation des constructions des équipements afin de pouvoir adapter les constructions en fonction des besoins futurs et des évolutions sociétales de Vignieu.

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
Améliorer les mobilités du centre-village	Favoriser le développement des modes doux et notamment en direction du projet de la future école	<u>OAP</u> : l'OAP densité prévoit des cheminements doux dans les secteurs identifiés, permettant de relier les habitations aux équipements communaux. <u>Zonage</u> : le plan de zonage identifie les chemins existants à conforter/valoriser. Le plan identifie également des emplacements réservés destinés à étoffer le réseau mode doux (cf. ER n°1 et ER n°2)
	Conforter les zones de stationnement à proximité des équipements/services	<u>Zonage</u> : classement des grands espaces de stationnement en zone UE pour conforter les équipements et les services.
	Développer les bornes de recharge pour véhicules électriques	<u>Le règlement écrit</u> prévoit d'équiper le parc de stationnement d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides en zones UA et UB.

■ 1.5. Justifications des choix retenus pour l'axe n°2 : Maintenir l'économie locale et notamment renforcer la vocation touristique

Le deuxième axe du PADD vise à conforter les différentes composantes de l'économie locale : agriculture, tourisme, commerces, services et artisanat.

Il s'organise autour de trois orientations :

- Préserver et valoriser l'économie agricole ;
- Soutenir le développement de l'économie touristique ;
- Maintenir les commerces et services existants.

Le choix de regrouper ces trois dimensions dans un même axe traduit le caractère complémentaire de ces activités dans le fonctionnement de Vignieu.

1.5.1. Préserver l'économie agricole

L'agriculture représente une composante majeure du territoire communal. Avec environ 450 ha de terres agricoles et 8 exploitations recensées, elle participe à la fois à l'économie locale, à l'entretien des paysages et à l'identité rurale de Vignieu.

Le PADD vise donc à préserver les espaces cultivés et les conditions de fonctionnement des exploitations. Cette orientation implique également de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles. Le recentrage de l'habitat sur le village constitue à ce titre une réponse directe à cet enjeu.

Le projet prévoit par ailleurs d'accompagner les évolutions de l'agriculture, notamment les projets associant agriculture et production d'énergies renouvelables, tout en veillant à leur intégration paysagère. Cette formulation a notamment été précisée lors des échanges avec les PPA.

1.5.2. Conforter une économie touristique déjà structurante

Vignieu bénéficie de deux établissements touristiques majeurs : le Château de Chapeau Cornu et le Domaine de Suzel. Ces deux sites présentent une notoriété dépassant l'échelle communale et constituent des supports d'emplois et d'attractivité.

Le choix du PADD n'est pas de permettre un développement touristique diffus, mais de conforter les structures existantes dans un cadre maîtrisé. La création de deux STECAL permet ainsi d'identifier précisément les secteurs dans lesquels une évolution des activités touristiques pourra être envisagée. Ce choix permet de concilier deux objectifs parfois contradictoires : permettre aux établissements existants d'évoluer et préserver les espaces agricoles, naturels et paysagers environnants.

Enfin, le PADD prévoit de valoriser les itinéraires de randonnée et de développer une offre de restauration dans le centre-village, afin de mieux articuler activité touristique et dynamisme du cœur de village.

1.5.3. Maintenir les commerces, services et activités artisanales

Le maintien des activités de proximité constitue un enjeu important pour la vitalité du centre-village. Vignieu dispose notamment de 2 commerces participant directement à la vie locale ainsi que de plusieurs activités artisanales. Le projet vise donc à préserver ces activités et à permettre leur évolution.

L'ancienne usine située impasse du Ruisseau du Moulin constitue à ce titre un site particulier. La commune souhaite conserver sa vocation économique tout en préservant le bâtiment traditionnel qui témoigne du passé industriel et artisanal de Vignieu.

Le PADD prévoit également de pouvoir réinvestir certains locaux actuellement occupés par l'école pour développer une offre de multiservices.

Cette orientation participe directement à la stratégie globale de revitalisation du centre-village.

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
Préserver et valoriser l'économie agricole	Maintenir les espaces cultivés constituant une plus-value économique et paysagère	<u>Zonage /règlement écrit :</u> - Délimitation en zone A des terrains destinées à la production et à l'exploitation agricole en tenant compte des exploitations présentes sur la commune. Le plan de zonage mentionne, à titre indicatif, les périmètres de réciprocité liés aux bâtiments d'élevage. Le règlement autorise les constructions à vocation agricole.
	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	<u>Zonage :</u> Délimitation en zone Ap des terres agricoles présentant des enjeux paysagers et en zone Are des terres agricoles présentant des enjeux environnementaux. L'article 5 du règlement écrit prévoit pour chaque zone des conseils ou des recommandations pour valoriser les performances énergétiques et environnementales des constructions : panneaux solaires, isolation de la toiture.
	Permettre le changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles uniquement lorsqu'il n'est pas susceptible d'impacter l'activité agricole ou d'être impacté par celle-ci.	Le règlement recense 15 anciens bâtiments agricoles pouvant potentiellement changer de destination. Le règlement écrit comprend en annexes la liste et le détail de ces bâtiments.

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
Soutenir le développement de l'économie touristique	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)	Zonage : classement du Domaine de Suzel et du Château Chapeau Cornu en zone Ut - zone urbanisée à vocation touristique. Identification de sous-secteurs afin d'encadrer les possibilités d'évolution : - zone Utp : secteur de parking interdisant toute nouvelle construction à l'exception de la pose d'ombrières - zone Ute : secteur spécifique au domaine de Suzel autorisant uniquement les dispositifs de traitement des eaux usées en lien avec le développement du secteur - zone Ut* : sous-secteur interdisant les destinations d'habitation (et notamment la création de gîtes, meublés de tourisme), hôtels et autres hébergements hôteliers. OAP : mise en place d'une OAP sur le Domaine de Suzel afin d'accompagner l'évolution du site. Cette dernière vise à permettre la création d'un ou plusieurs nouveaux bâtiments sur une partie du secteur précisément délimité permettant le développement de nouvelles chambres ; espaces de réception, SPA ... ainsi que l'accueil de nouveaux hébergements de loisirs (HLL) haut de gamme en lieu et place des hébergements existants légalement autorisés.
	Identifier le cabaret équestre (Haras del Lobo) comme un secteur de loisirs/touristique	<i>Aucun projet spécifique ayant été mentionné dans le cadre de la concertation, ce secteur a été maintenu en zone agricole (A).</i>
	Valoriser/conforter les itinéraires de randonnées	Le plan de zonage identifie par un tramé spécifique les chemins et sentiers issus de la BDTOPO comme itinéraire à valoriser/conforter.
	Encourager le développement d'une offre de restauration dans le centre-village sous forme de préemption ou d'opportunités	Le règlement de la zone UA correspondant au centre-village autorise une mixité fonctionnelle et notamment les activités de restauration.
Maintenir les commerces et services existants	Maintenir les deux commerces du centre-village	Le règlement de la zone UA autorise une mixité fonctionnelle et notamment l'artisanat et le commerce de détails, les activités de services ou encore la restauration.
	Affirmer la vocation économique de l'ancienne usine « impasse du Ruisseau du Moulin » et préserver le bâtiment traditionnel témoin du passé de Vignieu	Zonage : classement de l'ancienne usine « impasse du Ruisseau du Moulin » en zone Ui. Initialement fléché à vocation économique, le règlement de la zone permet une mixité fonctionnelle : soit le maintien de l'activité économique ; soit une réhabilitation et un changement de destination vers de l'habitation et/ou des équipements. Le règlement et le zonage identifie le bâtiment comme élément patrimonial à préserver (démolition interdite).
	Permettre le développement de multi-services en lieu et place des locaux actuels de l'école sous la Mairie	Le règlement de la zone UA autorise une mixité fonctionnelle et donc le développement potentiel de multi-services dans les locaux sous la mairie.

1.6. Justifications des choix retenus pour l'axe n°3 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie rural de la commune

Le troisième axe constitue le socle environnemental, paysager et patrimonial du projet communal. Il vise à préserver les éléments qui fondent l'identité de Vignieu tout en intégrant les contraintes et vulnérabilités susceptibles de conditionner son développement futur.

Il s'organise autour de trois orientations :

- Préserver et valoriser le patrimoine architectural ;
- Préserver les richesses écologiques et paysagères ;
- Gérer durablement les ressources et réduire les vulnérabilités face aux risques.

1.6.1. Préserver le patrimoine architectural comme composante de l'identité communale

Vignieu ne dispose pas de monument historique mais possède plusieurs éléments bâtis remarquables participant à son identité : Château de Chapeau Cornu, Domaine de Suzel, Maison Pradel, Château de Beauvany, chapelle des Ayes, ainsi que différents éléments de petit patrimoine.

Le bâti traditionnel constitue également un marqueur important de la commune, avec la présence de maisons dauphinoises, de granges en pisé et de murs en pierre. Le PADD vise donc à accompagner la réhabilitation et l'évolution de ce patrimoine tout en encadrant l'insertion des constructions nouvelles. L'objectif n'est pas de figer le bâti ancien, mais de permettre son évolution tout en conservant les caractéristiques architecturales et paysagères qui participent à l'identité du village.

Le PADD prévoit également de préserver certains points de vue et belvédères afin de maintenir les relations visuelles entre le village et le grand paysage.

1.6.2. Préserver les richesses écologiques et paysagères

La commune de Vignieu présente une diversité paysagère importante liée notamment à sa position entre la Plaine des Avenières et le Plateau de Bordenoud. Les différences d'altitude génèrent des paysages variés et de nombreuses ouvertures visuelles.

Cette diversité paysagère est associée à une richesse écologique reconnue par la présence de plusieurs périmètres naturalistes : ZNIEFF, zones humides, pelouses sèches et ENS.

Le PADD prévoit donc de préserver l'alternance entre espaces agricoles et boisements, les ensembles boisés, les haies, les alignements d'arbres ainsi que le réseau hydrographique et ses ripisylves. Une attention particulière est également portée aux principaux réservoirs de biodiversité, notamment l'étang de Suzel, la dune sableuse et le marais de Crucillieux, ainsi qu'aux corridors écologiques locaux et aux grands passages de faune.

La stratégie environnementale concerne également la nature ordinaire et les espaces de respiration présents au sein de l'enveloppe bâtie. Le maintien des jardins partagés et des espaces verts du centre-village participe ainsi à la qualité du cadre de vie. Les échanges avec les PPA ont confirmé l'intérêt de s'appuyer notamment sur les haies et autres éléments identifiés dans l'atlas environnemental de Lo Parvi.

1.6.3. Conditionner le développement aux ressources, aux réseaux et aux risques

Le projet communal doit enfin tenir compte des capacités techniques et environnementales du territoire.

Vignieu est concernée par plusieurs risques naturels et dispose d'une carte des aléas actualisée. Le PADD prévoit donc d'intégrer ces contraintes dans les choix d'urbanisation et de traduire réglementairement la nouvelle connaissance des aléas.

Le PADD prévoit également de conditionner le développement urbain à la capacité des réseaux, notamment en matière d'assainissement. La commune dispose de deux systèmes de collecte des eaux usées et d'une station d'épuration d'une capacité de 650 équivalents-habitants, jugée compatible avec le développement envisagé par le PLU.

La préservation de la ressource en eau constitue également un enjeu transversal du projet. La gestion des milieux aquatiques, des eaux pluviales et des ruissellements doit ainsi être intégrée aux opérations d'aménagement.

Enfin, le PADD inscrit le projet communal dans une logique de sobriété énergétique et d'adaptation au changement climatique, notamment par l'encouragement à la conception bioclimatique des constructions, le développement des énergies renouvelables et le déploiement de la fibre optique.

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
Préserver et valoriser le patrimoine architectural	Accompagner et encadrer la préservation de la qualité architecturale du bâti ancien	Le règlement écrit comporte des prescriptions spécifiques relatives à l'aspect extérieur, aux façades, aux toitures, aux matériaux, aux ouvertures et aux couleurs. Les bâtiments protégés au titre du L.151-19 doivent faire l'objet de travaux évitant toute dénaturation des caractéristiques ayant justifié leur protection. Le règlement prévoit également des dispositions particulières pour les réhabilitations du bâti ancien, notamment concernant l'isolation et les toitures.
	Mettre en valeur et protéger certains ensembles architecturaux remarquables	Ces ensembles sont identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-19. Le règlement prévoit que les éléments repérés doivent être préservés dans leurs caractéristiques et encadre leur démolition ou leur défrichage. Une annexe identifie précisément les ensembles remarquables.
	Identifier et préserver les éléments du petit patrimoine	Identification graphique du petit patrimoine au titre du L.151-19. Les éléments protégés sont soumis à des règles de préservation ; leur démolition totale ou partielle est encadrée et nécessite une autorisation préalable.
	Préserver les points de vue et belvédères	Traduction principalement par le zonage des espaces agricoles et naturels, notamment les secteurs Ap, ainsi que par les règles d'implantation et d'insertion paysagère. Le règlement prévoit notamment que les constructions doivent s'intégrer au paysage et que les terrains en situation exposée fassent l'objet d'un traitement paysager adapté.
Préserver les richesses écologiques et paysagères	Préserver la diversité des paysages	Classement des espaces en A et N, avec des secteurs spécifiques Ap et Nre. Identification graphique des boisements, haies, arbres isolés et ripisylves au titre du L.151-23. Le règlement encadre les coupes et abattages et prévoit, lorsque la suppression est justifiée, un remplacement qualitatif et quantitatif.
	Maintenir des espaces de respiration au cœur de l'enveloppe bâtie	<u>OAP</u> : l'OAP dite « Environnement » prévoit de renforcer la trame verte et bleue dans la zone urbaine afin de promouvoir un cadre de vie agréable : plantation d'arbres, création de surfaces végétalisées dans les zones denses, ... Identification de secteurs de respiration dans le zonage ; création/maintien de la zone Nj correspondant aux jardins partagés. Le coefficient de pleine terre contribue également au maintien d'espaces non artificialisés dans les secteurs constructibles.

Orientations du PADD	Actions associées	Principales traductions réglementaires
Préserver les richesses écologiques et paysagères (suite)	Valoriser /conforter le secteur de jardins partagés	Création du secteur Nj, correspondant aux jardins partagés situés rue du Lion d'Or. Seuls les aménagements nécessaires à leur vocation sont autorisés, avec une constructibilité strictement limitée.
	Protéger les principaux réservoirs de biodiversité	Création des secteurs Nre et Are, correspondant aux principaux réservoirs de biodiversité et secteurs à forts enjeux environnementaux. Constructibilité interdite au sein de ces secteurs afin de préserver leur fonctionnalité.
	Maintenir la fonctionnalité des zones humides et pelouses sèches	Identification graphique des zones humides et pelouses sèches au titre du L.151-23. Le règlement interdit les occupations et aménagements susceptibles de compromettre leur existence ou leur équilibre biologique, notamment les constructions et remblais/déblais.
	Protéger les grands passages faunes et les corridors écologiques locaux	Traduction par le zonage A/N/Nre/Are, la protection des haies, boisements et zones humides et les principes de l'OAP Environnement concernant la TVB et les clôtures permettant le passage de la petite faune.
Gérer durablement les ressources et réduire les vulnérabilités face aux risques	Conditionner le développement urbain à la capacité des réseaux	La délimitation des zones UA,UB et UB a été réalisé en tenant compte des capacités des réseaux. Le domaine de Suzel fait l'objet de la mise en place d'une trame d'inconstructibilité le temps de la réalisation des divers travaux de réseaux (gestion des eaux usées, renforcement des réseaux AEP, défense incendie et électrique).
	Gérer qualitativement les milieux aquatiques et préserver la ressource en eau	Protection des zones humides et des ripisylves ; règles relatives à l'assainissement ; obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration ou rétention ; renvoi au zonage d'assainissement des eaux pluviales.
	Intégrer la gestion des risques dans les choix de développement	Intégration de la nouvelle carte des aléas dans le PLU ; report d'un zonage réglementaire des risques ; distinction des secteurs inconstructibles et constructibles sous prescriptions.
	Favoriser la sobriété des constructions	Dispositions générales relatives à la performance énergétique et possibilité de dérogations dans certains cas pour favoriser les performances énergétiques ; encouragement de la conception bioclimatique ; règles relatives à l'intégration des dispositifs de production d'ENR.
	Poursuivre le déploiement de la fibre optique	Le règlement recommande de prévoir, pour les nouvelles constructions, les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

1.7. Un projet communal fondé sur la maîtrise de la consommation d'espace

La révision du PLU de Vignieu s'inscrit dans le cadre de la trajectoire nationale de lutte contre l'artificialisation des sols introduite par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi Climat et Résilience ».

Cette loi fixe **une trajectoire progressive visant à atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols à l'horizon 2050**. Elle prévoit, comme première étape, une réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031 par rapport à la consommation constatée au cours de la période 2011-2021. Cette trajectoire doit être territorialisée et déclinée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Dans le cadre des documents d'urbanisme, cette trajectoire se traduit notamment par **l'obligation pour le PADD de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en cohérence avec les objectifs fixés par les documents de planification de rang supérieur**. La mise en œuvre de cette trajectoire implique ainsi de privilégier la mobilisation des espaces déjà urbanisés, la densification et le renouvellement urbain, ainsi que la réhabilitation et la réutilisation du bâti existant, avant d'envisager toute nouvelle consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Pour Vignieu, cet objectif national constitue un cadre structurant des choix opérés dans le cadre de la révision du PLU. Il conduit la commune à **rechercher un équilibre entre la réponse aux besoins en logements et en équipements, le maintien d'une dynamique démographique adaptée à son positionnement territorial et la préservation des espaces agricoles et naturels**. Cette recherche de sobriété foncière s'est traduite concrètement dans le projet communal par plusieurs choix :

- concentrer le développement résidentiel dans l'enveloppe bâtie existante du village,
- ne prévoir aucun secteur d'extension dédié à l'habitat,
- mobiliser les dents creuses et les divisions parcellaires identifiées par l'étude de densification
- et privilégier le réinvestissement des équipements existants.

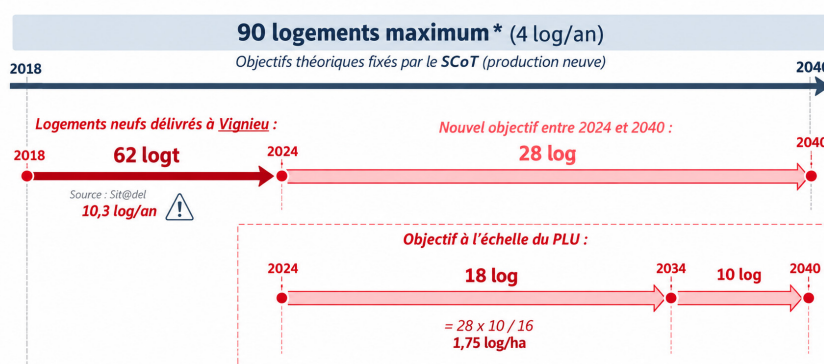
Une réponse aux besoins en logements recherchée uniquement dans l'enveloppe bâtie

Le projet de PLU fait le choix de ne pas prévoir de nouvelle extension de l'urbanisation à vocation résidentielle, en privilégiant la mobilisation du potentiel foncier déjà présent au sein de l'enveloppe bâtie du village. **Ce choix résulte à la fois des objectifs de modération de la consommation d'espaces et de l'analyse des capacités de développement encore disponibles au sein du tissu urbain existant.**

L'analyse foncière réalisée dans le cadre de la révision du PLU a en effet permis d'identifier un potentiel théorique important au sein de l'enveloppe bâtie, constitué notamment de dents creuses et de possibilités de divisions parcellaires.

Au total, 49 logements théoriques ont ainsi été identifiés, dont 17 au sein de dents creuses et 32 issus de divisions parcellaires. Ce potentiel se répartit entre le centre-village et l'enveloppe bâtie secondaire, sans nécessiter l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Ce choix s'inscrit également dans les objectifs fixés par le SCoT, qui identifie Vignieu comme un village et encadre en conséquence son développement résidentiel. Sur la période 2018-2040, le SCoT prévoit ainsi la production d'environ 90 logements, dont 62 ont déjà été réalisés entre 2018 et 2024, laissant un potentiel de l'ordre de 28 logements sur la période 2024-2040.



* Objectifs théoriques à adapter et à décliner dans le cadre de la révision du PLU.

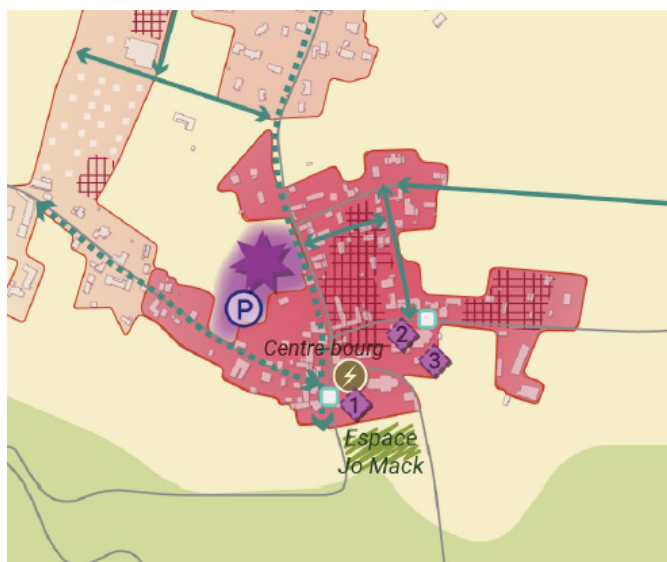
Dans ce contexte, la présence d'un potentiel foncier important au sein de l'enveloppe bâtie permet de répondre aux perspectives de développement résidentiel de la commune sans qu'il soit nécessaire de mobiliser de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Une réduction de l'emprise foncière consacrée aux équipements

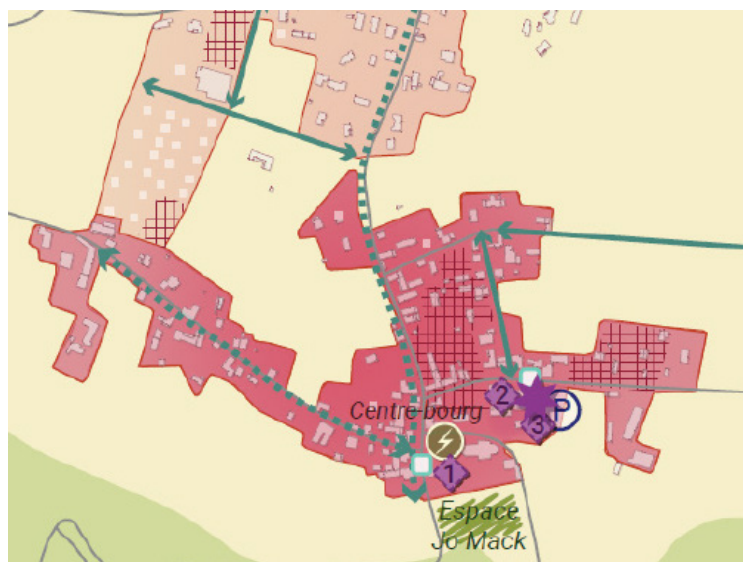
La trajectoire foncière du projet est particulièrement illustrée par l'évolution du projet scolaire. **Dans le cadre des premières réflexions sur la restructuration de l'offre scolaire, la commune envisageait la construction d'une nouvelle école multifonctionnelle et modulable**, permettant de répondre aux besoins futurs. **Ce scénario avait conduit à maintenir une emprise d'environ 1,2 ha afin de permettre la réalisation du nouvel équipement.**

Toutefois, la poursuite des réflexions sur le projet, et notamment la prise en compte de son coût financier important, a conduit la commune à réinterroger cette orientation. **Le choix s'est finalement porté sur une restructuration et une extension des équipements existants, permettant de répondre aux besoins scolaires en mobilisant davantage le patrimoine bâti et foncier déjà artificialisé.**

Le projet de PLU ne cherche donc pas seulement à réduire la consommation foncière liée à l'habitat ; il privilégie également, lorsque cela est possible, la réutilisation du bâti et des emprises existantes pour répondre aux besoins d'équipements. Cette logique rejoint par ailleurs l'objectif de réinvestissement des anciens locaux scolaires pour développer de nouveaux usages, notamment des logements et des services.



Extrait PADD - débat n°1
Projet de nouvelle école



Extrait PADD - débat n°2
Abandon du projet de nouvelle école

Une consommation d'espace nettement inférieure à celle observée au cours de la période de référence

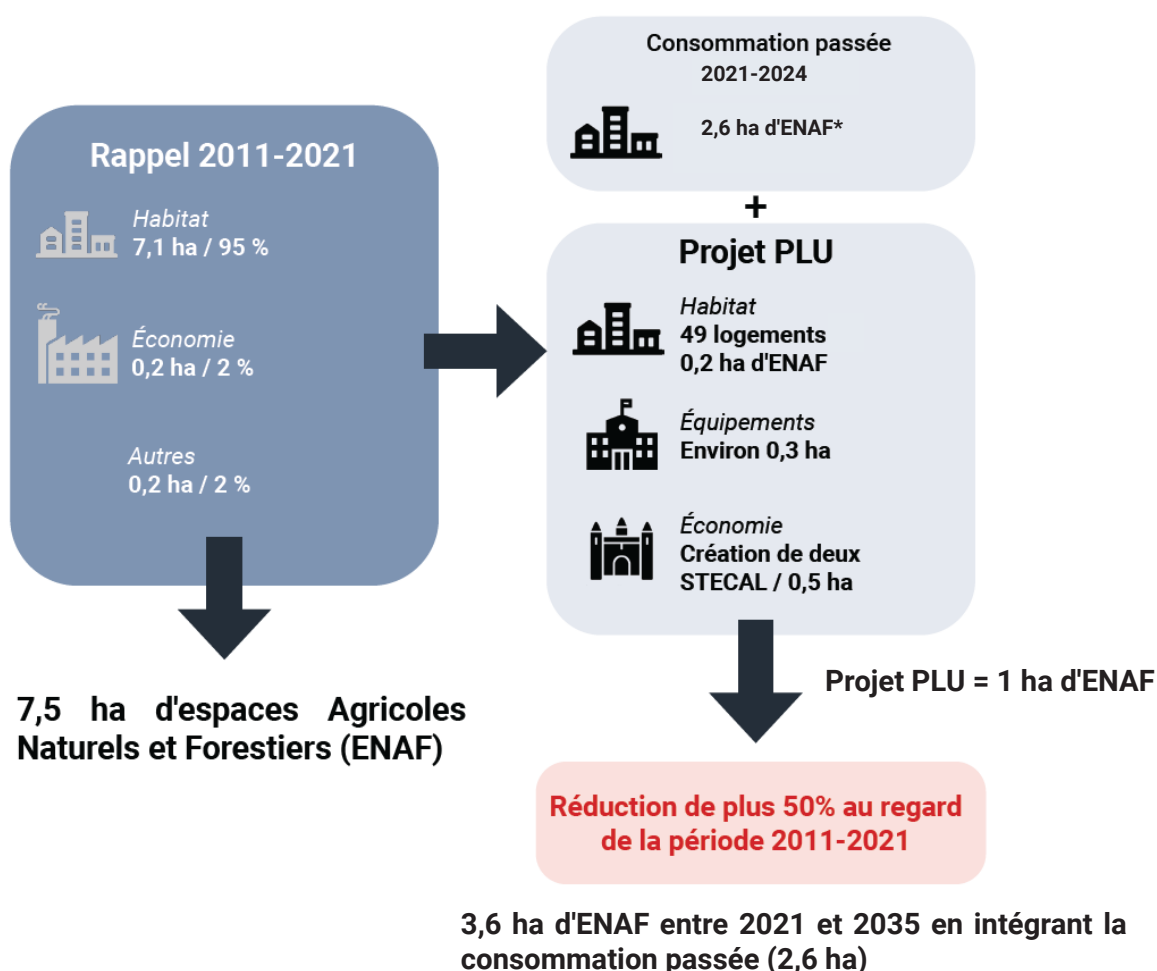
L'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) réalisée sur la période de référence 2011-2021 met en évidence une consommation totale de 7,5 hectares. Celle-ci était très largement liée au développement résidentiel, qui représentait 7,1 hectares, soit 95 % de la consommation totale. Les autres consommations étaient beaucoup plus limitées, avec 0,2 hectare pour les activités économiques et 0,2 hectare pour les autres vocations.

Le projet de PLU s'inscrit dans une logique sensiblement différente. Le développement résidentiel projeté ne nécessite pas d'extension urbaine, le potentiel de logements identifié étant mobilisable au sein de l'enveloppe bâtie existante, notamment par la mobilisation des dents creuses et des possibilités de divisions parcellaires. Seuls 0,2 ha d'ENAF sont compatibles pour l'habitat correspondant à une grande dent creuse.

Les besoins fonciers susceptibles d'entraîner une consommation nouvelle d'ENAF sont ainsi ciblés sur deux types de projets : le renforcement des équipements communaux et l'évolution des principaux pôles touristiques de Vignieu.

Concernant les équipements, le projet prévoit une consommation d'environ 0,3 hectare afin de permettre la restructuration et l'extension des équipements existants, notamment l'école et la salle des fêtes, ainsi que l'éventuelle extension du cimetière. Cette emprise est nettement inférieure au projet initialement envisagé dans le cadre de la révision, qui reposait sur la création d'une nouvelle école sur un secteur dédié. La réflexion communale a été réorientée vers la restructuration et l'optimisation des équipements existants, notamment au regard du coût financier important du projet de nouvelle école.

La seconde composante de la consommation projetée concerne le développement touristique. Le projet de PLU accompagne l'évolution des deux principaux pôles touristiques de la commune, le Château de Chapeau Cornu et le Domaine de Suzel. Ces secteurs représentent une consommation d'environ 0,5 hectare d'ENAF. Leur délimitation répond à la volonté de permettre l'évolution d'activités touristiques déjà implantées sur la commune, tout en circonscrivant les possibilités de développement aux sites concernés



* Lors du débat n°2 du PADD, les données du portail de l'artificialisation affichait une consommation de 0,46 ha d'ENAF entre 2021 et 2023. Ces données ont été actualisées et affichent désormais 2,6 ha d'ENAF jusqu'à fin 2024.

■ 2 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION ■ DES ZONES, DES RÈGLES ET DES OAP

■ 2.1. Motifs de la délimitation des zones

2.1.1. Les grands principes de la délimitation des zones

Le zonage du PLU partage le territoire en 3 types de zones : U, A et N.

• Les zones urbanisées dites "U"

Les zones urbaines sont dites zones U. « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de Vignieu distingue :

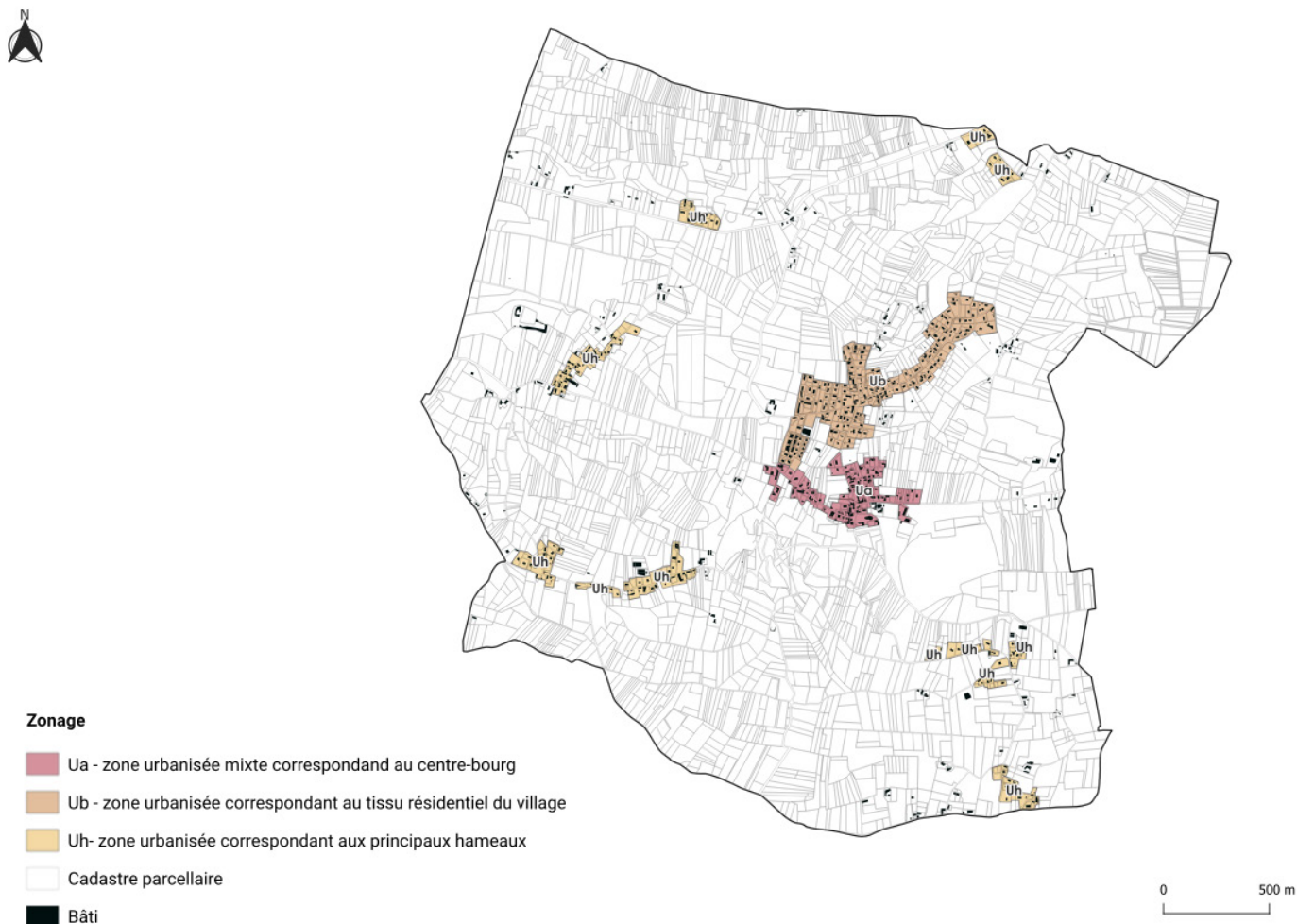
Les zones «U» à vocation d'habitat



Ces dernières sont au nombre de trois et leurs délimitations reposent sur la composition du tissu bâti (formes urbaines, hauteurs, implantation des constructions....) et des objectifs de développement urbain de la commune (activités à développer dans la centralité, préserver les principaux hameaux de toutes nouvelles constructions, ...).

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
UA	La zone UA correspond au centre-village historique marqué par une mixité de fonctions non nuisantes (résidentielles, commerces et services de proximité, équipements....) et une architecture traditionnelle (implantation à l'alignement en ordre continu).	10,3 ha
UB	La zone UB correspond à l'extension du tissu bâti du centre-village. Il s'agit du tissu résidentiel majoritairement pavillonnaire. Cette zone est à vocation d'habitat mais peut accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le caractère résidentiel.	22,5 ha
Certains secteurs de la zone UA et UB font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Leur ouverture à l'urbanisation est réalisable à court/moyen termes sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec les OAP définies.		
UH	La zone UH correspond aux principaux hameaux de la commune pour lesquels seule une évolution des habitations existantes ainsi que le changement de destination sont permis.	18,2 ha

Carte des zones U à vocation d'habitat



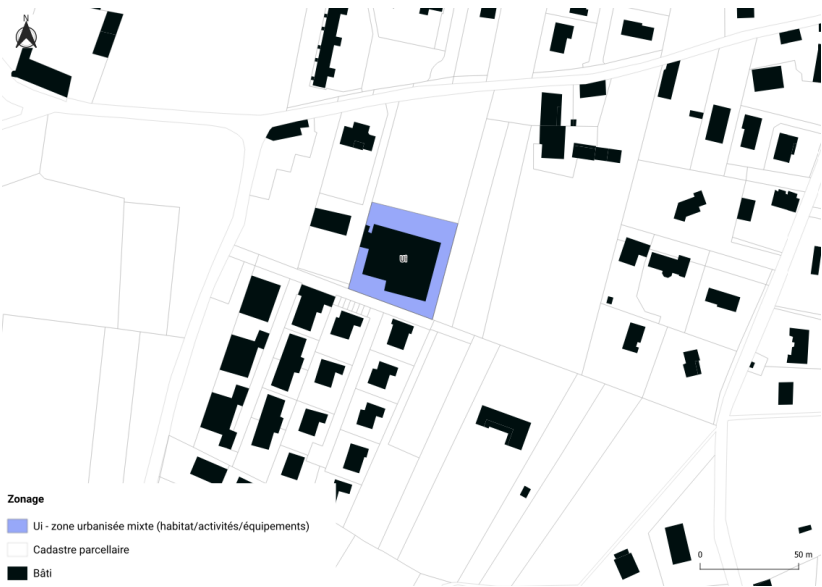
Zone «U» à vocation mixte



La commune de Vignieu ne comprend pas de zones d'activités sur son territoire. Néanmoins, elle dispose au sein de son enveloppe bâtie d'un bâtiment actuellement à vocation économique situé « impasse de l'usine». Ce secteur fait l'objet d'une zone spécifique. Initialement fléché à vocation économique afin de tenir compte d'une part de la vocation effective du bâtiment et d'autre part afin de permettre à la commune de disposer d'un secteur permettant l'accueil d'activités, le site a finalement fait l'objet d'une zone mixte. Le zonage retenu et les règles associées visent à maintenir l'activité en place ; permettre l'accueil éventuel d'une autre activité mais laisse également la possibilité de pouvoir réhabiliter et transformer ce bâtiment patrimonial à vocation d'habitat.

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
Ui	La zone Ui correspond à l'activité existante située dans le village «impasse de l'usine». Cette zone vise à autoriser une mixité des fonctions en permettant soit de maintenir la vocation économique du secteur (activités compatibles avec le caractère résidentiel alentour), soit en permettant un projet de changement de destination du bâtiment existant à vocation résidentielle.	0,2 ha

Carte de la zone Ui à vocation mixte



Zone «U» à vocation d'équipements



La commune de vignieu compte plusieurs secteurs à vocation d'équipements. Afin de les identifier et d'encadrer les futurs projets d'équipements, une zone UE a été délimitée. Elle englobe notamment l'école, la salle des fêtes, le parc de Vignieu, le cimetière ou encore des espaces de stationnements.

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
UE	La zone UE correspond au secteur d'équipements d'intérêts collectifs et services publics composé de l'école, de la salle des fêtes, du Parc de Vignieu ou encore du cimetière.	2,6 ha

Carte de la zone UE à vocation d'équipements



Les zones «U» à vocation touristique

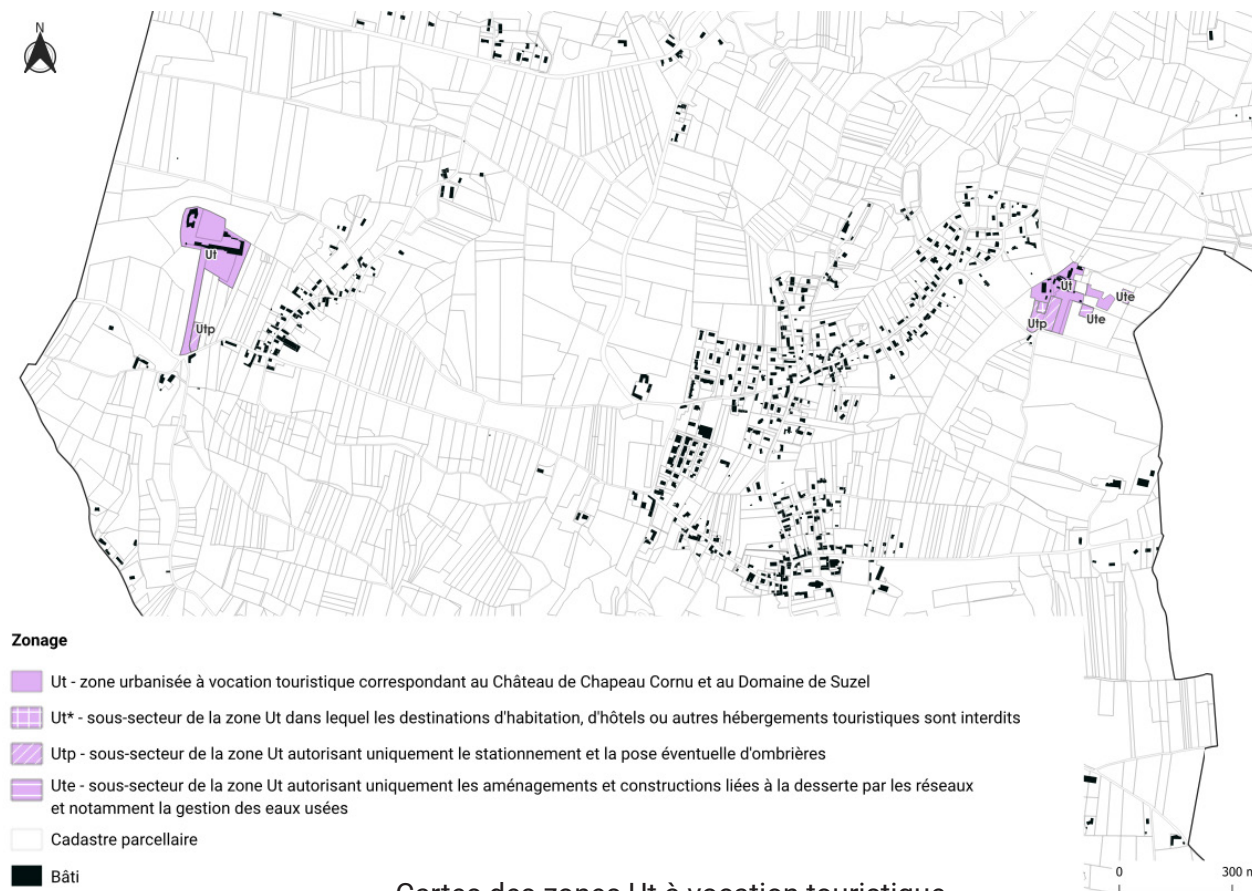
Si la commune de Vignieu ne comprend pas de zones d'activités économiques, l'économie locale se caractérise par le volet touristique et notamment par la présence de deux structures majeures :

- le Château de Chapeau Cornu
- le Domaine de Suzel.

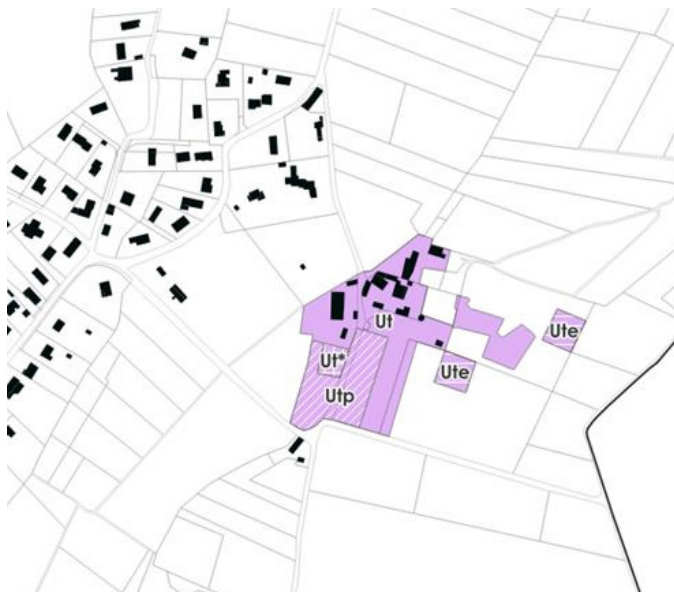
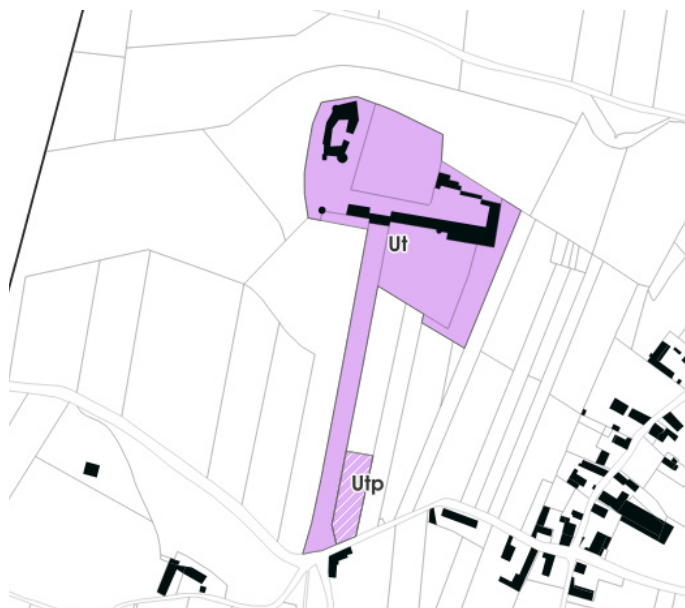
Le PLU délimite une zone spécifique autorisant l'hébergement touristique et hôtelier ainsi que les services, équipements et infrastructures de loisirs qui les accompagnent.

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
Ut	La zone Ut correspond aux deux pôles touristiques majeurs de la commune: le Château de Chapeau Cornu et le Domaine de Suzel. La zone Ut est constitué de plusieurs sous-secteurs :	4 ha
<i>dont</i>		
Ut*	Sous-secteur Ut* dans lequel les destinations d'habitation, d'hôtel, ou autres hébergements touristiques sont interdits.	0,06 ha
Utp	Le sous-secteur Utp correspond aux espaces de stationnement des deux pôles touristiques. Au sein de ce sous-secteur aucune construction n'est autorisée. Seule la pose d'ombrière est autorisée.	0,7 ha
Ute	Sous-secteur Ute autorisant uniquement les aménagements et constructions liées à la desserte par les réseaux et notamment la gestion des eaux usées. Ce zonage est destiné à permettre la création de micro-station d'épuration en lien avec le projet d'agrandissement du Domaine de Suzel.	0,2 ha

Le Domaine de Suzel fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de préciser et d'accompagner les possibilités d'agrandissement du site (*se reporter à la justification des OAP*).



Cartes des zones Ut à vocation touristique

Zoom sur le Domaine de SuzelZoom sur le Château de Chapeau CornuSynthèse des surfaces des zones U

Zones	Secteurs	Présentation	Superficie
U habitat	UA	centre-ville - tissu mixte traditionnel	10,3 ha
	UB	zone mixte	22,5 ha
	UH	hameaux de Marnhac et Versilhac	18,2 ha
U Mixte	Ui	zone à vocation économique	0,2 ha
U tourisme	Ut	zone à vocation touristique	4 ha
	Ut*	sous-secteur où les habitations, hôtels, ou autres hébergements touristiques sont interdits	0,06 ha
	Ute	sous-secteur autorisant uniquement les aménagements et les constructions liées à la desserte par les réseaux	0,2 ha
	Utp	sous-secteur autorisant uniquement les stationnements et la pose éventuelle d'ombrières	0,7 ha
U équipements	UE	zone à vocation d'équipements	2,6 ha
TOTAL zones U			58,8 ha

Les zones U représentent 58,8 ha soit 6,3% du territoire communal.

Les zones agricoles dites «A»

Les zones agricoles sont dites : zones A.

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

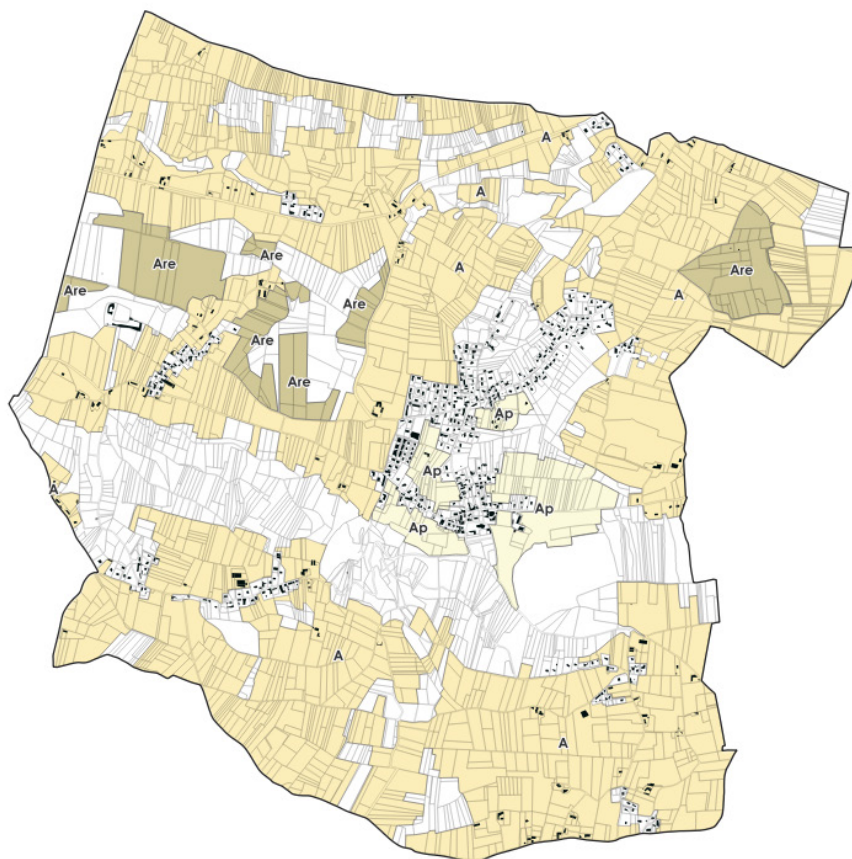
Articles R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme

Le projet de PLU prend en compte les différents enjeux liés aux espaces agricoles du territoire, en considérant à la fois le maintien et la pérennité de l'activité agricole, les enjeux environnementaux associés à ces espaces ainsi que leur rôle dans la qualité et la préservation des paysages agricoles.

