

VERDI



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DOSSIER D'ARRET



Résumé Non Technique

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

Septembre 2026

1. Rappel du cadre réglementaire

La commune de Vignieu est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2015. Ce dernier a fait l'objet de plusieurs évolutions en 2017 et 2019.

D'un point de vue administratif, la commune de Vignieu est rattachée à la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné. Elle est couverte par plusieurs documents-cadres et notamment par :

- Le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement et d'égalité des territoires) de la région Auvergne-Rhône Alpes ;
- Le SCoT (schéma de cohérence territoriale) de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SYMBORD)
- Le PCAET (plan climat air-énergie territorial) de la CC des Balcons du Dauphiné.

2. Objectifs de la révision du PLU

Les objectifs de la révision du PLU ont été définis dans la délibération de prescription en date du 11 septembre 2023 :

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

3. Synthèse des principaux constats et enjeux du territoire (diagnostic)

Vignieu est une commune située dans le Nord de l'Isère, au cœur des collines du Dauphiné, à une altitude comprise entre 240 et 450 mètres.

Comptant environ 1000 habitants, la commune bénéficie d'une localisation privilégiée au sein du Nord-Isère, à proximité de Borugion-Jallieu, La Tour-du-Pin et Morestel. Elle est à environ 60 km de Lyon, Grenoble et Chambéry.

Elle est limitrophe des communes de Saint-Chef, Montcarra, Vasselin, Sermérieu, Vézeronce-Curtin et Dolomieu.



Localisation de la commune

Vignieu est rattachée à la communauté des communes des Balcons du Dauphiné et est couverte par le SCoT de la Boucle du Rhône en

Population : 1 024 habitants (INSEE 2023)
Croissance démographique : +0,1%/an entre 2017 et 2023
2,5 personnes/ménage en 2023
417 résidences principales (87% du parc)
94% de maisons / 62% de T5 ou plus
116 emplois en 2023

Une dynamique démographique à accompagner

La commune comptait 959 habitants en 2020. Après une période de croissance démographique importante, la population a connu un recul entre 2014 et 2020, avec une évolution moyenne de -0,96 % par an. Le diagnostic relève toutefois un regain de population sur les dernières années, notamment en lien avec la nouvelle offre de logements et l'augmentation des naissances.

La composition de la population évolue également : la taille moyenne des ménages est de 2,46 personnes en 2020, avec une progression des couples sans enfant et des ménages d'une personne. Le vieillissement observé depuis 2009 semble toutefois s'infléchir récemment, avec notamment une remontée des effectifs scolaires depuis 2019.

Enjeu pour le PLU : permettre un développement démographique maîtrisé et favoriser une population diversifiée en termes d'âge et de composition familiale.

Un parc de logements très marqué par l'habitat individuel

Le parc compte 453 logements en 2020, dont 86 % de résidences principales. Il est particulièrement homogène :

- 95 % de maisons individuelles ;
- 83,2 % de propriétaires ;
- 87,7 % de logements de 4 pièces ou plus.

Cette structure apparaît en décalage avec l'évolution des ménages, dont la taille diminue. Le diagnostic a souligné un manque de diversité de l'offre de logements, notamment pour les jeunes actifs, les étudiants, les familles monoparentales ou les ménages recherchant des logements plus petits.

Le parc ancien constitue également un enjeu : 40,5 % des logements ont été construits avant 1970, soit avant les premières réglementations thermiques, même si de nombreuses rénovations ont été réalisées par les particuliers.

La vacance apparaît relativement limitée après vérification avec la commune : 24 logements réellement vacants, soit environ 5,3 % du parc, notamment dans le centre et certains hameaux.

Enjeu pour le PLU : diversifier les formes et les typologies d'habitat, favoriser le renouvellement et la réhabilitation du parc existant et poursuivre la revitalisation du centre-village.

Une commune résidentielle fortement dépendante des pôles d'emploi voisins

L'économie locale est caractérisée par :

- 129 emplois en 2020, soit 50 de moins qu'en 2009 ;
- un taux d'activité relativement élevé ;
- un faible taux de chômage ;
- seulement 11 % des actifs qui travaillent à Vignieu.