Le plan de zonage distingue :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
A	La zone A «classique» correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol. La zone A autorise les constructions à vocation agricole. La zone A couvre également l'habitat diffus ainsi que les différents hameaux de la commune pour lesquels des évolutions et adaptations des logements existants sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).	535,1 ha
Ap	La zone Ap, qui correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers. Dans ces secteurs, toute nouvelle construction y compris à vocation agricole est interdite. Seule une évolution des habitations existantes est autorisée à l'instar des règles de la zone A.	31,9 ha
Are	La zone Are, qui correspond aux espaces agricoles présentant de forts enjeux environnementaux (réservoir de biodiversité). Elle correspond notamment aux espaces agricoles concernés par la présence de deux ZNIEFF de type I. Toute nouvelle construction est alors interdite.	47,4 ha

Carte des zones agricoles



Zonage

- A - zone agricole
- Ap - zone agricole à enjeux paysagers
- Are - zone agricole correspondant à des réservoirs de biodiversité
- Cadastre parcellaire
- Bâti

0 500 m

Les zones naturelles dites «N»



Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»*

Articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme

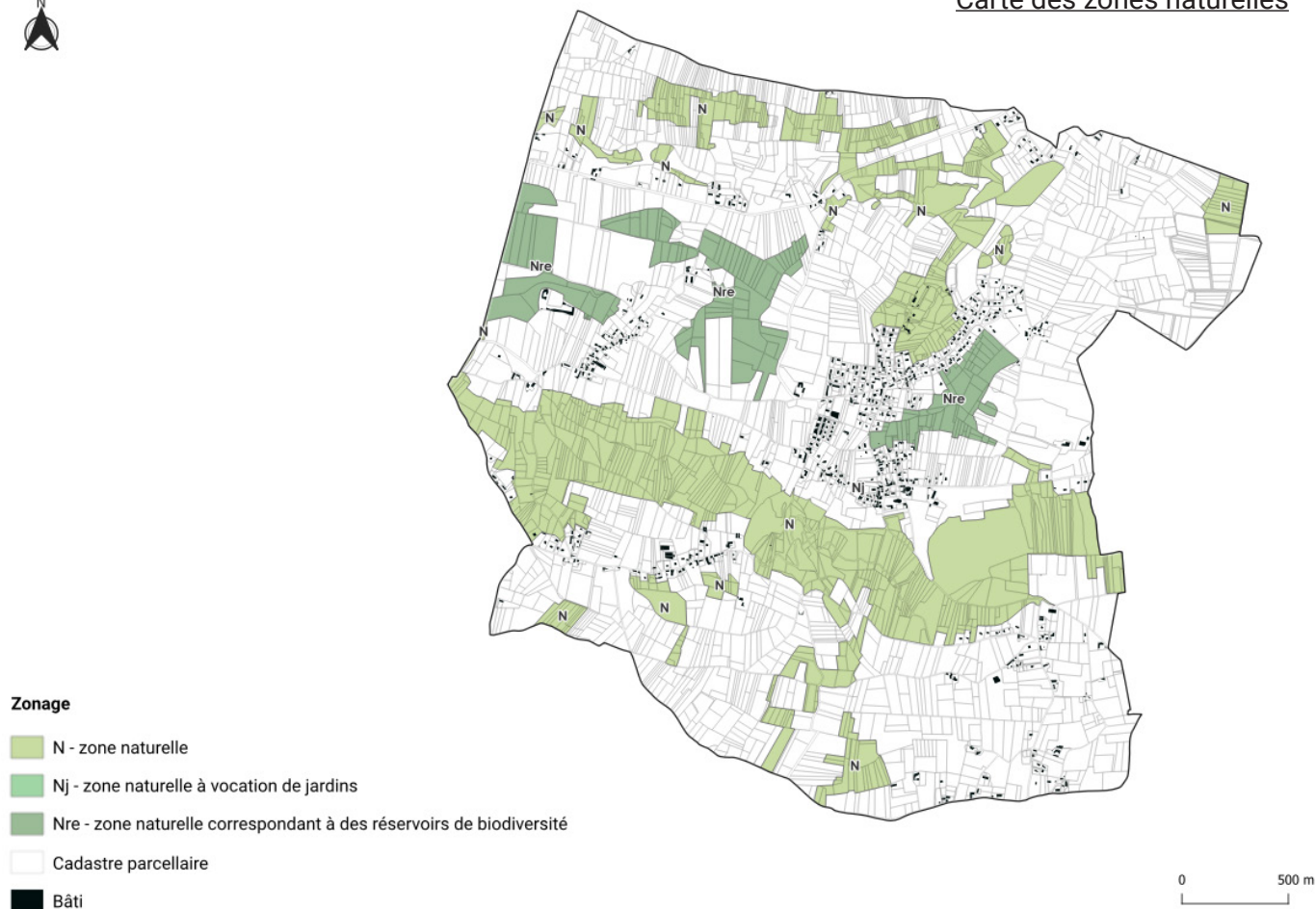
Le projet de PLU contribue à la préservation du patrimoine naturel du territoire en intégrant les principaux espaces naturels de la commune (boisements, ...). Il identifie également les réservoirs de biodiversité présents sur le territoire afin de préserver les milieux naturels supports de la biodiversité et de maintenir les continuités écologiques. Le projet de PLU porte également une attention spécifique aux espaces de jardins.

Le plan de zonage distingue :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
N	La zone N « classique » recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et/ou de la valeur du boisement. Tout comme la zone agricole, la zone N inclut des zones d'habitations dispersées qui n'ont pas vocation à être étendues. Cependant, des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes des habitations existantes) selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.	217 ha
Nre	La zone Nre correspond aux secteurs naturels présentant de forts enjeux environnementaux (réservoirs de biodiversité/ corridors écologiques). Elle correspond notamment aux espaces naturels concernés par la présence de ZNIEFF de type I : «Grand champ et lac de Crucillieu» ; «Dune sableuse d'Ampro» ; «Ruisseau du château du Chapeau Cornu» ; «Etang et zone humide de Vignieu». À l'instar de la zone Are, toute nouvelle construction est interdite. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée (extensions/annexes).	54,9 ha
Nj	La zone Nj correspond aux espaces de jardin et de respiration à préserver au sein de la trame urbaine.	0,05 ha



Carte des zones naturelles



Synthèse des surfaces des zones A et N

Zones	Secteurs	Présentation	Superficie
A	A	zone à vocation d'activité agricole	535 ha
	Ap	zone agricole à enjeux paysagers	31,9 ha
	Are	zone agricole à enjeux environnementaux	47,4 ha
	TOTAL zones A		614 ha
N	N	zone naturelle	217 ha
	Nre	zone naturelle à forts enjeux environnementaux	54,9 ha
	Nj	secteurs de jardins partagés	0,05 ha
	TOTAL zones N		272 ha

Les zones A représentent 614 ha, soit 65,3% du territoire communal.

Les zones N représentent 272 ha, soit 28,9% du territoire communal.

2.1.2. Justifications de la délimitation des zones U

L'élaboration des zones urbanisables (U) est le résultat :

- de la prise en compte des objectifs communaux (se reporter à la justification du PADD) ;
- des objectifs de modération du rythme de développement fixés par la législation actuelle et les documents supra-communaux (SRADDET, SCoT et Loi Climat et Résilience notamment) ;
- des objectifs de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (Loi Climat et Résilience) ;
- de la vocation des surfaces urbanisées.

• Concernant les zones U à vocation d'habitat

- ① Afin de définir les besoins en fonciers liés à l'habitat et ainsi délimiter les zones U correspondantes, **la première étape a consisté à réaliser une étude de densification conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.**

Le rapport de présentation (...) « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Cette étude de densification est également demandée par le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné . En effet, ce dernier indique que « Le Scot fait le choix de poursuivre le développement du territoire dans une moindre mesure, dans un souci de préservation stricte du capital territorial et de ses ressources environnementales. Cela se traduit par une limitation notable des ambitions liées à la production de logements et par conséquent de la pression urbaine sur les espaces agricoles et naturels. Cet objectif de réduction de la consommation d'espace est établi au regard de « l'acceptabilité » du territoire en matière de densification, de paysage, ou encore de mobilisation des capacités foncières dans l'enveloppe urbaine existante. ».

Le volet foncier du diagnostic présente les résultats de cette étude de densification. Cette dernière a pour but d'identifier les disponibilités foncières situées au sein de l'enveloppe bâtie.

Espaces urbanisés à un temps T



On entend par enveloppe bâtie : toute surface construite ou artificialisée formant un ensemble contigu à un instant T. Elle inclut des grands terrains pouvant potentiellement faire l'objet d'un découpage foncier en vue d'accueillir une ou plusieurs constructions (divisions parcellaires potentielles) ; des espaces non construits entourés d'habitation (dents creuses) ou encore des gisements (grands tènements) non urbanisés.

Il convient par ailleurs de souligner que la délimitation des enveloppes bâties ne correspond pas aux zones U et AU du PLU actuellement en vigueur. L'enveloppe bâtie est tracée autour d'espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale. Elle intègre aussi les surfaces «imperméabilisées», telles que les parkings, les places...etc.

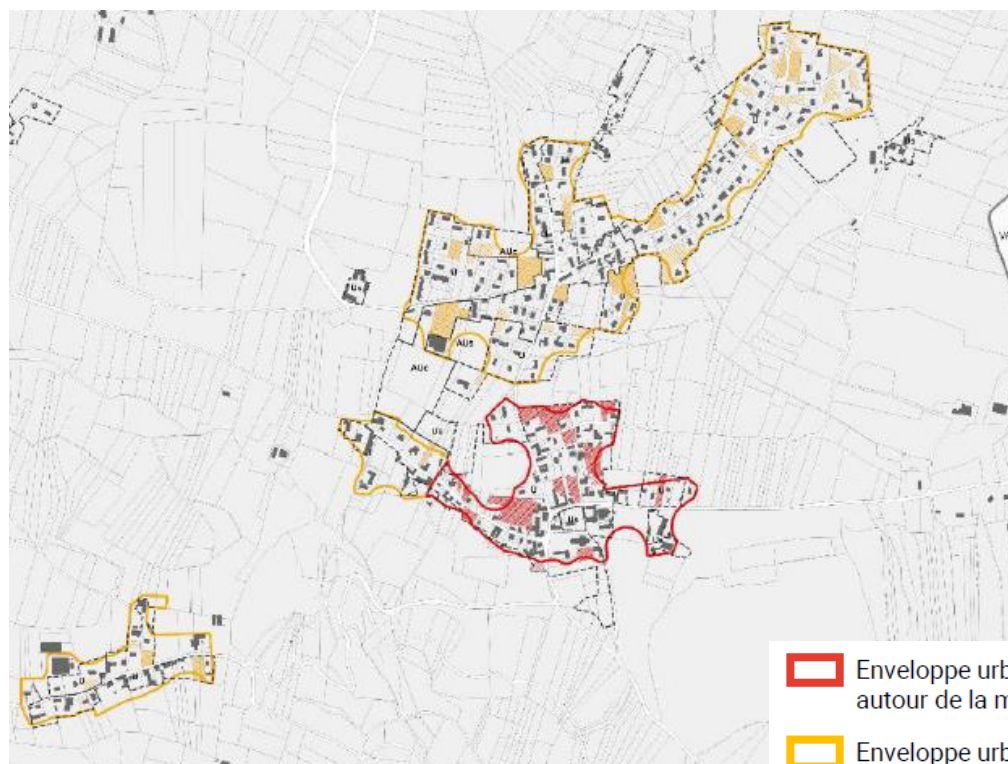
La délimitation de l'enveloppe bâtie s'est appuyée d'une part sur le travail cartographique produit par le SCoT SYMBORD et d'autre part sur le travail technique du bureau d'études afin de préciser la délimitation des enveloppes au regard de la configuration de Vignieu.

Définitions des enveloppes urbaines constituées et des centralités par le SCoT :

Le SCoT a défini des enveloppes urbaines, cartographiées schématiquement sur la carte de synthèse du Document d'Orientation et d'Objectifs. Au sein de ces enveloppes, le Scot distingue les secteurs de centralité (au coeur des bourgs), les secteurs secondaires, les secteurs diffus. Le développement résidentiel devant venir conforter la centralité, il convient de distinguer le potentiel foncier existant en centralité du potentiel existant dans les secteurs secondaires.

Sur la commune de Vignieu, dans son analyse foncière, le SCoT identifie :

- une centralité principale correspondant à un rayon de 300 mètres autour de la mairie
- une centralité secondaire correspondant aux extensions du centre-bourg
- une centralité secondaire correspondant au hameau de La Rivoire



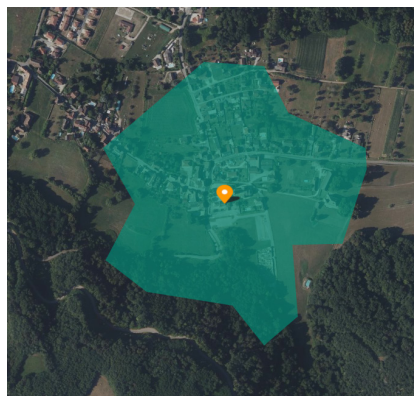
Délimitation des enveloppes principales et secondaires - méthode SCoT

- Enveloppe urbaine principale (300m autour de la mairie)
- Enveloppe urbaine secondaire

Définition de l'enveloppe urbaine principale et secondaire retenue dans le cadre du PLU de Vignieu :

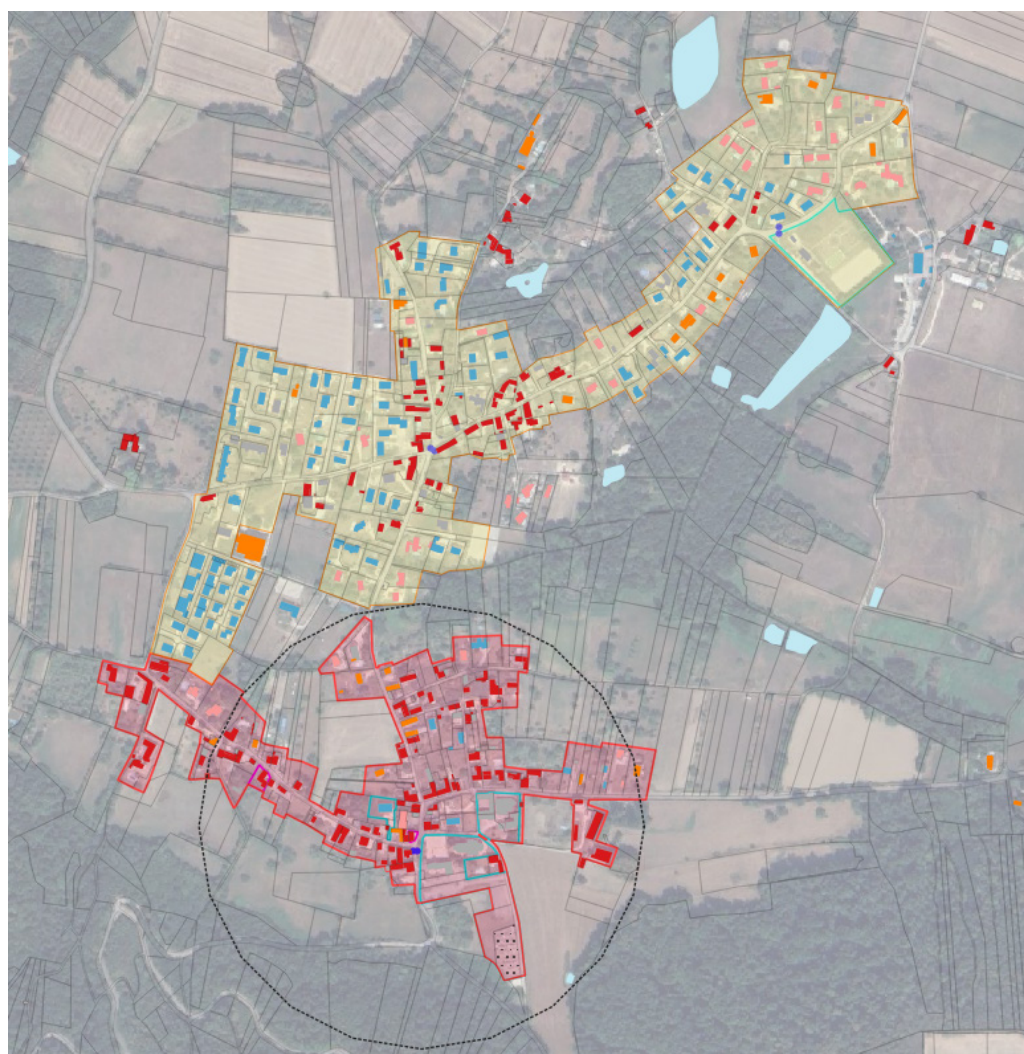
La délimitation de la centralité a été faite en tenant compte de différents paramètres :

- L'organisation historique : essentiellement des bâtis anciens construits avant 1920
- La densité bâtie : la centralité englobe les secteurs les plus denses du village (implantation à l'alignement en ordre continu ou semi-continu)
- La présence d'équipements publics et d'espaces de convivialité : mairie ; école ; salle des fêtes ; espaces de stationnement ; arrêts de bus ...
- La mixité des fonctions : présence des deux activités de la rue du Lion d'Or
- Les déplacements piétons : distance parcourue en 5 minutes à pieds depuis la mairie.



L'enveloppe secondaire correspond quant à elle à l'extension urbaine du cheflieu. Elle a été délimitée au plus près des constructions dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain et le grignotage des espaces agricoles et naturels.

Isochrone - 5 minutes à pieds depuis la mairie



- Enveloppe bâtie principale
- Enveloppe bâtie secondaire
- Rayon de 300 mètres depuis le carrefour rue du Lion d'Or/ rue centrale
- Age du bâti :
 - Avant 1920
 - 1920/1980
 - 1980/2000
 - Après 2000
 - Non connu
- Arrêts de bus
- Principaux équipements
- Commerces/services

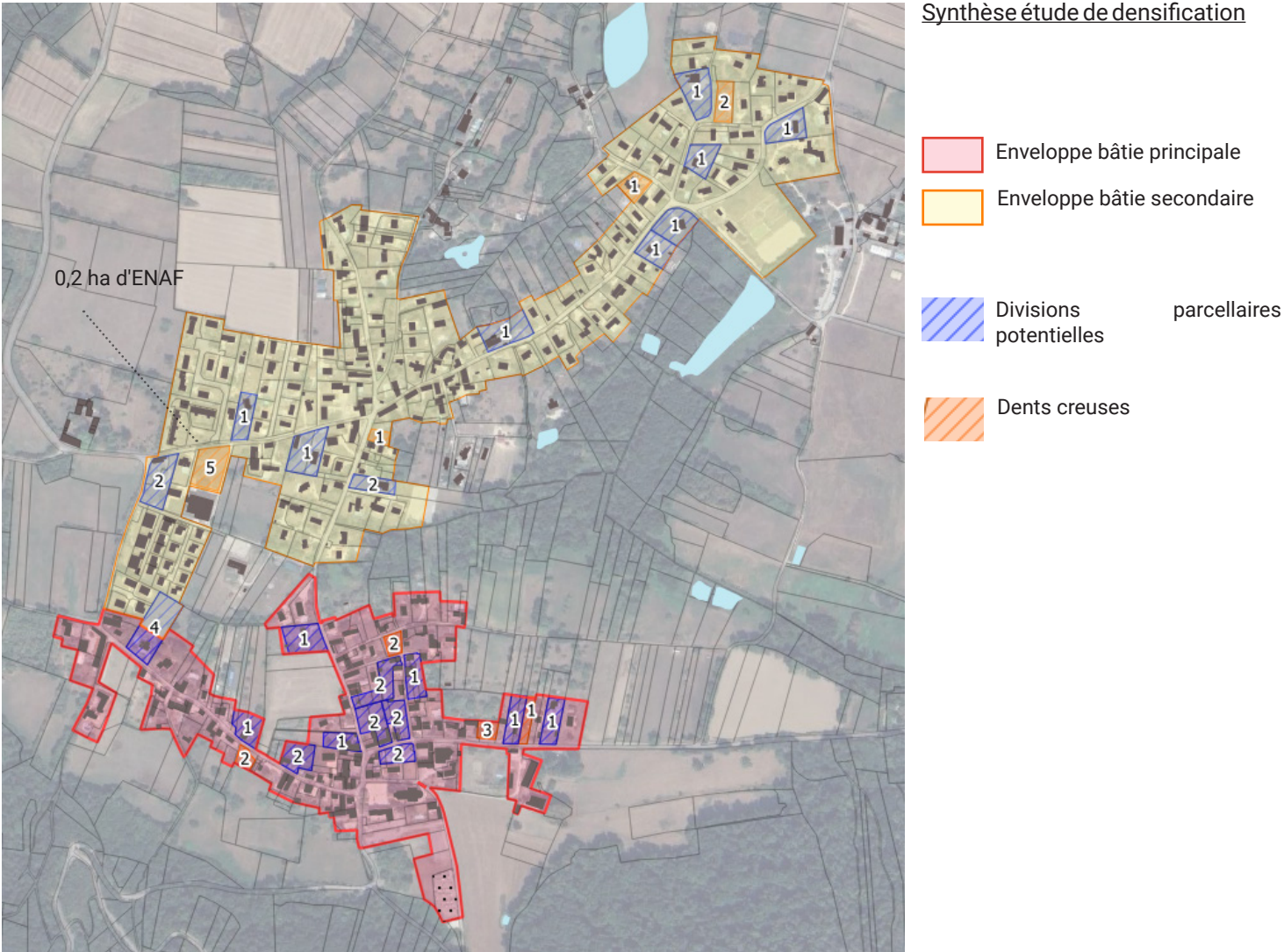
Synthèse des enveloppes principales et secondaires

Une fois ces enveloppes délimitées, un recensement des disponibilités a été effectué en distinguant :

- *Les dents creuses* : espace non construit situé à l'intérieur de l'enveloppe bâtie principale et ou secondaire. Il s'agit de terrains présentant une superficie restreinte entourés d'espaces bâtis.
- *Les divisions parcellaires* : il s'agit de parcelles déjà partiellement bâties et dont le jardin pourrait potentiellement faire l'objet d'une division en vue d'accueillir un ou plusieurs logements.

Après une première pré-identification de ces disponibilités ; le travail a consisté à étudier le «caractère réellement constructible » des disponibilités foncières en tenant compte de plusieurs critères : implantation du bâti existant (permet-il effectivement un découpage de la parcelle) ; accès ; enjeux paysagers et environnementaux ; topographie ; desserte par les réseaux ...

A partir des disponibilités retenues, une estimation du potentiel de logements a été effectuée. Cette estimation a été faite en tenant compte de la configuration de la parcelle ; de sa superficie et du tissu bâti alentour.

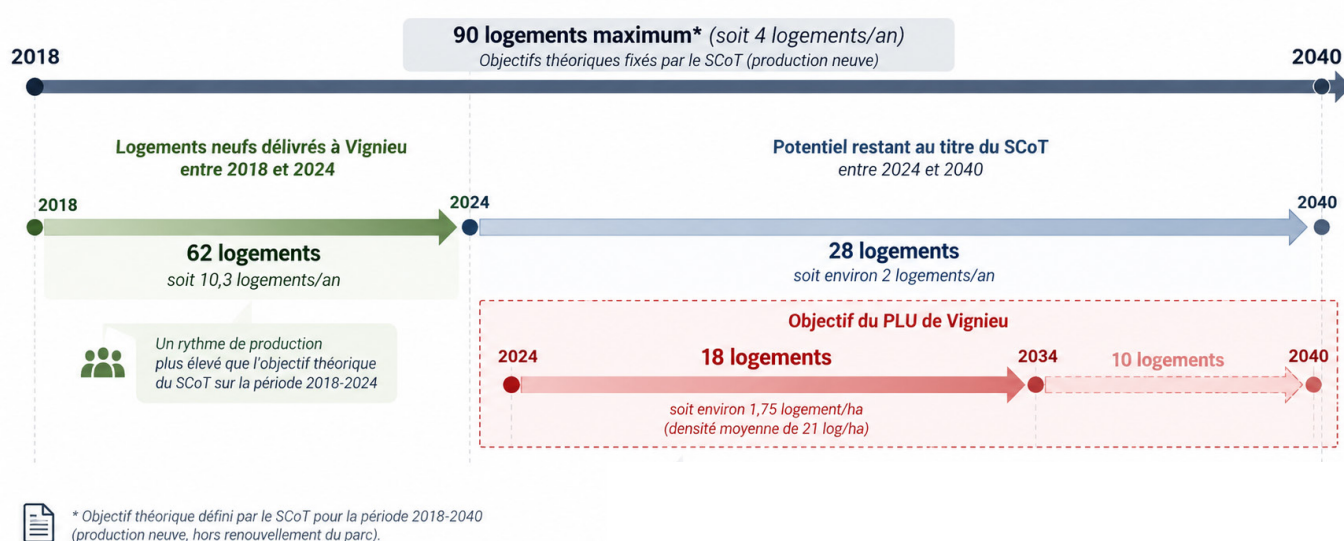


	TOTAL	Centralité principale	Enveloppe secondaire
Dents creuses	17 logements	8 logements	9 logements
Divisions parcellaires	32 logements	16 logements	16 logements
TOTAL logements	49 logements	24 logements (50%)	25 logements (50%)

In fine, ce travail de densification a permis de recenser un potentiel d'environ 49 logements et la consommation de 0,2 ha d'Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF)

L'étude de densification ayant démontré un potentiel important de production de logements au regard des besoins fléchés par le SCoT (rappel : 90 lgts maximum autorisé par le SCoT pour Vignieu entre 2018 et 2040 mais 62 logements autorisés entre 2018 et 2024 - soit environ 30 logements autorisés entre 2024 et 2040), le projet de PLU n'a pas eu besoin de délimiter des zones A Urbaniser (AU) en extension des enveloppes bâties principale et secondaire.

Rappel des objectifs théoriques de production de logements fixés par le SCoT entre 2018 et 2040



Le territoire communal de Vignieu présente une organisation urbaine composée d'un village principal, autour duquel s'organisent plusieurs hameaux et secteurs d'habitat plus diffus. Si ces différents secteurs constituent des espaces bâtis existants, le projet de PLU ne retient pas pour autant la délimitation d'une enveloppe urbaine sur les hameaux. Ce choix traduit la volonté communale de recentrer le développement urbain sur le village, conformément aux orientations du PADD et à l'armature territoriale définie par le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

Cette orientation s'inscrit dans le principe de regroupement de l'urbanisation porté par le SCoT. Celui-ci privilégie le développement urbain autour des centralités existantes et demande que les secteurs secondaires et les hameaux ne constituent que des lieux de développement secondaire et mesuré. Le SCoT précise également que les centralités doivent accueillir l'essentiel des nouveaux logements, équipements et services (80% de la production de logements). **Au regard du résultat de l'étude de densification et notamment du fait que l'enveloppe bâtie principale et secondaire du village offre déjà un potentiel de logements supérieurs à ceux fléchés par le SCoT entre 2024 et 2040 et que la configuration du tissu bâti de Vignieu ne permet pas d'atteindre la production de 80% des logements dans l'enveloppe bâtie principale, il n'a pas été possible de maintenir un potentiel de densification des hameaux.**

2

Une délimitation des zones U fondée sur la morphologie et la vocation des tissus bâtis

La délimitation des zones urbaines du PLU ne repose pas uniquement sur la capacité du territoire à accueillir les logements nécessaires au projet démographique communal. Elle s'appuie également sur une analyse de la structure urbaine existante, de la morphologie des tissus bâtis, de leurs caractéristiques architecturales et urbaines, ainsi que des fonctions qui y sont actuellement présentes ou que le projet communal souhaite y conforter.

Cette approche permet de distinguer les différents types de tissus urbains présents sur la commune et d'adapter les dispositions réglementaires à leur vocation et à leur fonctionnement.

Le zonage distingue ainsi trois types de secteurs à vocation d'habitat :

- la zone UA, correspondant au centre-village historique ;
- la zone UB, correspondant aux extensions bâties du centre-village ;
- la zone UH, correspondant aux principaux hameaux de la commune.

Cette distinction traduit donc moins une différence de capacité d'accueil démographique qu'une différenciation des fonctions et des formes urbaines.

La zone UA : le centre-village historique et la centralité multifonctionnelle

La zone UA correspond au cœur historique du village, qui constitue la centralité principale de Vignieu. Elle se caractérise par une morphologie bâtie spécifique, avec notamment un tissu plus dense, des constructions implantées à l'alignement et en ordre continu, ainsi qu'une **architecture traditionnelle**. Ces caractéristiques la distinguent des extensions pavillonnaires développées autour du centre.



Photo du bourg

La délimitation de la zone UA répond également à une logique fonctionnelle. Le centre-village regroupe les principales fonctions de proximité de la commune : habitat, commerces, services, équipements et activités compatibles avec la présence de logements. Le règlement traduit cette vocation en autorisant au sein de la zone UA une mixité de fonctions non nuisantes, sous réserve de leur compatibilité avec le caractère résidentiel du centre-village.



Cette organisation est cohérente avec les orientations du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné, qui vise à renforcer les centralités et à favoriser le maintien et le développement d'activités économiques dans les tissus urbains existants, dans une logique de proximité et de mixité fonctionnelle. Cette vocation participe directement à l'objectif du PADD visant à « assurer le dynamisme du centre-village » et à favoriser la densification de la centralité. Le PADD fait par ailleurs de l'enveloppe bâtie du village le lieu d'accueil des futurs logements et identifie la centralité comme un secteur à conforter.

La zone UB : les extensions résidentielles du village

La zone UB correspond aux extensions du tissu bâti du centre-village. Contrairement à la zone UA, ces secteurs ne présentent pas les mêmes caractéristiques de centralité ni la même diversité fonctionnelle. Ils sont principalement constitués d'un **tissu résidentiel pavillonnaire**, plus récent et plus ouvert, dans lequel les constructions sont généralement implantées de manière plus diffuse et en retrait par rapport aux voies.

La délimitation de la zone UB permet ainsi de reconnaître un tissu urbain qui participe pleinement à l'enveloppe bâtie principale du village, tout en tenant compte de ses caractéristiques propres. Sa vocation est principalement résidentielle. Toutefois, afin de ne pas créer une séparation trop rigide entre les fonctions urbaines et de permettre le fonctionnement des quartiers, **le règlement autorise également les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le caractère résidentiel du secteur.**



La zone UH : reconnaître les hameaux sans en faire des secteurs de développement

La zone UH correspond aux principaux hameaux de Vignieu. Le choix de créer une zone UH, tout en ne leur attribuant pas une enveloppe de développement comparable à celle du village, traduit leur rôle spécifique dans l'organisation territoriale communale.

Les hameaux constituent des secteurs bâtis existants, mais ils ne présentent pas les mêmes fonctions urbaines que le centre-village. Ils ne constituent notamment pas des centralités appelées à accueillir les équipements, commerces, services et la majeure partie du développement démographique futur. **Leur classement en UH permet ainsi de reconnaître l'existence du tissu bâti et d'accompagner son évolution, sans pour autant créer de nouvelles capacités de développement résidentiel.** Conformément au PADD, **l'évolution du bâti y est limitée aux extensions et annexes modérées des habitations existantes.** Cette disposition permet ainsi de maintenir les hameaux dans leur caractère rural et résidentiel, tout en permettant l'adaptation du bâti existant.



Les Ayes

Le Rual



La Rivoire



Bordenoud



Vivier

La délimitation des zones UA, UB et UH traduit ainsi le choix de ne pas appliquer une réglementation uniforme à l'ensemble des espaces bâtis de la commune. Elle reconnaît la diversité des tissus urbains de Vignieu et adapte leur vocation à leurs caractéristiques morphologiques, à leur niveau de centralité et à leurs fonctions. **Le zonage permet ainsi de conforter le centre-village comme espace de centralité et de mixité fonctionnelle, de maîtriser l'évolution des extensions résidentielles et d'accompagner le bâti existant des hameaux, en cohérence avec l'armature territoriale du SCoT et les orientations du PADD.**

• **Concernant les zones U à vocation d'activités et de tourisme**

La délimitation des zones urbaines du PLU ne répond pas uniquement à la nécessité d'organiser les capacités d'accueil en logements. Elle permet également de reconnaître des secteurs bâtis présentant une vocation spécifique, lorsque celle-ci participe au fonctionnement et à l'attractivité de la commune.

À Vignieu, cette approche conduit à distinguer :

- une zone Ui, correspondant à un site d'activité économique spécifique implanté au sein du village ;
- une zone Ut (et sous-secteurs), correspondant aux 2 principaux pôles touristiques de la commune : le Château de Chapeau Cornu et le Domaine de Suzel.

Ces secteurs ne peuvent être assimilés aux zones UA et UB à vocation d'habitat, dans la mesure où leur vocation principale et les enjeux liés à leur évolution sont différents.

La zone Ui : maintenir une activité économique au sein du village tout en permettant l'évolution du site

La zone Ui correspond au secteur de l'ancienne usine situé impasse du Ruisseau du Moulin, au sein de l'enveloppe bâtie du village. Le diagnostic a mis en évidence le caractère particulier de ce site : il s'agit d'une ancienne implantation industrielle aujourd'hui occupée par une activité spécialisée dans le diagnostic des sols, alors même que la commune ne dispose pas par ailleurs de zone d'activités économiques dédiée. Le PADD identifie ainsi explicitement cet espace comme un secteur à vocation économique à préserver et à conforter.

La délimitation d'une zone Ui répond donc à une double volonté :

- maintenir une activité économique existante et les emplois qui lui sont associés ;
- permettre l'évolution future du site sans introduire de rupture avec son environnement résidentiel.

Le secteur présente en effet une situation particulière : il est intégré au tissu du village et bordé par des espaces à vocation résidentielle. Il n'est donc pas pertinent de lui appliquer les mêmes possibilités qu'à une zone d'activités périphérique. Le règlement traduit cette situation en autorisant différentes destinations – habitat, artisanat et commerce de détail, activités de services, équipements, industrie et bureaux – uniquement au sein du bâtiment existant et sous réserve de leur compatibilité avec le caractère résidentiel du secteur.

La zone Ui constitue ainsi une zone de transition entre la fonction économique et la fonction résidentielle. Il ne s'agit pas de créer une nouvelle zone d'activités ni d'autoriser une extension de l'activité sur les espaces agricoles ou naturels environnants, mais de donner un cadre à l'évolution d'un bâtiment existant.

Cette logique est renforcée par l'identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, afin



de préserver cet édifice qui constitue un témoin du passé industriel de Vignieu. Le règlement interdit ainsi sa démolition, sauf en cas de péril.

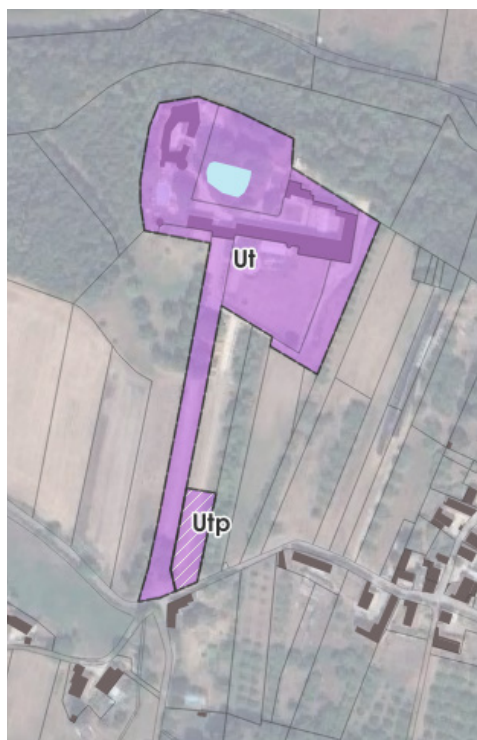
La zone Ut : reconnaître les deux pôles touristiques majeurs de Vignieu

La zone Ut répond à une logique différente. Le PADD identifie le Château de Chapeau Cornu et le Domaine de Suzel comme les deux établissements touristiques majeurs de la commune, tous deux reconnus à l'échelle du grand territoire et constituant des établissements générateurs d'emplois. Le projet communal souhaite maintenir leur rôle dans l'économie locale et permettre un développement de leur activité, mais de manière maîtrisée.

Le PADD prévoit ainsi explicitement : « Permettre un développement modéré des deux pôles touristiques majeurs de la commune en délimitant deux STECAL ». La délimitation des zones Ut répond donc directement à cette orientation du PADD.

Elle permet de reconnaître la vocation touristique de ces deux sites sans généraliser cette possibilité à d'autres secteurs bâtis ou naturels de la commune.

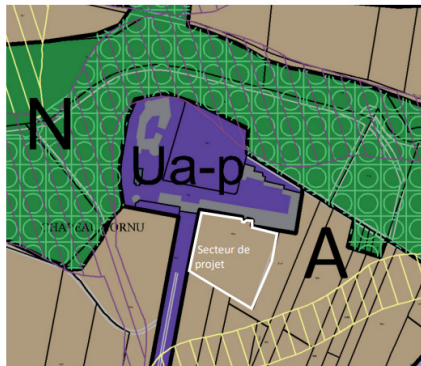
La zone Ut est ainsi strictement localisée sur les emprises des deux pôles touristiques existants. Elle ne constitue pas une zone d'urbanisation touristique nouvelle mais un dispositif permettant d'accompagner, dans un cadre spatial précisément défini, l'évolution d'activités touristiques déjà implantées.



Zone Ut délimitée dans le projet de PLU arrêté en 2026



La délimitation retenue dans le projet de PLU 2026 pour **le Château de Chapeau Cornu** correspond à la prise en compte de la procédure de déclaration de projet engagée en 2019.

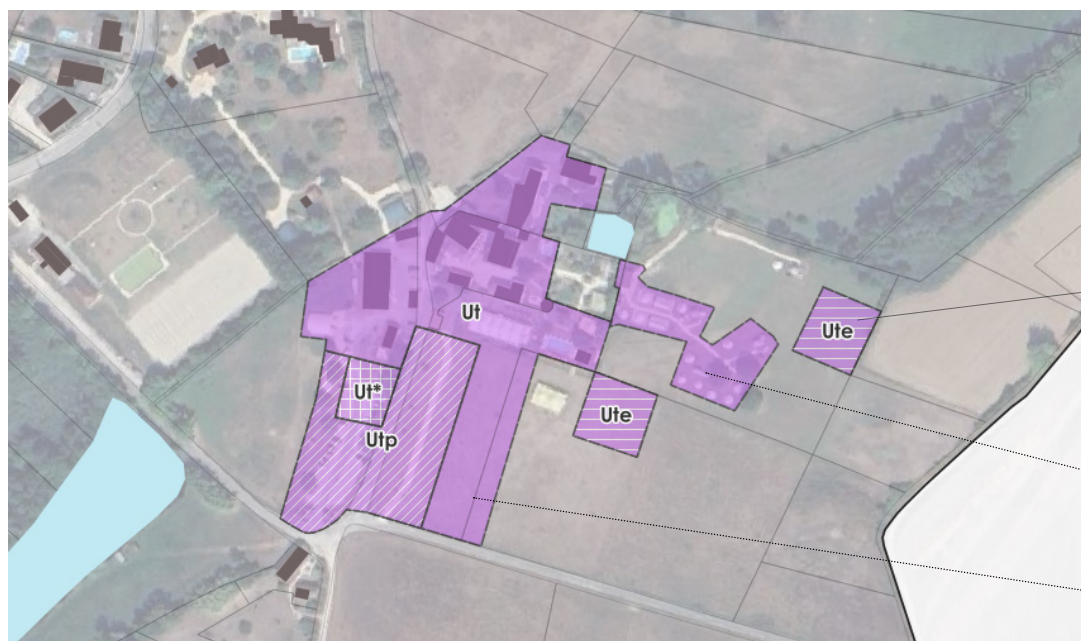


Extrait de la procédure de déclaration de projet de 2019

Afin de tenir compte des besoins de stationnement du secteur, une zone Utp a été délimitée en entrée Sud du site. Cette zone vise à autoriser uniquement la vocation de stationnement ainsi que la pose éventuelle d'ombrières. Aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Un accès est déjà existant et la vocation de stationnement est d'ores et déjà présente - stationnement sur les espaces enherbés.

Concernant le Domaine de Suzel : au-delà d'une zone Ut et Utp, des sous-secteurs Ut* et Ute ont été délimitées afin de tenir compte du projet de développement du secteur mentionné dans le cadre de la concertation.



Le Domaine de Suzel constitue aujourd'hui l'un des deux principaux pôles touristiques de Vignieu. Le projet de PLU ne vise donc pas à créer une nouvelle vocation touristique, mais à encadrer l'évolution d'une activité existante. **Le classement en zone Ut permet de reconnaître cette vocation, à l'instar du zonage défini sur le Château de Chapeau Cornu, et d'accompagner son développement dans les limites définies par le projet.**

Toutefois, dans le cadre de la concertation, le propriétaire du domaine a fait part de plusieurs projets de développement : création de nouvelles chambres ; développement de l'offre d'hébergements insolites ; aménagement de salle de réception, d'un SPA ...etc.

Afin de prendre en compte ces projets de développement mais également afin de s'inscrire en compatibilité avec les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF, de prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers mais également de prise en compte des risques ; une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie.**

L'OAP dédiée au Domaine de Suzel prévoit notamment :

- le maintien et la valorisation du site existant ;
- un secteur d'extension maîtrisée destiné aux nouvelles constructions ;
- la requalification des hébergements insolites existants ;
- le développement d'une offre complémentaire de services touristiques et professionnels : réception, spa, séminaires et brasserie.

La zone Ut constitue donc ici le support réglementaire d'un projet touristique identifié, tandis que l'OAP vient préciser les conditions qualitatives et spatiales de son développement.

Un développement volontairement concentré et maîtrisé : le choix de délimiter précisément la zone Ut et ses sous-secteurs sur le Domaine de Suzel ne revient pas à permettre une urbanisation généralisée de l'ensemble des terrains appartenant au domaine. Au contraire, **le dispositif retenu distingue plusieurs secteurs aux fonctions différentes.** Le schéma d'OAP identifie notamment :

Secteur 1 – Site existant : Il correspond à l'emprise actuellement bâtie et aménagée du domaine et accueille les équipements hôteliers, de restauration et de réception existants.

Secteur 2 – Extension maîtrisée : il est destiné à accueillir les nouvelles constructions liées au développement du domaine. La programmation prévoit notamment la création d'un hôtel écoresponsable et de nouveaux équipements de services.

Sa délimitation a été réalisée au plus proche du domaine existant, en tenant compte des enjeux environnementaux, agricoles et paysagers et notamment du passage écologique.

Secteur 3 – Hébergements légers de loisirs : il permet la requalification des hébergements insolites existants par des hébergements de plein air présentant un caractère démontable et réversible.

Secteur 4 – Équipement technique : il est destiné à accueillir les dispositifs nécessaires à la gestion et au traitement des eaux usées.

Secteur 5 – Espaces agricoles à préserver : ces espaces sont maintenus inconstructibles et ne peuvent accueillir d'aménagement lié à l'activité touristique. Ils permettent de maintenir le caractère rural et paysager de l'environnement du domaine.



Extrait de l'OAP - schéma de principe

Un développement conditionné à la capacité des réseaux : Le classement du Domaine de Suzel en zone Ut est également indissociable des conditions de desserte du site. Au-delà d'une délimitation des différentes zones Ut, Ut*, Utp et Ute ; le plan de zonage (règlement graphique) délimite une trame de constructibilité limitée en application de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Le domaine n'est actuellement pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Par ailleurs, les différents gestionnaires de réseaux ont formulé des alertes explicites quant aux capacités existantes en matière d'alimentation en eau potable, de gestion des eaux usées et de défense incendie au cours des différentes réunions PPA (Personnes Publiques Associées).

Si le développement envisagé répond à un objectif légitime de consolidation économique et contribue à l'attractivité de la commune et du territoire, il ne saurait être autorisé sans lever préalablement ces contraintes techniques.

En conséquence, toute extension de l'offre touristique est strictement conditionnée :

- à la démonstration de la capacité suffisante des réseaux d'eau potable à desservir le site dans sa configuration projetée ;
- à la mise en conformité de l'assainissement, par la création ou le dimensionnement adéquat d'une ou plusieurs micro-station d'épuration ;
- à la validation des capacités de traitement de la micro-station au regard des flux générés par le projet par le gestionnaire de réseaux compétant ;
- à la défense incendie du site, conformément aux exigences du Service Départemental d'Incendie et de Secours.



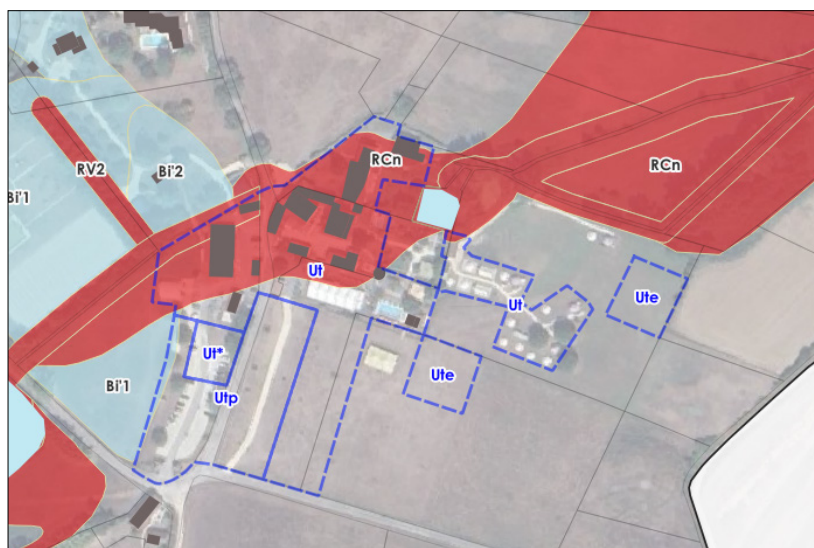
Secteur dont la constructibilité est conditionnée à la réalisation de travaux liés aux réseaux

Une délimitation des secteurs tenant compte des sensibilités environnementales et des risques : la délimitation des différents secteurs du Domaine de Suzel a également été réalisée en tenant compte des sensibilités environnementales et des contraintes physiques du site.

Le périmètre et la localisation des secteurs constructibles ont notamment été confrontés aux résultats des investigations de terrain réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale. Le passage de l'écologue a permis d'identifier plusieurs secteurs présentant des enjeux écologiques, notamment la présence de zones humides et d'espèces végétales présentant des enjeux variables. Ces éléments ont été pris en compte dans la définition des emprises destinées à accueillir les futures constructions et les aménagements touristiques, afin de limiter l'incidence du projet sur les secteurs présentant les sensibilités les plus importantes.



Synthèse des enjeux identifiés par les écologues lors du passage terrain



Secteurs concernés par des aléas forts (rouge) ou faibles (bleu)

La délimitation du zonage a également intégré la carte des aléas naturels. Le site du Domaine de Suzel est concerné par plusieurs secteurs soumis à des niveaux d'aléas différents, notamment des phénomènes liés aux ruissellements et aux débordements. Le zonage a ainsi été défini en recherchant une implantation des possibilités d'évolution du site dans les secteurs les plus adaptés au regard de ces contraintes, tandis que les secteurs soumis aux aléas ou présentant des sensibilités particulières ont été maintenus à l'écart des principales capacités de construction ou ont fait l'objet de dispositions spécifiques.



Les secteurs concernés par des zones humides ont fait l'objet d'une attention particulière dans la définition du zonage, afin d'éviter d'intégrer aux secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux hébergements des espaces présentant des sensibilités écologiques avérées.

Secteur concerné par la présence de zones humides

Cette démarche explique notamment la segmentation du Domaine de Suzel en plusieurs secteurs complémentaires : le secteur bâti existant, le secteur d'extension maîtrisée, le secteur destiné aux hébergements légers de loisirs et les secteurs réservés aux équipements techniques. Les espaces agricoles et les secteurs présentant les sensibilités environnementales les plus fortes sont, quant à eux, préservés. **La délimitation retenue traduit ainsi une recherche d'équilibre entre le maintien et le développement de l'activité touristique, la prise en compte des risques naturels et la préservation des fonctionnalités écologiques et paysagères du site.**

2.1.3. Justifications de la délimitation des zones A et N

Le choix de la délimitation des zones A et N résulte du croisement de plusieurs niveaux d'analyse :

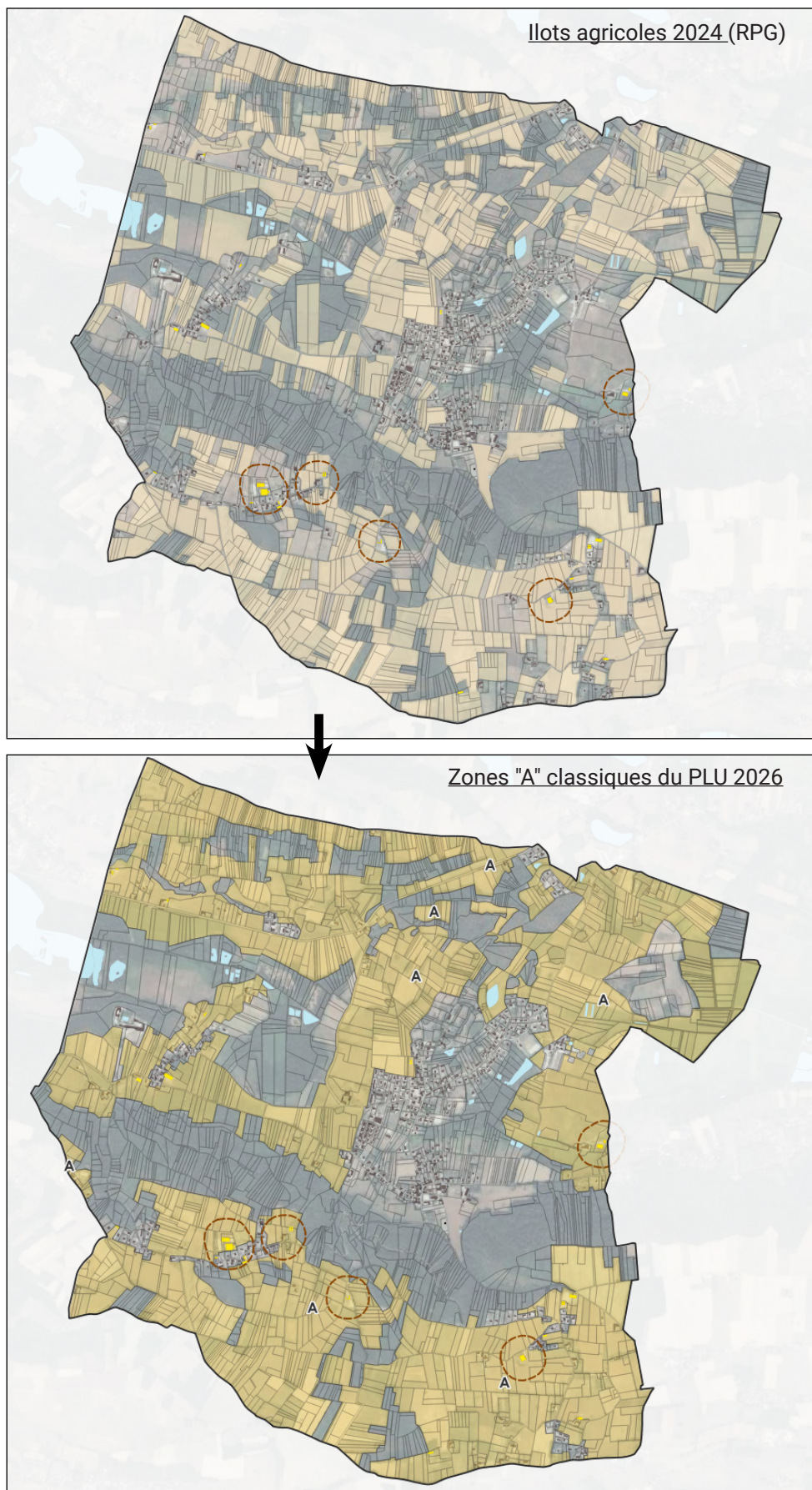
- la vocation agricole des sols et le fonctionnement des exploitations ;
- la présence des espaces naturels, boisés et des milieux associés au réseau hydrographique ;
- les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés à différentes échelles ;
- les zones humides et milieux aquatiques ;
- les enjeux paysagers, notamment les espaces ouverts et les secteurs participant à la lecture du paysage ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- les objectifs de limitation de la consommation d'espaces et de lutte contre le mitage.

• **Les zones agricoles (A) : préserver la fonction productive et les paysages ouverts**

La zone A correspond aux espaces dont la vocation agricole constitue la fonction dominante. Le diagnostic du territoire met en évidence l'importance de cette fonction à Vignieu : environ 450 hectares de parcelles agricoles, soit près de la moitié du territoire communal, sont recensés. L'agriculture repose sur une diversité de productions, principalement les prairies et fourrages ainsi que les cultures céréalières et oléagineuses. 8 exploitations agricoles sont recensées sur la commune.

La délimitation de la zone A vise donc en premier lieu à **maintenir les espaces nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole et à éviter leur fragmentation par l'urbanisation**. Elle ne se limite toutefois pas aux seules parcelles actuellement exploitées. Le classement tient également compte de la nécessité de préserver des ensembles agricoles cohérents, indispensables au fonctionnement des exploitations, à la circulation des engins agricoles et au maintien de la vocation productive du territoire.

Cette approche répond aux orientations du SCoT, qui demande de préserver non seulement les espaces agricoles, mais également les outils de production nécessaires à la viabilité des exploitations : cohérence des unités foncières, possibilité d'accueil des bâtiments d'exploitation et circulation des engins agricoles.



Une distinction entre les espaces agricoles selon leur niveau de sensibilité

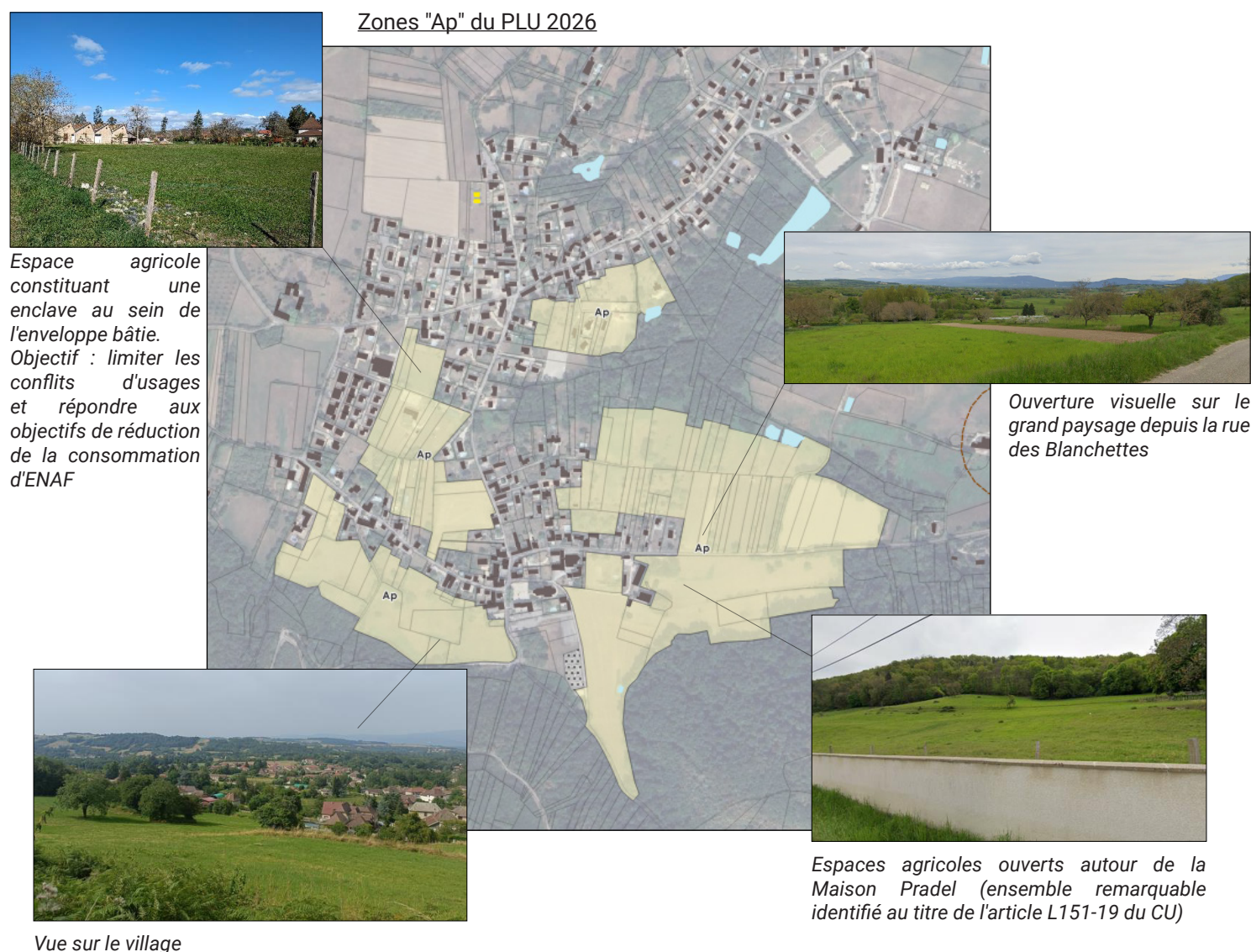
Le PLU ne retient pas une protection uniforme de l'ensemble des espaces agricoles. Il distingue, au sein de la zone A, deux secteurs présentant des enjeux particuliers : Ap et Are. Cette gradation permet d'adapter le niveau de protection à la sensibilité des espaces concernés.

La zone Ap : préserver les espaces agricoles présentant un enjeu paysager

La zone Ap correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers particuliers. Il s'agit notamment d'espaces ouverts participant à la perception du territoire, à la qualité des entrées de village, aux perspectives paysagères ou à la préservation de coupures entre les secteurs urbanisés.

Le choix de ce classement répond à la volonté de ne pas considérer l'espace agricole uniquement sous l'angle de sa valeur productive : certains espaces jouent également un rôle essentiel dans la lecture du paysage rural de Vignieu et dans le maintien d'ouvertures visuelles. Cette approche est cohérente avec le DOO du SCoT, qui demande de préserver les espaces ouverts et notamment les espaces agricoles situés dans les cônes de vue remarquables, en maîtrisant leur urbanisation.

Dans ces secteurs, toute nouvelle construction y compris à vocation agricole est interdite. Seule une évolution des habitations existantes est autorisée à l'instar des règles de la zone A.



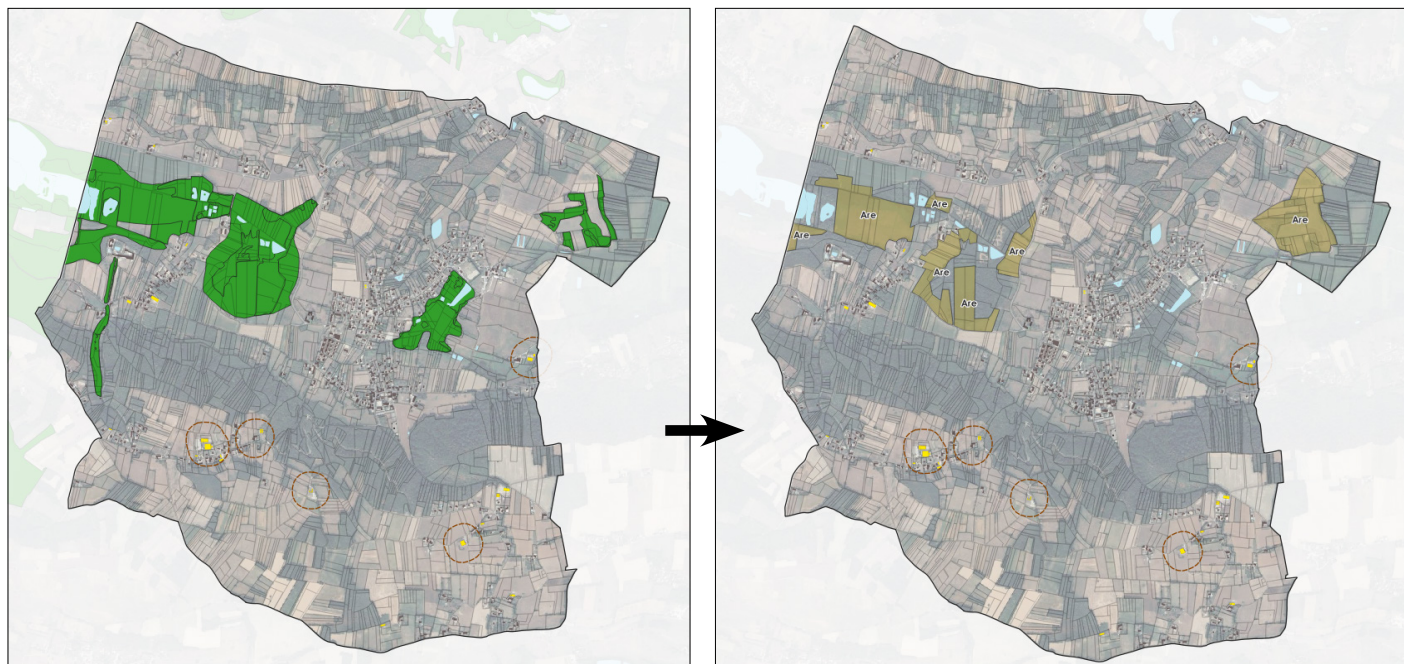
La zone Are : préserver les espaces agricoles présentant de forts enjeux environnementaux

La zone Are correspond aux espaces agricoles présentant de forts enjeux environnementaux, notamment lorsqu'ils participent à des réservoirs de biodiversité. Le PADD identifie plusieurs espaces à enjeux écologiques sur le territoire communal et prévoit de préserver les principaux réservoirs de biodiversité ainsi que la fonctionnalité des zones humides et des corridors écologiques.

Le choix de maintenir certains espaces à vocation agricole en zone A plutôt que de les classer systématiquement en zone N tient à leur occupation et leur fonction agricoles. Toutefois, lorsque ces espaces agricoles sont également porteurs d'un enjeu écologique fort, le sous-secteur Are permet d'associer la reconnaissance de leur vocation agricole à une protection renforcée. Cette approche correspond directement au DOO du SCoT : les réservoirs de biodiversité doivent être précisément délimités dans les documents d'urbanisme et faire prioritairement l'objet d'un classement en zone naturelle, mais ils peuvent être classés en zone agricole lorsque l'occupation des sols et l'usage le justifient. Dans ce cas, le SCoT demande une limitation stricte de la constructibilité et exclut la création d'habitat. Le règlement du PLU reprend cette logique : aucune nouvelle construction n'est admise dans les secteurs Are, à l'exception de certains ouvrages directement nécessaires aux équipements collectifs et services publics sous conditions ; l'évolution des habitations existantes est strictement encadrée.

Réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT

Zones "Are" du PLU 2026



• Les zones naturelles (N) : protéger les milieux, les paysages et les fonctionnalités écologiques

La zone N recouvre les espaces qui présentent une vocation principalement naturelle, forestière ou écologique, indépendamment du fait qu'ils soient ou non équipés.

Elle comprend également certains secteurs bâtis dispersés qui n'ont pas vocation à être étendus.

La délimitation de la zone N s'appuie notamment sur :

- les grands espaces boisés ;
- les milieux naturels ;
- les secteurs présentant une valeur écologique ;
- les cours d'eau et leurs abords ;
- les zones humides et milieux aquatiques ;
- les corridors écologiques ;

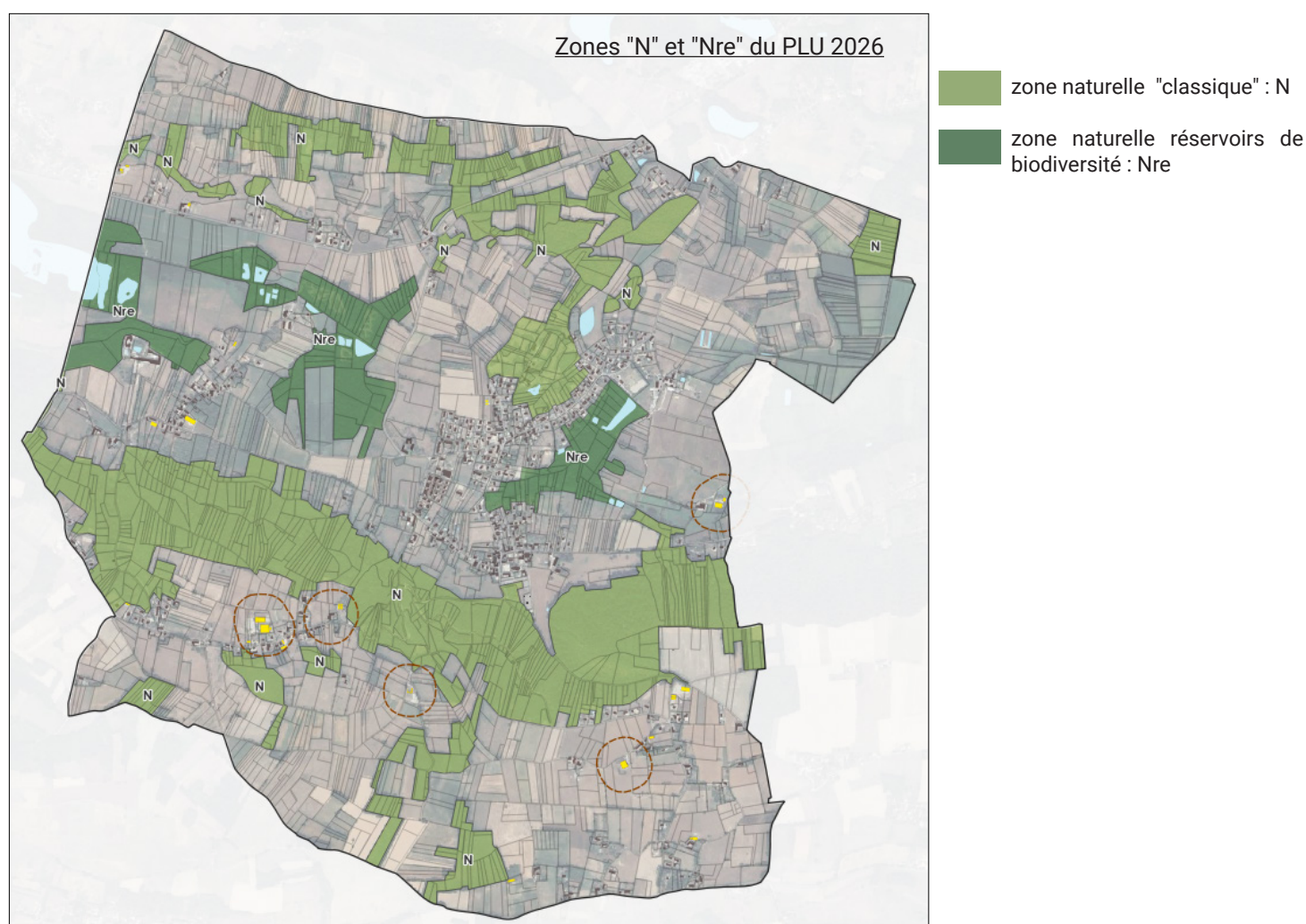
- les secteurs soumis à certains risques naturels ;
- les espaces participant au fonctionnement paysager et écologique du territoire.

Cette approche répond aux objectifs du DOO du SCoT qui identifie trois grandes catégories d'espaces écologiques : les réservoirs de biodiversité, les espaces perméables et les corridors écologiques. Le SCoT demande que ces espaces soient intégrés dans les documents d'urbanisme et que leur fonctionnalité soit maintenue. Il demande notamment que les réservoirs de biodiversité soient prioritairement classés en zone naturelle et que les espaces perméables et corridors fassent l'objet de protections adaptées.

Le classement en N constitue ainsi le principal outil de protection des espaces naturels de Vignieu, tout en permettant une évolution très encadrée des constructions existantes.

A l'instar de la zone agricole, le plan de zonage distingue :

- les zones naturelles "N" classiques
- les zones naturelles à forts enjeux environnementaux : zones "Nre".



La zone Nre : une protection renforcée des réservoirs de biodiversité

Au sein de la zone N, le PLU distingue le sous-secteur Nre, correspondant aux espaces naturels présentant de forts enjeux environnementaux, notamment certains réservoirs de biodiversité. Ce classement permet de renforcer le niveau de protection lorsque les enjeux écologiques justifient de limiter davantage les possibilités d'évolution.

Le règlement prévoit ainsi que toute nouvelle construction y est interdite et que seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes peut être admise.

Ce dispositif répond aux prescriptions du SCoT concernant les réservoirs de biodiversité, pour lesquels toute construction et imperméabilisation nouvelle doivent être évitées et où les constructions existantes ne peuvent évoluer que de manière limitée.

La zone Nj : une prise en compte des jardins partagés

Le plan de zonage délimite un sous-secteur au sein de la naturelle : la zone Nj. Il s'agit d'un petit secteur correspondant à l'espace de jardins partagés vignolais.

Cet espace est géré par une association. Elle a pour vocation à rassembler les adhérents autour de la création et de l'entretien d'un jardin partagé sur un terrain prêté par un vignolais.

La délimitation de la zone Nj vise à afficher la vocation de jardins de cet espace et à permettre des constructions en lien avec cette vocation (abri de jardin).



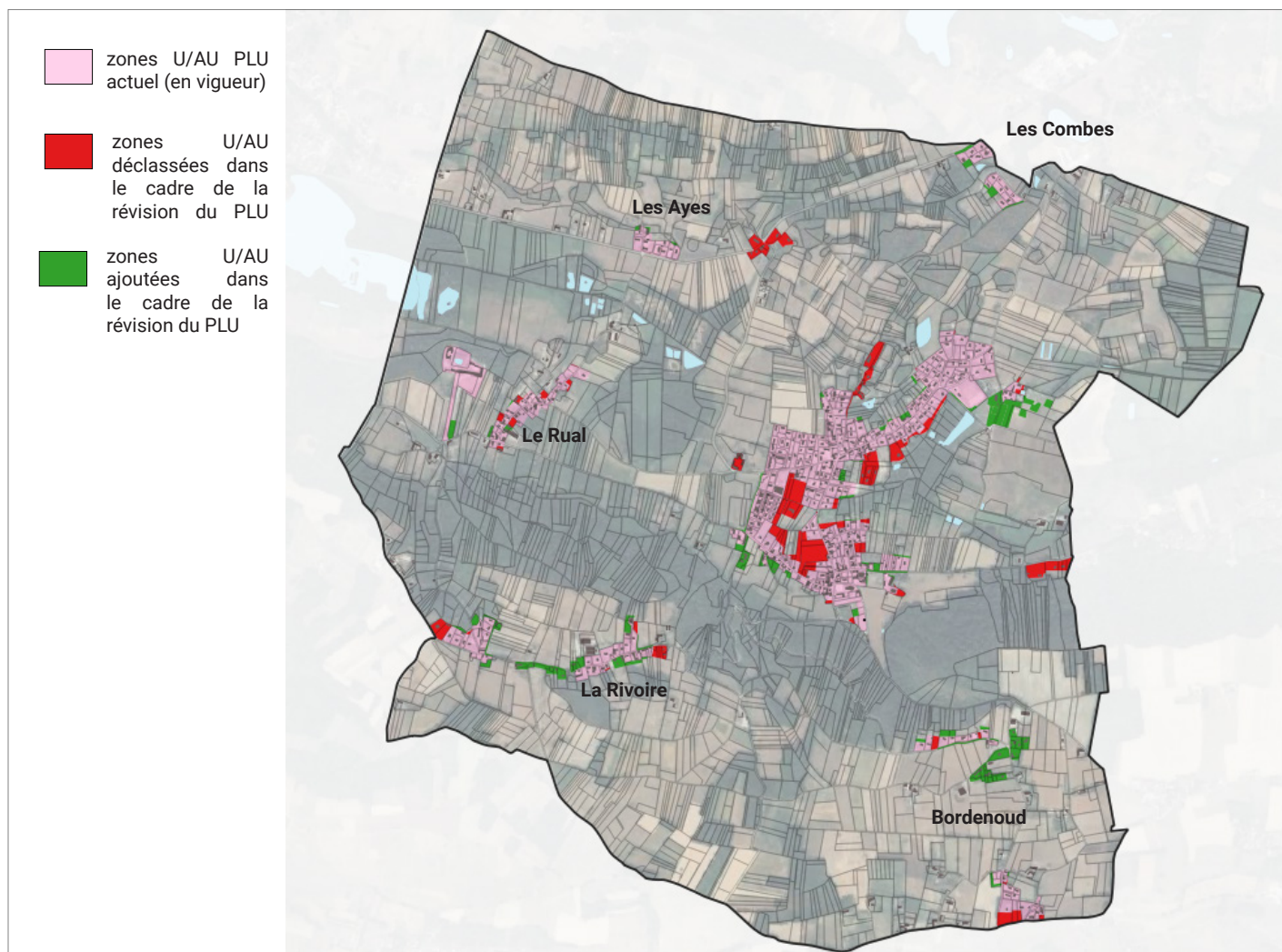
2.1.4. Principales évolutions apportées à la délimitation des zones entre le PLU actuellement en vigueur et le futur PLU

• Réduction des disponibilités foncières au regard des objectifs réglementaires de la loi Climat et Résilience

Les principales évolutions apportées au zonage du PLU entre le document actuellement en vigueur et le futur document concernent la réduction des surfaces constructibles. Ces évolutions sont la conséquence de la prise en compte des objectifs réglementaires à savoir : la loi Climat et Résilience qui impose une division par 2 du rythme de consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) par rapport à la période 2011-2021.

La carte ci-dessous et les différents zooms suivants présentent les secteurs ayant fait l'objet d'un déclassement de la zone constructible (U ou AU) vers la zone inconstructible (A ou N) ainsi que les secteurs ayant été ajoutés dans le cadre de la révision du PLU.

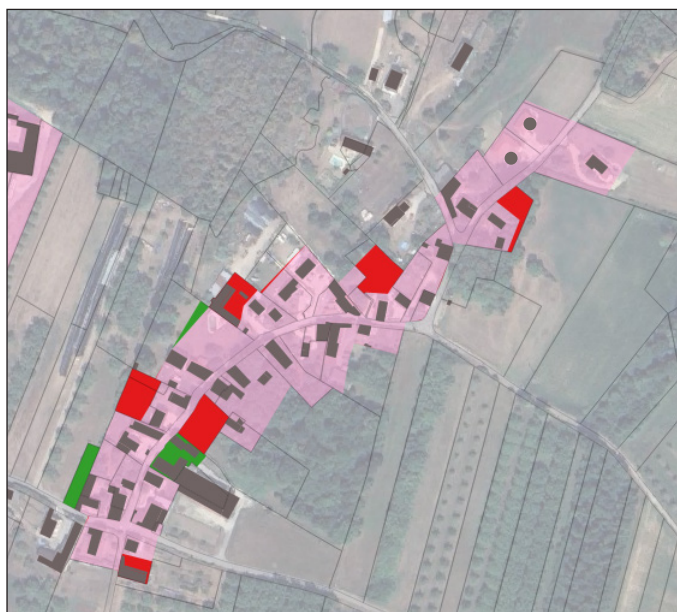
Principales évolutions en matière de constructibilité entre le PLU en vigueur et le futur PLU



Au total :

- Près de 10,9 ha de zones U/AU du PLU de 2017 ont été basculées en zones A/N.
- 7,5 ha de zones A/N du PLU de 2017 ont été basculées en zones U.

Zoom sur le hameau du Rual



- zones U/AU PLU actuel (en vigueur)
- zones U/AU déclassées dans le cadre de la révision du PLU (basculement en A ou N)
- zones U/AU ajoutées dans le cadre de la révision du PLU

Le hameau du Rual a été maintenu en zone urbanisée (U). Toutefois sa constructibilité a été réduite :

- de part la délimitation de la nouvelle zone U au plus près du bâti existant ;
- de part son nouveau classement en zone UH - zonage autorisant uniquement l'évolution des habitations existantes (extensions et annexes) et les éventuels changements de destination.

Ainsi les secteurs non bâtis situés sur les franges du hameau ont été déclassés en zones A ou N. Il s'agit de répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de recentrage du développement sur l'enveloppe bâtie principale du village.

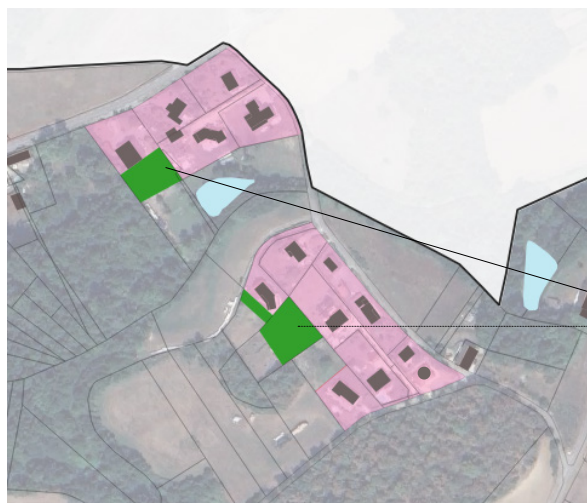
Zoom sur le hameau Les Ayes



A l'instar du Rual, les hameaux "Les Ayes" et "Les Combes" ont été maintenus en zone U. Leur délimitation a été retravaillée afin de tenir compte de l'occupation effective des parcelles.

Tout comme l'ensemble des hameaux, un classement en zone UH a été retenu, zonage autorisant uniquement les extensions et annexes et plus aucune nouvelle construction.

La partie située à l'Est des Ayes ; formant un ensemble moins contigue a été reclassée en zone A. A noter que le classement en zone A autorise également une évolution du bâti existant.

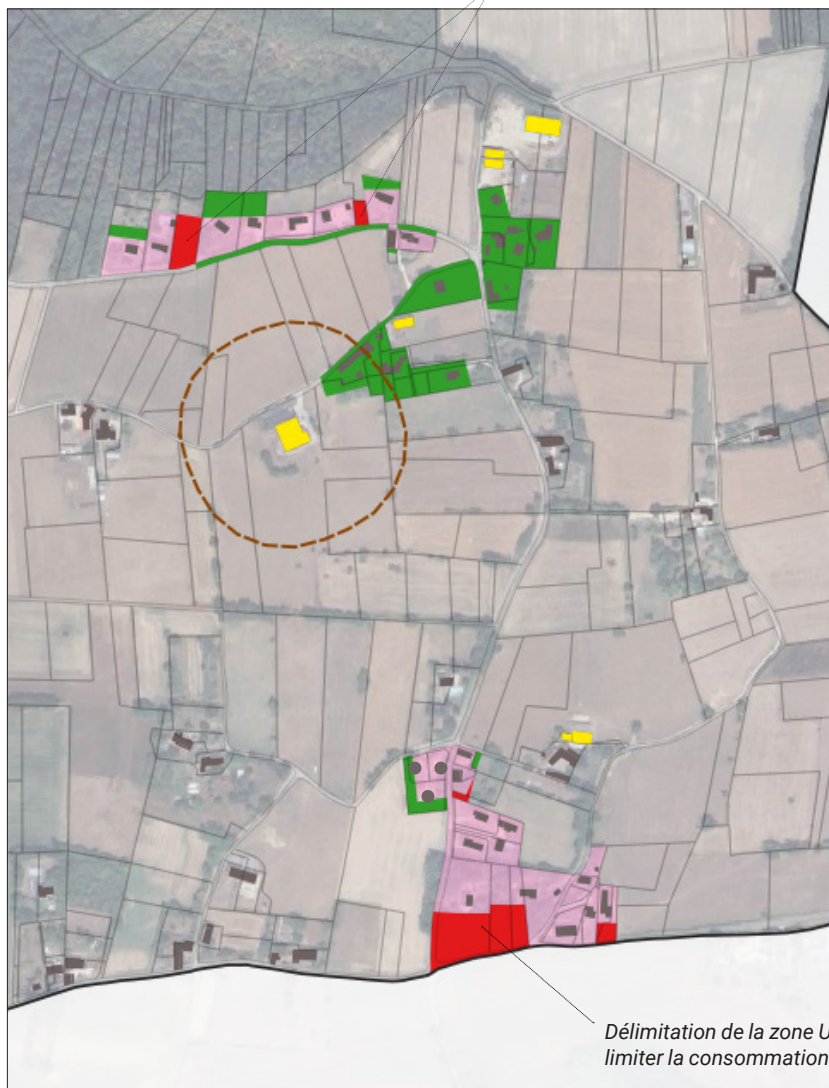


prise en compte des occupations actuelles (garages ; cours ... piscine... Etc.)

Zoom sur le hameau Les Combes

Zoom sur le hameau Bordenoud

Déclassement des parcelles non bâties, le règlement de la zone UH autorisant uniquement une évolution du bâti existant (extensions/annexes)



Tout comme les autres hameaux, Bordenoud a fait l'objet d'un classement en zone UH autorisant uniquement une évolution du bâti existant. La délimitation de la zone U a été étendue pour prendre en compte les diverses habitations existantes sur le secteur. La délimitation a toutefois été réaliée au plus proche du bâti existant afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'ENAF, en comptabilité avec les objectifs du SCoT et les obligations réglementaires de la loi Climat et Résilience. La délimitation tient également compte des bâtiments agricoles et des éventuels périmètres de réciprocité.

- zones U/AU PLU actuel (en vigueur)
- zones U/AU déclassées dans le cadre de la révision du PLU (basculement en A ou N)
- zones U/AU ajoutées dans le cadre de la révision du PLU

Zoom sur le hameau La Rivoire

Le hameau de La Rivoire est le seul hameau identifié comme enveloppe bâtie secondaire par le SCoT. Ce hameau a toutefois, tout comme l'ensemble des hameaux, fait l'objet d'un maintien en zone U mais d'un classement en zone UH - zonage autorisant uniquement une évolution du bâti existant et interdisant toute nouvelle construction. Ce choix est le résultat :

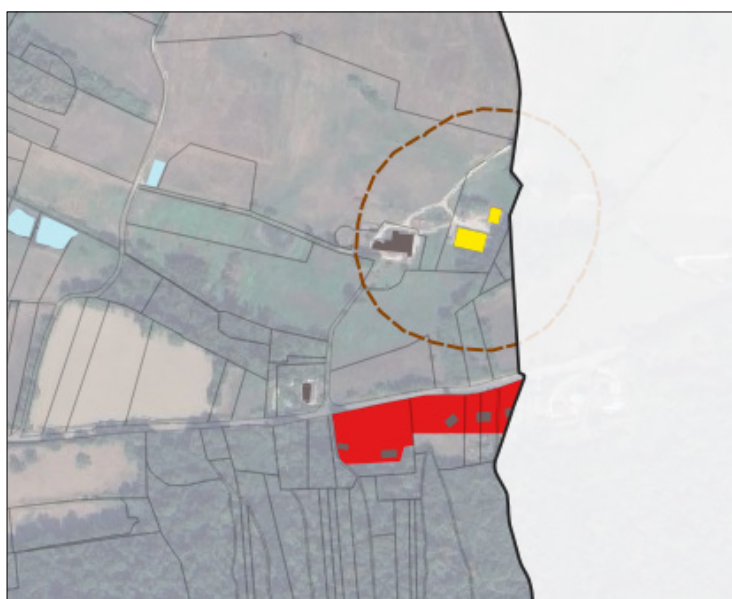
- de la prise en compte du SCoT : il est demandé de 80% des logements soient réalisés au sein de l'enveloppe bâtie principale. L'enveloppe du village offre déjà un potentiel supérieur aux besoins en logements ; aussi il n'était pas envisageable de maintenir le développement des hameaux.
- d'une égalité de traitement entre les hameaux. Les élus ont fait le choix d'apporter le même traitement à l'ensemble des hameaux via un zonage identique.

A l'instar des autres hameaux, la délimitation de la zone UH a été adaptée pour tenir compte des aménagements déjà existants ; de la présence de bâtiments agricoles et des périmètres de réciprocité ; des enjeux de réduction de la consommation d'ENAF et de lutte contre l'étalement urbain.



Secteur déclassé car situé en discontinuité par rapport au reste du hameau

Secteur déclassé car situé en discontinuité par rapport au reste du hameau et situé dans le périmètre de réciprocité agricole.



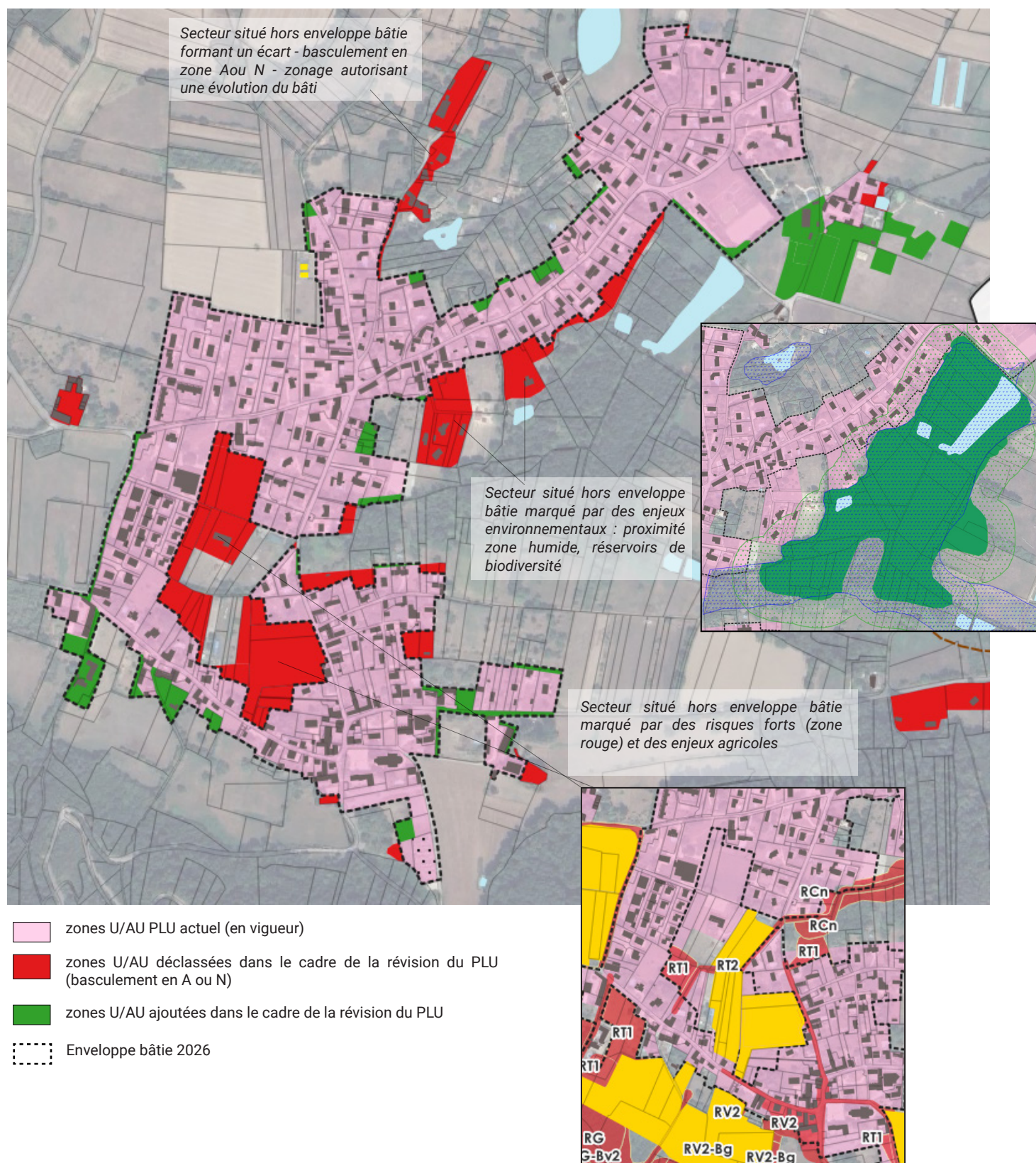
Zoom sur le secteur "Les Blanchettes"

Ce secteur est situé en discontinuité de toute enveloppe bâtie constituée. Il s'apparente davantage à de l'habitat diffus qu'à un hameau constitué. Il est par ailleurs situé à proximité d'une exploitation agricole. Ce dernier a donc fait l'objet d'un déclassement en zone A.

- zones U/AU PLU actuel (en vigueur)
- zones U/AU déclassées dans le cadre de la révision du PLU (basculement en A ou N)
- zones U/AU ajoutées dans le cadre de la révision du PLU

Zoom sur le village

La délimitation des zones U sur le village a été faite en s'appuyant sur la délimitation de l'enveloppe bâtie. Ainsi, les secteurs situés en extension et entraînant de la consommation d'ENAF (espaces agricoles, naturels et forestiers) ont été déclassés. L'étude de densification a démontré que la production de logements au sein de l'enveloppe bâtie était suffisante et même supérieure aux objectifs du SCoT. Par conséquent, aucune zone A Urbaniser en extension de l'enveloppe est nécessaire. La délimitation tient également compte des enjeux environnementaux (présence de boisements ; zones humidesou encore prise en compte des risques.



Concernant le hameau de Suzel : la zone U a été étendue afin de tenir compte des aménagements existants, légalement autorisés. Elle tient également compte des projets de développement du secteur (nouvelles chambres et nouveaux hébergements de loisirs).

Secteurs non bâtis situés en extension et non destinés à accueillir des nouvelles constructions. Secteurs en partie concernés par des zones humides et des risques naturels.

Secteur déjà aménagé, basculé en zone U - mais délimitation de différentes zones pour accompagner le développement (zone Utp : parking ; zone Ut* interdisant de nouvelles chambres ou hébergements afin de tenir compte de la présence de risques)



Zone déjà aménagée, occupée par des HLL. Zone classée en zone U et autorisant un remplacement des HLL existants par des hébergements insolites haute gamme. Pas de consommation d'ENAF supplémentaire.

Zone non aménagée ajoutée pour permettre l'aménagement de dispositifs de traitement des eaux usées (micro-station)

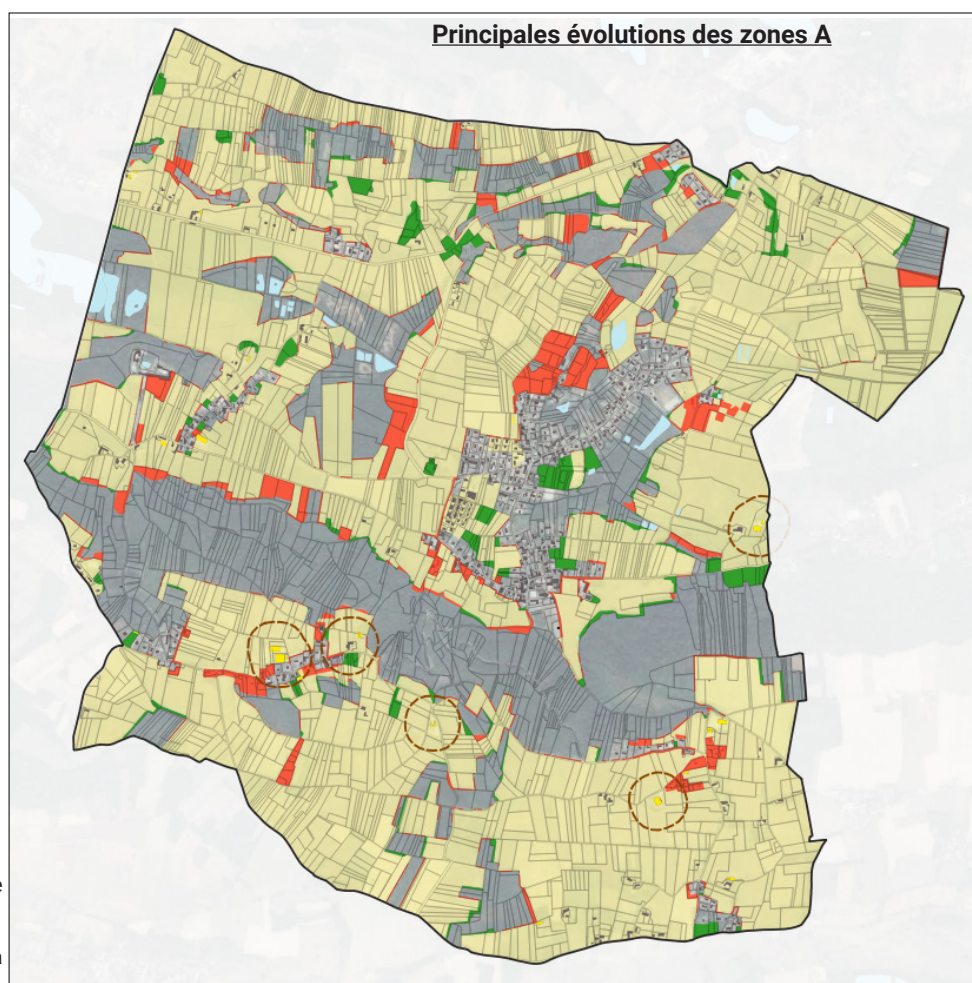
Zone non aménagée basculée en zone U afin de permettre le développement du domaine : création de nouvelles chambres ; d'un SPA ; d'une brasserie et de salle séminaires. Délimitation réalisée au plus près du domaine en tenant compte des résultats du passage écologue (cf. justification de la délimitation des zones U et AU).

• Refonte de la délimitation des zones A et N afin de tenir compte des enjeux environnementaux, paysagers et de la vocation effective des parcelles

Au-delà d'une diminution des possibilités de constructions, la révision du PLU a également consisté à la refonte de la délimitation des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N) afin :

- De prendre en compte la vocation réelle des parcelles
- D'intégrer les sièges des exploitations ;
- De prendre en compte les enjeux environnementaux.