Le ratio de seulement 0,28 emploi par actif confirme le caractère principalement résidentiel de la commune. Les principaux lieux d'emploi sont notamment Bourgoin-Jallieu, Saint-Chef, Lyon et L'Isle-d'Abeau.

La commune ne dispose pas de zone d'activités, mais compte 55 établissements en 2022, principalement des entreprises individuelles. Le maintien des commerces de proximité constitue un enjeu pour la vitalité du village, avec notamment l'épicerie et le café. Deux établissements touristiques participent également à l'attractivité du territoire.

Enjeu : maintenir une économie locale de proximité, préserver les commerces et permettre le maintien des activités compatibles avec la vocation résidentielle et villageoise de Vignieu.

Une agriculture occupant une place importante dans le territoire

L'agriculture représente un élément majeur de l'occupation des sols :

- 449 ha de parcelles agricoles, soit 48 % du territoire communal ;
- 49 % consacrés aux prairies et fourrages ;
- 46 % aux céréales, cultures et oléagineux ;
- des exploitations de taille relativement réduite ;
- 8 ha en agriculture biologique ;
- 13 IGP recensées.

Enjeu : préserver les espaces agricoles, les conditions d'exploitation et les continuités des espaces cultivés, tout en limitant les conflits d'usage entre agriculture et urbanisation.

Des équipements de proximité à conforter

Vignieu dispose d'une offre scolaire et d'équipements publics concentrés notamment dans le centre-village : mairie, bibliothèque, salle des fêtes, boulodrome et église.

Les effectifs scolaires augmentent depuis 2019, tandis que les locaux scolaires sont aujourd'hui répartis sur plusieurs sites, avec un projet de restructuration de l'offre scolaire. Une crèche privée de 14 berceaux a également ouvert en 2024.

Le Parc de Vignieu constitue un équipement structurant, avec une vocation multi-activités et intergénérationnelle.

Enjeu : accompagner l'évolution démographique en veillant à l'adéquation entre développement résidentiel, équipements et services.

Une forte dépendance à la voiture

La voiture représente 90,2 % des déplacements domicile-travail. La commune est traversée par plusieurs routes départementales et dispose d'environ 120 places de stationnement public.

Les transports collectifs restent limités et essentiellement utilisés pour les déplacements scolaires. Les gares de La Tour-du-Pin et de Saint-Exupéry nécessitent un déplacement en voiture.

Les cheminements de randonnée sont en revanche nombreux et fréquentés, tandis que les aménagements piétons restent limités en dehors de certains secteurs du centre. Le relief constitue notamment un frein au développement de l'usage quotidien du vélo.

Enjeu : renforcer les mobilités alternatives à la voiture, notamment les cheminements piétons dans le village, tout en tenant compte de la topographie et du fonctionnement rural de la commune.

Un patrimoine naturel particulièrement riche

Le territoire présente de nombreux périmètres de protection et d'inventaire :