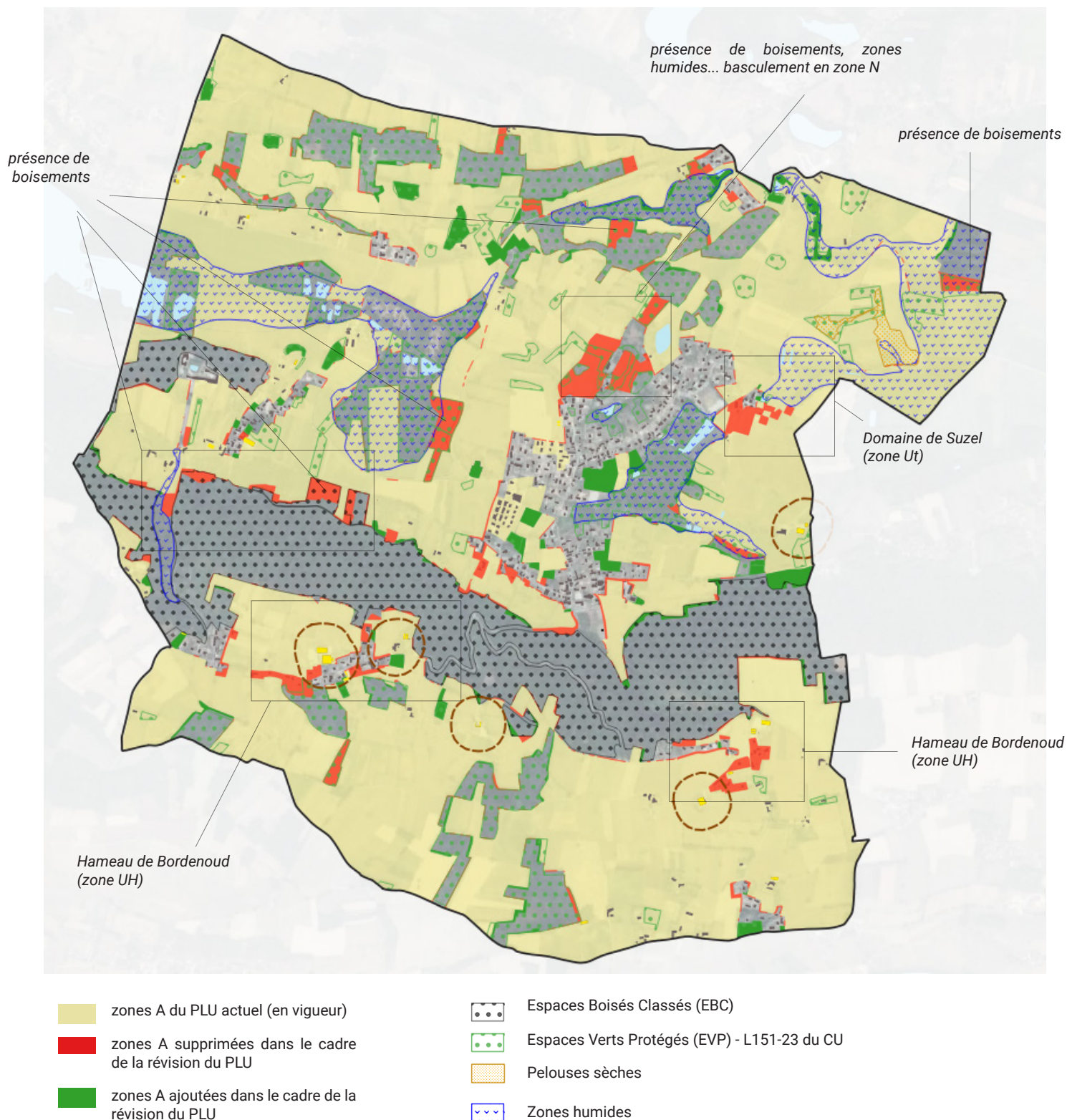
- zones A du PLU actuel (en vigueur)
- zones A supprimées dans le cadre de la révision du PLU
- zones A ajoutées dans le cadre de la révision du PLU



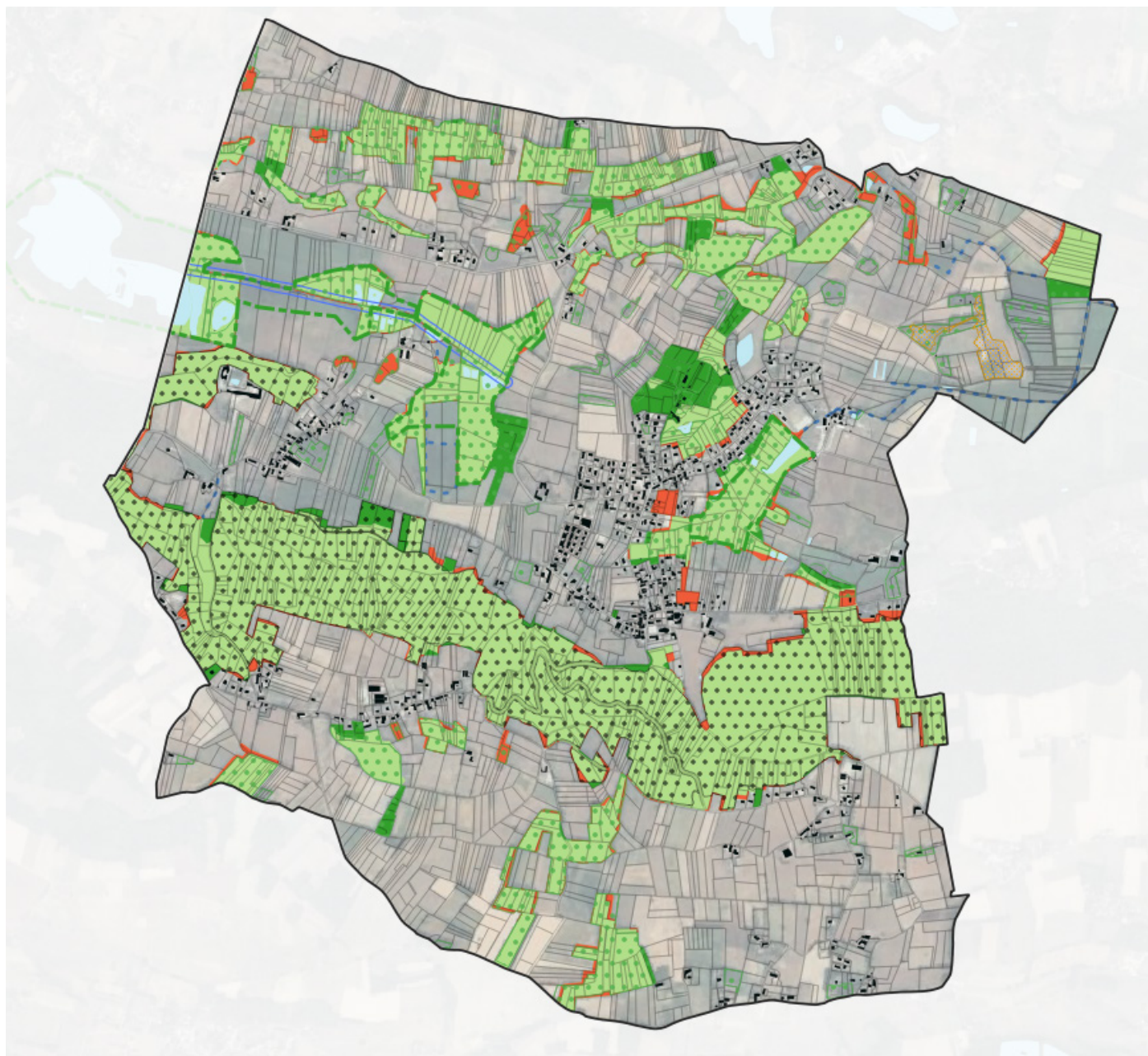
Les principales évolutions apportées aux zones agricoles concernent :

- le basculement d'une partie des habitations existantes en zone UH (hameaux) afin de tenir compte du caractère bâti et non agricole ;
- la prise en compte du caractère effectif des parcelles : vocation agricole et/ou vocation naturelle (présence de boisements)
- la prise en compte des enjeux environnementaux (zones humides)

Evolution des zones A et enjeux environnementaux



Evolution des zones N et enjeux environnementaux



zones N du PLU actuel (en vigueur)

zones N supprimées dans le cadre de la révision du PLU

zones N ajoutées dans le cadre de la révision du PLU

Espaces Boisés Classés (EBC)

Espaces Verts Protégés (EVP) - L151-23 du CU

Pelouses sèches

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU ZONAGE ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE FUTUR PLU

PLU actuellement en vigueur			Futur PLU (2026)			
Zone	Vocation	Superficie	Évolutions apportées	Future zone	Vocation	Superficie
Ua (+ Uac)	Territoires urbains anciens, denses, du bourg-centre et des hameaux, à vocation principale d'habitat, de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises), d'hébergement hôtelier, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt collectif de centrebourg.	19,8 ha	La zone UA est maintenue mais le périmètre est retravaillé afin d'exclure les différents hameaux et afin de tenir compte des critères de définition de l'enveloppe bâtie principale du SCoT.	UA	La zone UA correspond au centre-village historique marqué par une mixité de fonctions non nuisantes (résidentielles, commerces et services de proximité, équipements....) et une architecture traditionnelle (implantation à l'alignement en ordre continu).	10,3 ha
	Uac : Terrains cultivés de la zone Ua : à protéger au titre de l'article L 123-1-5- III-5° alinéa du Code de l'Urbanisme.	0,65 ha	La zone de l'école et de la salle des fêtes a été classée en zone UE. La zone Uac a été supprimé ; les secteurs fléchés ne présentent pas de vocation agricole ou d'espaces cultivés. La partie boisée située à l'Ouest a fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du CU.			
Uap	Bâti patrimonial (château de Chapeau Cornu, maison forte de Beauvenir, château Pradel et domaine de Suzel) à conforter et mettre en valeur autant que de besoin	3 ha	La zone Uap a été supprimée. Les deux principaux pôles touristiques : Château de Chapeau Cornu et Domaine de Suzel ont fait l'objet d'un classement en zone Ut : zone urbanisée touristique. Différents sous-secteurs ont été délimités pour accompagner et encadrer l'évolution de ces pôles touristiques.	Ut	La zone Ut correspond aux deux pôles touristiques majeurs de la commune: le Château de Chapeau Cornu et le Domaine de Suzel.	4 ha
			Le caractère patrimonial a été maintenu via la mise en place d'une trame "ensemble bâti remarquable" au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme	Utp	La zone Ut comprend un sous-secteur Utp correspondant aux espaces de stationnement des deux pôles touristiques. Au sein de ce sous-secteur aucune construction n'est autorisée. Seule la pose d'ombrière est autorisée.	0,7 ha
				Ut*	Elle comprend également : - un sous-secteur Ut* dans lequel les destinations d'habitation, d'hôtels ou autres hébergements touristiques sont interdits	0,06 ha
				Ute	- un sous-secteur Ute autorisant uniquement la création d'un ou plusieurs dispositifs d'assainissement des eaux usées.	0,2 ha
Ub	Territoires d'urbanisation récente, à vocation principale d'habitat, de bureaux ou services marchands, d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif.	31,4 ha	La zone UB a été maintenue mais sa délimitation a été retravaillée pour : - intégrer les zones AUb aujourd'hui urbanisées - déclasser certains secteurs situés sur les franges et/ou en extension de l'enveloppe bâtie et entraînant de la consommation d'ENAF. Le caractère mixte de la zone a également été retravaillé en compatibilité avec les orientations du SCoT. La zone UB n'autorise pas les commerces et activités de services ; ces derniers sont à implanter au sein de l'enveloppe bâtie principale correspondant à la zone UA. Seuls les équipements d'intérêts collectifs et services publics sont autorisés.	UB	La Zone UB correspond à l'extension du tissu bâti du centre-village. Il s'agit du tissu résidentiel majoritairement pavillonnaire. Cette zone est à vocation d'habitat mais peut accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le caractère résidentiel.	22,5 ha

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU ZONAGE ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE FUTUR PLU

PLU actuellement en vigueur			Futur PLU (2026)			
Zone	Vocation	Superficie	Évolutions apportées	Future zone	Vocation	Superficie
AU	secteur de réserve d'urbanisation future à préserver : non aménageable et non constructible sans passage en zone AU indicé ou U lors d'une révision de PLU ultérieure	1 ha	Compte-tenu des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF (-50% de la loi Climat et Résilience) et au regard du scénario démographique retenu et des possibilités de production de logements par densification, aucune zones A Urbaniser (AU) à vocation d'habitat n'ont été maintenues dans le projet de PLU. La zone AU du PLU en vigueur a été supprimée. La partie bâtie correspondant à la présence d'une activité économique a été classée en zone Ui - zone urbanisée mixte. La partie non bâtie a été reclassée en zone agricole à enjeux paysagers - zonage interdisant les nouvelles constructions y compris agricoles (objectif : interdire les conflits d'usage avec le tissu résidentiel alentour). A noter : l'extrémité Nord de la zone AU correspondant aux jardins des habitations existantes, classées en zone UB, a été rebasculé en zone UB (présence d'une piscine notamment).	Ui	La zone Ui correspond à l'activité existante située dans le village «impasse de l'usine». Cette zone vise à autoriser une mixité des fonctions en permettant soit de maintenir la vocation économique du secteur (activités compatibles avec le caractère résidentiel alentour), soit en permettant un projet de changement de destination du bâtiment existant à vocation résidentielle et/ou d'équipements d'intérêt collectif.	0,2 ha
AUa	Vocation principale d'habitat, de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises), d'hébergement hôtelier, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt collectif de centre-bourg	1,3 ha	Au regard du scénario démographique retenu, des possibilités de création de logements au sein de l'enveloppe bâtie ; des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF et compte-tenu du projet de réhabilitation des locaux d'équipements existants (abandon du projet de création d'une nouvelle école), ce secteur a fait l'objet d'un déclassement en zone agricole : zone Ap. A l'instar de la zone AU précédente, le zonage Ap permet d'interdire les nouvelles constructions y compris agricoles afin de limiter les éventuels conflits d'usage avec le tissu résidentiel alentour. Une partie de la zone a été reclassée en zone Nj - partie correspondant aux jardins mis à disposition de l'association " jardins partagés Vignolais"	Nj	La zone Nj correspond au secteur de jardins partagés situés rue du Lion d'Or (Jardins partagés Vignolais)	0,05 ha
AUb	Vocation principale d'habitat, de bureaux ou services marchands, d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif	3,4 ha	La zone AUb correspond à 2 secteurs d'urbanisation : - le secteur Nord a été entièrement urbanisée. Ce dernier a donc été reclassée en zone UB - le secteur Sud correspond également à une opération d'urbanisation récente. La partie bâtie a été reclassée en zone UB. Toutefois, une bande non bâtie a été reclassée en zone Ap, en continuité avec l'évolution apportée à la zone AU stricte et avec la présence d'une zone A.			

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU ZONAGE ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE FUTUR PLU

PLU actuellement en vigueur			Futur PLU (2026)			
Zone	Vocation	Superficie	Évolutions apportées	Future zone	Vocation	Superficie
A	Territoires agricoles où peuvent trouver place les installations et constructions nécessaires aux exploitations	546,3 ha	La zone A est maintenue mais sa délimitation a été retravaillée afin de tenir compte de la vocation effective des parcelles, des exploitations agricoles et de leurs périmètres de réciprocité ou encore des enjeux environnementaux (cf. évolutions apportées aux zones A pages précédentes)	A	La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol. La zone A autorise les constructions à vocation agricole. Elle comprend également des constructions isolées existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).	535,1 ha
			Une zone Ap a notamment été délimitée afin de prendre en compte les enjeux paysagers de certains secteurs.	Ap	La zone Ap correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers. Dans ces secteurs, toute nouvelle construction y compris à vocation agricole est interdite. Seule une évolution des habitations existantes est autorisée à l'instar des règles de la zone A.	31,9 ha
Ah	Secteurs déjà bâtis, de taille et de capacité d'accueil complémentaire limitées à vocation d'habitat, accompagné ou non d'activités de bureau ou service marchand, identifiés au titre de l'article L 123-1-5-II-6° C.Urb.	0,7 ha	Micro-zonage supprimé ; secteurs basculés en zone A - zonage autorisant une évolution des habitations existantes (extensions et annexes).			
As	Territoire agricole présentant un intérêt scientifique : dune sableuse d'Ampro	12,6 ha	Libellé de la zone modifiée mais principe maintenu : création d'une zone Are correspondant aux espaces agricoles constituant des réservoirs de biodiversité. Le secteur a été basculé en zone Are mais cette zone a été étendue à l'ensemble des réservoirs de biodiversité de la commune (cf. justifications de la délimitation des zones A)	Are	La zone Are correspond aux espaces agricoles présentant de forts enjeux environnementaux (réservoir de biodiversité). Elle correspond notamment aux espaces agricoles concernés par la présence d'une ZNIEFF de type I. Toute nouvelle construction est interdite. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée, à l'instar des zones A et Ap.	47,4 ha
Azh	Territoires agricoles identifiés comme zones humides : à protéger pour leur intérêt écologique au titre de l'article L 123-1-5-III-2° C. Urb.	58,7 ha	Sous-secteur supprimé dans le cadre de la révision du PLU. La protection des zones humides est maintenue mais via un tramé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.			

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU ZONAGE ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE FUTUR PLU

PLU actuellement en vigueur			Futur PLU (2026)			
Zone	Vocation	Superficie	Évolutions apportées	Future zone	Vocation	Superficie
N	Territoires naturels et forestiers à préserver : espaces boisés et forêts, ripisylves, zones sèches (hors dune sableuse d'Ampro)	211,5 ha	La zone N est maintenue mais sa délimitation a été retravaillée afin de tenir compte de la vocation effective des parcelles et des enjeux environnementaux (cf. évolutions apportées aux zones N pages précédentes).	N	La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, et/ou de la valeur du boisement. Elle inclut des zones d'habitations dispersées qui n'ont pas vocation à être étendues. Cependant, des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes) selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.	217 ha
			Un sous-secteur Nre a été ajoutée correspondant aux secteurs naturels marqués par des réservoirs de biodiversité.	Nre	La zone Nre correspond aux secteurs naturels présentant de forts enjeux environnementaux (réservoirs de biodiversité). Elle correspond notamment aux espaces naturels concernés par la présence d'une ZNIEFF de type I. Toute nouvelle construction est interdite. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée	54,9 ha
Nzh	Territoires naturels et forestiers identifiés comme zones humides : à protéger pour leur intérêt écologique au titre de l'article L 123-1-5-III-2° C. Urb.	54,9 ha	Sous-secteur supprimé dans le cadre de la révision du PLU. La protection des zones humides est maintenue mais via un tramé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.			

2.1.5. Justifications des éléments de sur-zonage et des prescriptions réglementaires

Outre un découpage du territoire en 4 grandes catégories (U, AU, A et N), le règlement graphique fait également apparaître des « trames » qui se superposent aux zones. Ces dernières constituent soit des prescriptions réglementaires, soit des informations.

Parmi les trames à valeurs réglementaires, on distingue :

• **Les emplacements réservés (ER)**

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, «Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier.»

Le plan de zonage du PLU de Vignieu distingue 4 emplacements réservés (ER). Ces derniers sont matérialisés par le tramé suivant : 

La délimitation des emplacements réservés s'est effectuée en 2 temps :

- 1 Une première étape a consisté à dresser un bilan des emplacements réservés du PLU actuellement en vigueur

Les évolutions des ER existants sont présentées dans le tableau ci-dessous :

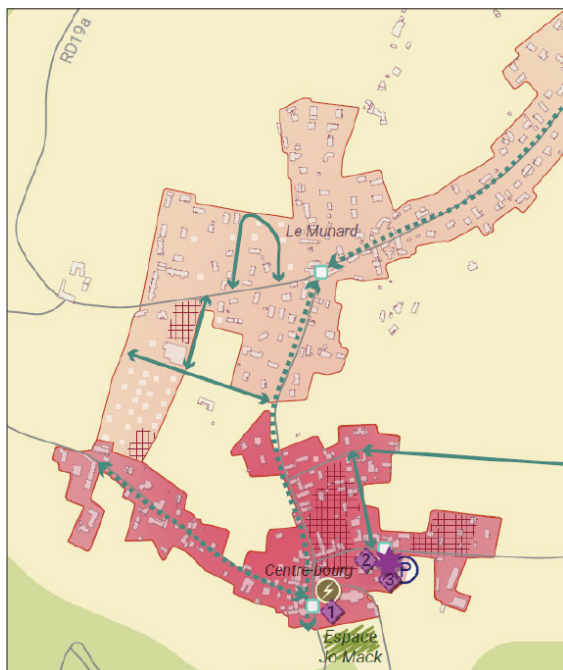
N° de l'ER du PLU actuel	Désignation	Bénéficiaire	Évolutions prévues dans le cadre de la révision du PLU	Futur n° de l'ER	Superficie
ER n° 1	Création d'un espace de focalité urbaine : stationnements et équipements publics et logements dont 10 locatifs sociaux	Commune	ER supprimé - projet de création d'équipements publics abandonné au profit d'une réhabilitation des locaux existants. Absence de besoins en logements au regard des disponibilités au sein de l'enveloppe bâtie		
ER n°2	Création d'une voie publique : emprise de 6,50 m de large et haussée de 5,50 m de large	Commune	ER adapté - la partie Ouest a été supprimée car acquise. Seule la partie Est a été maintenue	ER n° 1	860 m²
ER n°3	Sécurisation visuelle du carrefour entre la RD 143, dite route de Bordenoud, et la rue des Trois Terremens	Commune	ER maintenu	ER n°4	760 m²

- 2 La deuxième étape a consisté à définir les nouveaux emplacements réservés permettant de traduire les orientations du PADD.

Deux nouveaux emplacements réservés ont été délimités :

- ER n°2 : ce dernier vise à permettre une connexion modes doux entre la route de Beauvenir et l'impasse l'usine. Il existe actuellement un chemin mais ce dernier est privé. En lien avec l'OAP

mise en place dans ce secteur, et en cohérence avec le PADD qui vise à "améliorer les mobilités du centre-village". Cet emplacement réservé vise notamment à permettre aux opérations d'urbanisation récente et aux logements proposés dans la future OAP de rejoindre, en toute sécurité, le centre-bourg et notamment l'école.



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

- ⬡ Modes doux à sécuriser
- ➡ Cheminements doux à créer



Extrait des Emplacements Réservés (ER)

- ER n°3 : en lien avec le projet de réhabilitation et restructuration du pôle école/salle des fêtes, un emplacement réservé a été délimitée. Ce dernier n'a pas pour but de permettre de nouvelles constructions mais plutôt de disposer d'espaces pour aménager les espaces extérieurs (plantations ; stationnement ; ...etc.)



Extrait de l'étude de restructuration des équipements du centre-bourg / Zeppelin

Synthèse des nouveaux ER créés :

N° de l'ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
ER n°2	Connexion modes doux entre l'impasse de l'usine et la rue de Beauvenir	Commune	360 m ²
ER n°3	Extension du pôle d'équipements école/salle des fêtes	Commune	800 m ²

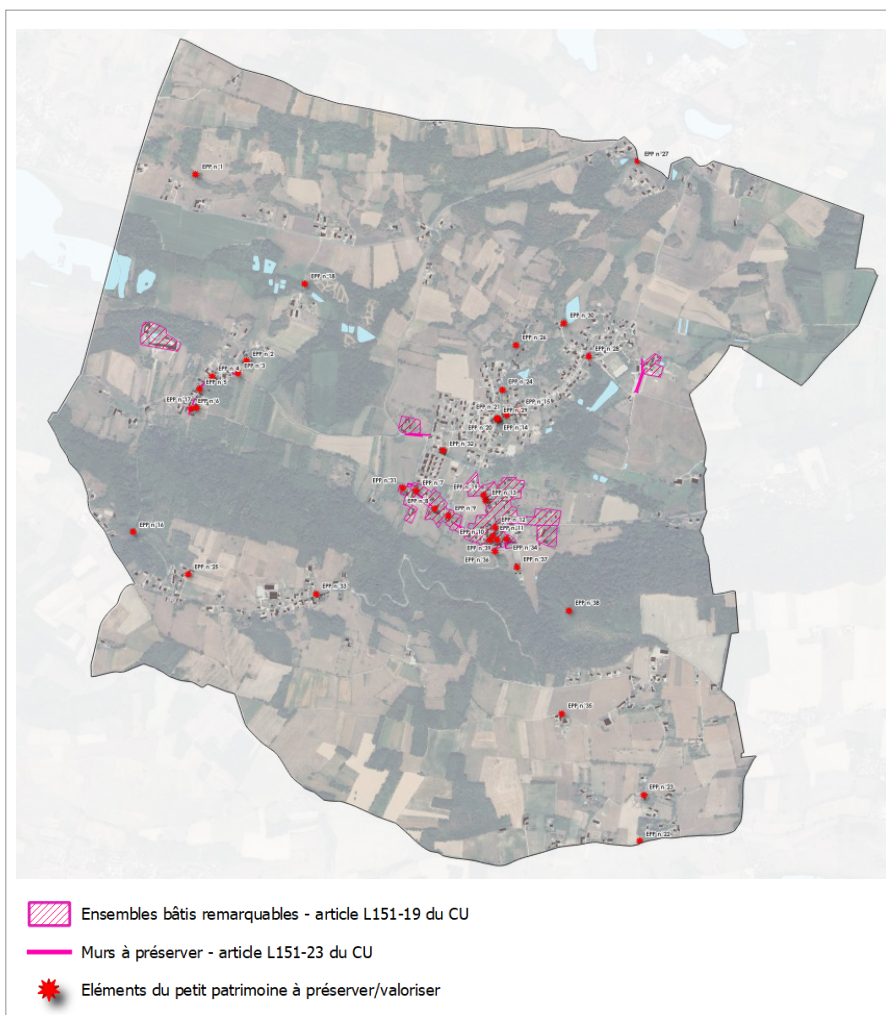
• **La protection du patrimoine architectural**

Conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, «Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.»

Eléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

La commune de Vignieu présente un patrimoine bâti et architectural participant pleinement à son identité rurale et à la qualité de ses paysages. Si aucun monument historique n'est recensé sur le territoire communal, le diagnostic a mis en évidence la présence de plusieurs ensembles bâtis remarquables ainsi que d'un patrimoine vernaculaire caractéristique du territoire dauphinois.

Le PADD, dans son axe 3 « Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie rural de la commune », affirme ainsi l'objectif de préserver et valoriser le patrimoine architectural. Il prévoit notamment d'accompagner et d'encadrer la préservation du bâti ancien, de protéger certains ensembles architecturaux remarquables et d'identifier les éléments de petit patrimoine participant à l'identité communale.



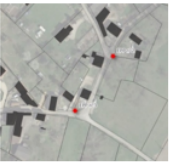
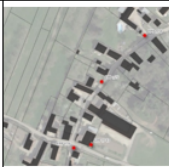
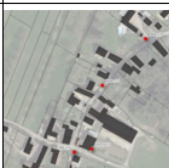
Afin de traduire cette orientation dans le règlement du PLU, plusieurs éléments bâtis et paysagers ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Cette disposition permet au règlement d'identifier et de localiser les éléments,

ensembles bâtis ou espaces présentant un intérêt culturel, historique ou architectural. Le repérage réalisé ne vise pas à figer le patrimoine existant, mais à encadrer son évolution et à garantir la conservation des caractéristiques qui fondent son intérêt. Il concerne ainsi les ensembles bâtis remarquables, les murs et murets ainsi que certains éléments ponctuels identifiés au regard de leur intérêt architectural, historique ou paysager.

Le règlement prévoit que les travaux réalisés sur les bâtiments protégés doivent éviter toute dénaturation des caractéristiques leur conférant leur intérêt. Tous les travaux sur ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Au total, le plan de zonage identifie une quarantaine d'éléments ponctuels, une vingtaine de murs et murets et cinq ensembles remarquables.

Exemple de fiches annexées au règlement écrit du PLU

<u>Liste des éléments bâtis et/ou paysagers identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</u>			
Numéro de l'élément	Objet	Localisation de l'élément	Photographie
EPP n°1	Chapelle des Ayes		
EPP n°2	Fontaine Berthier		
EPP n°3	Fontaine Teillon		
EPP n°4	Fontaine Blanchin		
EPP n°5	Fontaine Larrivée		
EPP n°6	Fontaine Pascal		
EPP n°7	Fontaine Gadoud		



Règlement du PLU / annexes



Règlement du PLU / annexes

• **La protection des composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB)**

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le territoire communal de Vignieu présente une richesse écologique et paysagère importante, liée notamment à la diversité des milieux naturels et agricoles, à la présence de zones humides, de pelouses sèches, de boisements, de haies, d'alignements d'arbres et de ripisylves, ainsi qu'à l'existence de plusieurs réservoirs de biodiversité.

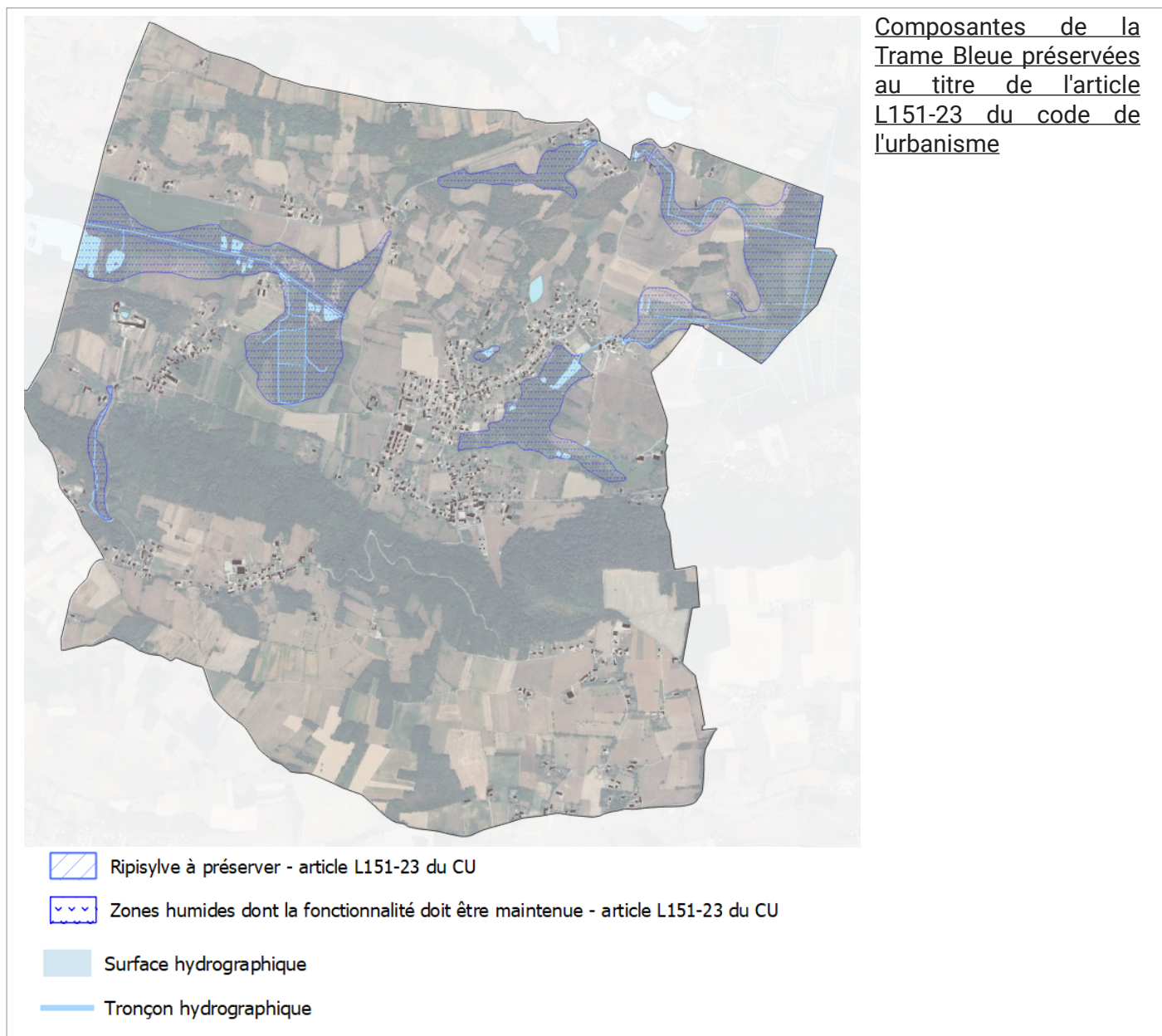
Le diagnostic a également mis en évidence l'existence de corridors écologiques locaux et de continuités entre les principaux espaces naturels du territoire. Le PADD identifie ainsi comme enjeu la préservation des composantes de la Trame Verte et Bleue, le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques et la préservation des éléments de nature ordinaire participant à la qualité du cadre de vie.

La traduction réglementaire de ces objectifs repose sur une combinaison de mesures permettant d'adapter le niveau de protection à la nature et à la sensibilité des milieux concernés :

Les réservoirs de biodiversité : les secteurs présentant les enjeux écologiques les plus importants ont fait l'objet d'un classement en zone agricole et/ou naturelle renforcée, notamment au travers de des zones Nre/Are, correspondant aux secteurs naturels/agricoles présentant de forts enjeux environnementaux et notamment aux espaces concernés par des ZNIEFF de type I.

Les zones humides : les zones humides ont fait l'objet d'un repérage spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur protection répond à leur rôle écologique mais également à leur fonction hydraulique et à leur contribution au fonctionnement de la trame bleue. Le règlement interdit toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre leur existence, leur qualité ou leur équilibre hydraulique et biologique, notamment les constructions, remblais, déblais et drainages.

Les ripisylves : elles ont fait l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Elles constituent une composante essentielle de la trame verte et bleue communale, en assurant l'interface entre les milieux aquatiques et les espaces terrestres qui les bordent. Leur intérêt est à la fois écologique, hydraulique et paysager. Les formations végétales associées aux cours d'eau participent notamment au maintien des continuités écologiques, en constituant des espaces de déplacement et de refuge pour la faune. Elles contribuent également au maintien des berges et au fonctionnement naturel des cours d'eau, tout en participant à la qualité paysagère des vallons et des secteurs traversés par le réseau hydrographique.

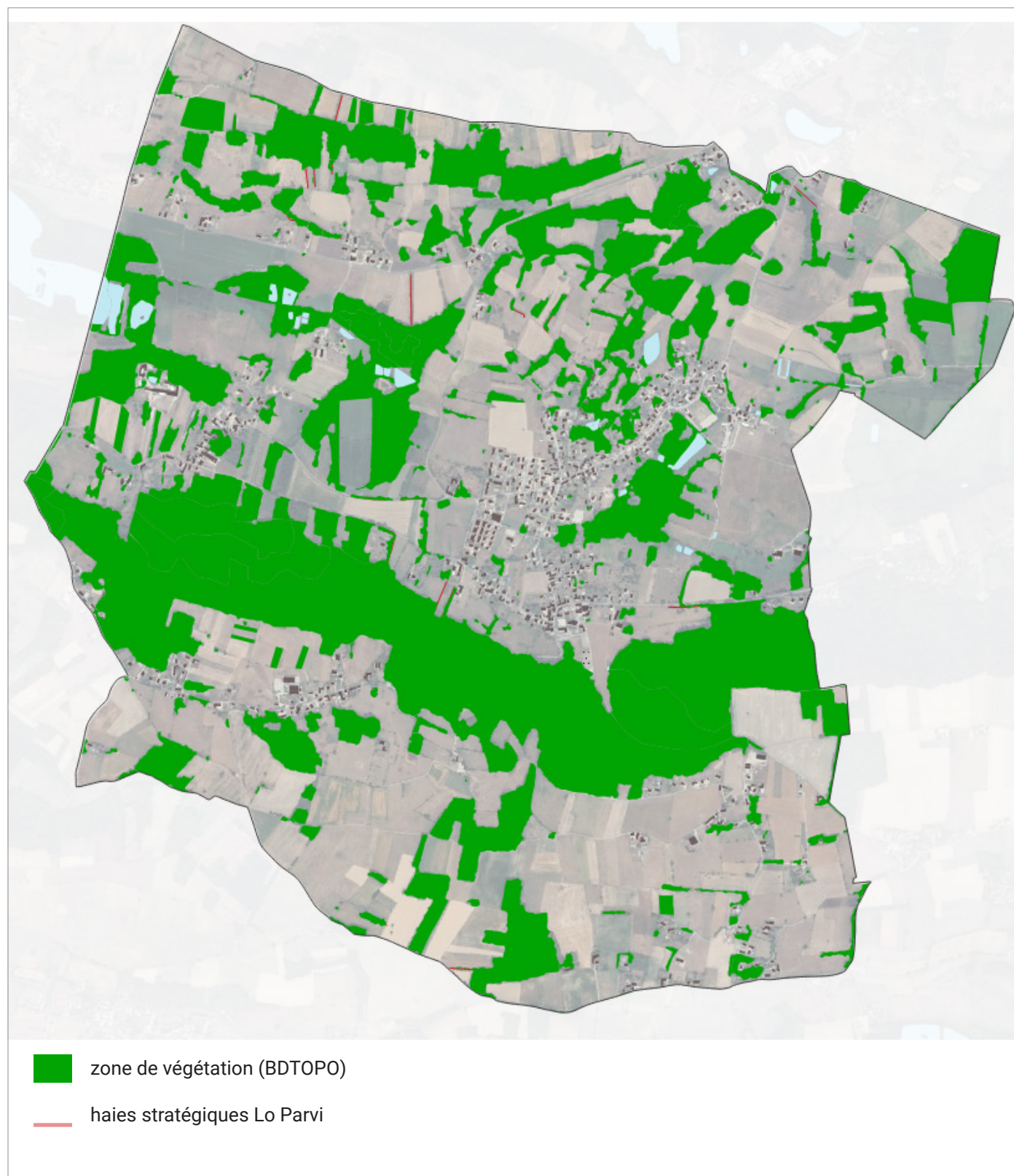


Les haies, boisements et éléments arborés : Les haies et boisements participant aux continuités écologiques ont également été identifiés graphiquement. Ces éléments assurent à la fois des fonctions écologiques, paysagères et hydrauliques et contribuent à la continuité des déplacements de la faune entre les différents réservoirs de biodiversité. Leur protection permet de prendre en compte la nature ordinaire, complément indispensable à la protection des seuls espaces naturels remarquables. Le règlement prévoit notamment un encadrement des coupes et abattages et, lorsque leur suppression est rendue nécessaire par un projet d'intérêt collectif ou des contraintes techniques particulières, impose leur remplacement par des éléments présentant une qualité et une importance au moins équivalentes.

Le plan de zonage distingue :

- les haies ou alignements d'arbres : 
- les espaces verts à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : 
- les Espaces Boisés Classés (EBC) : 

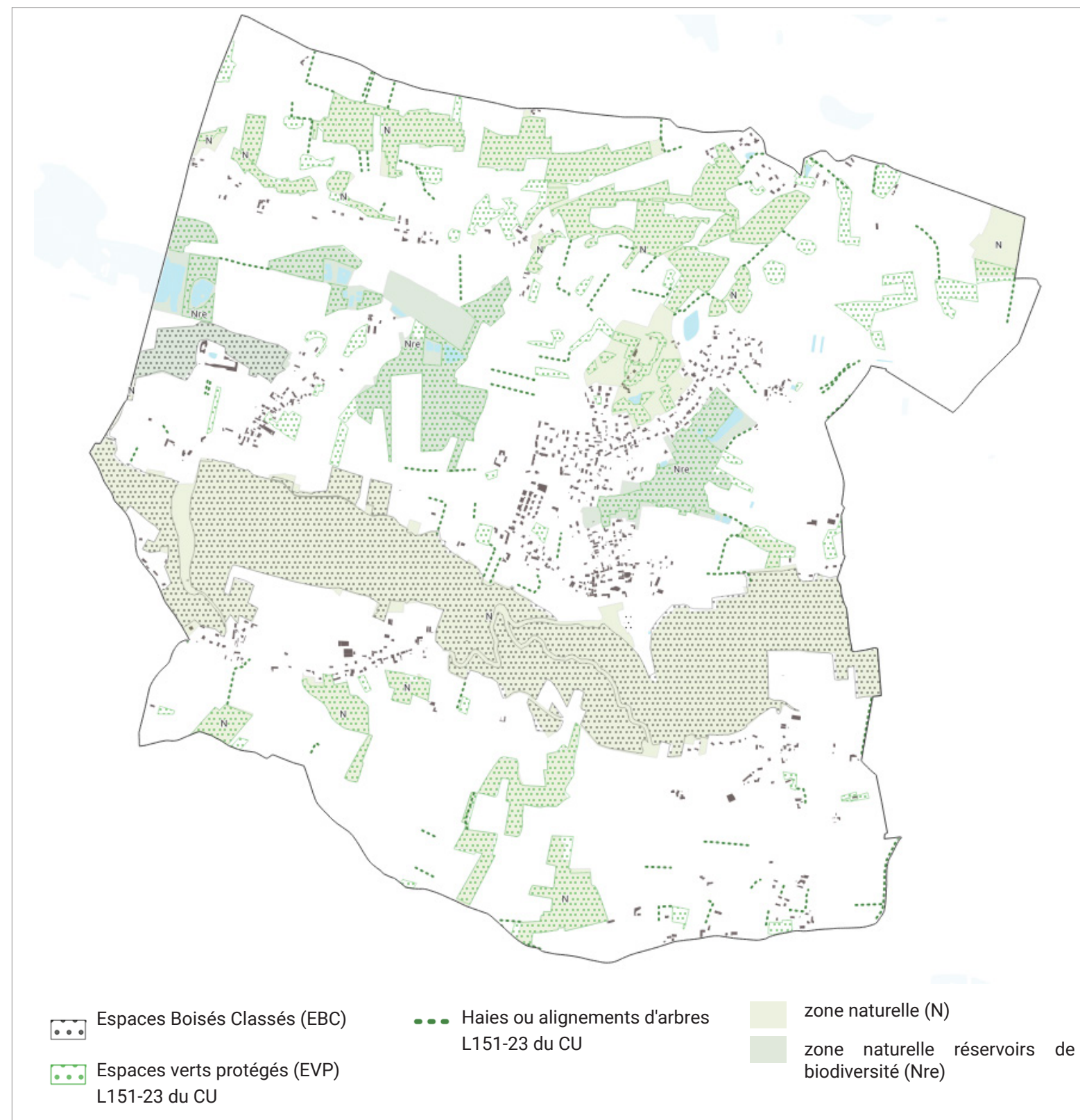
Zones de végétation et haies stratégiques



La commune présente une forte présence boisée, particulièrement marquée au niveau des reliefs et des secteurs de coteaux. Les boisements forment notamment de grandes continuités végétales traversant le territoire d'est en ouest et participent fortement à son identité paysagère.

Leur préservation constitue ainsi une traduction directe de l'orientation du PADD visant à « préserver

Traduction réglementaire des boisements dans le PLU 2026



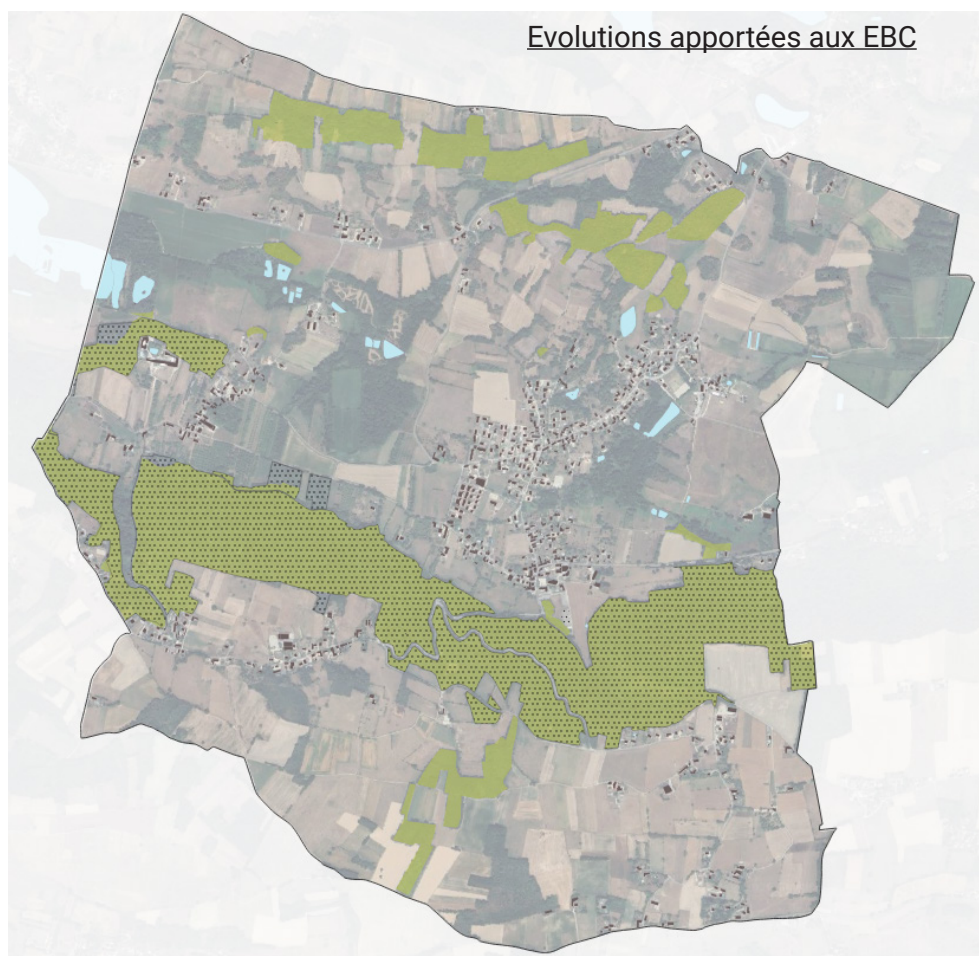
la diversité des paysages », notamment en maintenant l'alternance entre espaces agricoles et boisements, en identifiant et protégeant les ensembles boisés et en préservant les éléments végétaux participant aux continuités écologiques.

L'identification des boisements à préserver a été réalisée à partir du croisement de plusieurs sources de données, afin de disposer d'une connaissance la plus représentative possible de la couverture végétale communale.

Ont notamment été mobilisés :

- les données de la BD TOPO, permettant d'identifier les principales emprises boisées ;
- la photographie aérienne, utilisée pour actualiser et préciser l'occupation réelle du sol et vérifier la continuité des formations boisées ;
- l'inventaire des haies stratégiques réalisé par l'association Lo Parvi, permettant de compléter l'approche cartographique par une identification des structures végétales présentant un intérêt particulier pour les continuités écologiques ;
- les enjeux écologiques identifiés dans le cadre du diagnostic et de la définition de la Trame Verte et Bleue du PLU.

Le croisement de ces différentes sources a permis de distinguer les grands ensembles boisés participant aux réservoirs et continuités écologiques, les boisements plus ponctuels ou diffus ainsi que les structures végétales linéaires constituées par les haies et alignements d'arbres.



Zoom sur les EBC :

En complément du classement en zone N ou Nre, le PLU maintient un classement en Espace Boisé Classé (EBC) sur les boisements présentant les enjeux les plus importants au regard de leur caractère structurant, de leur intérêt paysager ou de leur rôle dans la trame verte.

-  EBC du PLU 2026
-  EBC du PLU en vigueur

Le recours à l'EBC a notamment été privilégié pour les boisements qui, au-delà de leur seule fonction écologique, constituent des éléments majeurs de la structure paysagère de Vignieu et participent à la perception du territoire depuis les principaux axes et points de vue. Il concerne notamment les boisements associés aux abords du Château de Chapeau Cornu, ainsi que les grandes continuités boisées qui structurent le territoire selon un axe est-ouest, notamment le Bois Jailleu et les Blanchettes.

Ces grands ensembles forment des masses boisées continues et fortement perceptibles dans le paysage communal. Leur maintien permet de conserver l'alternance caractéristique entre espaces ouverts agricoles et espaces boisés, ainsi que les lignes de force paysagères liées au relief.

Enjeux identifiés	Traduction PLU 2026
Grands espaces naturels et boisés	Zone N
Réservoirs de biodiversité / enjeux écologiques forts	Zones Nre/Are
Boisements particulièrement structurants et caractéristiques	EBC
Haies et alignements contribuant aux continuités écologiques	L.151-23
Espaces boisés plus ponctuels à préserver	L.151-23

Les pelouses sèches : Les pelouses sèches ont fait l'objet d'une identification spécifique en raison de leur intérêt écologique et de leur forte sensibilité aux modifications de l'occupation du sol. Ces milieux accueillent notamment des espèces végétales et animales spécialisées et participent au fonctionnement des continuités écologiques.

Le règlement interdit ainsi les occupations et aménagements susceptibles de compromettre leur existence, leur qualité ou leur équilibre biologique, notamment les constructions et les mouvements de terrain.

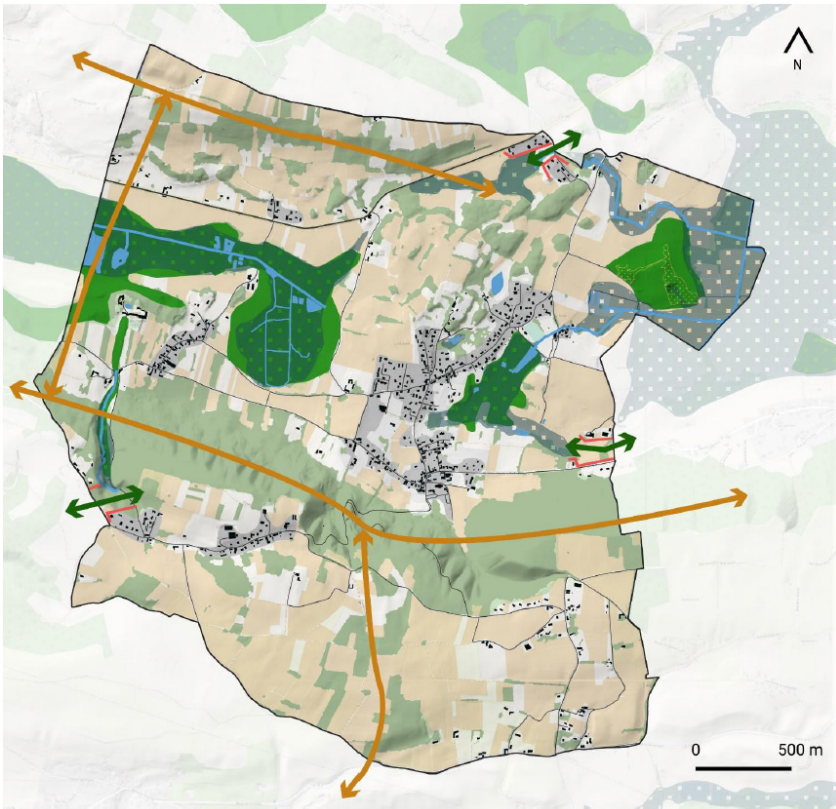
Synthèse de la protection des boisements

Les arrêtés de protection de biotope : Une attention particulière est portée aux périmètres d'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB), qui constituent des secteurs bénéficiant d'une protection réglementaire spécifique au titre du Code de l'environnement. Les APPB ont pour objectif de prévenir la destruction ou la dégradation des biotopes nécessaires à la conservation d'espèces protégées et permettent de réglementer les activités susceptibles de porter atteinte aux milieux concernés.

Sur le territoire de Vignieu, deux secteurs sont concernés par un APPB : la Tourbière du marais de Crucillieux et l'Étang et le marais de Suzel. Le règlement graphique du PLU reporte spécifiquement ces périmètres au moyen d'une trame dédiée et le règlement écrit rappelle les prescriptions qui leur sont applicables.

Au sein de ces périmètres, le règlement du PLU reprend notamment le principe d'interdiction des travaux ou aménagements susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, notamment les remblais, extractions de matériaux, opérations de drainage ou de creusement de l'étang et certaines infrastructures forestières. Les modifications des écoulements des eaux sont également encadrées. À l'inverse, peuvent être admis, sous les conditions prévues par les arrêtés, les travaux nécessaires à la gestion et à l'entretien du biotope, à la gestion forestière des boisements marécageux lorsqu'elle garantit la protection du biotope et des espèces protégées, ainsi que certains travaux d'entretien des chemins, réseaux, fossés et cours d'eau. Les arrêtés préfectoraux sont annexés au PLU.

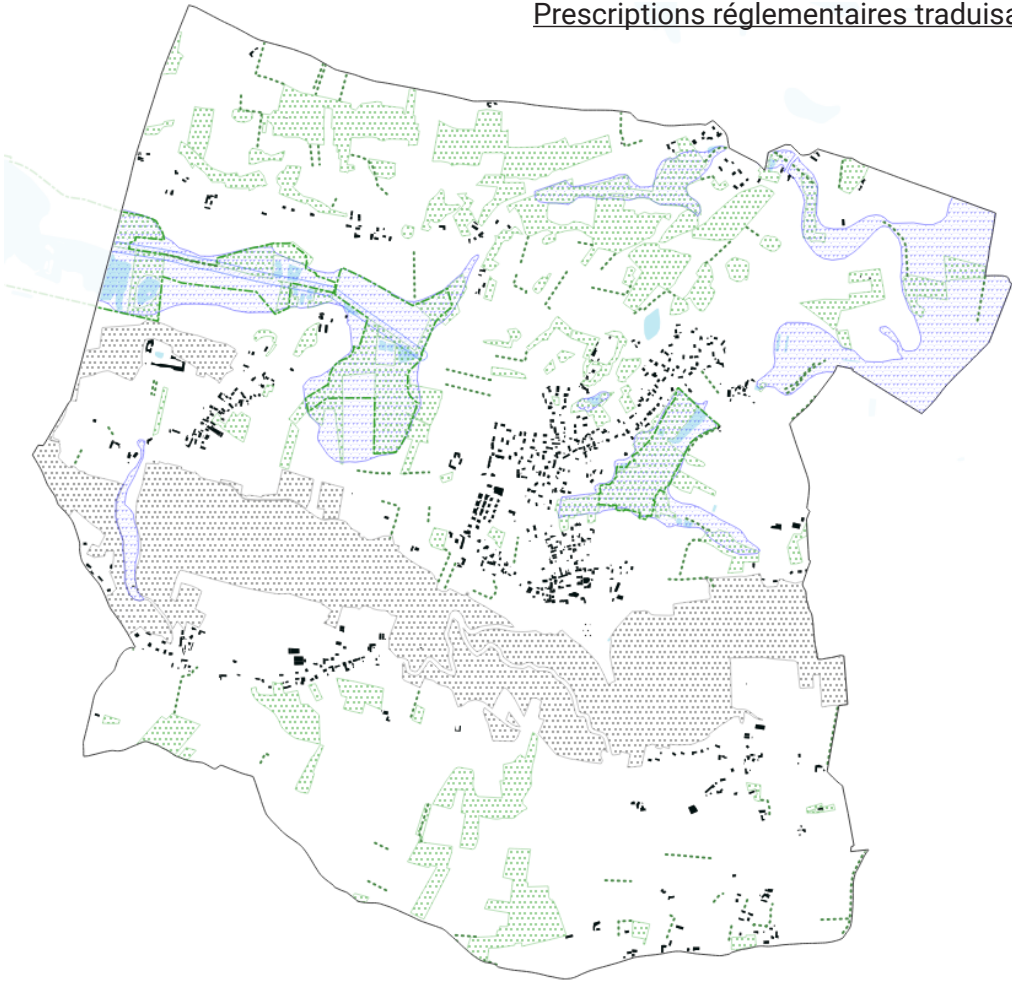
Carte de la TVB



LÉGENDE

- | | |
|--|----------------------------|
| Trame verte | Trame bleue |
| ■ Réservoirs de biodiversité (ZNIEFF I, ENS, APPB) | — Cours d'eau |
| ■ Pelouses sèches | ■ Surfaces hydrographiques |
| ↔ Axes de passage de la faune | ■ Zones humides |
| ↔ Corridors écologiques locaux | Obstacles |
| — Limites d'urbanisation | ■ Zones artificialisées |
| ■ Boisements | ■ Bâtiments |
| ■ Parcelles agricoles | — Routes |

Prescriptions réglementaires traduisant la TVB

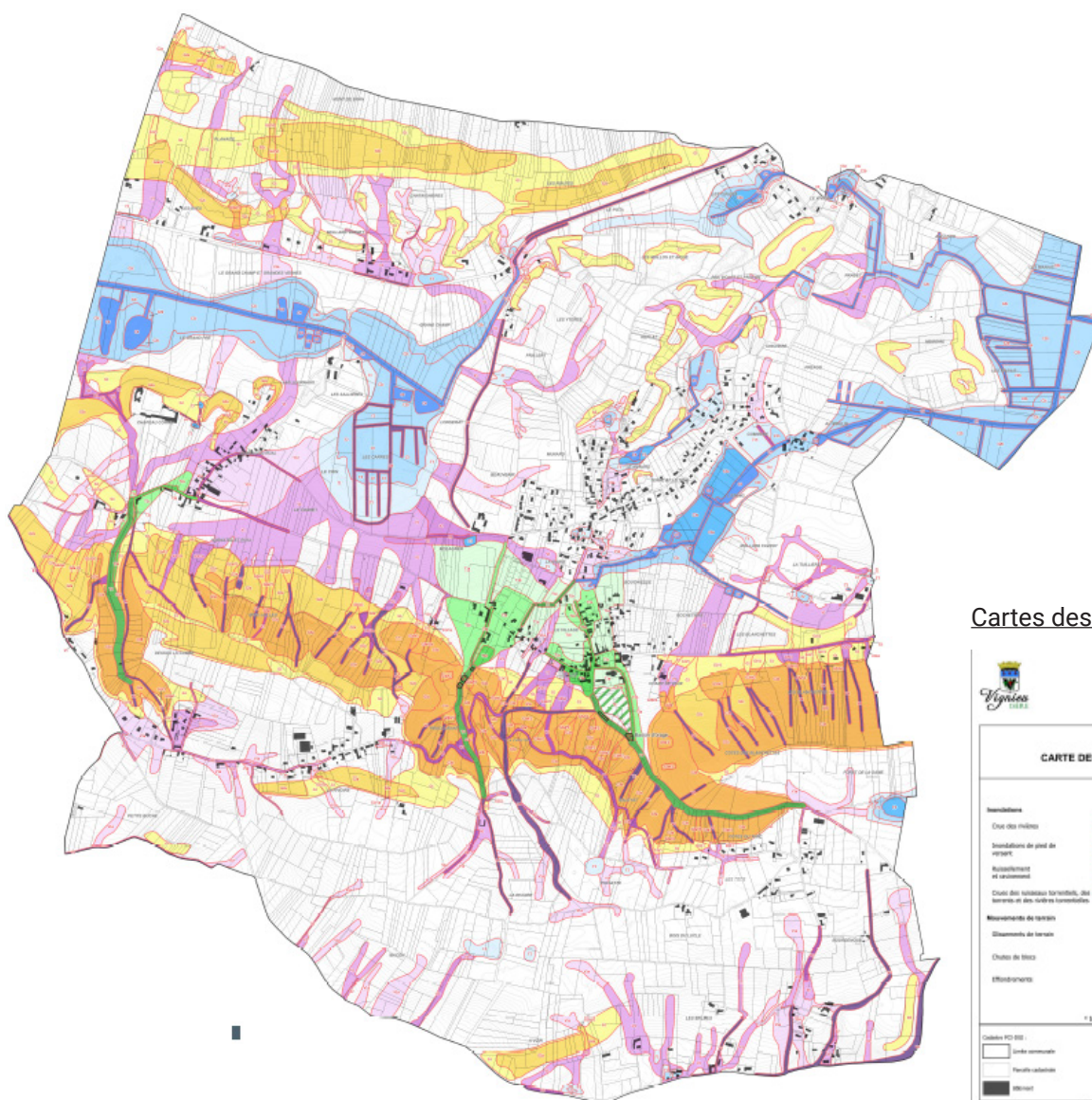


- Protection de la Trame Verte et Bleue (TVB)
- Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Espaces Verts Protégés - article L151-23 du CU
 - Pelouses sèches - article L151-23 du CU
 - Secteurs concernés par des Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB) - article L151-23 du CU
 - Ripisylve à préserver - article L151-23 du CU
 - Zones humides dont la fonctionnalité doit être maintenue - article L151-23 du CU
 - Haies ou alignements d'arbres à préserver - article L151-23 du CU

• La prise en compte des risques naturels et technologiques

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (...) » - article R151-34 du code de l'urbanisme

La commune de Vignieu est concernée par plusieurs phénomènes naturels : crues rapides des rivières, inondations en pied de versant, crues des ruisseaux torrentiels, ruissellements et ravinements, glissements de terrain, chutes de pierres et de blocs ainsi que phénomènes d'effondrement et d'affaissement. Ces différents phénomènes sont précisément identifiés et caractérisés dans la Carte des aléas de Vignieu, réalisée par Alpes Géo Conseil en 2023-2024.

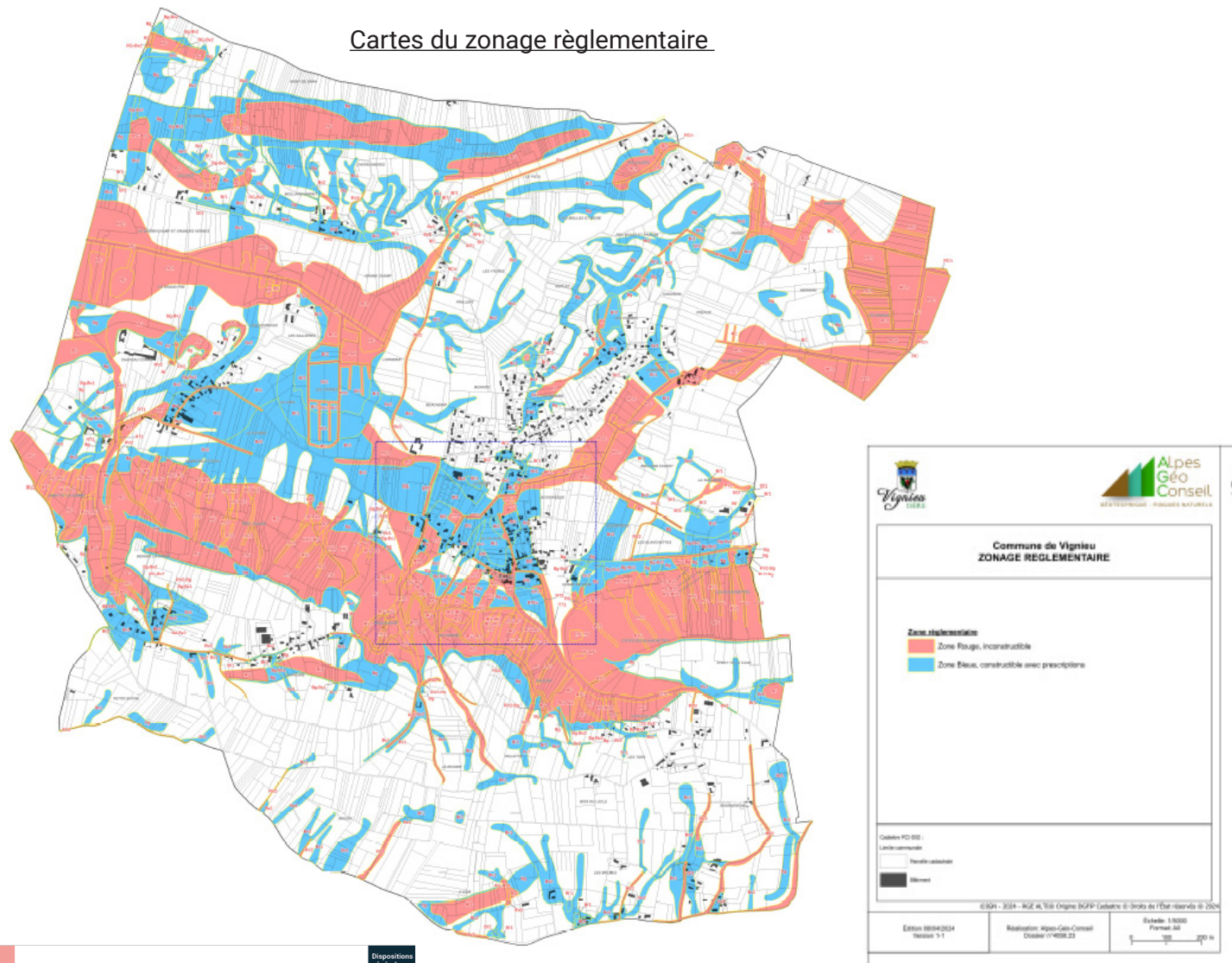


Cartes des aléas



Cette carte des aléas a été traduite en zonage réglementaire en distinguant les secteurs dans lesquels les projets sont interdits (zone rouge) et ceux dans lesquels ils peuvent être autorisés sous réserve du respect de prescriptions particulières (zone bleue).

Cartes du zonage règlementaire



Dispositions générales

PLU de Vignieu - règlement écrit

Le troisième caractère est un indice permettant de distinguer, pour une même nature d'aléa, différentes rubriques réglementaires créées pour moduler les règles au vu d'autres critères que la nature de l'aléa (par exemple : intensité de l'aléa, urbanisation préexistante ou non).

Sur un secteur où sont identifiés sur le plan de zonage réglementaire plusieurs types de zones réglementaires (par exemple par la mention RP Ba1), les dispositions relatives à chacune de ces zones réglementaires doivent être simultanément prises en compte (dans le cas de l'exemple, prise en compte à la fois des dispositions applicables en zone RP et des dispositions applicables en zone Ba1).

Titre I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Phénomènes naturels prévisibles pris en compte

Sont traités par le présent règlement les phénomènes naturels suivants dont la nature est précisée par le tableau ci-dessous :

Aléa	Symbole	Définition du phénomène
Crue rapide des rivières	C	Inondation pour laquelle l'intervalle de temps entre le début de la pluie et le débordement ne permet pas d'alerter de façon efficace les populations. Les bassins versants de taille petite et moyenne sont concernés par ce type de crue dans leur partie ne présentant pas un caractère torrentiel dû à la pente ou à un fort transport de matériaux solides.
Inondation en pied de versant	I	Submersion par accumulation et stagnation d'eau sans apport de matériaux solides dans une dépression du terrain ou à l'aval d'un obstacle, sans communication avec le réseau hydrographique. L'eau provient d'un ruissellement sur versant ou d'une remontée de nappe.
Crue des ruisseaux torrentiels, des torrents et des rivières torrentielles	T	Crue d'un cours d'eau à pente (plus de 5 %), à caractère brutal, qui s'accompagne fréquemment d'un important transport de matériaux solides (plus de 10 % du débit liquide), de forte érosion des berges et de dissipation possible du lit sur le cours torrentiel. Ces également des parties de cours d'eau de pente moyenne (avec un minimum de 1%) lorsque le transport solide reste important et que les phénomènes d'érosion ou de dissipation sont comparables à ceux des torrents. Les laves torrentielles sont rattachées à ce type d'aléa.
Ruissellement sur versant	V	Dissipation des eaux météoriques en dehors du réseau hydrographique suite à de fortes précipitations. Ce phénomène peut provoquer l'apparition d'érosions localisées (ravinement).
Glisement de terrain	G	Mouvement d'une masse de terrain d'épaisseur variable le long d'une surface de rupture. L'ampleur du mouvement, sa vitesse et le volume de matériaux mobilisés sont éminemment variables : glissement affectant un versant sur plusieurs mètres (voire plusieurs dizaines de mètres) d'épaisseur, coulée boueuse, foudre d'une petite superficie.
Chutes de pierres et de blocs	P	Chute d'éléments rocheux d'un volume unitaire compris entre quelques centimètres cubes et quelques mètres cubes. Le volume total mobilisé lors d'un épisode donné est inférieur à une centaine de mètres cubes. Au-delà, on parle d'écroulements en masse, pris en compte seulement lorsqu'ils sont facilement prévisibles.
Affaissement, effondrement	F	Évolution de cavités souterraines d'origine naturelle (karst) et anthropique (carrière) avec des manifestations en surface lentes et progressives (affaissement) ou rapides et brutales (effondrement). Celles d'origine minière ne relèvent pas du code de l'Environnement (code Minier), mais peuvent y être signalées pour information.

Article 2 : Domaine concerné

Le contenu du présent article est limité aux besoins propres à l'élaboration des documents d'urbanisme (PLU, etc.). Aussi, il ne traite que des prescriptions d'urbanisme relatives aux projets nouveaux et projets

Conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme, les secteurs concernés par ces risques ont fait l'objet de trames spécifiques au plan de zonage renvoyant aux annexes du PLU ou aux dispositions générales du règlement écrit.

Extrait du règlement écrit


$$(\dots)$$

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (...))»

Les bâtiments inoccupés ne sont pas forcément obsolètes en termes d'usage agricole. Par conséquent les bâtiments doivent nécessairement avoir définitivement perdu leur « intérêt » agricole pour la profession (en termes de fonctionnalité, ou de proximité trop immédiate d'une habitation non agricole par exemple).

De plus, il est admis que lorsqu'un bâtiment agricole « sort » de l'agriculture, il entraîne avec lui la sortie des fonctions agricoles de la parcelle sur laquelle il est implanté voire de parcelles voisines (tènements imbriqués, contigus, issus d'une même propriété...). Pour les bâtiments situés sur de très grandes parcelles le changement de destination constitue donc un prélèvement indirect de foncier agricole exploité ou potentiellement exploitable.

2. Éviter les conflits d'usage entre la nouvelle destination et l'activité agricole environnante

Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole environnante. L'expérience montre que les pratiques agricoles peuvent être perçues comme des nuisances à l'encontre des habitations (bruits, odeurs, insectes, allergies, traitements phytosanitaires, paysage...). Par conséquent introduire de l'habitation en zone agricole est susceptible de générer des conflits d'usages de nature à compromettre l'activité agricole située à proximité.

En outre, les nouvelles dispositions relatives aux zones de non traitement (ZNT) sont susceptibles d'impacter les parcelles agricoles environnantes. Ces zones imposées au droit des habitations, et des espaces non bâtis d'agrément qui leur sont contigus, peuvent réduire de fait les surfaces traitables sur les parcelles voisines.

3. Préserver la qualité paysagère du site

Les changements de destination permettent d'une part le « réemploi » de bâtiments qui ne sont plus occupés, luttant ainsi contre la multiplication de ruines susceptibles de banaliser, voire de dégrader le paysage et, d'autre part, contribuent à la production de nouveaux logements sans prélever de foncier à cet effet.

Néanmoins, ils contribuent aussi au mitage de l'espace rural et permettent le maintien, voir le développement, d'une urbanisation diffuse qui peut de plus s'avérer coûteuse pour la collectivité. Il convient alors de s'interroger sur la qualité des bâtiments désignés et sur l'impact de leur rénovation sur la qualité paysagère.

Afin d'intégrer ces différents enjeux, plusieurs critères ont été retenus pour identifier des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.

La notion de « bâtiment » : en comparaison à une simple « construction », un « bâtiment » doit nécessairement être couvert et clos. **La définition ci-après a été retenue : le bâtiment doit :**

- **avoir une existence légale**
- **présenter une emprise au sol supérieure à 40 m²**
- **être fermé par des murs porteurs sur au moins 3 côté**

Il est précisé que la jurisprudence écarte des changements de destination les bâtiments considérés comme ruine.

Au-delà de la définition du « bâtiment », les critères suivants ont été étudiés :

- incidences sur l'activité agricole :

Afin que le changement de destination d'un bâtiment ne constitue ni un prélèvement d'outil agricole fonctionnel ou susceptible de l'être, ni un prélèvement de foncier hors de proportion au regard de la nouvelle fonction résidentielle du bâtiment le projet doit remplir 2 critères au moment de la demande :

- Les bâtiments pour lesquels le changement est demandé ont nécessairement perdu leur « intérêt » agricole pour la profession (soit en termes de fonctionnalité soit par une proximité trop immédiate d'une habitation non agricole).

Il n'est pas envisageable d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a été manifestement suspendue pour demander le changement de destination.

- La parcelle d'implantation ne doit pas être disproportionnée au regard de la nouvelle destination

Par ailleurs, afin d'éviter tout conflit d'usage potentiel, les bâtiments identifiés au titre du changement de destination doivent se situer au sein d'un espace «dissocié», de manière à ne pas compromettre ou gêner l'exploitation des terrains agricoles environnant.

- incidences sur le paysage et les milieux naturels

Il convient de ne pas identifier les bâtiments qui, même restaurés, n'apporteraient aucune plus-value en termes de qualité paysagère voir contribuerait à sa dégradation. Au-delà de l'aspect agricole, la question de la préservation de la fonctionnalité de l'espace naturel, des milieux et espèces naturels doit nécessairement être posée. Le changement de destination d'un bâtiment ne doit pas être à l'origine d'un bouleversement des équilibres des écosystèmes en place.

- prise en compte des risques

La prise en compte des risques naturels doit permettre de ne pas augmenter le risque des populations exposées.

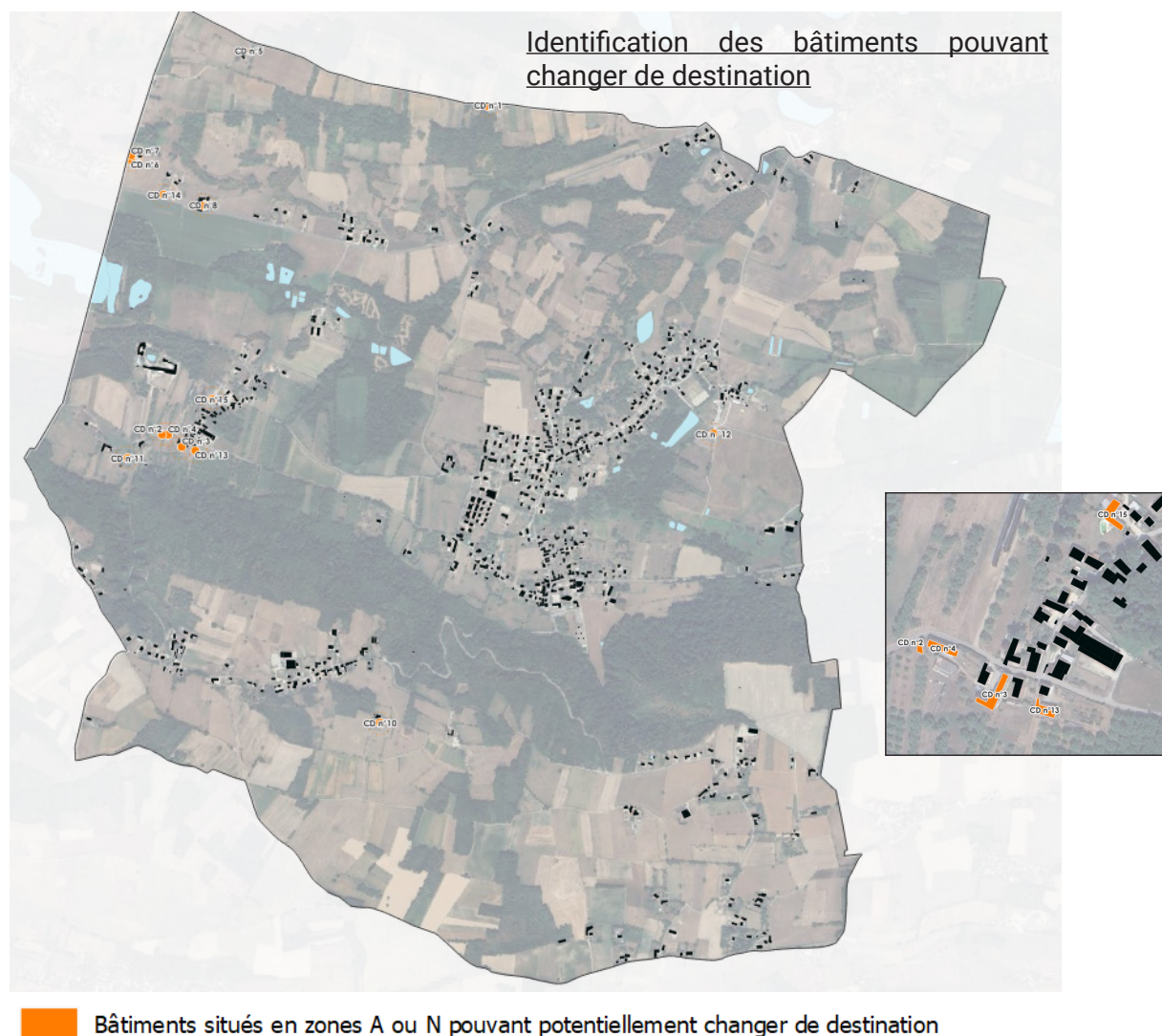
- desserte par les réseaux

Tout changement de destination d'un bâtiment se fait au bénéfice d'un propriétaire isolé : il ne doit donc pas occasionner de frais pour la collectivité. C'est pourquoi il est indispensable que l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie, assainissement le cas échéant) soit non seulement situé à proximité du bâtiment mais aussi en capacité d'assurer la desserte de manière suffisante et sécurisée – sans qu'aucun investissement majeur ne soit attendu de la part de la collectivité. Une vigilance particulière sera accordée à la desserte en eau de ces bâtiments.

Il convient également de préciser que si le plan de zonage identifie plusieurs bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, cette identification ne constitue pas

une autorisation d'urbanisme et ne préjuge pas de la décision de la CDPENAF ou CDPNS. En effet, chaque autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'un avis conforme de ces commissions.

Au total, ce sont 15 bâtiments qui ont été identifiés au sein des zones A et N du futur PLU. Ces derniers sont matérialisés au plan de zonage par le tramé suivant :



Chaque bâtiment fait l'objet d'une fiche spécifique précisant les critères étudiés. Ces fiches sont annexées au règlement écrit du PLU.

Changement de destination 2	
Lieu-dit Hameau	Le Rual
Références Cadastrales	Parcelle D n°199
Nature du bâtiment	Ancienne grange en pisé
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Accès par la rue de la Garenne
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui Assainissement : oui – Assainissement collectif
Incidences sur les espaces agricoles, paysagers et naturels	Le bâtiment fait partie d'une propriété qui est délimitée par des clôtures et qui fait elle-même partie intégrante d'un groupe d'habitations. Le changement de destination ne modifiera pas de manière significative la morphologie du bâti. De ce fait, il n'impactera pas les activités agricoles environnantes et n'entraînera pas d'incidence sur les paysages et les espaces naturels environnant.
Risques	Bâtiment situé dans une zone de risque moyen d'inondation, à proximité immédiate d'une zone de risque fort (crue torrentielle ou montée rapide de cours d'eau)

• L'identification des chemins à valoriser

Conformément à l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, « 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 territoire de Vignieu est parcouru par un réseau de chemins ruraux et de sentiers qui participe à la découverte du territoire et à la mise en relation du bourg, des hameaux, des espaces agricoles et des espaces naturels. Ces cheminements constituent également des supports privilégiés pour les déplacements piétons, les promenades et les activités de randonnée.

Afin de préserver ce maillage et de maintenir les possibilités de déplacement et de découverte du territoire, les principaux chemins ont été identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme. Cette identification participe ainsi aux objectifs du PADD visant à favoriser les mobilités alternatives à l'automobile, à améliorer les liaisons entre les différents secteurs de la commune et à valoriser les paysages et les espaces naturels de Vignieu.

--- Chemins ou sentiers à préserver et valoriser

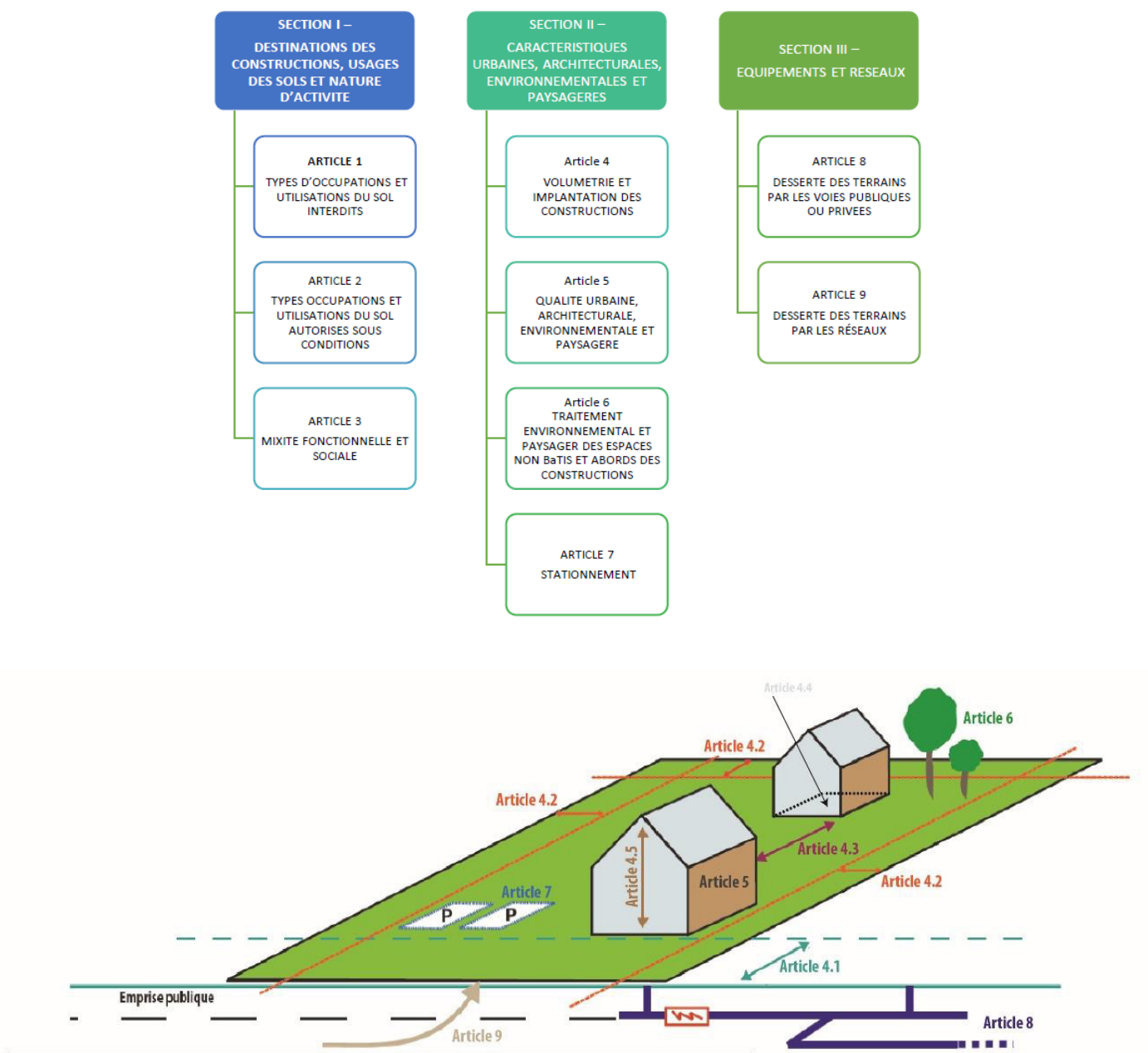
■ 2.2. Motifs de la délimitation des règles

2.1.1. La prise en compte de l'évolution de la législation

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi SRU, UH, Grenelle, ALUR, ELAN, Climat et Résilience...) et ses incidences sur son écriture.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel, le décret de décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a rendu nécessaire le remaniement du règlement écrit.

Ainsi, sa décomposition se présente de la façon suivante, dans chaque zone et sous-secteur :



Au-delà d'une nouvelle structuration du règlement, la définition des destinations et sous-destinations des constructions a également évolué.

Auparavant, le règlement pouvait interdire ou limiter à certaines conditions certaines destinations de constructions en fonction de 9 catégories (*cf. tableau ci-joint*).

Les évolutions réglementaires prévoient désormais 5 grandes destinations et 20 sous-destinations.

AVANT	AUJOURD'HUI		
Destination	Destination	Sous-destination	Exemples
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	Bâtiments d'élevage, hangar, élevages de chevaux...
		exploitation forestière	Scierie, maisons forestières...
2. Habitation	2. Habitation	logement	Logement mais aussi yourtes, chambres d'hôtes, meublés de tourisme, gîte...
		hébergement	Foyers, centres d'accueil, maison de retraite...
3. Commerce	3. Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détails	Épicerie, supermarché, drive, boulangerie, boucherie, salon de coiffure, cordonnier...
4. Artisanat		Hôtels Autres hébergements hôteliers	Hôtels
5. Hébergement hôtelier			Résidence de tourisme, village de vacance, terrains de campings et PRL...
		Restauration	Restaurant (pas restaurant d'entreprise)
		Commerce de gros	Grossistes (ex : METRO)
		Activités de services	Professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, salles de sport, spa, loueurs de voitures...
		Cinéma	Cinéma
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)	4. Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Mairie, Préfecture, Gendarmerie, caserne de pompiers, prison...
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Fourrières, dépôt de transport en commun, station d'épuration, transformateur électrique...
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ecole, collège, lycée, hôpitaux, maison de santé ...
		Salles d'art et de spectacle	Salles de concert, opéras, théâtres...
		Équipements sportifs	Stades, gymnases, piscines...
		Lieux de culte	Eglise, mosquée, temple...
		Autres équipements	Salle polyvalente, maison de quartier..

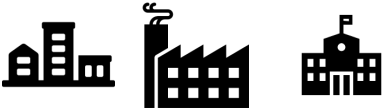
AVANT	AUJOURD'HUI		
Destination	Destination	Sous-destination	Exemples
7. Bureaux	5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Sièges sociaux ; activités de gestion financière, administrative et commerciale
8. Industrie		Industrie	Construction automobile, ateliers de métallurgie, maçons, menuisiers, peintres...
9. Entrepôts		Entrepôt	Locaux logistiques dédiées à la vente en ligne
		Centre de congrès et d'exposition	Zénith, centres, palais, parc d'exposition...
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Préparation de repas commandés par voie télématique > commandes en livraison ou récupérés sur place mais pas de restauration dans le bâtiment

Les articles 1 et 2 des différentes zones ont été rédigés au regard de cette nouvelle classification.

Un tableau synthétique (*cf. page suivante*) a été réalisé afin de préciser zone par zone les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.

Tableau récapitulatif des articles 1 et 2 de l'ensemble des zones du PLU

x : destinations ou sous-destinations interdites
v : destinations ou sous-destinations autorisées librement
v* : destinations ou sous-destinations autorisées sous conditions



Rappel :

- L'article 1 vise à interdire certains usages, affectations, destinations et sous-destinations
- L'article 2 vise à limiter certains usages, affectations, destinations et sous-destinations

Par principe les destinations et sous-destinations non interdites ou non soumises à conditions sont autorisées de fait.

• Zones Urbanisées (U) à vocation d'habitat, mixte, touristique et d'équipements

	UA	UB	UH	Ui	Ut	Utp	Ut*	Ute	UE	Justifications
Destinations et sous-destinations										
1. Exploitation agricole et forestière										
exploitation agricole	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Les zones U délimitées dans le projet de PLU vise à répondre aux scénarios résidentiels, économiques et touristiques ou à des besoins d'équipements, elles n'ont pas vocation à répondre aux activités agricoles et/ou sylvicoles. Ces sous-destinations sont donc interdites en zones U.
exploitation forestière	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
2. Habitation										
logement	v	v	v*	v*	v*	x	x	x	x	Les zones UA et UB correspondent aux secteurs urbanisés à vocation principale d’habitation. Les logements et hébergements sont donc autorisés sans conditions dans ces deux zones. La zone UH correspond aux principaux hameaux de la commune pour lesquels <u>seule une évolution des habitations existantes</u> ainsi que le changement de destination sont permis. De plus, des conditions encadrent les extensions des bâtiments d’habitation : emprise au sol de l’extension limitée à 50 m², une surface de plancher d’au moins 40 m² pour la construction existante...
hébergement	v	v	v*	v*	x	x	x	x	x	
3. Commerces et activités de services										
artisanat et commerce de détails	v*	x	x	v*	x	x	x	x	x	La zone UA correspond au centre-bourg de Vignieu marqué par une mixité fonctionnelle. Ce dernier peut accueillir des commerces et services de proximité répondant aux besoins des habitants. Aussi, toutes les sous-destinations sont permises à l’exception des « autres hébergements touristiques » et « commerce de gros » ; ces derniers n'ont pas vocation à se développer en centre ville. Concernant « l’artisanat et le commerce de détails », ces derniers sont autorisés mais leur surface de plancher est limitée à 300 m² et le projet doit être compatible avec le caractère résidentiel et la vocation du centre-bourg. Il s’agit de permettre le développement d’activités de proximité.
restauration	v	x	x	x	v*	x	x	x	x	
commerce de gros	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
activités de services	v	x	x	v*	v*	x	v*	x	x	La vocation principale d’habitat de la zone UB ne permet pas le développement des commerces et des activités de services. De plus, le SCoT Symbord ne permet pas d’activités en dehors de la centralité. Les commerces et les activités de services sont également interdits en zone UH.
hôtels	v	x	x	x	v*	x	x	x	x	
autres hébergements touristiques	x	x	x	x	v*	x	x	x	x	Par sa vocation, la zone UE n’autorise pas les commerces et les activités de services. La zone Ui autorise les sous-destinations «artisanat et commercer de détail et «activités de services», sous réserve d’être réalisées au sein du bâtiment existant uniquement et d’être compatibles avec le caractère de la zone.
cinéma	v	x	x	x	x	x	x	x	x	La zone Ut autorise les activités de services ; de restauration ; les hôtels et autres hébergements touristiques - ces sous-destinations faisant écho à leur vocation (salle de séminaires ; restaurants ; chambres).

	UA	UB	UH	Ui	Ut	Ut*	Utp	Ute	UE	Justifications
Destinations et sous-destinations										
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics										
<i>Locaux et bureaux accueillant du public</i>	v	v*	x	v*	x	x	x	x	v*	Les zones UA et UB correspondent aux tissus bâtis de l'enveloppe bâtie principale de Vignieu (centre-bourg et extensions urbaines). La zone UA assure une mixité fonctionnelle en accueillant les équipements publics répondant aux besoins des habitants. Il est toutefois précisé que « les locaux techniques et industriels » sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage. Les lieux de culte sont autorisés uniquement dans le centre-bourg en zone UA.
<i>Locaux techniques et industriels</i>	v*	v*	v*	v*	v*	v*	x	v*	v*	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	v	v*	x	v*	x	x	x	x	v*	En raison de sa vocation principale d'habitat, la zone UB - qui est composée d'une mixité de formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et/ collectif) - autorise les équipements d'intérêt collectif et service public à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
<i>Salles d'art et de spectacle</i>	v	v*	x	v*	x	x	x	x	v*	
<i>Équipements sportifs</i>	v	v*	x	v*	x	x	x	x	v*	La zone UH correspond aux hameaux à vocation principale d'habitat situés en dehors de la centralité principale et secondaire identifiée par le SCoT. Ces derniers n'ont pas vocation à développer l'offre d'équipements publics (hors locaux techniques et industriels).
<i>Lieux de culte</i>	v	x	x	x	x	x	x	x	v*	
<i>Autres équipements</i>	v	v*	x	v*	x	x	x	x	v*	En revanche la zone UE correspond aux équipements publics de la commune et elle vise donc à développer cette offre de services publics sur le territoire communal.
										La zone Ui vise à autoriser une mixité des fonctions en permettant soit de maintenir la vocation économique du secteur (activités compatibles avec le caractère résidentiel alentour), soit en permettant un projet de changement de destination du bâtiment existant à vocation d'équipements d'intérêt collectif.
										La zone Ut et ses sous-secteurs n'ont pas vocation à accueillir des équipements publics. Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés en lien avec le fonctionnement de la zone.
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire										
<i>Industrie</i>	v*	x	x	v*	x	x	x	x	x	La sous-destination "industrie" est permise : - en zone UA au sein de la "petite industrie" (maçon, plâtrier-peintre... etc.) : elle est autorisée sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 150 m ² et que le projet soit compatible avec le caractère résidentiel et la vocation du centre-bourg. - zone Ui : uniquement à l'intérieur du volume bâti existant et sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel environnement.
<i>Entrepôt</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
<i>Bureau</i>	v	x	x	v*	x	x	x	x	x	Elle est interdite dans les autres zones, ces dernières répondent aux besoins des logements (UB), des équipements (UE) ou du volet touristique (Ut et sous-secteurs).
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Les centres de congrès et la cuisine dédiée à la vente en ligne sont interdits dans l'ensemble de ces zones ; ces sous-destinations ne sont pas adaptées à l'armature de la commune de Vignieu.

• **Zone Agricole et ses sous-secteurs**



x : destinations ou sous-destinations interdites
v : destinations ou sous-destinations autorisées librement
v* : destinations ou sous-destinations autorisées sous conditions

	A	Ap	Are	Justifications
Destinations et sous-destinations				
1. Exploitation agricole et forestière				
exploitation agricole	✓	✗	✗	Les zones A correspondent au secteur à vocation de développement des activités agricoles. Elles ont pour vocation à développer les exploitations agricoles, nécessaires au bon déroulement de cette activité. Elles n'ont pas pour vocation de permettre le développement des activités forestières, qui sont réservées en zones N. Les zones Ap et Are sont des zones agricoles qui se doivent d'être protégées pour des raisons de qualité paysagères des sites (Ap) ou pour des raisons environnementales (Are). Elles ne sont pas destinées à une quelconque activité agricole ou forestières. Par conséquent, toute nouvelle construction doit être interdite.
exploitation forestière	✗	✗	✗	
2. Habitation				
logement	✓*	✓*	✗	Ces zones ne correspondent pas à des secteurs à vocation principale d'habitation. Néanmoins, les habitations existantes situées en zones A dites « classiques » ainsi qu'au sein des zones agricoles paysagères (Ap) peuvent faire l'objet d'évolutions. L'évolution est toutefois encadrée (emprise au sol, hauteur, reculs ...).
hébergement	✗	✗	✗	
3. Commerces et activités de services				
artisanat et commerce de détails	✗	✗	✗	Les zones agricoles n'ont pas vocation à accueillir des commerces et activités de services ; seules les activités liées aux exploitations agricoles (et donc relevant de la sous-destination principale « exploitation agricole ») sont permises.
restauration	✗	✗	✗	
commerce de gros	✗	✗	✗	
activités de services	✗	✗	✗	
hôtels	✗	✗	✗	
autres hébergements touristiques	✗	✗	✗	
cinéma	✗	✗	✗	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗	Les zones A n'ont pas vocation à accueillir des équipements publics participant à la vie de la commune. Ces derniers pourront se réaliser dans les zones urbaines du PLU et plus particulièrement dans la zone UE qui est prévue à cet effet. Seuls les locaux techniques et industriels (transformateurs ; pylones...) sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*	✓*	✓*	
Etablissements d'enseignement , de santé et d'action sociale	✗	✗	✗	
Salles d'art et de spectacle	✗	✗	✗	
Equipements sportifs	✗	✗	✗	
Lieux de culte	✗	✗	✗	
Autres équipements	✗	✗	✗	
5. Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires				
Industrie	✗	✗	✗	Les zones A n'ont pas vocation à développer les activités économiques. La destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaires » n'est donc pas autorisée.
Entrepôt	✗	✗	✗	
Bureau	✗	✗	✗	
Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	

• Zones Naturelle et ses sous-secteurs



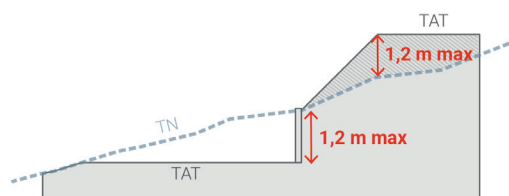
x : destinations ou sous-destinations interdites
v : destinations ou sous-destinations autorisées librement
v* : destinations ou sous-destinations autorisées sous conditions

	N	Nre	Nj	Justifications
Destinations et sous-destinations				
1. Exploitation agricole et forestière				
exploitation agricole	x	x	x	Les constructions agricoles ne sont pas autorisées au sein des zones naturelles. Il s’agit de préserver les milieux naturels et boisements. Seules les exploitations forestières sont permises au sein de la zone N «classique». La zone Nre étant délimitée pour ces enjeux environnementaux, aucune nouvelle construction n’est permise. La zone Nj correspond au secteur de jardins partagés du centre-bourg. Seuls les abris de jardin sont autorisés.
exploitation forestière	v	x	x	
2. Habitation				
logement	v*	x	x	Les nouveaux logements sont interdits dans l’ensemble de la zone N et ses sous-secteurs. Sont autorisés uniquement une évolution des habitations existantes (extension et annexe) selon les mêmes conditions qu’en zone agricole.
hébergement	x	x	x	
3. Commerces et activités de services				
artisanat et commerce de détails	x	x	x	Les zones naturelles n’ont pas vocation à accueillir des commerces et activités de services ; seules les activités liées aux exploitations forestières (et donc relevant de la sous-destination principale « exploitation forestière ») sont permises.
restauration	x	x	x	
commerce de gros	x	x	x	
activités de services	x	x	x	
hôtels	x	x	x	
autres hébergements touristiques	x	x	x	
cinéma	x	x	x	
4. Equipements d’intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	Les zones N n’ont pas vocation à accueillir des équipements publics participant à la vie de la commune. Ces derniers pourront se réaliser dans les zones urbaines du PLU et plus particulièrement dans la zone UE qui est prévue à cet effet. Seuls les locaux techniques et industriels (transformateurs ; pylones...) sont autorisés en zones N et Nre à condition qu’ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*	v*	x	
Etablissements d’enseignement , de santé et d’action sociale	x	x	x	
Salles d’art et de spectacle	x	x	x	
Equipements sportifs	x	x	x	
Lieux de culte	x	x	x	
Autres équipements recevant du public	x	x	x	
5. Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires				
Industrie	x	x	x	Les zones N n’ont pas vocation à développer les activités économiques. La destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » n’est donc pas autorisée.
Entrepôt	x	x	x	
Bureau	x	x	x	
Centre de congrès et d’exposition	x	x	x	
Cuisine dédié à la vente en ligne	x	x	x	

2.1.2. Dispositions communes aux zones urbanisées

• Une implantation des constructions adaptées au contexte urbain et topographique

Le règlement impose, dans l'ensemble des zones concernées, que l'implantation, le volume et les proportions des constructions tiennent compte de leur environnement. Cette disposition constitue le principe général permettant d'éviter qu'une application purement quantitative des règles d'implantation conduise à des constructions déconnectées de leur contexte.



Elle est particulièrement importante à Vignieu compte tenu de la diversité des tissus bâtis et de la présence de secteurs de coteaux. Les projets doivent ainsi rechercher une adaptation au terrain naturel et limiter les terrassements susceptibles de créer des ruptures importantes dans le paysage. Les mouvements de terrain sont notamment encadrés par une limitation des talus et murs à 1,20 mètre entre le terrain naturel et le terrain après travaux, ainsi que par l'interdiction, sur terrain plat, des mouvements de sol supérieurs à 0,60 mètre liés à une mise en sous-sol partielle du garage.

Ces seuils permettent de limiter les transformations excessives de la topographie tout en laissant la possibilité d'adapter les constructions aux contraintes réelles des terrains. Ils répondent également aux objectifs de préservation des paysages et de limitation des risques liés au ruissellement et à la stabilité des sols.

• Une attention portée à la relation entre les constructions et l'espace public

Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sont différenciées selon la morphologie des tissus.

Elles poursuivent deux objectifs complémentaires :

- préserver, lorsque cela existe, la continuité et la lisibilité des fronts bâtis ;
- maintenir, dans les tissus plus ouverts, une distance suffisante entre la construction et la voie afin de préserver les conditions de fonctionnement et de sécurité de l'espace public.

Le règlement ne considère donc pas le recul comme une distance uniforme applicable indépendamment du contexte : le recul constitue un outil de composition urbaine permettant soit de maintenir une organisation bâtie existante, soit de ménager une transition entre la voie et les constructions.

• Une réglementation visant à préserver la qualité architecturale et paysagère

Le règlement porte une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions afin de préserver l'identité architecturale de Vignieu.

Les règles relatives aux toitures, façades, ouvertures, menuiseries, matériaux et couleurs permettent de maintenir une cohérence d'ensemble tout en prenant en compte les caractéristiques du bâti traditionnel.

Le règlement prévoit notamment :

- l'utilisation du nuancier annexé au PLU ;
- la recherche d'une unité d'aspect des constructions ;
- la prise en compte des constructions traditionnelles en pierre ou en pisé ;
- la conservation des éléments architecturaux qualitatifs existants ;
- l'intégration des équipements techniques ;
- l'encadrement de l'installation des dispositifs liés aux énergies renouvelables.

Ces dispositions répondent à l'objectif du PADD de préserver et valoriser le patrimoine architectural, notamment les maisons dauphinoises, les constructions en pisé, les bâtiments anciens et les ensembles bâtis remarquables.

La réglementation est toutefois modulée selon les secteurs afin de ne pas appliquer le même niveau d'exigence au centre historique, aux secteurs résidentiels plus récents, aux équipements publics ou aux secteurs touristiques.

• Une intégration des équipements techniques et des dispositifs liés à la transition énergétique

Le règlement prend également en compte les besoins d'adaptation du bâti aux enjeux énergétiques et climatiques. Les dispositifs liés aux énergies renouvelables sont admis sous réserve de leur intégration architecturale et paysagère. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public, leur implantation doit notamment respecter la composition du bâtiment et limiter leur impact visuel.

De même, les climatiseurs, pompes à chaleur, citernes, coffrets et autres équipements techniques doivent, dans la mesure du possible, être intégrés ou dissimulés afin de limiter leur impact sur les façades et les espaces publics.

Cette réglementation permet ainsi de concilier adaptation du bâti, amélioration des performances énergétiques et préservation de la qualité architecturale et paysagère.

• Des clôtures participant à la qualité des espaces urbanisés

Les clôtures constituent un élément important de la perception des espaces urbanisés et de la relation entre espace public et espace privé. Le règlement recherche donc leur intégration dans leur environnement et leur cohérence avec les constructions et clôtures voisines.

Lorsque des haies sont utilisées, le règlement privilégie des essences locales, diversifiées, non invasives, adaptées au climat et nécessitant peu d'eau. Les haies persistantes monospécifiques de type thuya ou épicéa sont notamment exclues.

Les murs et murets en pierre existants sont, dans les secteurs concernés, préservés.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures, plantations ou remblais susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux sont également encadrés.

La réglementation des clôtures participe ainsi à la fois :

- à la qualité paysagère des rues ;
- à la préservation du patrimoine local ;
- au maintien de continuités végétales ;
- à l'adaptation au risque naturel.

• La végétalisation et la limitation de l'imperméabilisation

Le règlement accorde une place importante au traitement des espaces libres et à la végétalisation des terrains.

L'aménagement des espaces libres doit être pensé comme une composante du projet à part entière, participant à la qualité paysagère, à l'insertion des constructions et au développement de la biodiversité.

Le règlement encourage notamment :

- la constitution de continuités végétales à l'échelle des quartiers et des îlots ;
- la plantation d'essences locales ;
- la végétalisation des terrains en pente lorsque les constructions sont particulièrement visibles ;
- la limitation de l'imperméabilisation ;
- l'utilisation de revêtements perméables pour les stationnements ;

- la plantation d'arbres ;
- la reconstitution de haies ;
- la préservation des écoulements naturels.

Le coefficient de pleine terre constitue l'un des principaux outils permettant de traduire cet objectif. Il répond simultanément à plusieurs objectifs :

- conserver des espaces de respiration dans les quartiers ;
- maintenir des capacités d'infiltration ;
- limiter les îlots de chaleur ;
- préserver la végétation et la biodiversité ;
- accompagner la densification sans conduire à une minéralisation excessive des parcelles.

Les espaces de pleine terre doivent par ailleurs être majoritairement regroupés, afin d'éviter une multiplication de petites surfaces résiduelles difficilement utilisables et peu fonctionnelles sur le plan écologique. Cette logique est cohérente avec les objectifs du PADD relatifs à la trame verte et à l'adaptation au changement climatique.

Le principe de 20 % minimum de pleine terre pour les terrains de 300 à 600 m² et de 30 % au-delà de 600 m² permet de tenir compte de la différence de capacité des parcelles à accueillir simultanément construction, accès, stationnement et espaces végétalisés.

• La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales constitue un principe commun du règlement. L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie sont recherchées et une gestion aérienne et intégrée est privilégiée lorsque les caractéristiques du terrain le permettent.

Les projets doivent également préserver autant que possible les écoulements naturels et limiter les effets de l'imperméabilisation des sols.

Cette disposition permet de répondre simultanément :

- à l'objectif de limitation du ruissellement ;
- à la nécessité de préserver les sols ;
- à l'adaptation du territoire aux épisodes pluvieux intenses ;
- aux enjeux de recharge naturelle des sols.

• Le stationnement, les accès et le fonctionnement des constructions

Les règles relatives au stationnement et aux accès visent à assurer le bon fonctionnement des constructions sans reporter les besoins sur l'espace public. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement sont, lorsque cela est possible, paysagées et plantées et leur traitement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Pour les espaces de stationnement importants, le règlement prévoit également un traitement paysager renforcé, notamment par la plantation d'arbres.

Les accès et voiries doivent être adaptés à leur usage, à la configuration des lieux et aux besoins de sécurité et de défense contre l'incendie. Les véhicules doivent pouvoir effectuer leurs manœuvres sur l'unité foncière afin de limiter les conflits avec la circulation publique.

Ces règles constituent un socle commun de fonctionnement des espaces urbanisés, tandis que les exigences quantitatives sont adaptées à la vocation et à la morphologie de chaque zone.

• La prise en compte des risques et des prescriptions environnementales

Les différentes zones urbanisées peuvent être concernées par des risques naturels identifiés sur le territoire communal. Le règlement rappelle que les secteurs concernés doivent être soumis à la fois aux règles de la

zone et aux dispositions de la carte des risques annexée au PLU.

Cette articulation permet d'éviter que les règles d'urbanisme ordinaires soient interprétées indépendamment des contraintes liées aux risques.

Par ailleurs, les éléments naturels et paysagers identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à des dispositions spécifiques qui s'imposent aux règles générales des zones concernées.

2.1.3. Justification de la définition des règles des zones U : une réglementation différenciée selon les caractéristiques des tissus urbains

La délimitation des règles repose sur la qualification préalable des différents tissus bâtis de Vignieu. Le territoire communal présente en effet plusieurs situations urbaines : centre-bourg historique, extensions résidentielles, hameaux, secteurs d'équipements, secteurs économiques et pôles touristiques.

La différenciation des règles permet ainsi de ne pas appliquer les mêmes prescriptions à des tissus qui ne présentent ni la même morphologie, ni la même vocation, ni les mêmes enjeux.

• La zone UA : préserver la morphologie et le caractère du centre-bourg

La zone UA correspond au centre-bourg historique de Vignieu, caractérisé par une mixité des fonctions et par une architecture traditionnelle, avec des constructions implantées notamment à l'alignement, en ordre continu ou semi-continu.

Le PADD identifie le centre-village comme un espace privilégié du développement communal et affirme parallèlement la nécessité de préserver la qualité architecturale du bâti ancien et les caractéristiques identitaires du village. Il rappelle notamment la présence de maisons dauphinoises traditionnelles, de granges en pisé et de murs en pierre.

La réglementation de la zone UA poursuit donc un double objectif :

- **permettre l'évolution et la densification du centre-bourg ;**
- **préserver la structure urbaine, architecturale et paysagère qui caractérise le village historique.**

Une mixité fonctionnelle adaptée au centre-bourg

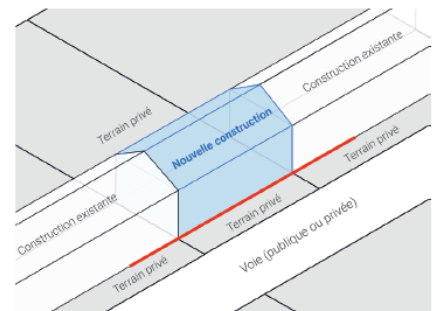
Le règlement de la zone UA autorise notamment le logement, l'hébergement, la restauration, les activités de services accueillant une clientèle, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux ainsi que l'artisanat et le commerce de détail sous conditions. À l'inverse, les exploitations agricoles et forestières, les commerces de gros, les autres hébergements touristiques, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition et certaines activités industrielles sont interdits. L'artisanat et le commerce de détail sont admis sous réserve notamment que la surface de vente n'excède pas 300 m² et que l'activité demeure compatible avec la vocation résidentielle et la fonction de centralité du bourg. La petite industrie est également encadrée par une limite de 150 m² de surface de plancher et par une exigence de compatibilité avec le caractère résidentiel du centre.

Cette répartition traduit la **volonté de maintenir une mixité fonctionnelle dans le centre-bourg sans permettre l'implantation d'activités susceptibles de générer des nuisances ou des besoins fonciers incompatibles avec le tissu urbain existant.**

Le centre-bourg constitue ainsi le secteur privilégié pour l'accueil des commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

Le maintien des fronts bâtis

Dans les séquences urbaines caractérisées par des façades organisées en ordre continu, les constructions doivent être disposées de manière à conserver la continuité du front de rue. Cette règle vise à préserver l'organisation historique du centre-bourg, dans laquelle les constructions participent directement à la définition de l'espace public.



Hors de ces séquences, les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière. La continuité du front de rue peut également être assurée par la construction principale ou par un mur de clôture.

Cette souplesse permet d'adapter la règle à la diversité réelle du tissu urbain tout en conservant l'objectif de maintien d'un effet de rue.

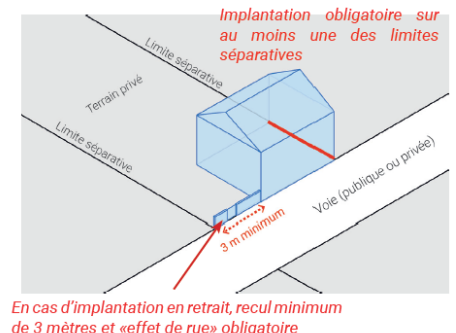
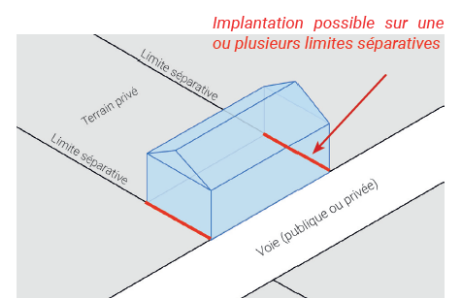
L'implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les séquences organisées en ordre continu, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives et doivent, dans tous les cas, s'implanter au moins sur l'une d'elles.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite, un recul minimal de 3 mètres est prévu et l'effet de rue doit être maintenu notamment par le traitement de la clôture.

Cette disposition permet de **conserver la compacité du centre ancien et d'éviter que les constructions nouvelles ne viennent introduire une rupture importante dans la morphologie bâtie.**

Des adaptations sont toutefois prévues pour tenir compte des constructions existantes, des extensions, des surélévations et des équipements publics.



En cas d'implantation en retrait, recul minimum de 3 mètres et «effet de rue» obligatoire

La hauteur : conserver l'échelle du village

Dans les séquences urbaines organisées en ordre continu, les bâtiments doivent présenter une hauteur correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue ou composer avec celle des constructions voisines.

Hors de ces séquences, les bâtiments sont limités à R+2 et/ou 9 mètres.

Cette règle vise à **permettre une évolution du centre-bourg tout en évitant l'apparition de constructions disproportionnées par rapport à leur environnement.**

La hauteur est ainsi appréhendée non seulement comme une limite quantitative, mais également comme un outil de continuité urbaine et paysagère.

Une architecture inspirée du bâti traditionnel

Le règlement encadre également fortement l'aspect extérieur des constructions.

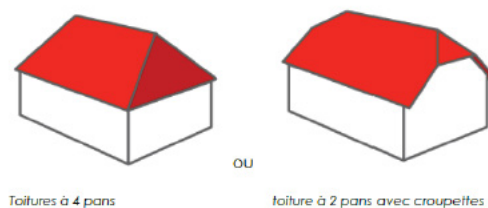
Les règles relatives aux toitures imposent notamment des formes et des pentes compatibles avec l'architecture traditionnelle locale, avec une pente minimale de 50 % pour les principales constructions et des couvertures en tuiles écaillés, tuiles plates ou tuiles à pureau plat, dans des teintes terre cuite ou rouge vieilli.

Dans le périmètre patrimonial identifié au plan de zonage, les toitures-terrasses sont interdites.

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et les bâtiments traditionnels en pierre ou en pisé peuvent conserver leurs matériaux lorsqu'ils présentent une qualité suffisante.

Les éléments architecturaux anciens tels que les encadrements, bandeaux, chaînages ou autres éléments caractéristiques doivent être conservés ou restaurés.

Ces dispositions traduisent directement l'orientation du PADD visant à accompagner et encadrer la préservation de la qualité architecturale du bâti ancien.



• **La zone UB : permettre l'évolution du tissu résidentiel**

Le règlement de la zone UB vise à permettre une évolution du tissu résidentiel et une densification mesurée, tout en maintenant une échelle bâtie compatible avec le caractère résidentiel et une présence significative du végétal.

La zone UB correspond au tissu résidentiel du village, caractérisé par une diversité de formes urbaines comprenant notamment de l'habitat individuel, intermédiaire et collectif. La logique réglementaire est donc différente de celle de la zone UA. Il ne s'agit plus de reproduire systématiquement la continuité bâtie du centre historique, mais de **permettre une évolution du tissu résidentiel et une densification maîtrisée**.

Cette volonté est notamment traduite par :

Le recul de 4 mètres par rapport aux voies

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport au domaine public routier. Ce recul permet de maintenir une relation cohérente entre les constructions et la rue dans un tissu où les bâtiments ne sont pas organisés selon une logique d'alignement continu. Il permet également de ménager un espace intermédiaire pouvant accueillir accès, stationnement et plantations, tout en conservant une distance suffisante entre les façades et l'espace circulé.

Le recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent respecter un recul minimal de 4 mètres, sauf mitoyenneté ou adossement à une construction existante

Cette distance vise à maintenir une respiration entre les constructions dans un tissu essentiellement résidentiel et à limiter les effets de vis-à-vis et de proximité excessive. Les annexes peuvent être implantées en limite ou à 3 mètres, avec une possibilité de réduction à 1 mètre pour les petites annexes de moins de 20 m².

Cette distinction permet d'éviter que les annexes de faible volume ne conduisent à une consommation excessive de foncier tout en maintenant une distance plus importante pour les constructions principales.

Une emprise au sol maximale de 60%

L'emprise au sol est limitée à 60 %. Cette règle constitue un compromis entre l'objectif de densification du tissu résidentiel et la nécessité de maintenir des espaces libres. Elle permet d'accompagner l'évolution du parcellaire existant sans autoriser une occupation quasi totale des terrains.

Elle est directement complétée par le coefficient de pleine terre de 20 % / 30 %, de manière à assurer que la densification ne se traduise pas uniquement par une augmentation de l'imperméabilisation.

Une hauteur limitée à R+1+C et/ou 7 mètres

La hauteur maximale de R+1+C et/ou 7 mètres correspond à l'échelle du tissu résidentiel et permet l'accueil de formes urbaines diversifiées sans introduire de bâtiments disproportionnés. Elle autorise notamment l'habitat individuel et intermédiaire tout en maintenant une hauteur compatible avec les constructions pavillonnaires existantes.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres, afin que ces constructions secondaires restent à une échelle adaptée à leur fonction et ne constituent pas un second volume bâti dominant sur la parcelle.

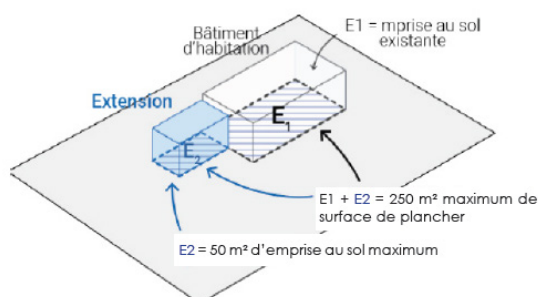
Cette combinaison entre emprise maximale, hauteur maîtrisée et pleine terre minimale permet d'accompagner la densification du tissu résidentiel sans conduire à une minéralisation excessive des parcelles.

• La zone UH : permettre l'évolution du bâti des hameaux sans favoriser leur extension

La zone UH correspond aux principaux hameaux de la commune. Elle ne constitue pas un secteur destiné à accueillir un nouveau développement urbain : seules l'évolution des habitations existantes est admise. **Cette logique permet de reconnaître les hameaux existants tout en évitant de renforcer leur développement urbain. Le règlement interdit ainsi les nouvelles constructions.**

Les règles d'implantation sont ainsi conçues pour permettre l'extension des bâtiments existants tout en conservant leur positionnement dans le hameau.

Les extensions des habitations existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de constructions implantées à l'alignement ou dans la bande de retrait existante, mais un recul minimal de 4 mètres doit être maintenu par rapport aux voies. Les annexes doivent également respecter un recul de 4 mètres par rapport aux voies. Cette règle permet de tenir compte de la situation existante plutôt que d'imposer une nouvelle organisation urbaine à des hameaux déjà constitués.



L'emprise des extensions et des annexes est plafonnée à 50 m², ce qui permet d'améliorer les logements existants sans créer une nouvelle capacité d'urbanisation significative. La hauteur des extensions est également encadrée, avec une hauteur totale généralement limitée à 7 mètres.

La zone UH reprend par ailleurs les exigences de pleine terre de 20 % / 30 % selon la taille du terrain.

• **La zone UE : permettre l'évolution des équipements publics et privilégier leur fonctionnalité**

La zone UE répond à une logique encore différente. Elle regroupe les secteurs destinés aux équipements d'intérêt collectif et services publics : mairie, école, salle des fêtes, parc, stationnement, cimetière, etc.

Le règlement laisse donc volontairement davantage de souplesse sur la volumétrie :

- implantation par rapport aux voies : libre ;
- implantation par rapport aux limites séparatives : libre ;
- emprise au sol : non réglementée ;
- hauteur : non réglementée.

Cette absence de règles quantitatives strictes ne signifie toutefois pas absence d'encadrement. Le règlement impose que les constructions présentent une simplicité de volume et un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, et que les éléments techniques visibles depuis l'espace public soient intégrés architecturalement ou paysagèrement.

La justification est donc avant tout fonctionnelle : **il s'agit de permettre aux équipements publics d'évoluer en fonction de leurs besoins spécifiques, qui peuvent difficilement être encadrés par les mêmes règles dimensionnelles que les constructions résidentielles.**

• **La zone Ui : maintenir la vocation du site tout en permettant sa réhabilitation**

La zone Ui correspond à un site d'activités existant, dont la vocation est maintenue dans le cadre du projet de PLU. **Le classement vise à reconnaître l'occupation actuelle du site tout en encadrant strictement son évolution, afin de ne pas favoriser une nouvelle artificialisation ou une extension du secteur au-delà de son emprise actuelle.**

Le règlement ne prévoit ainsi ni nouvelle construction, ni extension, ni création d'annexe, afin de maîtriser le développement du site et de conserver ses caractéristiques actuelles. Ce choix ne conduit toutefois pas à figer le site dans son état existant : **la réhabilitation et l'évolution du bâti existant restent possibles, dans le respect de ses caractéristiques architecturales et volumétriques.**

Les dispositions réglementaires permettent notamment d'intervenir sur les bâtiments existants dans le cadre de travaux de réhabilitation, en maintenant la forme et la pente actuelles des toitures à sheds, caractéristiques du site.

Le règlement prévoit également des dispositions spécifiques en cas de démolition partielle liée à un péril, permettant une reconstruction dans l'emprise de la partie démolie ou avec un recul de 4 mètres par rapport aux voies et limites, sans dépasser la hauteur du bâtiment initial. **Cette disposition permet de prendre en compte les éventuelles nécessités de sécurisation ou de remise en état du bâti sans remettre en cause le principe de maîtrise de l'évolution du site.**

Ainsi, le classement en Ui traduit **un équilibre entre maintien de la vocation économique du site et possibilité de sa réhabilitation. Il s'agit de permettre la remise en état, l'amélioration et la pérennisation du bâti existant, tout en évitant que le site ne constitue un support à une nouvelle urbanisation ou à une extension progressive de l'activité.**

Le choix réglementaire vise donc moins à figer le site qu'à encadrer sa transformation : privilégier la réhabilitation de l'existant plutôt que la construction nouvelle, tout en conservant les caractéristiques architecturales et volumétriques qui participent à son identité.

• **La zone Ut : accompagner les pôles touristiques existants**

La zone Ut correspond aux deux principaux secteurs touristiques de Vignieu :

- le Château de Chapeau Cornu ;
- le Domaine de Suzel.

Le PADD identifie le tourisme comme un élément important du dynamisme économique communal et prévoit de soutenir son développement tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux. **Le choix d'une zone spécifique permet de reconnaître la vocation touristique de ces sites sans généraliser les possibilités de développement touristique à l'ensemble du territoire communal.**

La zone Ut comprend trois sous-secteurs répondant à des fonctions différentes :

- Utp, correspondant aux espaces de stationnement - toutes nouvelles constructions est interdites à l'exception des ombrières.
- Ut*, sous-secteur à vocation d'évènementielle. La création de logements (gîtes ; hôtels ...etc.) est interdite.
- Ute, réservé aux dispositifs d'assainissement des eaux usées.

Un recul de 4 mètres pour les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies, sauf adaptations liées aux constructions existantes et aux dispositions spécifiques de Suzel. Ce recul permet de maintenir une distance entre les nouveaux bâtiments et les espaces de circulation tout en laissant une souplesse suffisante pour des projets touristiques qui doivent pouvoir s'adapter à la configuration des sites.

Pour les bâtiments existants implantés à l'alignement, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de l'existant afin de ne pas imposer une rupture artificielle dans la composition du site.

Un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent respecter un recul de 4 mètres, sauf mitoyenneté ou adossement. Cette distance permet de conserver des espaces de respiration entre les constructions touristiques, particulièrement importants compte tenu de la sensibilité paysagère des deux sites.

Les annexes peuvent être implantées en limite ou à 3 mètres, avec une possibilité de réduction à 1 mètre pour les petites annexes.

Une hauteur de 9 mètres

Les nouvelles constructions sont limitées à 9 mètres à l'égout de toiture. Ce seuil permet de disposer d'un gabarit compatible avec les besoins des équipements touristiques tout en maîtrisant leur perception dans le paysage.

Pour les extensions, la règle est davantage liée au bâtiment existant afin d'éviter qu'une extension ne crée une rupture volumétrique.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres afin de maintenir leur caractère secondaire.

Une architecture spécifique aux sites touristiques

Le règlement impose une architecture particulièrement attentive à l'intégration paysagère.

Les constructions doivent notamment privilégier :

- des volumes simples ;
- une composition architecturale rythmée ;
- des matériaux naturels ou présentant un aspect mat ;
- des teintes compatibles avec le paysage ;

- une association possible entre bois et matériaux minéraux.

Ces règles sont importantes car la qualité paysagère des deux pôles touristiques constitue une composante de leur attractivité.

L'objectif est donc de ne pas produire une architecture touristique standardisée mais de rechercher une architecture intégrée au paysage et au caractère des sites.

Le stationnement : une règle adaptée à la fréquentation touristique

Le règlement ne fixe pas un nombre uniforme de places pour toutes les activités. Il demande au porteur de projet de démontrer que le stationnement est adapté :

- aux visiteurs ;
- au personnel ;
- aux véhicules de livraison ;
- aux besoins spécifiques de l'activité.

Cette approche est adaptée au tourisme car les besoins sont très différents entre un hôtel, un restaurant, une salle de réception ou une activité de services.

En revanche, les aires de stationnement doivent être :

- paysagées ;
- plantées ;
- autant que possible perméables.

Au-delà de 6 places, un arbre de haute tige est prévu pour 6 places afin de produire un effet de rafraîchissement et de réduire l'impact visuel des parkings.

Des règles spécifiques au Domaine de Suzel

La réglementation tient compte de la situation particulière du Domaine de Suzel : OAP, trame de constructibilité limitée et nécessité préalable de renforcer les réseaux.

La constructibilité est conditionnée à la capacité effective des réseaux, ce qui permet de ne pas autoriser un développement touristique déconnecté des capacités de desserte du site.

Cette organisation permet de **proportionner la constructibilité aux besoins réels des activités touristiques et aux capacités des sites et réseaux**. Elle permet également de préserver les espaces périphériques des pôles touristiques et de limiter le risque d'une diffusion de l'urbanisation autour des sites existants.

SYNTHESE DES PRINCIPALES REGLES DES ZONES URBANISEES (U)

	UA – Centre-village historique	UB – Extensions résidentielles	UH – Hameaux	UE – Équipement	Ui - zone mixte imp. de l'usine	Ut – Pôles touristiques
Vocation principale	Centre-village historique, mixité des fonctions, commerces/services de proximité, équipements	Tissu résidentiel principalement pavillonnaire, extensions du centre-village	Principaux hameaux : Le Rual, La Rivoire, Bordenoud, Les Ayes, Le Vivier	Équipements publics existants ou futurs	Site d'activité existant impasse de l'Usine	Château de Chapeau Cornu et Domaine de Suzel
Logique générale	Conforter le tissu historique et ses fronts bâtis	Permettre l'évolution du tissu résidentiel tout en maîtrisant la densité	Faire évoluer l'existant sans permettre de nouvelles constructions	Permettre l'évolution ou la création des équipements avec des règles souples	Permettre le maintien de l'activité ou la reconversion du bâtiment existant	Permettre le développement des activités touristiques dans les pôles identifiés
Nouvelles constructions	Oui	Oui	Non	Oui uniquement pour les équipements autorisés	Non	Oui, sous réserve des dispositions de la zone et de l'OAP de Suzel
Extensions	Oui	Oui	Oui, uniquement des habitations existantes	Oui	Non	Oui, selon les dispositions de la zone
Annexes	Oui	Oui	Oui, pour les habitations existantes	Oui	Non	Oui
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Forte recherche de continuité du front bâti ; en séquence continue, maintien de l'alignement	Règles plus souples adaptées au tissu pavillonnaire	Adaptation à l'implantation existante des constructions	Implantation libre	Règles spécifiques permettant de préserver l'existant	Règles permettant l'adaptation aux constructions existantes et aux projets touristiques
Implantation par rapport aux limites séparatives	Possibilité de s'inscrire dans le tissu bâti continu ; règles adaptées aux séquences urbaines	Constructions principales : 4 m minimum, sauf mitoyenneté / adossement ; annexes sur limite ou à 3 m ; annexes ≤ 20 m² : 1 m possible	Règle adaptée aux extensions des constructions existantes : limite possible dans certains cas ; sinon retrait ≥ demi-hauteur et ≥ 4 m	Implantation libre	Encadrement spécifique lié au bâtiment existant	Principales constructions généralement à 4 m minimum, avec adaptations ; annexes sur limite ou à 3 m ; possibilité de dispositions spécifiques à Suzel
Implantation des constructions sur une même propriété	Non réglementée	Non réglementée	Non réglementée	Non réglementée	Non réglementée	Non réglementée
Emprise au sol	Non réglementée	60 % maximum	Pas de coefficient général : extensions et annexes limitées à 50 m² chacune	Non réglementée	Pas de logique de nouvelle emprise : évolution du bâtiment existant encadrée	Non réglementée
Hauteur	En séquence continue : hauteur proche du front de rue ; ailleurs R+2 et/ou 9 m	R+1+C et/ou 7 m	Extensions : adaptation à l'existant, hauteur totale ≤ 7 m sauf prolongement d'un bâtiment existant plus haut ; annexes 4 m	Non réglementée	Reconstruction éventuelle : hauteur ≤ bâtiment initial	Nouvelles constructions : 9 m à l'égout ; annexes 4 m
Coefficient de Pleine Terre (CPT)	20 % entre 300 et 600 m² ; 30 % au-delà de 600 m² 70% max de surface imperméabilisée	20 % entre 300 et 600 m² ; 30 % au-delà de 600 m² 50% max de surface imperméabilisée		20 % entre 300 et 600 m² ; 30 % au-delà de 600 m² 70% max de surface imperméabilisée	Non réglementé (pas de nouvelle construction permise)	Non réglementé

2.1.4. Justification de la définition des règles des zones A et N

• Des dispositions communes aux espaces agricoles et naturels

Les zones A et N ont en commun une logique fondamentale : elles ne constituent pas des secteurs de développement urbain.

Les règles sont donc principalement destinées à :

- permettre les constructions nécessaires aux fonctions agricoles ou naturelles ;
- gérer l'évolution des constructions existantes sans créer de nouvelles capacités d'urbanisation dispersée ;
- préserver les paysages ;
- limiter l'artificialisation ;
- protéger les continuités écologiques ;
- maintenir la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels.

Un recul de 5 mètres par rapport aux voies

Dans les zones A et N, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cette distance répond à une logique différente de celle des zones urbaines : il s'agit de conserver une distance entre les constructions et les voies rurales, de préserver les vues sur les espaces agricoles et naturels et de limiter l'effet de constructions implantées directement au bord des routes. Ce recul permet également de conserver des conditions satisfaisantes d'accès, de visibilité et de fonctionnement des espaces agricoles.

Une implantation en limite encadrée

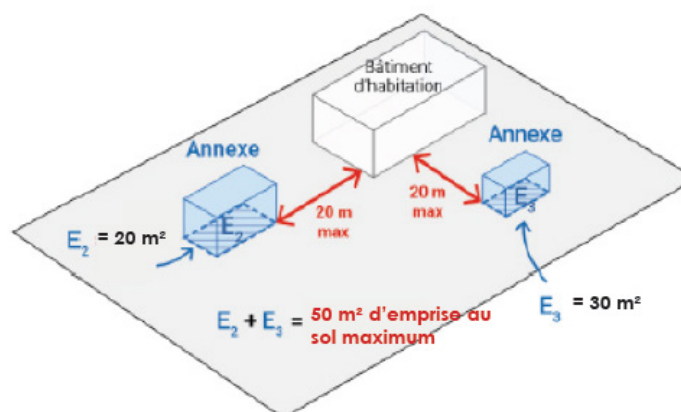
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative lorsque la parcelle voisine n'est pas classée en zone U ou AU. Cette possibilité tient compte de la nature des espaces agricoles et naturels, où une implantation en limite peut être fonctionnelle et ne génère pas les mêmes conflits de voisinage qu'en contexte urbain.

En revanche, lorsqu'une limite avec un espace urbanisé est concernée, le recul proportionné à la hauteur de la construction permet de protéger les habitations voisines.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite, le recul est fixé à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres. Cette règle permet d'éviter une distance uniforme qui serait trop faible pour les bâtiments volumineux et disproportionnée pour les petites constructions

Un encadrement des possibilités d'extensions et annexes des habitations existantes

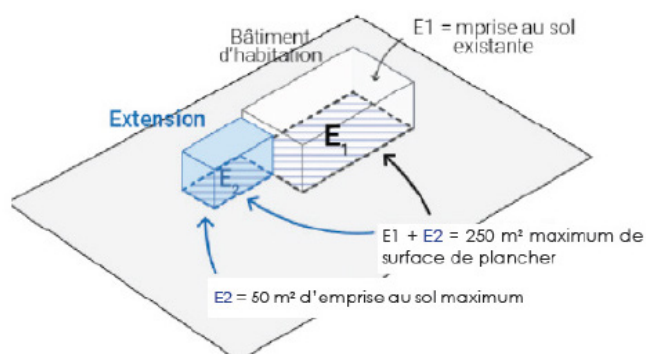
Une distance maximale de 20 mètres pour les annexes des habitations : Les annexes et piscines liées aux habitations existantes doivent être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale. Cette règle vise à éviter que les annexes ne constituent progressivement de nouveaux points bâtis dispersés dans les espaces agricoles ou naturels. Elle permet de concentrer les constructions autour du bâti existant et de préserver la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels.



Une limitation forte des extensions et annexes : les possibilités d'évolution des habitations existantes sont encadrées par des seuils d'emprise.

Les extensions sont limitées à 30 % du volume existant et 50 m² d'emprise au sol, tandis que les annexes cumulées sont limitées à 50 m².

Ces seuils permettent de répondre aux besoins d'adaptation des habitations existantes sans transformer ces constructions en supports d'une urbanisation nouvelle.

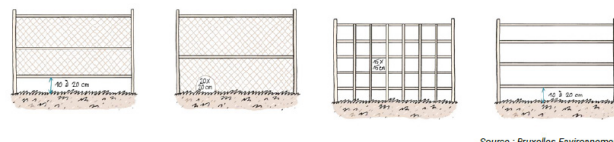


• **Un principe commun à A et N : préserver les sols et les continuités écologiques**

Contrairement aux zones urbaines, les zones A et N ne reposent pas principalement sur un coefficient de pleine terre : leur caractère agricole ou naturel constitue déjà le principe de protection.

Le règlement privilégie donc d'autres outils :

- limitation des constructions nouvelles ;
- limitation des extensions et annexes ;
- concentration des annexes autour des habitations ;
- limitation des mouvements de terrain ;
- maintien des écoulements naturels ;
- gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- préservation de la végétation ;
- clôtures permettant le passage de la petite faune.



Source : Bruxelles Environnement

• **Une hauteur adaptée à la nature des constructions**

La hauteur est différenciée selon la fonction des bâtiments :

- 12 mètres pour les constructions agricoles en zone A ;
- 7 mètres pour les autres constructions autorisées ;
- 4 mètres pour les annexes ;
- 7 mètres pour les bâtiments en zone N ;
- 4 mètres pour les constructions autorisées dans le secteur Nj.

La hauteur de 12 mètres réservée aux bâtiments agricoles permet de répondre aux besoins fonctionnels propres aux exploitations, tout en évitant d'appliquer ce gabarit aux autres constructions.

À l'inverse, la hauteur de 7 mètres appliquée aux constructions non agricoles permet de maintenir une échelle bâtie compatible avec les paysages ruraux et naturels.

Les annexes sont limitées à 4 mètres afin de conserver leur caractère secondaire.

• **Les secteurs Ap, Are et Nre : renforcer la protection des secteurs agricoles/naturels spécifiques**

Le secteur Ap

Le secteur Ap correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers spécifiques. La constructibilité y est donc plus restrictive : les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception des installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve de leur nécessité technique et de leur compatibilité avec le caractère de la zone.

Les habitations existantes peuvent toutefois évoluer dans les mêmes conditions que celles de la zone A.

La logique est donc de préserver les qualités paysagères du secteur sans figer le bâti existant.

Les secteurs Are et Nre

Les secteurs Are et Nre répondent à des enjeux environnementaux particuliers. La constructibilité est limitée aux ouvrages techniques et travaux nécessaires aux équipements collectifs ou services publics.

À la différence d'Ap, les secteurs Are et Nre ne constituent donc pas un support pour l'évolution ordinaire du bâti résidentiel. Cette différence traduit le niveau de sensibilité environnementale plus important du secteur. La logique est ici de privilégier la préservation des fonctionnalités écologiques existantes.

2.1.5. Justification des annexes du règlement

Les annexes du règlement complètent les dispositions réglementaires applicables aux différentes zones du PLU. Elles permettent soit de préciser les règles et définitions utilisées dans le règlement, soit d'identifier des éléments ou secteurs faisant l'objet de dispositions particulières, soit encore de fournir des outils d'accompagnement et de recommandation destinés à faciliter la mise en œuvre du projet communal.

Elles participent ainsi à la traduction réglementaire des orientations du PADD, notamment en matière de maîtrise du développement urbain, de préservation du patrimoine bâti et paysager, de prise en compte de l'environnement, de maintien des continuités végétales, de gestion des risques et d'amélioration de la qualité architecturale des constructions.

Annexe n°1 – Lexique : L'annexe n°1 rassemble les définitions des principaux termes employés dans le règlement : accès, acrotère, affouillement, alignement, annexe, bâtiment existant, changement de destination, surface imperméabilisée, sol naturel, talus, unité foncière, voie, etc.

Le lexique permet d'assurer une lecture homogène du règlement sur l'ensemble du territoire communal ; de limiter les interprétations divergentes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ; de préciser les notions nécessaires à l'application des règles d'implantation, de hauteur, d'emprise et de pleine terre ; de faciliter l'application des règles par les pétitionnaires, les concepteurs et les services instructeurs.

Annexe n°2 – les emplacements réservés (ER) : Les emplacements réservés sont identifiés au règlement et précisés dans cette annexe avec leur objet, leur superficie, les parcelles concernées et leur bénéficiaire

Annexe n°3 – Changements de destination potentiels en zones A et N : cette annexe vise à permettre une évolution maîtrisée du bâti existant en zones agricoles et naturelles, sans ouvrir de nouvelles possibilités générales de construction dans ces espaces.

L'identification des bâtiments repose sur une analyse de leur situation et permet notamment de vérifier :

- leur accessibilité ;
- leur desserte par les réseaux ;
- leur insertion dans le tissu bâti existant ;
- l'absence d'incidence significative sur l'activité agricole ;
- les éventuels enjeux paysagers, environnementaux ou liés aux risques.

Annexe n°4 – Eléments patrimoniaux à préserver : Cette annexe permet de donner une traduction précise au repérage du patrimoine communal effectué sur le plan de zonage.

L'objectif est de ne pas limiter la protection patrimoniale aux seuls bâtiments monumentaux, mais également de prendre en compte les éléments plus modestes qui participent à l'identité et à la mémoire des différents secteurs de Vignieu. Le repérage concerne notamment :

- des éléments bâtis ;
- des éléments liés à l'eau et au patrimoine vernaculaire, notamment les fontaines ;
- des éléments religieux ;

Annexe n°6 – Nuancier : Le nuancier est applicable à l'ensemble du territoire communal. Il propose une palette de teintes reposant sur des couleurs inspirées de la chromatique observée sur la commune. Le choix d'un référentiel commun permet :

- de donner une référence claire aux pétitionnaires ;
- de faciliter l'instruction des projets ;
- d'assurer une cohérence entre les différentes opérations ;
- de préserver les tonalités caractéristiques du paysage bâti communal ;
- d'éviter une multiplication de teintes fortement contrastées susceptibles de dégrader la perception des ensembles bâtis.

PLU de Vignieu - règlement écrit

Nuancier

NUANCIER – MENUISERIES

L'harmonisation avec l'environnement naturel et urbain étant à privilégier. C'est pourquoi, les couleurs foncées et traditionnelles, ainsi que le blanc et certaines nuances de vert ou de bleu pâle de manière ponctuelle, s'accordent bien avec dans l'urbanisme du centre-bourg. Dans le cas des maisons en pisé, les teintes de brun/marron et de blanc s'harmonisent avec ce matériau. Egalement, il paraît essentiel de préciser que :

- Les fenêtres en bois, peintes suivant le nuancier conseil ci-dessous sont à privilégier.
- Les volets battants en bois sans écharpe (Z), persiennes ou pleins, peints suivant le nuancier conseil ci-dessous, compris pentures et ferrures peintes de la même couleur, sont à privilégier.
- Les teintes claires pour les fenêtres, et plus foncées pour les volets, sont à privilégier.
- Les volets en PVC et en aluminium imitation bois et les coffres de volets roulants apparents en façade sont à limiter. Ils peuvent être utilisés dans le cas de constructions modernes.



	RAL 3032 Rouge rubis nacré		RAL 020 20 10 Night Red		RAL 060 40 40 Plane Brown
	RAL 3005 Rouge vin		RAL 020 40 10 Nut Brown		RAL 060 50 50 Date Fruit Brown
	RAL 3004 Rouge pourpre		RAL 020 60 05 Globe Thistle Grey Rose		RAL 130 80 20 Enamel green
	RAL 3003 Rouge rubis		RAL 340 80 05 Piano Grey Rose		RAL 140 80 10 Pastel grey green
			RAL 7016		

Annexe n°7 – Recommandations concernant les secteurs concernés par un risque retrait-gonflement des argiles : Cette annexe présente les recommandations relatives à la construction dans les secteurs concernés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles.

■ 2.3. Motifs de la délimitation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.3.1. Contexte législatif et réglementaire des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme indique que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...)* ».

En complément, l'article L.151-7 1° indique que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, notamment « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ».

Les effets de l'OAP sont décrits dans l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme : « *Les travaux ou opérations sont en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation* ». Le Code de l'urbanisme instaure donc un lien de compatibilité entre les OAP et les travaux et aménagement qui seront réalisés sur les secteurs concernés. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

D'autre part, les OAP doivent être établies en cohérence avec le PADD. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Ainsi, dans le secteur faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être à la fois :

- Conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du PLU
- Compatible avec le projet développé dans l'OAP

2.3.2. Le contenu des OAP

3 OAP thématiques ont été mises en place : 1 OAP «densité» ; 1 OAP "Accompagnement du développement touristique du Domaine de Suzel" et 1 OAP «environnement»

L'OAP densité est structurée autour de deux volets principaux :

- présentation des principes généraux applicables à l'ensemble des projets du territoire
- présentation des secteurs à enjeux retenus : rue Centrale, rue des Eners, rue de Beauvenir, arrière du lotissement

Carte de localisation des secteurs de l'OAP densité :



2.3.3. Les OAP : une traduction réglementaire des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et une réponse aux orientations du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphinée

Le SCoT fait en effet directement référence au PLH en expliquant que « Les PLU/PLUi mettent en œuvre les objectifs et les orientations fixés par les PLH notamment sur les secteurs d'OAP, qu'il s'agisse de projets de réhabilitation ou d'extension ».

Le SCoT précise également que les OAP doivent :

- restructurer le cadre bâti et les espaces publics
- mieux intégrer les usages piétons et les mobilités alternatives
- harmoniser les aménagements paysagers

La délimitation des OAP vise d'une part à répondre aux objectifs du SCoT mais aussi aux grandes orientations du PADD.

> Poursuivre le dynamisme démographique*orientation 1 de l'axe 1 du PADD***> Permettre la réalisation d'un parcours résidentiel***orientation 2 de l'axe 1 du PADD*

Le diagnostic a mis en évidence un parc de logements peu diversifié et globalement monotypé, composé de maisons individuelles (95% du parc), de propriétaires occupants (83,2%) et de grands logements (56,4% des logements ont plus de 4 pièces) alors que l'évolution des ménages montre une diminution de leur taille (2,46 membres en 2018 contre 2,68 en 2008), ainsi qu'un vieillissement de la population.

La mise en place d'OAP sectorielles au sein de la thématique densité permet de contrôler la forme urbaine des futures constructions sur des secteurs précis. Elle vise également à encourager la création de logements supplémentaires sans consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Chacune des OAP précise les formes urbaines attendues : collectif, intermédiaire, individuel groupé et/ou individuel pur.

La répartition des formes urbaines sur les sites d'OAP a été faite au regard de l'environnement bâti et la densité de chaque secteur. Il s'agit d'obtenir une diversité des formes bâties sur chaque quartier, tout en assurant une bonne insertion du bâti dans son environnement proche. Compte-tenu du besoin de densifier le territoire, les OAP sectorielles ne soutiennent pas de développement de l'habitat individuel seul.

Les 4 OAP sectorielles de l'OAP densité permettent l'accueil de 30 logements minimum dont :

	13 logements sous forme d'habitat collectif	
	4 logements sous forme d'habitat intermédiaire/groupé	
	13 logements sous forme d'habitat individuel mitoyen	

Synthèse des formes urbaines attendues au sein des différents secteurs d'OAP

N° de l'OAP	Secteur	Formes urbaines attendues		
		Collectif	Intermédiaire Groupé	Individuel mitoyen
1	Rue centrale	13		4
2	Rue des Eners		4	
3	Rue de Beauvenir			5
4	Arrière du lotissement			4
TOTAL OAP		13 logts	4 logts	13 logts
		43,3%	13,3%	43,3%

La révision du PLU doit s'inscrire en compatibilité avec le contexte réglementaire et notamment avec la loi Climat et Résilience qui vise une réduction de -50% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031 au regard de la consommation 2011-2021. Il s'agit également de répondre aux prescriptions du SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement et d'égalité des territoires) Auvergne Rhone-Alpes et du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

Le SCoT vise à «réduire d'au moins la moitié -par rapport à la période 2005-2015 - l'extension de l'enveloppe urbaine du territoire». Il fixe également un objectif maximal de 410 hectares d'artificialisation des sols pour le développement de l'habitat à l'horizon 2040.

Pour répondre à ces objectifs, le SCoT définit des densités moyennes. il encourage à «mobiliser prioritairement le renouvellement urbain et le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué». Le PLU doit alors «procéder à une analyse précise en prenant obligatoirement en compte les dents creuses, les divisions parcellaires, le potentiel mutable, la vacance et la réhabilitation».

La mise en place des OAP sectorielles visent à s'assurer du respect des densités moyennes prescrites par le SCoT et à une optimisation des grandes disponibilités situées au sein de l'enveloppe bâtie principale.

Concernant les principes généraux de l'OAP densité, celle-ci formule des recommandations qu'il conviendra d'adapter pour chaque terrain : optimisation du foncier, anticipation d'une éventuelle division parcellaire future. Ces principes visent à pleinement encadrer le développement urbain, dans une logique de densification maîtrisée et qualitative, et dans le respect des paysages naturels, agricoles et forestiers en limitant la consommation d'espace.

Privilégier le développement sur le centre-ville qui concentre l'ensemble des fonctions urbaines

Les 4 OAP sectorielles sont localisées dans l'enveloppe urbaine de Vignieu, dans le centre-bourg ou le tissu pavillonnaire, et présentant un potentiel de 30 logements. Elles visent ainsi à conforter l'enveloppe principale.

Adapter les formes bâties et densités aux caractéristiques morphologiques des îlots et quartiers

Les 4 secteurs d'OAP sectorielles représentent un potentiel total de 30 logements avec une densité moyenne d'environ 30 logements/hectare.

En fonction de la configuration des secteurs d'OAP, de leur localisation au sein de l'enveloppe bâtie, du tissu bâti alentour.... des densités différentes ont été définies.

N° de l'OAP	SECTEUR	SUPERFICIE	NOMBRE DE LOGTS ATTENDUS	DENSITE ATTENDUE
1	Rue centrale	0,41 ha	17	40 log/ha
2	Rue des Eners	0,10 m²	4	40 log/ha
3	Rue de Beauvenir	0,28 m²	5	18 log/ha
4	Arrière du lotissement	0,21 m²	4	19 log/ha
TOTAL OAP		1 ha	30 logements	30 logts/ha

> Améliorer les mobilités du centre-village

orientation 4 de l'axe 1 du PADD

Apaiser la ville en valorisant les parcours piétons

Au-delà de l'aspect développement résidentielle et/ou économique, les OAP sectorielles apportent également des réponses aux objectifs de développement des mobilités douces.

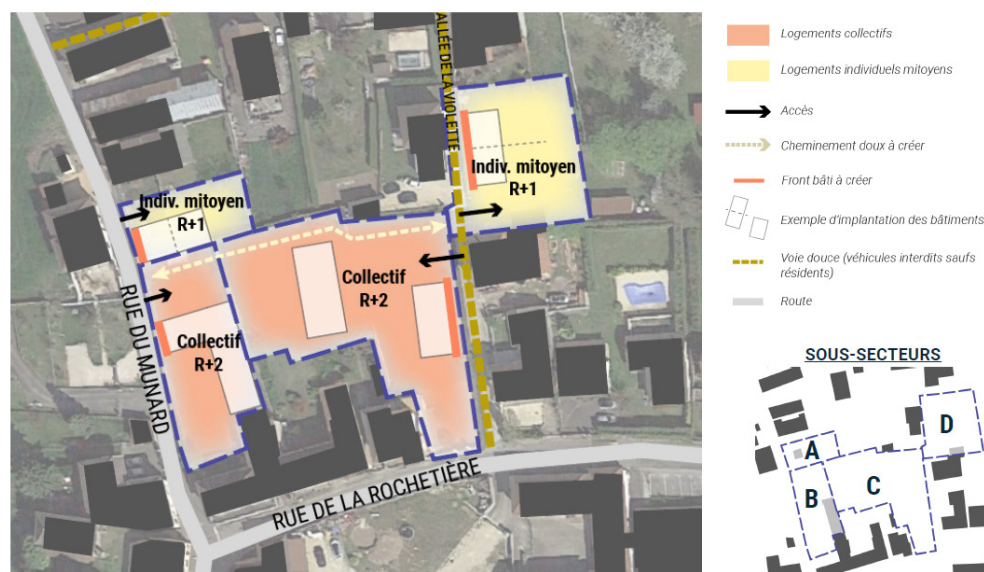
Les OAP ont pour but de préciser la desserte future mais également de veiller au maillage avec le tissu alentour et notamment d'assurer des continuités piétonnes.

Les différents schémas d'OAP précisent les connexions attendues.

A titre d'exemples,

- sur le secteur de la rue centrale : le projet prévoit plusieurs desserte de voies douces et cheminement doux qui permettent de relier les habitations aux grands axes du centre-bourg et à ses équipements.

- sur le secteur de la rue de Beauvenir : le projet prévoit la création d'une voie douce qui relie les habitations aux grands axes du centre-bourg.



Extrait OAP « Rue centrale »

> Préserver les richesses écologiques et paysagères

orientation 2 de l'axe 3 du PADD

La commune de Vignieu est marquée par une richesse paysagère et environnementale se traduit par plusieurs périmètres naturalistes : ZNIEFF de type I et II, présence de plusieurs zones humides et pelouses sèches... La révision du PLU doit permettre de maintenir la biodiversité et préserver et conforter les composantes de la Trame Verte et Bleue.

La Loi Climat et résilience de 2021 a inséré l'article L.151-6-2 dans le code de l'urbanisme : « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

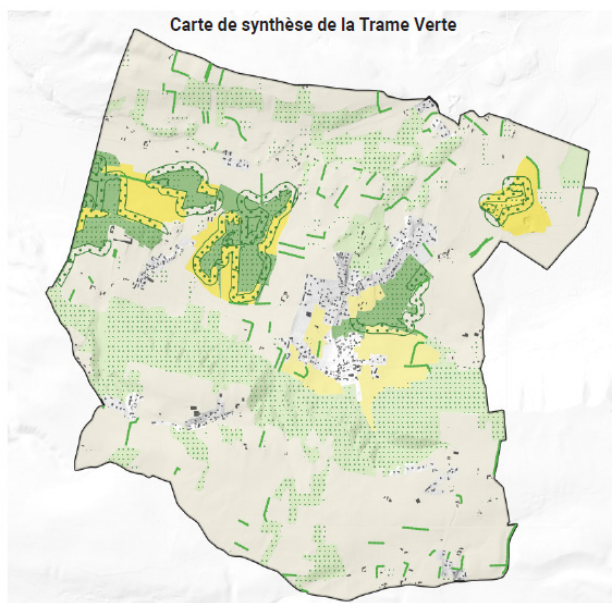
Si chaque OAP sectorielle précise les actions participant à la préservation des continuités écologiques au sein dudit secteur concerné par le projet, une OAP thématique a été mise en place à l'échelle communale afin de garantir le maintien du réseau TVB.

L'OAP précise les composantes de la trame bleue à préserver à savoir :

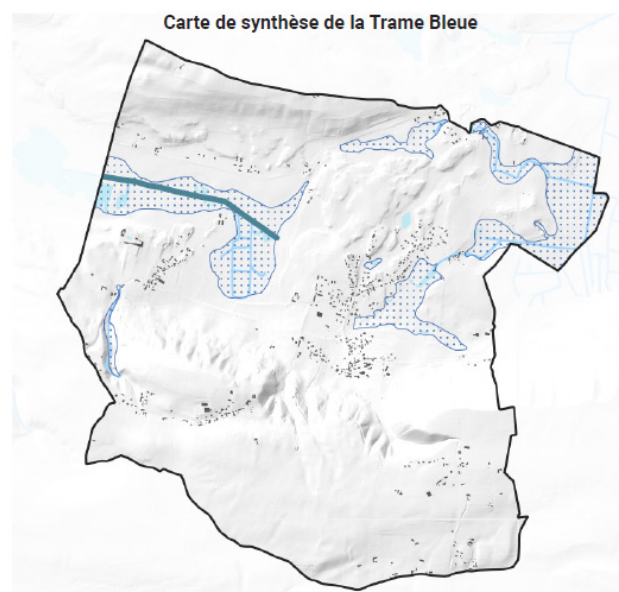
- les zones humides,
- les mares,
- les ripisylves
- les cours d'eau

Ainsi que les composantes de la trame verte :

- les ensembles boisés
- les espaces agricoles
- les linéaires d'arbres ou haies



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



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

Extraits des principes généraux de l'OAP environnement

Maintenir des espaces de respiration au coeur de l'enveloppe bâtie

Les OAP sectorielles apportent des réponses aux objectifs de la valorisation des paysages dans les projets urbains. Les projets des secteurs de la Rue de Beauvenir et de l'arrière de lotissement, tout deux situés à proximité immédiates de terrains non-bâti et faisant parti des secteurs les moins denses, parviennent à conserver une part de la végétation existante : arbres, haies.

De plus, les projets de ces deux OAP prévoient des traitement qualitatifs des limites avec la route ou avec les espaces naturels environnants.

Extrait OAP « Rue de Beauvenir »

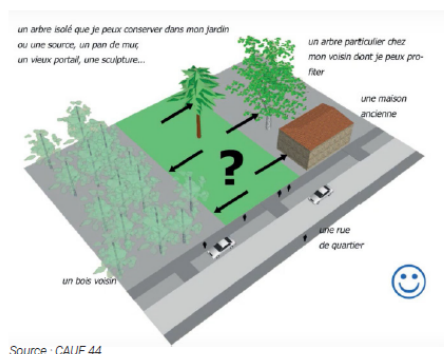


Les OAP thématiques densité et environnement s'intéressent également à l'insertion architecturale et paysagère des constructions.

Au sein de l'OAP thématique densité, il est recommandé de prendre en compte la topographie du terrain mais aussi les composantes d'arbres et d'éléments architecturaux. L'OAP encourage à construire avec la pente et à sauvegarder au maximum les éléments paysagers existants.

PRISE EN COMPTE DU TERRAIN

Les projets d'aménagement doivent prendre en compte le terrain: sa topographie mais également ses composantes : présence d'arbres existants, murets, éléments architecturaux Les projets devront veiller à préserver et valoriser les éléments paysagers et bâtis caractéristiques.



Construire avec la pente

Source : CAUE 13

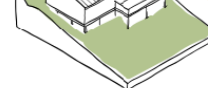
Les terrains dans la pente sont souvent plus exposés au regard que les terrains plats. Afin de veiller à l'intégration de la future construction, il est indispensable de construire avec la pente en respectant le terrain naturel. La construction devra donc s'adapter à la pente et non l'inverse.

Il s'agira de limiter les terrassements et les mouvements de terre en déblais ou en remblais. En règle générale, le sens dominant de la construction, le sens du faitage, devra être parallèle aux courbes de niveau. Pour éviter l'impact de la voirie interne, on privilégiera un stationnement des véhicules en limite de terrain, au plus près de la rue.

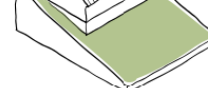
S'installer sur une succession de terrasses
La construction peut s'étagérer dans la pente et s'installer sur une succession de terrasses.



Accompagner la pente
La construction peut accompagner la pente sans en modifier le profil.



S'encastrer dans la pente
La construction peut s'adosser voir presque s'encastrer dans la pente et chercher ainsi à se fondre dans le coteau.



Intégration du stationnement dans la construction



Extrait des principes généraux de l'OAP densité

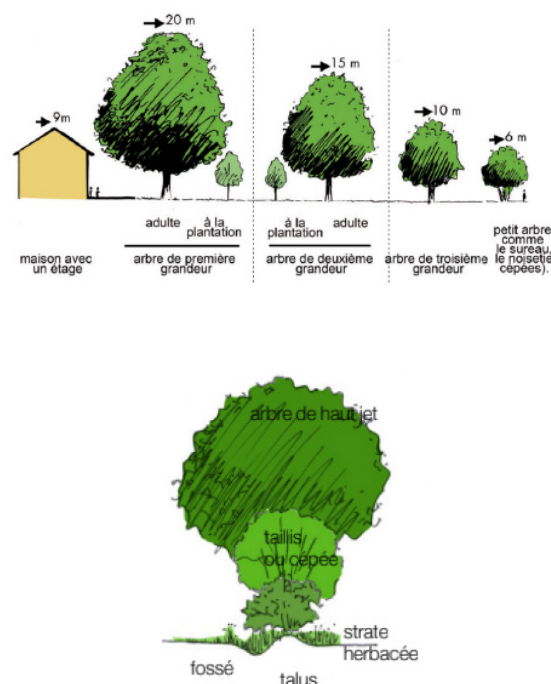
Concernant l'OAP thématique «environnement», elle prévoit des dispositions pour renforcer le réseau de la trame verte et bleue dans la trame urbaine.

Elle encourage la création de poumons verts et d'espaces de jardin, elle invite à préserver des éléments naturels. La création des espaces de jardins ont été identifiés au règlement graphique comme étant de la zone Nj, tandis que les éléments naturels à sauvegarder bénéficient de la prescription au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'OAP donne également des recommandations pour accompagner les projets de développement de la nature en ville :

- choix des essences
- dimensions de l'arbre
- prise en compte de l'environnement existant et les réseaux aériens et souterrains
- diversification des essences et des strates végétales
- travail de l'interface entre les espaces urbains et agricoles et naturels

Ces dispositions visent à promouvoir un cadre de vie agréable tout en renforçant les fonctions écologiques des espaces urbains. Certaines d'entre elles contribuent également à lutter contre les îlots de chaleur.



Extrait des principes généraux de l'OAP environnement

> Gérer durablement les ressources et réduire les vulnérabilités face aux risques

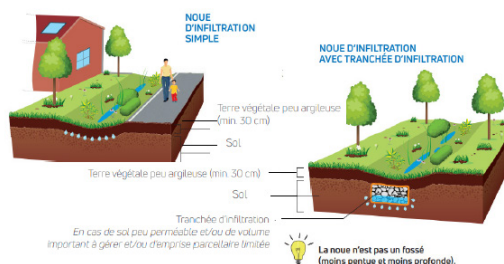
orientation 3 de l'axe 3 du PADD

Limiter l'imperméabilisation des sols / promouvoir un développement respectueux des ressources naturelles

Face à une ressource en eau de plus en plus rare et à des phénomènes météorologiques plus intenses (précipitations de plus en plus intenses), notre façon de gérer les eaux de pluie doit évoluer. Cette gestion concerne aussi bien la collectivité (aménagement des espaces publics) que les particuliers et aménageurs/promoteurs. Il s'agit de :

- gérer toutes les eaux de surfaces imperméabilisées (voies/accès ; toitures ; surfaces de stationnement...)
- mettre fin au « tout tuyaux »

En réponse à ces enjeux, les OAP comprennent une partie « dispositions générales s'appliquant à l'ensemble des OAP sectorielles » et notamment des « recommandations pour la gestion des eaux pluviales ». Différents principes et dispositifs sont présentés : infiltrations, noues végétalisées, jardins de pluie, échelle d'eau, toitures végétalisées.



Extrait des principes généraux de l'OAP environnement

Ces dispositifs ont également pour but de prévenir les risques inondations.
Dossier d'arrêt / septembre 2026

> Soutenir le développement de l'économie touristique
orientation 2 de l'axe 2 du PADD

Le Domaine de Suzel constitue un équipement touristique et économique existant, accueillant notamment un hôtel, un restaurant, des espaces de réception et de séminaire ainsi que des hébergements touristiques. Le site représente également une activité économique importante pour la commune, avec environ 35 emplois recensés en 2026.

Dans le cadre de la concertation relative à la révision du PLU, le propriétaire du Domaine de Suzel a fait part de plusieurs projets de développement : création de nouvelles chambres ; aménagement d'un SPA ; de salles de séminaires ; remplacement des habitations légères de loisirs existantes ...

Afin d'accompagner ce projet de développement qui participe à l'économie locale, mais également afin de s'assurer du respect des enjeux de réduction de la consommation d'ENAF ; préservation des enjeux agricoles ; prise en compte des risques ou encore de la capacité des réseaux ; une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie.

L'objectif du PLU n'est donc pas de créer un nouveau pôle touristique mais de permettre l'évolution et la consolidation d'une activité existante.

L'OAP spécifique au Domaine de Suzel répond ainsi à un double objectif :

- permettre le développement maîtrisé d'une activité économique et touristique existante ;
- encadrer ce développement afin de préserver les ressources naturelles, les espaces agricoles et les qualités paysagères du site.

Un développement touristique maîtrisé

Le projet prévoit notamment :

- le renforcement de l'offre d'hébergement avec la création d'environ 55 nouvelles chambres et la requalification des hébergements insolites existants ;
- le développement d'équipements complémentaires tels qu'un espace de réception, un spa et des salles de séminaire ;

L'OAP encadre donc précisément la programmation afin d'éviter une extension diffuse du site.

Le périmètre est organisé en cinq secteurs permettant de distinguer :

- > le site touristique existant ;
- > le secteur d'extension maîtrisée ;
- > le secteur d'hébergements légers de loisirs ;
- > les secteurs destinés aux équipements techniques ;
- > les espaces agricoles périphériques à préserver.

Cette organisation spatiale permet de définir clairement les limites du développement touristique.

Organisation spatiale du site - Les cinq secteurs de l'OAP

Le périmètre de l'OAP est découpé en cinq secteurs distincts (cf. schéma de principe de l'OAP) :

Secteur 1 – Site existant : Ce secteur correspond à l'emprise bâtie et aménagée actuelle du domaine. Il accueille l'ensemble des équipements hôteliers, de restauration et de réception existants.

Secteur 2 – Secteur d'extension maîtrisée : Ce secteur est destiné à accueillir les nouvelles constructions liées au développement du domaine. Toute construction dans ce secteur est subordonnée à la levée de la trame d'inconstructibilité.

Secteur 3 – Secteur d'hébergements légers de loisirs : Ce secteur permet le remplacement des hébergements insolites existants légalement autorisés par des hébergements de plein air de standing supérieur. Les hébergements implantés devront présenter un caractère démontable et réversible.

Secteurs 4 – Équipement technique : Ces secteurs sont dédiés à la création d'une ou plusieurs micro-station d'épuration. Une desserte progressive du site pourra être réalisée en fonction de la réalisation des projets. La gestion des eaux usées est toutefois un préalable obligatoire à tout aménagement ou urbanisation dans les secteurs 2 et 3.

Secteur 5 – Espaces agricoles à préserver : Ce secteur identifie les terres agricoles périphériques du domaine. Il est inconstructible et ne peut faire l'objet d'aucun aménagement lié à l'activité touristique. Il garantit la pérennité du caractère rural et paysager de l'environnement immédiat du site.

Conditionner le développement aux capacités des réseaux

Le développement du Domaine de Suzel est directement conditionné aux capacités techniques du site. Le domaine n'étant actuellement pas raccordé à l'assainissement collectif et les capacités des réseaux d'eau potable ; de défense incendie ou de réseaux électriques devant être renforcées, l'OAP prévoit une trame d'inconstructibilité conditionnelle.

La levée de cette trame est subordonnée à la satisfaction de plusieurs conditions cumulatives :

- réalisation d'un dispositif d'assainissement adapté ;
- renforcement de la desserte en eau potable ;
- justification de la défense extérieure contre l'incendie ;
- vérification et, le cas échéant, renforcement de la capacité du réseau électrique.

Cette disposition permet de ne pas autoriser une augmentation de la capacité d'accueil du site tant que les conditions nécessaires à son fonctionnement ne sont pas réunies. Elle constitue ainsi une traduction directe de l'objectif du PADD consistant à conditionner le développement aux capacités des réseaux et équipements.

Préserver les espaces agricoles et les paysages

Le projet de développement du Domaine de Suzel est volontairement contenu dans un périmètre défini. Les espaces agricoles situés à l'Est du domaine sont identifiés comme des espaces à préserver de toute urbanisation. Ils constituent une limite claire au développement du site et participent à son insertion dans le paysage rural de Vignieu.

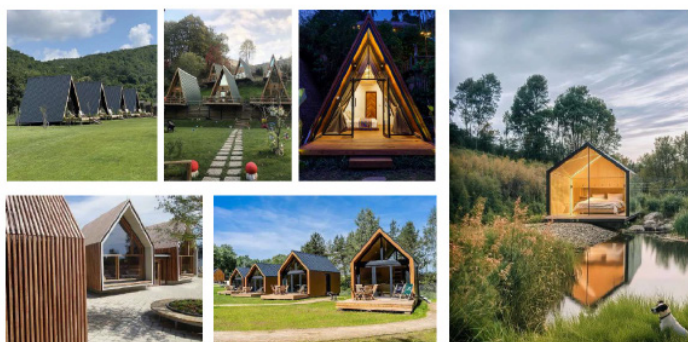


Image de synthèse du projet envisagé (aucune valeur réglementaire)

L'OAP prévoit également :

- la préservation des haies, arbres et bosquets existants ;
- le traitement paysager des franges ;
- la plantation d'essences locales ;
- une architecture sobre et cohérente ;
- la limitation de l'effet de masse des nouvelles constructions ;
- la préservation des vues sur le paysage environnant.

Le développement touristique est ainsi recherché dans une logique de valorisation du site existant plutôt que d'extension diffuse dans les espaces agricoles et naturels.



Exemples de réalisations concernant les hébergements de loisirs

Prendre en compte les enjeux environnementaux

L'OAP intègre également les contraintes environnementales présentes sur le site.

Le secteur est notamment concerné par des aléas naturels ainsi que par une zone humide située au Nord du site. Cette zone humide est identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et doit être préservée.

Les principes d'aménagement prévoient par ailleurs une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration à la parcelle et limitant l'imperméabilisation des sols.

2.3.4 Une complémentarité des 3 OAP

Les trois OAP définies dans le PLU de Vignieu répondent à des objectifs complémentaires et permettent de traduire concrètement les orientations du PADD :

OAP	Enjeux identifiés	Objectifs poursuivis	Principales traductions
Densité	Potentiel de densification du village, consommation foncière, diversification de l'habitat, qualité urbaine	Optimiser le tissu urbain et produire une offre de logements diversifiée	4 secteurs à enjeux, densités minimales, formes urbaines différenciées, principes de desserte, traitement des franges et insertion paysagère
Domaine de Suzel	Maintien d'une activité touristique existante, développement économique, capacité des réseaux, paysages, agriculture, zones humides et risques	Pérenniser et développer de manière maîtrisée un équipement touristique existant	Programmation encadrée, secteurs d'extension définis, trame d'inconstructibilité conditionnelle, mise à niveau des réseaux, protection des espaces agricoles et naturels
Environnement	Biodiversité, TVB, zones humides, cours d'eau, boisements, haies, nature en ville, ruissellement	Préserver et renforcer les fonctionnalités écologiques et améliorer la résilience du territoire	Protection des réservoirs de biodiversité, zones humides, ripisylves, haies et boisements ; gestion des eaux pluviales ; renforcement de la nature en ville

■ 3 - DISPOSITIONS FAVORISANT ■ LA DENSIFICATION ET LA RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

■ **3.1. Rappel des enjeux réglementaires en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**

L'article L151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation :

« analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. (...)»

3.1.1. Rappel des objectifs du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SYMBORD)

Durant les dernières décennies, l'augmentation de la population et la diminution du nombre de personnes par ménage ont eu pour effet une explosion des constructions et donc de l'urbanisation dans le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Ainsi, entre 1901 et 2012, la population a plus que doublé alors même que le nombre de logements a été multiplié par 3,5.

Plus récemment, sur la période 1999-2012, la construction de 10 315 logements a eu pour effet l'urbanisation, pour l'habitat, de 755 hectares dans le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné. A ce rythme - et sans évolution du modèle de développement (80% de maisons individuelles) - l'espace urbanisé du territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné aura doublé dans un peu plus de deux générations¹.

La volonté est donc d'infléchir la courbe de la consommation d'espace, en réduisant d'au moins la moitié - par rapport à la période précédente - l'extension de l'enveloppe urbaine du territoire.

Le SCoT fait le choix de poursuivre le développement du territoire mais dans un souci de préservation stricte du capital territorial et de ses ressources environnementales.

Cela se traduit par une limitation notable de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Cet objectif de réduction de la consommation d'espace est établi au regard de l'« acceptabilité » du territoire en matière de densification, de paysage, ou encore de mobilisation des capacités foncières dans l'enveloppe urbaine existante.

Pour cela le Scot fixe 3 axes d'intervention :

- **privilégier le renouvellement et l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante,**
- **limiter au maximum toute artificialisation nouvelle,**
- **conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la capacité des ressources en eau potable et à l'assainissement.**

Le SCoT priorise le développement urbain dans les principales polarités du territoire.

Le SCoT donne par ailleurs priorité à la réhabilitation des logements existants - via les PLH notamment (OPAH) - et à la construction neuve dans les secteurs de centralités et dans le tissu urbain déjà constitué selon le principe général « 80/20 » : dans chaque commune, 80% de la production de logements devront se faire dans la centralité (ou, à certaines conditions, en extension de celle-ci), 20% dans les secteurs secondaires ou les hameaux. Les extensions, sous conditions, doivent passer par des schémas d'aménagement d'ensemble qui facilitent une approche concertée de l'urbanisation et contribuent à freiner la consommation d'espaces agricoles et naturels. Enfin, toute urbanisation en diffus est interdite.

3.1.2. Rappel des objectifs de la loi Climat et Résilience d'août 2021 et des objectifs du SRADDET AURA

Au-delà du SCoT, la révision du PLU doit être compatible avec le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) de la région Auvergne-Rhône-Alpes (AURA) adopté le 19 décembre 2019 et entré en vigueur le 10 avril 2020.

Ce document organise la stratégie régionale pour l'avenir des territoires à moyen et long terme (2030 et 2050). Il vise notamment à :

- > Prévenir et lutter contre les effets du dérèglement climatique
- > Combattre les déséquilibres territoriaux
- > Faire une région leader sur l'économie circulaire, la prévention et la gestion des déchets
- > Conforter l'ouverture du territoire régional

Parmi les règles du SRADDET figure la règle n°4 : « gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière ».

« Pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, en conformité avec une trajectoire devant conduire au « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 comme annoncé par la Commission européenne, les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, etc.). »

Le SRADDET précise alors qu'il convient de :

« mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, notamment par :

- la requalification des friches (démolition / reconstruction) ;
- la densification raisonnée du tissu existant – tout en ménageant des espaces d'aménités et en augmentant la place du végétal en ville ;
- le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant ;
- les réhabilitations ;
- la mutualisation d'équipements (par exemple stationnement, stockage, restauration, etc.). »

Une modification du SRADDET est en cours afin d'intégrer une territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) fixés par la Loi Climat et Résilience de 2021.

En effet, en lien avec les propositions de la Convention Citoyenne pour le Climat (CCC), la loi Climat et Résilience de 2021 définit plusieurs objectifs et mesures autour de 5 grandes thématiques : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir.

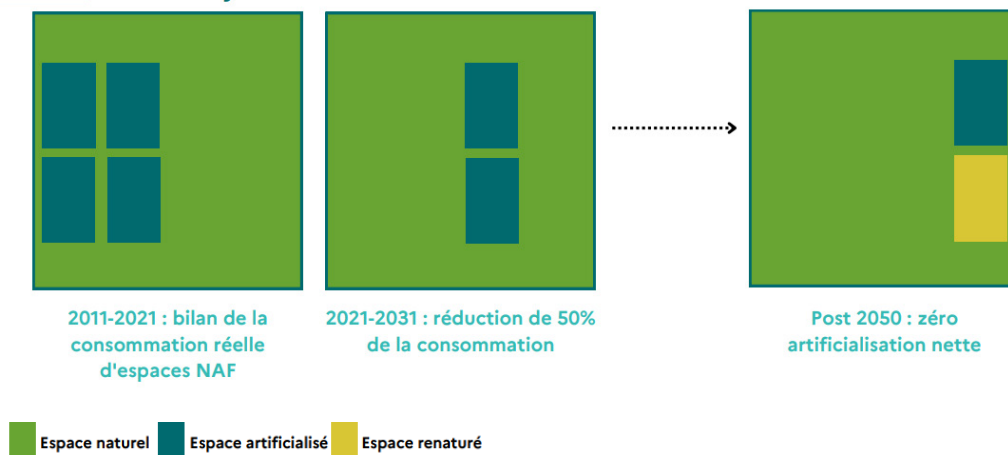
Parmi les grands principes définis par la loi figure : le ZAN - Zéro Artificialisation Nette.

Cette loi vise à définir et promouvoir de nouveaux modèles d'aménagement du territoire, plus durable. Elle vise, dans la continuité des différentes lois établies depuis plusieurs années, à préserver le sol pour :

- préserver la biodiversité
- protéger la ressource en eau
- préserver les puits de carbone (prairies, forêts...)
- assurer une production agricole locale
- contrer l'augmentation des risques naturels par ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols

Avant d'atteindre le principe du ZAN à l'horizon 2050, la loi fixe des objectifs intermédiaires. Elle impose notamment une réduction de -50% de la consommation d' Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) observés sur la période 2011-2021 pour la période 2021-2031.

LA TRAJECTOIRE DE L'ARTIFICIALISATION



On entend par consommation d'ENAF, les changements d'usage du sol effectué entre 2011 et 2021 (période de référence de la loi) en passant d'un caractère naturel, usage agricole ou forestier à un espace urbanisé.

La notion d'ENAF est décorrélée du zonage réglementaire des PLU. Ainsi, l'urbanisation d'un secteur classé en zone U ou AU dans le PLU entraînant une disparition d'un secteur à usage agricole ou forestier rentre dans les calculs.

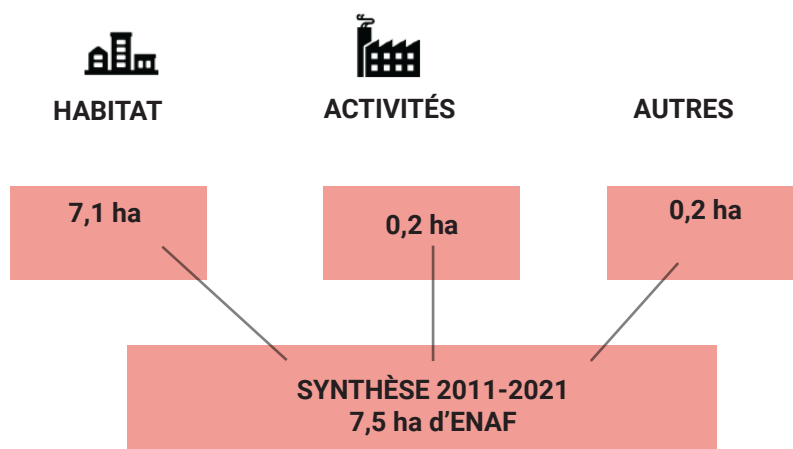
3.1.3. Rappel de la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021

Afin de répondre à ces objectifs de modération de la consommation d'espace, **la première étape a consisté à mesurer le rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) sur la période de référence : du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020.**

Cette analyse est basée sur les données officielles du CEREMA (portail de l'artificialisation des sols).

Il ressort que 7,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur la période 2011-2021 dont :

- 2,6 ha à vocation d'habitat,
- 0,2 ha à vocation d'activités économiques,
- 0,2 ha correspondant aux activités mixtes et/ou divers.



Se reporter au volet foncier du diagnostic du PLU (Tome 1 du Rapport de Présentation)

■ **3.2. Une méthodologie en faveur de la densification et de la réduction de la consommation d'ENAF**

Afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace, le projet de PLU de Vignieu a reposé sur une démarche visant à déterminer les besoins de développement après avoir recherché les capacités de mobilisation du tissu bâti existant.

Cette démarche s'est organisée autour de plusieurs étapes complémentaires :

- délimiter les enveloppes bâties principales et secondaires ;
- identifier les disponibilités foncières au sein de ces enveloppes ;
- distinguer les dents creuses des possibilités de divisions parcellaires ;
- analyser le potentiel de mutation et de réinvestissement du bâti existant ;
- apprécier le caractère réellement mobilisable de ces disponibilités ;
- mettre en regard le potentiel identifié avec les besoins en logements définis par le PADD et les orientations du SCoT ;

3.2.1. Une analyse fine du potentiel de densification

Une étude de densification a été réalisée sur les enveloppes bâties de Vignieu afin d'identifier les possibilités de construction au sein des espaces déjà urbanisés.

Cette analyse a distingué deux principales catégories de disponibilités :

- > les dents creuses, correspondant aux espaces non bâtis insérés dans le tissu urbanisé ;
- > les divisions parcellaires, correspondant à des parcelles déjà bâties dont une partie pourrait être détachée afin d'accueillir une ou plusieurs constructions nouvelles.

L'identification de ces disponibilités n'a toutefois pas reposé sur le seul critère de la surface disponible. Le caractère réellement constructible des terrains a été apprécié au regard :

- de la configuration des parcelles ;
- de l'implantation du bâti existant ;
- des possibilités d'accès et de desserte ;
- de la topographie ;
- de la présence de contraintes ou d'enjeux paysagers ;
- des sensibilités environnementales ;
- de la desserte par les réseaux ;
- de la cohérence urbaine du développement potentiel.

Cette approche permet de distinguer le potentiel foncier théorique du potentiel réellement susceptible d'être mobilisé dans le cadre du PLU.

L'étude a ainsi identifié un potentiel d'environ 49 logements, réparti entre :

- 17 logements au sein de dents creuses ;**
- 32 logements issus de divisions parcellaires.**

Ce potentiel permet de répondre aux objectifs résidentiels du PADD sans qu'il soit nécessaire de créer de nouvelles zones à urbaniser en extension des enveloppes bâties.

3.2.2. Une prise en compte de la vacance et du renouvellement du parc existant

L'analyse de la capacité de mutation du tissu bâti a également intégré la question de la vacance des logements.

Selon les données disponibles, 15 logements vacants sont recensés à Vignieu, soit environ 3,6 % du parc de logements. Ce niveau est considéré comme correspondant à un taux de vacance nécessaire à la fluidité du marché immobilier local.

En conséquence, ces logements n'ont pas été considérés comme un potentiel directement mobilisable pour répondre aux besoins de production de logements du PLU. **Le projet ne repose donc pas sur une hypothèse artificielle de reconquête de la vacance mais sur des capacités foncières effectivement identifiées au sein de l'enveloppe bâtie.**

3.2.3. Un recentrage du développement résidentiel sur le village

L'analyse foncière a conduit la commune à privilégier très clairement le centre-village et son enveloppe bâtie pour accueillir les nouveaux logements.

Cette orientation répond à un double objectif :

- optimiser les capacités foncières existantes ;
- renforcer la centralité communale en rapprochant les nouveaux habitants des équipements, commerces, services et espaces publics.

Le projet ne retient donc pas de nouvelle extension résidentielle sur les hameaux. Les principaux hameaux sont classés en zone UH. Leur évolution est limitée aux extensions et annexes des habitations existantes ainsi qu'aux possibilités de changement de destination prévues par le règlement. Les nouvelles constructions d'habitation y sont interdites. Cette disposition permet de maintenir les hameaux dans leur caractère rural et résidentiel tout en évitant la création de nouveaux secteurs d'urbanisation diffuse. Elle contribue ainsi directement à la limitation du mitage des espaces agricoles et naturels.

3.2.4. Une optimisation du foncier grâce à l'OAP « Densité »

La densification ne repose pas uniquement sur l'identification de terrains constructibles. Le PLU cherche également à garantir une utilisation plus efficace du foncier mobilisé. **Une OAP thématique « Densité » a ainsi été mise en place afin d'accompagner la mobilisation des principales dents creuses et divisions parcellaires.**

Elle poursuit notamment les objectifs suivants :

- optimiser les disponibilités foncières ;
- favoriser des formes urbaines plus compactes ;
- diversifier les formes d'habitat ;
- favoriser l'habitat individuel groupé, mitoyen et les formes intermédiaires ;
- garantir une insertion cohérente des nouvelles constructions dans le tissu existant.

L'OAP fixe des objectifs de densité adaptés aux caractéristiques des différents secteurs. À titre d'exemple, le secteur « Rue Centrale » prévoit une densité minimale de 40 logements/ha, pour un minimum de 17 logements, tandis que le secteur « Arrière du lotissement » prévoit une densité de 19 logements/ha, pour un minimum de 4 logements.

Cette approche permet ainsi de concilier densification et qualité urbaine, en évitant qu'une recherche de sobriété foncière ne se traduise par une urbanisation uniforme ou déconnectée des caractéristiques du village.

3.2.5. Une réduction de la consommation foncière recherchée tout au long de la construction du projet

La réduction de la consommation d'ENAF ne résulte pas uniquement des choix opérés au moment de la définition du zonage. Elle a également conduit à faire évoluer certains projets au cours de la procédure de révision du PLU.

Cette évolution est particulièrement significative concernant les équipements scolaires et communaux. Dans le cadre des premières réflexions ayant conduit au débat n°1 du PADD, la commune envisageait la création d'une nouvelle école multifonctionnelle et modulable, destinée à répondre aux besoins futurs en matière d'équipements scolaires. Cette orientation s'accompagnait du maintien d'une emprise foncière d'environ 1,2 hectare permettant la réalisation de ce nouvel équipement. Le projet conduisait donc à réserver une emprise foncière importante, en partie sur des espaces susceptibles de générer une consommation nouvelle d'ENAF.

La poursuite des études et de la réflexion communale a toutefois conduit à réinterroger ce scénario. Entre le débat n°1 et le débat n°2 du PADD, la commune a notamment pris en compte le coût financier important du projet de nouvelle école et a réexaminé les possibilités offertes par les équipements existants. Le projet a ainsi été réorienté vers une restructuration et une extension des équipements existants, notamment de l'école et de la salle des fêtes.

Cette évolution a permis :

- d'abandonner le projet de création d'une nouvelle école sur un secteur dédié ;
- de réduire fortement l'emprise foncière nécessaire aux équipements ;
- de privilégier la réutilisation du patrimoine bâti et foncier déjà artificialisé ;
- de limiter la consommation nouvelle d'espaces agricoles et naturels ;
- de favoriser le réinvestissement des équipements existants.

Le secteur initialement envisagé pour accueillir la nouvelle école a ainsi été déclassé dans le projet de PLU. La zone AU correspondante, d'environ 1,3 ha, a notamment été reclassée en zone agricole, en cohérence avec l'abandon du projet de nouvel équipement et avec le potentiel déjà identifié au sein de l'enveloppe bâtie.

3.2.6. Un développement touristique encadré et limité aux sites existants

La consommation d'ENAF prévue par le projet de PLU ne concerne pas uniquement les équipements. Elle comprend également une consommation résiduelle liée à l'évolution des deux principaux pôles touristiques de Vignieu :

- le Château de Chapeau Cornu ;
- le Domaine de Suzel.

Le PADD prévoit un développement modéré de ces deux pôles touristiques majeurs, en cohérence avec leur vocation existante. Il ne s'agit donc pas de créer de nouvelles zones touristiques dans les espaces agricoles ou naturels, mais d'accompagner l'évolution de deux activités déjà implantées et participant à l'attractivité économique et touristique de la commune.

Des périmètres touristiques précisément délimités : Le projet de PLU abandonne le classement patrimonial global qui existait précédemment et délimite des secteurs spécifiques en zone Ut, correspondant aux deux pôles touristiques majeurs. **La délimitation de ces secteurs a été réalisée de manière à circonscrire les possibilités de développement aux emprises directement concernées par les activités touristiques existantes et leurs besoins d'évolution.** Le projet ne permet donc pas une urbanisation touristique généralisée des propriétés concernées.

Cette volonté se traduit notamment par la création de plusieurs sous-secteurs :

- Ut, correspondant aux secteurs touristiques ;
- Utp, correspondant aux espaces de stationnement, dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée à l'exception des ombrières ;
- Ute, correspondant aux secteurs nécessaires aux dispositifs de traitement des eaux usées liés au développement du Domaine de Suzel ;
- Ut*, dans lequel certaines destinations touristiques ou d'hébergement sont interdites.

Le zonage permet ainsi de distinguer les espaces déjà aménagés, les espaces nécessaires au fonctionnement des sites et les secteurs susceptibles d'accueillir une évolution limitée des activités.

Le Domaine de Suzel : une extension concentrée et maîtrisée

Le principe de maîtrise de la consommation foncière est particulièrement visible sur le Domaine de Suzel.

Le site bénéficie d'une OAP spécifique destinée à encadrer son évolution. Celle-ci ne permet pas une urbanisation généralisée du domaine mais identifie précisément les secteurs susceptibles d'évoluer.

L'OAP prévoit notamment :

- le maintien et la valorisation du site existant ;
- un secteur d'extension maîtrisée destiné à accueillir de nouvelles constructions ;
- la requalification des hébergements insolites existants ;
- le développement d'une offre complémentaire liée au fonctionnement du site : réception, spa, séminaires, brasserie, etc.

Le dispositif distingue ainsi clairement le site déjà bâti et aménagé des secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions. La zone touristique n'a donc pas vocation à permettre l'urbanisation de l'ensemble des terrains appartenant au domaine : les possibilités de construction sont concentrées dans une partie précisément délimitée du site.

Le dossier identifie notamment environ 0,26 ha d'ENAF correspondant à la possibilité d'accueil de nouvelles constructions, auxquels s'ajoutent les espaces nécessaires au traitement des eaux usées, représentant environ 0,2 ha d'ENAF. Cette organisation permet ainsi d'accompagner le développement d'une activité touristique existante tout en limitant spatialement la consommation nouvelle d'espace.

■ **3.3. Un bilan foncier traduisant une forte réduction de la consommation d'ENAF**

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers observée entre 2011 et 2021 s'élève à environ 7,5 ha, dont 7,1 ha liés au développement résidentiel. Le projet de PLU s'inscrit dans une trajectoire sensiblement différente. **La consommation nouvelle d'ENAF générée par le projet de PLU est estimée à environ 1 ha**, répartie de la manière suivante :

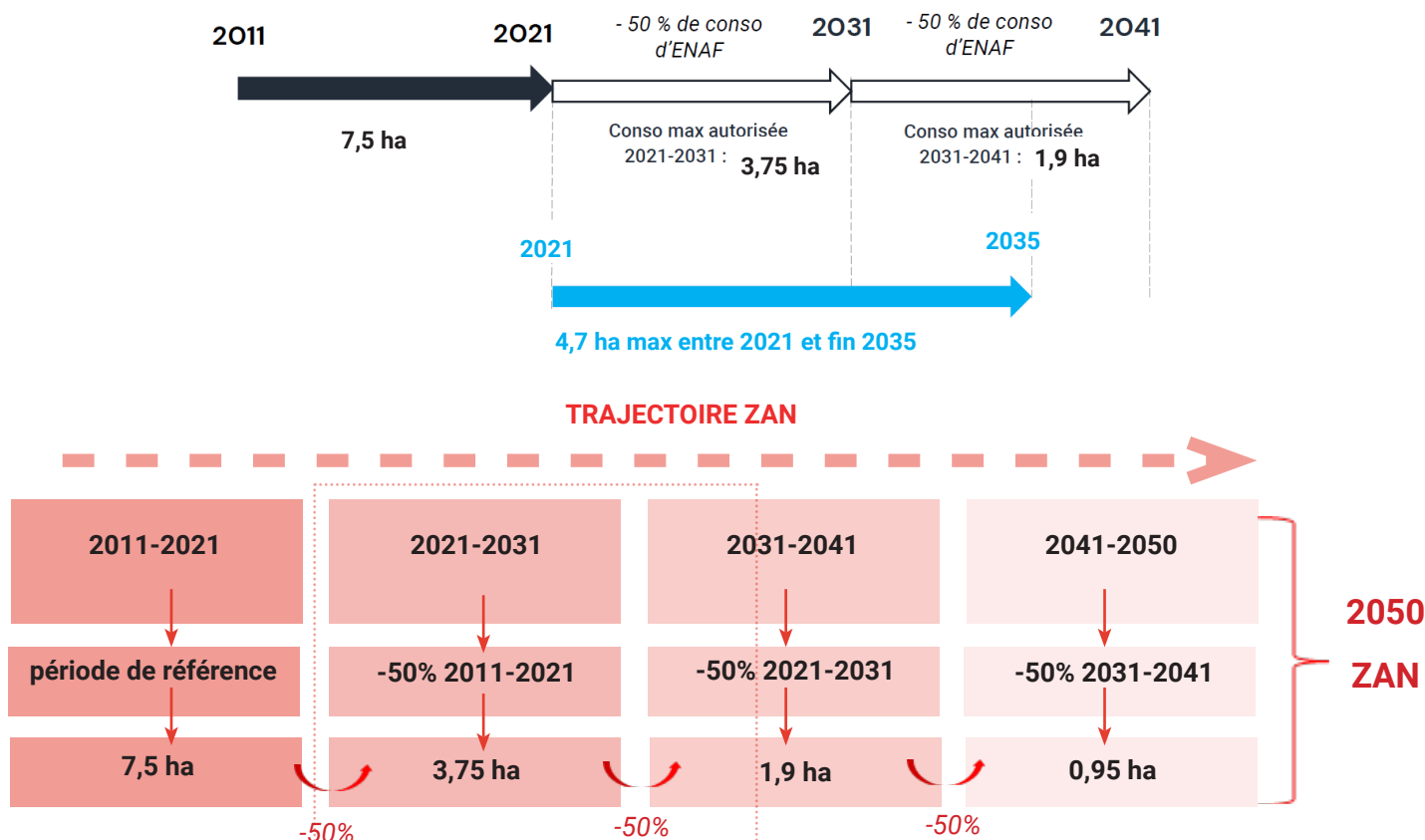
- **habitat : 0,2 ha**
- **équipements : 0,3 ha**
- **tourisme : 0,5 ha**

Cette consommation résiduelle résulte donc principalement de projets précisément identifiés et encadrés.

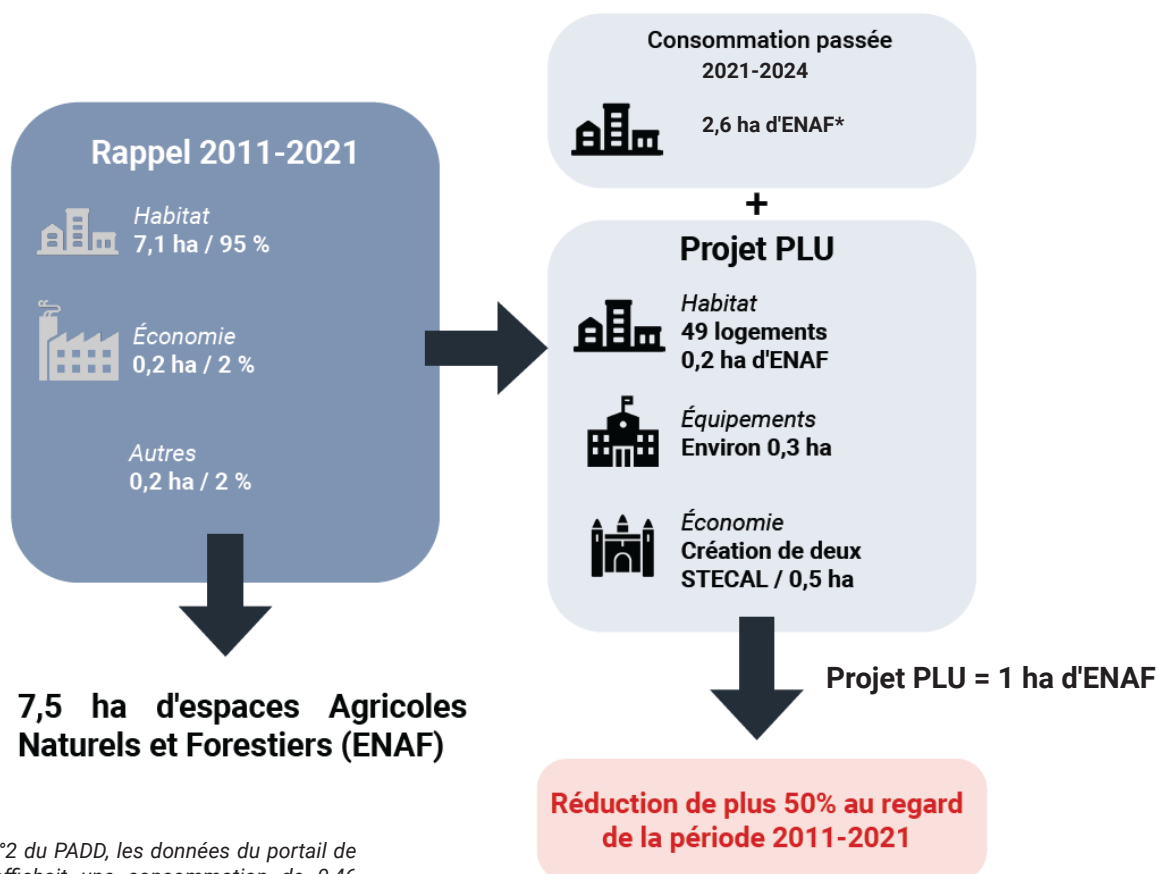
Elle doit être mise en regard des mesures prises pour éviter ou réduire la consommation :

- **49 logements potentiels identifiés dans l'enveloppe bâtie ;**
- **absence de nouvelle zone AU à vocation résidentielle ;**
- **limitation des possibilités de construction dans les hameaux ;**
- **mise en place d'une OAP « Densité » ;**
- **abandon du projet de nouvelle école et réorientation vers la restructuration des équipements existants ;**
- **déclassement du secteur initialement envisagé pour le nouvel équipement ;**
- **délimitation précise des pôles touristiques existants ;**
- **encadrement des possibilités d'évolution du Domaine de Suzel par une OAP ;**
- **création de sous-secteurs touristiques limitant certaines possibilités de construction.**

Le projet de PLU traduit ainsi une démarche globale de réduction et de maîtrise de la consommation foncière, qui ne repose pas uniquement sur la diminution des surfaces constructibles mais également sur l'évolution des projets eux-mêmes et sur la recherche d'une utilisation plus efficace des espaces déjà urbanisés.



SYNTHESE PROJET PLU ET CONSOMMATION ENAF 2021-2035



* Lors du débat n°2 du PADD, les données du portail de l'artificialisation affichait une consommation de 0,46 ha d'ENAF entre 2021 et 2023. Ces données ont été actualisées et affichent désormais 2,6 ha d'ENAF jusqu'à fin 2024.

3,6 ha d'ENAF entre 2021 et 2035 en intégrant la consommation passée (2,6 ha)

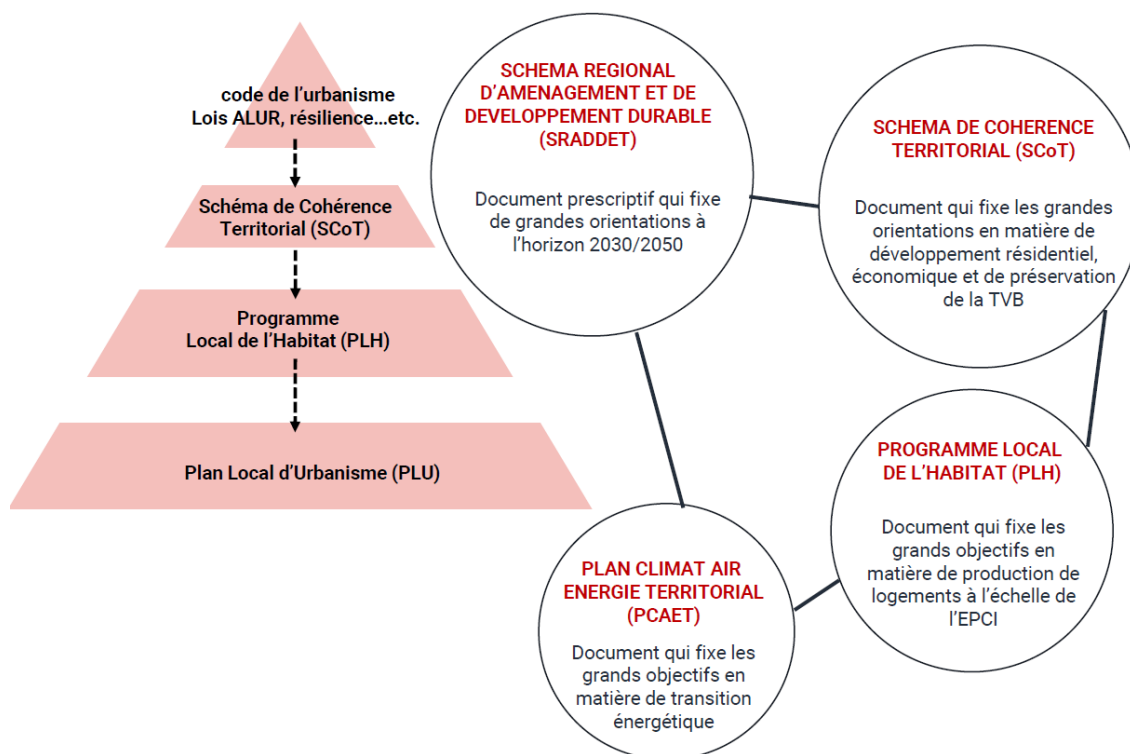
■ 4 - COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC ■ LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

4.1. Présentation des documents pris en compte

Le PLU doit assurer une compatibilité et une prise en compte de plusieurs documents-cadres supra communaux. L'analyse de la prise en compte et de la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieurs analyse les documents suivants :

- Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Auvergne Rhône-Alpes ;
- Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Boucle du Rhône en Dauphiné
- Le PLH (Programme Local de l'Habitat) des Balcons du Dauphiné
- Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) des Balcons du Dauphiné
- le SDAGE Rhône-Méditerranée Corse

Le SCoT Symbord, en intégrant les orientations des SDAGE, SAGE et du SRADDET, assure la prise en compte de ces documents cadres dans ses propres dispositions. Ainsi, la compatibilité du PLU est vérifiée à travers le respect des prescriptions du SCoT, garantissant par ce biais la cohérence et l'intégration de l'ensemble des exigences portées par les autres documents de planification.



4.2. Compatibilité du PLU avec le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes

La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi Notre crée un nouveau schéma de planification dont l'élaboration est confiée aux régions : le SRADDET.

Le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement et d'égalité des territoires) se substitue aux schémas préexistants tels que le schéma régional climat air énergie (SRCAE), le schéma régional de l'intermodalité, le plan régional de prévention et de gestion des déchets, et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Le SRADDET de la Région Auvergne Rhône-Alpes a été **approuvé le 10 avril 2020**. Il se substitue aux SRCE Auvergne et SRCE Rhône Alpes. Feuille de route en matière d'aménagement du territoire et d'environnement,

le SRADDET conjugue 11 thématiques :

- Désenclavement des territoires ruraux
- Équilibre et égalité des territoires
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- Prévention et gestion des déchets
- Habitats
- Pollution de l'air
- Gestion économe de l'espace
- Intermodalité et de développement des transports
- Lutte contre le changement climatique
- Maîtrise et valorisation de l'énergie
- Protection et restauration de la biodiversité

Pour la région Auvergne – Rhône-Alpes, cette démarche a été nommée « AMBITION TERRITOIRES 2030 » pour l'inscrire dans une vision prospective et ambitieuse pour la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Le projet de SRADDET fixe notamment les objectifs stratégiques suivants :

- Objectif 1 : Garantir, dans un contexte de changement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous ;
- Objectif 2 : Offrir l'accès aux principaux services sur tous les territoires ;
- Objectif 3 : Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources ;
- Objectif 4 : Faire une priorité des territoires en fragilité ;
- Objectif 5 : Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité ;
- Objectif 6 : Développer les échanges nationaux, sources de plus-value pour la région ;
- Objectif 7 : Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maîtriser leurs impacts sur le territoire régional ;
- Objectif 8 : Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires ;
- Objectif 9 : Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, du climat et des usages, en tenant compte des évolutions socio-démographiques et sociétales ;
- Objectif 10 : Développer une relation innovante avec les territoires et les acteurs locaux.

Chaque objectif fait l'objet de règles. 43 règles ont été définies dans le SRADDET AURA. **Le PLU doit prendre en compte les objectifs et assurer la compatibilité avec les règles fixées par le SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes. Étant donné que le SCoT Symbord intègre déjà le SRADDET, une analyse synthétique de la compatibilité du PLU avec le SRADDET a été réalisée. Par définition, le PLU intègre les règles fixées par le SRADDET.**

Seules les règles applicables au PLU ont été étudiée (cf. *tableau page suivantes*). Le volet consommation foncière a été étudiée dans la présente partie relative à l'analyse de la consommation d'ENAF.

Objectifs du SRADDET	Traduction dans le PLU de Vignieu
Gestion économe de l'espace	Développement concentré dans l'enveloppe bâtie principale ; absence d'extension résidentielle des hameaux ; densification des secteurs déjà urbanisés. > Le projet limite l'étalement urbain et privilégie le renouvellement/densification.
Préservation des espaces agricoles	Maintien des espaces agricoles et limitation du mitage. > Les espaces agricoles constituent une composante durable du projet communal.
Protection de la biodiversité	Zones N/Nre, protection L.151-23, zones humides, haies, boisements, cours d'eau et ripisylves. > Les éléments structurants de la TVB sont intégrés au zonage et aux OAP.
Renforcement de la nature en ville	Coefficient de pleine terre, végétalisation, préservation des éléments végétaux existants. > Les espaces non bâtis participent au fonctionnement écologique du village.
Adaptation au changement climatique	Limitation de l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales, protection des zones humides, pleine terre. > Le projet favorise la résilience du territoire.
Développement des mobilités alternatives	Développement des cheminements doux et amélioration des connexions entre quartiers et équipements. > Les déplacements actifs sont intégrés au projet de centralité.
Transition énergétique	Possibilité d'installer des dispositifs d'énergies renouvelables ; principes de conception bioclimatique. > Le règlement et les OAP permettent l'évolution énergétique du bâti.

4.3. Compatibilité du PLU avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné

La commune de Vignieu est couverte par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SYMBORD).
Ce dernier a été approuvé le 3 octobre 2019 et définit les axes forts de développement et d'aménagement du territoire à l'horizon 2040.

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT définit des orientations et objectifs :
- des orientations d'aménagement pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses ;
 - des orientations d'aménagement pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé ;

- des orientations d'aménagement pour préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles ;
- des orientations d'aménagement pour un système de mobilité cohérent avec le modèle de développement du territoire.

Conformément au code de l'urbanisme, les PLU, ZAC et autres opérations d'aménagement doivent être établis en compatibilité avec le SCoT.

Le tableau ci-après analyse la compatibilité du projet de PLU de Vignieu avec les principales prescriptions du DOO.

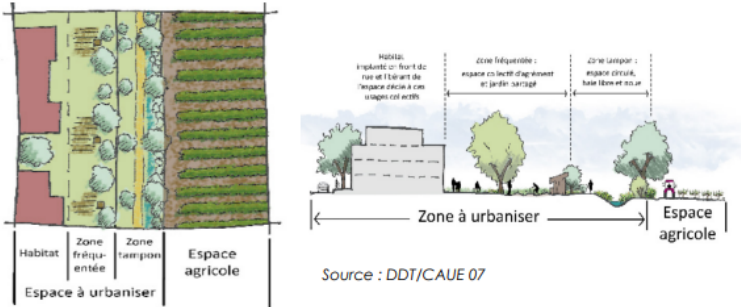
Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLU 2026	Compatibilité du PLU
Orientations d'aménagements pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses	Une diversité d'offre d'accueil de l'activité économique pour répondre aux besoins des entreprises et développer l'emploi	L'ensemble de l'enveloppe urbaine du Scot a vocation à accueillir les activités économiques. Les installations d'activités industrielles générant des nuisances sonores ou olfactives et une augmentation du trafic y sont exclues. Les PLU/PLUi assurent la mixité fonctionnelle de ces tissus.	Le règlement permet le maintien d'activités compatibles avec l'habitat au sein des secteurs urbains, tout en encadrant les activités susceptibles de générer des nuisances. Le règlement autorise une mixité de fonctions non nuisantes (résidentielles, commerces et services de proximité, équipements....) au sein de la centralité principale (zone UA). Le règlement précise que les activités autorisées sont permises uniquement "sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique". Les zones UB et UH à vocation d'habitat sont uniquement dédiées au volet résidentiel.	
	Les sites économiques : orientations générales	Les sites économiques sont localisés à l'écart du développement résidentiel. Les PLU/PLUi leur confèrent une vocation économique et devront s'assurer qu'ils demeurent à l'écart des zones urbanisées	Les activités économiques non compatibles avec le tissu résidentiel font l'objet d'un zonage spécifique : zone Ui et zone Ut (avec les sous-secteurs Utp, Ut*, Ute).	
	Hierarchisation des sites économiques Favoriser la complémentarité des sites économiques du territoire et l'affirmation de leur vocation, en lien avec les sites économiques environnants. Le Scot identifie trois types de sites auxquels correspondent des critères en termes de vocation et de qualités d'aménagement : - les sites économiques « d'échelle Scot », appelés sites économiques stratégiques, - les sites économiques « spécifiques », - les sites économiques d'échelle locale.	Les PLU/PLUi et les projets d'aménagement identifient en site économique d'échelle locale tout site économique ne relevant ni d'un site économique stratégique, ni d'un site économique « spécifique ». Pour l'extension de sites économiques d'échelle locale, le Scot alloue une surface maximale de consommation foncière nette correspondant à 20 % maximum – dans le temps du Scot – de la surface de chaque site économique existant dans les documents d'urbanisme locaux à la date d'approbation du Scot, dans la limite maximale de 4 hectares par site. Sont définis comme « sites économiques existants » les zones Ui et les secteurs déjà bâtis au sein des zones à urbaniser à vocation économique, à la date d'approbation du Scot. Les extensions des sites économiques d'échelle locale devront être localisées en continuité directe du site existant. Pour les sites d'échelle locale de moins de 5 ha classés en Ui dans les documents d'urbanisme locaux à la date d'approbation du Scot, le Scot autorise les extensions uniquement si elles sont liées aux activités préexistantes sur le site.	La commune de Vignieu ne dispose pas de site économique stratégique ou spécifique. La délimitation des zones correspond aux activités existantes. La délimitation de la zone Ui n'a pas été faite en fonction des caractéristiques formes urbaines ou architecturales de cette dernière, mais en fonction de sa destination envisagée ciblant un secteur précis correspondant à l'ancienne usine « Impasse du Ruisseau du Moulin ». La zone Ui concerne uniquement le bâtiment de l'ancienne usine « Impasse du Ruisseau du Moulin », il n'est pas permis dans cette zone de nouvelles constructions, extensions et annexes.	
	Orientations pour un développement économique de qualité et durable	Pour cela le règlement, les OAP ou les projets d'aménagement veilleront à : - une intégration paysagère soignée ; - un renforcement des connexions avec les quartiers existants ; - la mise en place d'un aménagement paysager de qualité notamment le long des axes routiers traversant ou bordant les zones d'activités ; - localiser les espaces techniques (stockage, etc.), lorsque cela est possible, à l'arrière des bâtiments afin de les masquer depuis les voies ; > Des préconisations en termes d'accès et de stationnements. > Des préconisations pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'assainissement : favoriser la récupération des eaux de pluie, limiter l'imperméabilisation des sols, limiter les débits de rejets.	Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dite « OAP densité » afin d'optimiser les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe bâtie et s'assurer d'une diversification des formes bâties sur les principales dents creuses ou divisions parcellaires. Mise en place d'une OAP sur le Domaine de Suzel afin d'accompagner l'évolution du site. Les OAP donnent des préconisations en matière de desserte, d'intégration paysagère, de prise en compte de la biodiversité, de stationnements, de gestion des eaux pluviales et de l'assainissement.	

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
Orientations pour une économie de proximité dynamique et pour le renforcement des activités tertiaires dans l'enveloppe urbaine	Renforcer l'artisanat et les services	Les PLU/PLUi organisent le maintien des activités artisanales dans l'enveloppe urbaine. Les PLU/PLUi veillent à ce que les activités artisanales et de service soient adaptées à leur environnement. En conséquence, ils tiennent compte de l'exigence de mixité fonctionnelle pour les différents tissus concernés	L'artisanat et la «petite industrie» sont permis uniquement au sein de la zone UA. Il est précisé que ces activités sont permises uniquement "sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique". Concernant la petite industrie (c'est-à-dire les constructions relevant de la sous-destination industrie/ exemple : maçon, plâtrier-peintre...etc.) : elle est autorisée sous réserve que la surface de plancher n'excède 150 m².	
	Orientations pour accompagner le développement artisanal et commercial > Dynamiser le tissu commercial des centralités et contenir les zones commerciales périphériques	Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) en dehors des périmètres de centralité, que ce soit en création ou transformation de bâtiment existant. Le DOO du Scot de la Boucle du Rhône en Dauphiné positionne les centralités de type centre-ville, centre-bourg. Charge au PLU/PLUi de définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) les périmètres de centralité	Le règlement écrit indique que l'artisanat et le commerce de détails sont autorisés au sein de la centralité principale (zone UA) sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m².	
Document d'Aménagement Artisanal et commercial (DAAC)	Localisation préférentielles des commerces Dans la continuité des règles du DOO, le DAAC définit deux types d'espaces d'implantation préférentiels du commerce afin de répondre aux objectifs fixés : Les centres-villes et centres bourgs des communes/ Les espaces de développement commercial de périphérie	Dans les secteurs de centralité, les documents d'urbanisme locaux pourront intégrer des règles spécifiques relatives aux périmètres de protection de la diversité commerciale, au titre du code de l'urbanisme, dont le droit de préemption sur les fonds de commerce	Le projet de PLU n'identifie pas de linéaires commerciaux à préserver.	
Orientations pour la protection et la valorisation des espaces et de l'activité agricole	Un principe général de préservation des terres agricoles	Les PLU/PLUi et les politiques publiques mettent en oeuvre le principe général d'économie des terres agricoles en vue d'assurer la pérennité de l'activité agricole dans le territoire dans une perspective à la fois économique, alimentaire, environnementale et comme un enjeu de société	La délimitation des zones U vise à préserver au maximum les espaces agricoles. En effet, le projet de PLU vise à optimiser prioritairement l'enveloppe bâtie avec les zones UA et UB. Aucun secteur d'extension n'a été délimité limitant ainsi les incidences sur les espaces agricoles.	
	Maintenir la fonctionnalité des exploitations	En cas d'ouverture à l'urbanisation dans les PLU/PLUi et dans tout projet d'aménagement, doivent être réalisées des analyses agricoles pour prendre en compte les fonctionnalités agricoles : - impact sur les unités d'exploitations ou sur le potentiel agricole, - analyse du fonctionnement de la circulation des engins agricoles, - impact direct ou enclavement des bâtiments d'exploitation : les PLU/PLUi devront conserver ou prévoir des axes de circulation adaptés à la circulation des engins, - traitement de la frange entre territoire urbain et espace agricole. Les PLU/PLUi et les projets d'aménagement autorisent le changement d'usage d'anciens bâtiments agricoles à condition de ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole	Les parcelles exploitées ou présentant une vocation agricole font l'objet d'un classement en zone A. Afin de tenir compte des enjeux paysagers et environnementaux des zones Ap (enjeux paysagers) et Are (enjeux environnementaux) ont été délimitées. 15 changements de destination ont été identifiés au plan de zonage. Ces derniers ne présentent pas d'incidences sur les espaces agricoles et ne sont pas situés proche d'une exploitation agricole.	

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
Orientations pour une économie de proximité dynamique et pour le renforcement des activités tertiaires dans l'enveloppe urbaine	Intégration des bâtiments agricoles	Interdire les nouvelles constructions agricoles sur les lignes de crêtes, les versants ou les buttes afin de minimiser leur impact visuel. Elles devront suivre les courbes de niveau. Les hauteurs, volumes et coloris des constructions seront réglementés, le traitement architectural et l'insertion paysagère des constructions (prolongement des typologies végétales existantes et l'utilisation des essences locales notamment) devront être assurés, particulièrement dans les entrées de villages. Une attention particulière devra être portée aux nouveaux silos de stockage, bâtiments souvent très impactant dans le paysage. Eviter la dispersion des constructions d'une même exploitation agricole	Le règlement de la zone A ajoute des prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments agricoles (façade ; toiture ...) mais également concernant les tunnels agricoles et les aires de stockage des exploitations. Le règlement précise que les constructions à usage agricole et d'habitation doivent « être regroupés autour du siège d'exploitation ».	
Orientations pour la valorisation de la filière extraction de matériaux et pour l'identification des sites	Le Scot reconnaît le caractère stratégique aux plans régional et national de l'activité d'extraction de matériaux	Dans les PLU/PLUi, reporter les sites de carrières tel que prévu dans l'arrêté préfectoral. Dans le cas d'une inscription au-delà de l'arrêté préfectoral, justifier des besoins et de la nécessité de ce développement pour le maintien de l'activité de la carrière.	La commune ne dispose pas sur son territoire de site de carrière.	
Orientations pour favoriser le développement du tourisme	Préserver et valoriser les paysages, la maîtrise du patrimoine et de la qualité de vie du territoire	Sur les principaux sites d'entrée dans le territoire, les PLU/PLUi et les opérations d'aménagement : - favorisent la qualité des formes urbaines, l'intégration paysagère des projets (économiques, habitat, équipement), - assurent la maîtrise de la signalétique commerciale, - prévoient un traitement des fronts bâtis le long des axes d'entrée de ville, - assurent le traitement paysager des abords (traitement des discontinuités bâties, arbres d'alignement, îlots plantés), - favorisent la diminution des vitesses, la multiplicité des usages et la diversification des modes de déplacement sur les axes concernés. Les PLU/PLUi et les projets d'aménagement identifient les lieux touristiques et de loisirs et permettent leurs aménagements ainsi que la valorisation de leurs abords. La ViaRhôna, la Voie Verte de Crémieu à Arandon-Passins et les chemins de grandes randonnées constituent les armatures de ce réseau de liaisons vertes. Les PLU/PLUi et les projets d'aménagement pourront matérialiser, dans les plans de zonage, des emplacements réservés ou a minima un zonage inconstructible permettant de préserver les emprises nécessaires.	Le projet communal vise à identifier et préserver les éléments architecturaux participant à l'identité et à la qualité du cadre de vie de Vignieu. Cela se traduit par : - une optimisation de l'enveloppe bâtie existante afin de limiter au maximum la consommation d'espaces agricoles et naturels - la mise en place de règles d'architectures et paysagères permettant une bonne intégration des futures constructions dans le tissu existant - l'identification et la protection des éléments bâtis à travers une prescription, participant à l'identité communale : croix ; lavoirs, murs patrimoniaux, ... - interdiction de nouvelle construction dans les hameaux (zone UH) afin de préserver leur identité et stopper la consommation d'ENAF - préservation des espaces à enjeux > mise en place de zones Ap ; Are et Nre - identification et protection de la trame végétale (haies ; ensembles boisés...) Mise en place d'emplacements réservés destinés à développer les modes doux.	  
	Rénover, compléter et diversifier l'offre d'accueil et d'hébergement touristique	Les PLU/PLUi pourront permettre la transformation de bâtiments agricoles existants quand des raisons de préservation patrimoniales le justifient, en gîte rural ou chambres d'hôtes, sous réserve de ne pas porter atteinte au maintien et à la pérennité de l'activité agricole. Cette activité devant par ailleurs rester secondaires par rapport à l'activité agricole principale. Le Scot vise à favoriser le développement et la modernisation de l'hôtellerie et de manière plus diffuse les hébergements de plein air, les parcs résidentiels de loisirs et de plus petites capacités (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, hébergements insolites).	Le projet communal a pour objectif de renforcer l'attractivité touristique du territoire en développant les structures existantes, en particulier autour des deux pôles majeurs : le Château de Chapeau Cornu et le Domaine de Suzel, identifiés par la zone Ut. Il vise également à mettre en valeur les chemins ou sentiers à préserver et valoriser sur la commune.	

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
Orientations d'aménagement pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé	Orientations pour un développement résidentiel de qualité Le développement urbain du territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné repose sur cinq principes fondateurs inscrits dans le PADD et repris comme autant d'orientations majeures dans le DOO : - assurer une gestion économe de l'espace, - renforcer les centralités de chaque commune (centre-bourg, coeur de village...), - renforcer les polarités, - travailler sur la qualité des formes urbaines, - répondre à tous les besoins en logements (permettre d'avantage de diversité).	Les PLU/PLUi adoptent des dispositions de nature à renforcer les capacités d'accueil de nouveaux logements et de locaux d'activités au sein des secteurs de centralité des communes. Pour favoriser l'aspect urbain des bourgs et regrouper l'urbanisation, 80% de la production de logements prévue pour chaque commune à horizon 2040 y seront localisés. Dans les secteurs secondaires et les hameaux, seules sont autorisées la construction dans les dents creuses, les extensions de bâtiments existants, la création d'annexes. Dans les écarts, les secteurs d'habitats diffus, les secteurs d'habitat isolé ou dans le cas d'urbanisations linéaires, seules les extensions de bâtiments existants et la création d'annexes sont autorisées. Repérer dans les PLU/PLUi le potentiel dans l'enveloppe urbaine. Les collectivités doivent procéder à une analyse précise en prenant obligatoirement en compte les dents creuses, les divisions parcellaires, le potentiel mutable, la vacance et la réhabilitation. Si le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine permet une production de logements supérieure au potentiel attribué par le Scot, les documents d'urbanisme locaux devront mettre en oeuvre des outils de phasage ou de maîtrise foncière sur les tènements les plus importants. Si les capacités de construction attribuées par le Scot ne peuvent entièrement trouver leur place dans le tissu urbain constitué, les communes définissent un ou deux secteur(s) d'extension, en continuité directe de la centralité. Sur ces sites, les communes orientent la réalisation des projets. Les PLU/PLUi et projets d'aménagement intègrent les principes suivant et les mettent en oeuvre : qualité urbaine ; prise en compte du cycle de l'eau ; déplacements alternatifs à la voiture...	Le projet de PLU délimite précisément l'enveloppe bâtie principale et l'enveloppe secondaire en s'appuyant sur les critères définies par le SCoT. Une étude de densification a été réalisée permettant d'identifier les dents creuses et divisions parcellaires potentielles. Concernant la vacance, 15 logements vacants sont identifiés sur la commune (selon les données de l'INSEE 2023), soit 3,6% du parc de logement. Ce taux peut être considéré comme un « taux naturel » permettant d'assurer une fluidité dans le parc de logements. Ces 15 logements ne constituent donc pas un potentiel permettant de répondre aux besoins en logements futurs. Aucun potentiel en remobilisation de la vacance n'a donc été retenu. Le travail de densification a permis de recenser un potentiel d'environ 49 logements, dont 17 au sein de dents creuses et 32 issus de divisions parcellaires. Au total le projet de PLU prévoit l'accueil de 49 logement > 24 seront produits au sein de la centralité principale => 50% de la production neuve. L'étude de densification ayant démontré un potentiel important de production de logements au regard des besoins fléchés par le SCoT (<i>rappel : 90 lgts maximum autorisé par le SCoT pour Vignieu entre 2018 et 2040 mais 62 logements autorisés entre 2018 et 2024 - soit environ 30 logements autorisés entre 2024 et 2040</i>), le projet de PLU n'a pas eu besoin de délimiter des zones A Urbaniser (AU) en extension des enveloppes bâties principale et secondaire. Le PADD prévoit explicitement que « sur les hameaux, [soient] uniquement [permises] des extensions et annexes modérées des habitations existantes ». Le zonage traduit cette volonté en limitant les capacités d'accueil de logements nouveaux hors du village, dans la zone UH seul les changements de destinations des constructions ainsi qu'une évolution (extension/annexe) des habitations existantes sont autorisés. Les nouvelles constructions sont interdites.. Le PADD prévoit de favoriser la réalisation d'un parcours résidentiel. L'OAP « Densité » définit différentes formes urbaines et des objectifs de densité selon les secteurs. Elle permet notamment de développer des formes d'habitat collectif, individuel mitoyen et groupé. L'OAP « Densité » fixe directement des objectifs de densité sur les secteurs présentant un potentiel de densification. À titre d'exemple, le secteur « Rue Centrale » prévoit une densité minimale de 40 logements/ha et 17 logements minimum, tandis que le secteur « Arrière du lotissement » prévoit 19 logements/ha et 4 logements minimum.	
	Conforter les polarités comme lieux de vie privilégiés. Le PADD prévoit que le développement de la Boucle du Rhône en Dauphiné s'appuiera sur l'armature urbaine existante, formée par les polarités urbaines bien équipées et maillant le territoire.	Remobiliser les logements vacants et anticiper les divisions de logements : - Le nombre de logements vacants et le potentiel de remobilisation de la vacance seront définis dans les diagnostics des PLU/PLUi. - L'effort de remobilisation de la vacance viendra compléter le nombre de logements supplémentaires fixé par le Scot pour chaque commune, la production de ces logements ne nécessitant pas de foncier. Selon le principe de polarisation du développement urbain et au regard du volume total de logements qui pourrait être produit dans le territoire, le Scot répartit le potentiel de construction de la façon suivante : village = 15% de la production entre 2018 et 2040 / 2 100 logements > 90 nouveaux logements fléchés sur la commune de Vignieu (construction neuve/démolition/reconstruction > hors remobilisation de la vacance et division de logements).		

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU																				
Orientations d'aménagement pour un dévelo pe- ment urbain harmonieux et maî- trisé	Un développement résidentiel qui répond à tous les besoins Le Scot fixe comme orientation générale un développement résidentiel optimisé au sein de l'enveloppe urbaine, qualitatif et répondant à tous les besoins. Aussi, les formes du développement doivent être adaptées à la morphologie et au contexte des territoires tant sur la typologie d'habitat proposée, la compacité et les formes urbaines.	Tendre vers la répartition suivante : <table><tr><td></td><td>Individuel pur</td><td>Habitat groupé</td><td>Habitat collectif</td></tr><tr><td>Polarités de bassins de vie</td><td>30% maxi</td><td>30% ou plus</td><td>40% ou plus</td></tr><tr><td>Pôles relais</td><td>30%</td><td>40%</td><td>30%</td></tr><tr><td>Pôles de proximité</td><td>40%</td><td>40%</td><td>20%</td></tr><tr><td>Villages</td><td>60%</td><td colspan="2">40%</td></tr></table> Respecter les densités moyennes : - individuel «pur» : 15 logts/ha ; - groupé : 25 à 35 logts/ha ; - petits immeubles : 50 logts/ha		Individuel pur	Habitat groupé	Habitat collectif	Polarités de bassins de vie	30% maxi	30% ou plus	40% ou plus	Pôles relais	30%	40%	30%	Pôles de proximité	40%	40%	20%	Villages	60%	40%		Afin d'assurer une diversification des formes bâties et ainsi répondre au principe de parcours résidentiel ; mais également afin de s'assurer d'une densification de l'enveloppe bâtie, le PLU comprend une OAP thématique «Densité» ciblant 4 secteurs de projets. Ces derniers permettent l'accueil de 30 logements, dont : 13 logements sous forme d'habitat collectif (43,3%) 4 logements sous forme d'habitat intermédiaire/groupé (13,3%) 13 logements sous forme d'habitat individuel mitoyen (43,3%) Ces 4 secteurs représentent une superficie totale d'environ 1 ha, soit une densité moyenne de 30 logements/ha.	
		Individuel pur	Habitat groupé	Habitat collectif																				
Polarités de bassins de vie	30% maxi	30% ou plus	40% ou plus																					
Pôles relais	30%	40%	30%																					
Pôles de proximité	40%	40%	20%																					
Villages	60%	40%																						
Orientations en matière d'équipements et de services à la population	Développer un urbanisme de projet de qualité Le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné offre une architecture de qualité autour des bourgs et centres historiques ainsi que de nombreux éléments patrimoniaux bâtis (châteaux, maisons fortes, fermes...). Aussi, il convient de favoriser le développement d'un urbanisme de projet afin d'améliorer la qualité des nouvelles formes urbaines produites.	Garantir un développement cohérent avec les codes identitaires locaux, les espaces environnants en intégrant des règles pour améliorer l'insertion paysagère dans le site => Les orientations d'aménagement et de programmation doivent permettre cette qualité Assurer la porosité et la perméabilité des quartiers : - en créant des liaisons douces permettant de relier les nouveaux quartiers aux centres anciens et polarités commerciales et équipements - en préservant des espaces ouverts : laisser des vues et perspectives sur le paysage alentour et sur le centre ancien lorsque cela est possible. - Veiller à la qualité des zones de transition entre le bâti et le non bâti : la question des franges et des limites à l'urbanisation doit être traitée de façon qualitative sur chaque commune notamment au regard du fonctionnement de l'activité agricole ou industrielle. - Le traitement de ces limites peut s'appuyer sur des éléments existants ou par l'apport de nouveaux éléments (plantations...). Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique, connu et vernaculaire : - repérage des motifs paysagers et des éléments naturels, agricoles, bâtis et forestiers caractéristiques du territoire et présentant un intérêt paysager et patrimonial (arbres isolés, vergers, alignements d'arbres, murs et murets, haies champêtres, éléments de petit patrimoine bâti, etc.), - sélection des motifs les plus remarquables et représentatifs de l'identité paysagère du territoire et inscription de ces motifs au zonage au titre des articles L151-23 et L151-19 du Code de l'Urbanisme.	Mise en place de l'OAP «Densité» visant à s'assurer de la densification de l'enveloppe bâtie tout en respectant le tissu bâti existant, elle précise : - les formes bâties et densité atténuées - les principes de desserte et de mobilité - l'insertion architecturale et paysagère (notamment un traitement qualitatif en bordure des espaces agricoles ou naturels) - les éléments bâtis ou paysagers existants à préserver (haies ...) Au-delà des OAP, le PLU identifie et protège les éléments bâtis caractéristiques du tissu existant (petit patrimoine ; murets ; croix, puits ...) - ces éléments font l'objet d'un inventaire annexé au règlement écrit du PLU.																					
		La qualité de vie ne dépend pas uniquement des aménités du logement ou de l'environnement paysager. Elle est aussi en jeu au sein de l'école, dans les espaces publics, dans les transports, dans les équipements publics, les commerces, les lieux de culture et les pôles de loisirs. L'implantation de ces lieux dans l'espace urbain est donc déterminante pour améliorer la qualité de vie du territoire.	Les politiques publiques veillent à la répartition équilibrée des équipements à l'échelle des secteurs et à permettre l'implantation d'équipements structurants au sein des polarités.	Classement en zone UE (zone d'équipements) des principaux équipements situés au centre du village : Mairie, espace de stationnement et cimetière, école, salle des fêtes ou encore le parc de Vignieu. Cette zone a pour but de permettre une évolution des équipements existants ou l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics. Les zones UA et UB (particulièrement la zone UA) autorisent les nouveaux équipements afin d'offrir une marge de manoeuvre en cas de besoins futurs.																				

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
Orientations pour la qualité du cadre de vie, des paysages et du patrimoine	Protéger et mettre en valeur le grand paysage Le Scot fixe comme orientation générale un développement résidentiel optimisé au sein de l'enveloppe urbaine, qualitatif et répondant à tous les besoins. Aussi, les formes du développement doivent être adaptées à la morphologie et au contexte des territoires tant sur la typologie d'habitat proposée, la compacité et les formes urbaines.	Une respiration agricole ou naturelle d'une largeur minimum de 200 mètres, autrement appelée « coupure verte », doit être maintenue entre deux enveloppes urbaines. Stopper l'urbanisation linéaire le long des axes routiers	Le projet de PLU ne prévoit pas de développement en dehors de l'enveloppe bâtie. Il vise à optimiser le tissu existant. Les hameaux font l'objet d'un classement en zone UH. Dans la zone UH seul les changements de destinations des constructions ainsi qu'une évolution (extension/annexe) des habitations existantes sont autorisés. Les nouvelles constructions sont interdites. Les éventuels changements de destination sont également autorisés dans les zones A et N. Un coefficient de pleine terre est également appliqué dans les zones UA, UB, UH et UE.	
	Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines	A l'occasion de projets situés à proximité de ces franges urbaines peu qualitatives, intégrer leur requalification et mettre en oeuvre les outils règlementaires permettant la préservation et la valorisation de ces espaces de franges. Dès lors qu'une zone AU entraîne la création d'une nouvelle frange urbaine, l'OAP décrit les modalités du traitement qualitative de celle-ci.	Un traitement des franges bâties est prévu : - au sein du règlement écrit « En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité. » zones UA, UB, Ut - au sein des OAP 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. 	
	Préserver les cônes de vue, panorama et ouvertures visuelles	Protéger les espaces ouverts (notamment les espaces agricoles ouverts) situés dans le cône de vue, y compris en contexte bâti, en maîtrisant d'une part, l'urbanisation de ces secteurs, et d'autre part le développement végétal (en privilégiant la mise en place de strates arbustives plutôt qu'arborées)	Mise en place d'une zone agricole à enjeux paysagers : zone Ap afin de préserver l'espace agricole ouvert à proximité de l'enveloppe bâtie/centralité et préserver les caractéristiques paysagères.	

Un développement permettant le bon fonctionnement écologique du territoire	Assurer la protection des réservoirs de biodiversité	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. Délimiter et protéger les réservoirs forestiers par un classement en zone naturelle (N) dans les documents d'urbanisme. Conserver des espaces ouverts entre le tissu urbain et la forêt : mettre en place un périmètre d'inconstructibilité dans une bande de 50 m à partir de la lisière forestière du réservoir concerné. Protéger les haies et alignements d'arbres situés au sein des milieux agropastoraux/ouverts Intégrer les structures végétales situées aux abords du réservoir de biodiversité (ripisylves, végétation des berges...) lors de sa délimitation dans les documents d'urbanisme locaux, et les protéger de façon stricte (inscriptions graphiques spécifiques). Définir un périmètre inconstructible de 10 mètres à partir des limites (ex : berges...) de chaque réservoir de biodiversité aquatique-humide ; Classer en zone N ces espaces tampon.	Les réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT font l'objet d'un classement en zones Are et Nre (réservoirs de biodiversité) zonage interdisant toute constructibilité, à l'exception qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisés : - Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques. Les haies et alignements d'arbres font l'objet d'une identification et protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette identification repose sur le travail réalisé par l'association LoParvi (haies stratégiques).	
	Préserver et restaurer les espaces perméables et corridors écologiques	L'ensemble des cours d'eau du territoire est considéré comme corridor. Ils sont déterminés dans leur périmètre par la zone d'extension maximale des crues et des milieux naturels liés aux zones humides. Ce périmètre ne pourra être inférieur à une distance de 10 mètres à partir du haut de la berge. Les corridors terrestres délimités par le Scot (pages 59 à 77) devront être reportés dans les PLU/PLUi et préservés de toute urbanisation. Au sein des espaces perméables et corridors terrestres identifiés par le Scot : - protéger tous les éléments naturels d'intérêt et constitutifs de ces espaces (bois, bosquets, mares, haies, boisements linéaires...) par un règlement adapté et des inscriptions graphiques spécifiques ; - protéger strictement et durablement les linéaires de haies présentant une valeur écologique et/ou paysagère remarquable - interdire les clôtures imperméables ou murs de propriété qui contraignent le passage des animaux	Les ripisylves font l'objet d'une protection > mise en place d'une zone tampon de 20 mètres de large de part et d'autre des axes d'écoulement interdisant toute construction et veillant à la préservation de la végétation existante. Les zones humides sont identifiées. Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages. Les pelouses sèches sont identifiées, toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre biologique des pelouses sèches sont interdits, notamment les constructions de toute nature et les remblais/déblais. Les corridors écologiques terrestres font l'objet d'un classement en zones Are et Nre (zones interdisant toute nouvelle construction). La trame végétale fait globalement l'objet d'une protection avec un classement en zones naturelles et en délimitant des périmètres d'EBC, d'EVP, d'APPB. Le règlement du PLU impose des clôtures favorables à la petite faune au sein des zones A et N.	

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
Un développement permettant le bon fonctionnement écologique du territoire	Améliorer la biodiversité dans le tissu urbain existant	Recenser les espaces de nature en ville (associés à des continuités en pas japonais) et les protéger par des inscriptions graphiques spécifiques assorties de règles de préservation adaptées à chaque type d'éléments. Les documents d'urbanisme imposent un pourcentage d'espace vert, préférentiellement de pleine terre, dans tous les projets.	Le zonage identifie les haies ou alignements d'abres à préserver ainsi que les espaces verts protégés (article L151-23 du CU) Au-delà de la préservation de l'existant, le PLU vise à développer le couvert végétal : - mise en place d'un coefficient d'emprise au sol - mise en place d'un coefficient de pleine terre 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. De plus, plusieurs espaces verts situés au sein de la trame urbaine sont à préserver. Ces espaces sont identifiés au règlement graphique et classés en zone Nj. Ils correspondent à des secteurs de jardins partagés et/ou familiaux existants ou à développer.	
	Garantir un approvisionnement durable en eau potable tout en préservant la qualité de la ressource Gérer les eaux pluviales Assainissement Gestion des déchets	Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones par une analyse de la ressource et de la présence d'équipements adaptés en matière d'alimentation en eau potable. Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales, à la parcelle ou à l'échelle de l'opération. Les documents d'urbanisme mettront en place les dispositions réglementaires permettant d'inciter à la récupération des eaux pluviales. Veiller à une couverture intégrale du territoire en zonage d'assainissement, définissant le type d'assainissement le plus adapté à chaque parcelle Les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectif sont prioritairement ouverts à l'urbanisation. Imposer aux nouvelles constructions d'habitat collectif, d'immeubles tertiaires ou d'équipement, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et des objets encombrants pour permettre leur tri.	Le projet de PLU vise à optimiser le tissu existant - le projet de développement est compatible avec la ressource en eau (se reporter à l'évaluation environnementale). Aucune nouvelle urbanisation de secteur n'est prévue dans le projet de PLU. Le règlement écrit indique que « Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et gérées à la parcelle puis conduites, le cas échéant, dans le réseau collectif prévu à cet effet. Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention. Le plan de « Zonage de l'assainissement volet Eaux Pluviales - Réglementation » indique les possibilités d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire de la commune et le type de dispositif à mettre en oeuvre ». L'OAP thématique «Environnement» comprend un volet « gestion des eaux pluviales» qui précise le principe de gestion intégrée des eaux pluviales et donne des recommandations pour favoriser des solutions de rétention et d'infiltration naturelles. Concernant le Domaine de Suzel : ce dernier est concerné une OAP. Ce secteur est concernée par une trame d'inconstructibilité limitée en application de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme. L'extension des destinations et sous-destinations ainsi que les nouvelles constructions seront réalisables uniquement après réalisation de travaux de mise aux normes et renforcement des réseaux (défense incendie, eau potable , électricité et assainissement).	



Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
Un développe-ment qui s'adapte aux risques et nuisances qui impactent le terri-toire	Les risques naturels	Intégrer dans les choix de développement, notamment lors de l'élaboration du PADD, les zones à risque des Plans de prévention des risques inondation (PPRI), des Plans d'exposition au risque inondation (PERI) et des Plans des surfaces submersibles (PSS). Le contenu des orientations doit être cohérent avec les prescriptions de ces documents.	Le projet de PLU prend en compte la carte des aléas. Une trame de constructibilité limitée est mentionnée au plan de zonage et renvoie vers les annexes du PLU et vers une carte des risques.	
	Les risques technologiques	Reporter strictement les zones de risque sur les documents graphiques (zonage, OAP...) des documents d'urbanisme locaux, et traduire dans les pièces opposables, les prescriptions des PPRI, PERI et PSS.		
	Les nuisances sonores	Les collectivités veillent à ne pas développer l'urbanisation en direction de ces zones à risque pour pérenniser ces conditions d'éloignement. Les activités nouvelles générant des risques importants (type Seveso) sont localisées à distance des zones urbanisées ou à urbaniser à vocation résidentielle, et des réservoirs de biodiversité. Organiser le développement urbain de préférence en dehors des zones de nuisances sonores, notamment celles résultant de la présence d'infrastructures de transport par voie routière ou ferroviaire		
Tendre vers un développement plus sobre et plus durable énergéti-quement	Maîtrise des consommations énergétiques	Les documents d'urbanisme devront rechercher la bonne orientation du bâti et réfléchir aux modes de construction afin de limiter les besoins de chauffage et la climatisation Ils devront aussi permettre l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâti existant ou sur les nouvelles constructions, sous réserve d'intégration paysagère dans les zones à fortes sensibilités paysagère et patrimoniale.	Le volet optimisation du foncier de l'OAP «Densité» développe un volet «optimisation du foncier». L'optimisation du foncier contribue à la réduction des consommations d'énergie en favorisant une implantation judicieuse des constructions. En regroupant les bâtiments ou en privilégiant la mitoyenneté, on limite les surfaces de déperdition thermique et on bénéficie d'une meilleure inertie. De plus, une conception adaptée permet de profiter au maximum de l'ensoleillement naturel et des protections contre le vent, améliorant ainsi la performance énergétique globale des logements. Le règlement permet le développement des dispositifs d'EnR tout en prenant en compte les enjeux paysagers et architecturaux. Il est notamment précisé que " Ils devront être implantés, dans la mesure du possible, sur les espaces privatifs (cours, jardins...) ou sur toiture." Le règlement écrit précise que les équipements liés aux énergies renouvelables visibles depuis l'espace public doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Le règlement écrit précise que «dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserves qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur». Concernant l'isolation, le règlement précise que " L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur qui masque le caractère patrimonial des façades, créé un décrochage de façade sur les alignements existants".	

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
Tendre vers un développement plus sobre et plus durable énergétiquement	Permettre le développement des énergies renouvelables	L'implantation de centrales photovoltaïques et solaires au sol est interdite dans les espaces naturels et agricoles. Les PLU/PLUi favorisent le développement photovoltaïque et solaire sur les toitures (logements, locaux d'activités, bâtiments agricoles, parkings, etc.) tout en évitant les secteurs où l'insertion urbaine qualitative des installations n'est pas garantie (secteurs patrimoniaux notamment) Permettre le développement de la méthanisation (production de bio-gaz). En zone agricole ne sont admis que les projets à caractère agricole et non industriel. Ce préalable est indispensable pour que le projet puisse s'implanter en zone agricole. L'installation doit être exploitée et l'énergie commercialisée par des exploitants agricoles. L'installation doit utiliser des matières premières issues au moins pour 50% de l'agriculture.	Le règlement précise que «les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur». Dans l'ensemble des zones A et N du projet de PLU, les centrales photovoltaïques au sol et le grand éolien sont interdits. En zone agricole, le règlement écrit ajoute que «les panneaux photovoltaïques sont autorisés en couverture des constructions à destination agricole (la fonction agricole étant première sur ces bâtiments)». En zone agricole également, le règlement écrit autorise «les installations de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations».	
Orientations d'aménagement pour un système de mobilité cohérent avec le modèle de développement du territoire	Améliorer le fonctionnement du réseau routier		<i>Orientation ne concernant pas directement la commune de Vignieu.</i> A noter que plusieurs emplacements réservés (ER) ont été délimités dans le PLU afin de sécuriser certains carrefours dangereux.	
	Développer les transports collectifs et les services à la mobilité	L'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation devra prioritairement s'effectuer au sein des secteurs les mieux desservis en transports collectifs.	La commune de Vignieu reste fortement dépendante de la voiture. Elle dispose de 3 lignes de cars Région. Le choix de concentrer l'ensemble des nouveaux logements dans l'enveloppe bâtie du village constitue la principale traduction de cette orientation. Cette localisation permet de rapprocher les nouveaux logements des équipements, services et commerces du centre-village.	
	Développer des solutions de mobilités alternatives à la voiture individuelle Développer des itinéraires cyclables continus et sécurisés à l'échelle communale et en lien avec les principales zones d'activités et de loisirs	Développer un réseau modes doux permettant de mailler le territoire et de renforcer les liens entre centralités, secteurs secondaires et hameaux Développer un réseau mode doux et le mailler avec la ViaRhôna dans l'objectif de valoriser cet équipement et de rendre plus attractif ce secteur Dans tous les nouveaux projets d'aménagement et d'urbanisme, les OAP intégreront la question des cheminements piétons et des mobilités alternatives.	Le PADD prévoit explicitement d'améliorer les mobilités du centre-village, de sécuriser les connexions entre quartiers et équipements et de développer les mobilités douces. Les OAP intègrent des principes de cheminements piétons et de connexions entre secteurs. Les OAP "Densité" précisent les principes de desserte et de connexion aux voies existantes. Par exemple, l'OAP « Rue Centrale » prévoit une liaison piétonne entre la rue du Munard et l'allée de la Violette.	

Le projet de PLU traduit les principales prescriptions du SCoT dans ses différentes pièces : le PADD définit le niveau et la localisation du développement, le zonage organise la répartition des espaces, le règlement encadre les possibilités de construction et les OAP précisent les modalités de densification et d'aménagement.

Cette articulation est particulièrement visible pour la politique de l'habitat. Le PADD prévoit environ 49 logements neufs entre 2025 et 2035 et fait de l'enveloppe bâtie principale le lieu privilégié, et même exclusif, de l'accueil des nouveaux logements.

Le projet de PLU est ainsi compatible avec l'armature territoriale et les orientations du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

■ **4.4. Compatibilité du PLU avec le PLH des Balcons du Dauphiné**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal. Il décline, pour une durée de six ans, les réponses locales à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre, pour tous les publics.

Le PLH des Balcons du Dauphiné a été adopté pour 6 ans en décembre 2019. Le Programme Local de l'Habitat des Balcons du Dauphiné s'organise autour de cinq orientations stratégiques au travers desquelles onze actions guident la politique intercommunale en matière d'habitat et de logement :

- Orientation n°1 : améliorer le parc existant (parc privé et parc social) ;
- Orientation n°2 : assurer le développement résidentiel du territoire et engager une stratégie foncière ;
- Orientation n°3 : développer l'offre locative et abordable ;
- Orientation n°4 : prendre en compte les besoins spécifiques : notamment l'hébergement d'urgence et l'accueil des gens du voyage ;
- Orientation n°5 : piloter le PLH et les observatoires.

Le PLH couvre la période 2019-2024 ; période antérieure au projet de PLU établit pour la période 2024-2036. Le PLH a été élaboré en compatibilité avec le SCoT des Balcons du Dauphiné. La partie précédente ayant démontré la compatibilité du PLU avec le SCoT ; ce dernier est de fait également compatible avec les orientations du PLH.

■ **4.5. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône-Méditerranée Corse**

Le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, découle de la directive cadre européenne sur l'eau (DCE) de 2000. En France, le SDAGE, véritable plan de gestion de l'eau, est le principal outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau. Défini à l'échelle du bassin hydrographique, il intègre les objectifs environnementaux de la DCE et les enjeux propres au territoire qui le concerne.

La commune de Vignieu est concernée par le SDAGE Rhône-Méditerranée Corse, document approuvé le 18 mars 2022. Ce dernier définit la stratégie à appliquer pour les années 2022 à 2027 pour retrouver des eaux en bon état.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE. Ce dernier comprend neuf orientations fondamentales, qui toutes concourent à la protection de la biodiversité.

Orientation fondamentale du SDAGE	Traduction dans le PLU de Vignieu
Adaptation au changement climatique	Le PLU prend en compte l'augmentation du risque d'inondation liées aux pluies extrêmes plus fréquentes sur le territoire dans le cadre du changement climatique. Le PLU porte la gestion des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration privilégiée, et la limitation de l'imperméabilisation.
Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	Le PLU agit à la source en se consacrant particulièrement sur la préservation de la Trame Verte et Bleue (OAP "Environnement") puisque les espaces naturels sont en grande partie garants des ressources en eau et de sa dépollution. Aussi les prescriptions telles que la gestion des eaux pluviales à la parcelle sont les plus efficaces.
Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques	Le zonage prévu par le PLU protège les cours d'eau et leurs ripisylves.
Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau	Sans objet
Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux	Le traitement des eaux usées issues de l'assainissement collectif est assuré, depuis 2010, par un filtre à sable planté de roseaux situé au lieu-dit Le Moulin, couvrant la partie village et le Munard. Sa capacité d'accueil est de 650 équivalents-habitants, avec un rejet infiltré sur place. Les quartiers du Rual et de la Rivoire disposent d'un réseau séparatif connecté à un lagunage d'une capacité de 150 équivalents-habitants ; après traitement, les effluents sont rejetés dans le ruisseau du Ver. La STEP dispose d'une capacité permettant de répondre au développement envisagé. La capacité de la ressource et des réseaux constitue une condition du développement.
Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	L'imperméabilisation des sols est contrôlée au maximum par le PLU grâce aux zonages A et N qui empêchent toute artificialisation des sols exceptés dans le cas d'extensions. Dans les zones urbanisées, le PLU favorise une emprise au sol des projets minimale ce qui diminue le phénomène de ruissellement et donc le risque de pollution des eaux pluviales et de leur milieu récepteur. Le PLU règlement la gestion des eaux usées et des eaux pluviales limitant des transferts vers les milieux.
Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	Les zones humides et les berges sont des réservoirs de biodiversité importants et participent au bon fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Leur qualification en que zone humide permet de les protéger des constructions et de l'imperméabilisation.
Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Le projet de PLU vise à maîtriser la croissance urbaine et conditionne le développement aux ressources disponibles.

■ 4.6. Compatibilité du PLU avec le PCAET des Balcons du Dauphiné

Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) est un outil à la fois stratégique et opérationnel qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire.

Le PCAET définit :

- les objectifs stratégiques et opérationnels en vue d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter ;
- le programme d'actions à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES), d'anticiper les impacts du changement climatique.

Le PCAET de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 22 décembre 2022.

Celui-ci comprend un Plan D'action 2022-2028, composé de quatre grands axes. Ces axes sont les suivants :

- Axe 1 : Développer les modes de mobilités éco-responsables
- Axe 2 : Rendre les bâtiments sobres en énergie, et sensibiliser les occupants aux changements de comportement
- Axe 3 : Favoriser une activité économique locale et durable
- Axe 4 : Aménager un territoire résilient



Se reporter à l'évaluation environnementale