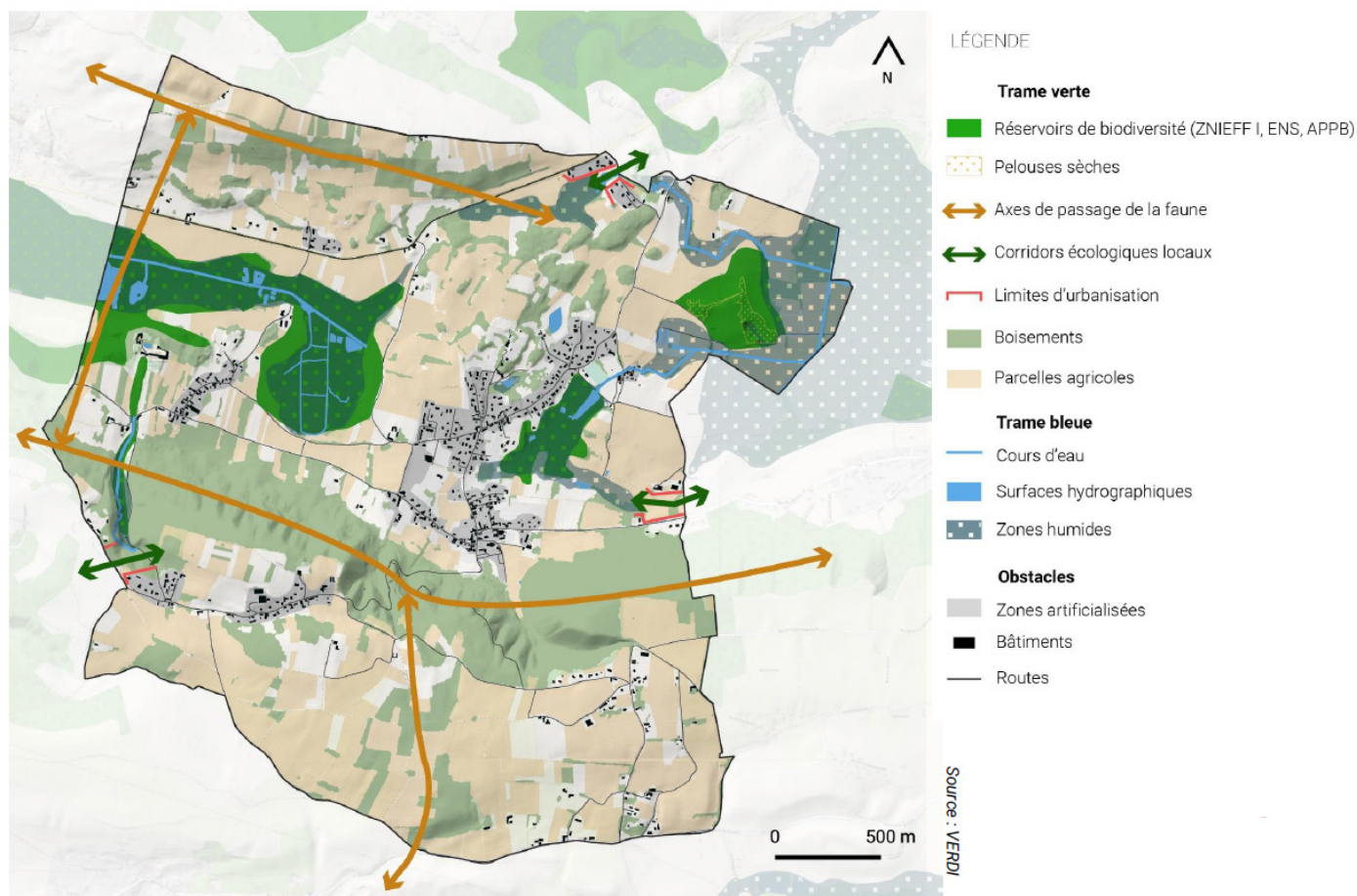
- 4 ZNIEFF de type I ;
- 1 ZNIEFF de type II couvrant l'ensemble du territoire ;
- 2 arrêtés de protection de biotope ;
- 1 Espace naturel sensible communal ;
- 108 ha de zones humides ;
- des pelouses sèches.

Certains secteurs cumulent plusieurs enjeux environnementaux, notamment le marais de Crucillieux, la dune sableuse d'Ampro et la zone de l'étang.

La trame verte et bleue met également en évidence plusieurs axes de déplacement de la faune et trois corridors écologiques identifiés localement par l'association Lo Parvi, alors que les documents cadres régionaux et le SCoT n'identifient pas de corridor à l'échelle communale.

Enjeu majeur : préserver les réservoirs de biodiversité, les zones humides, les corridors écologiques, les boisements et les continuités agricoles et naturelles.

❖ Carte de synthèse de la trame verte et bleue



Des risques naturels à intégrer dans les choix d'urbanisation

La commune est exposée à plusieurs risques naturels, qui constituent un paramètre important dans les choix de développement et d'urbanisation. Le territoire est notamment concerné par des phénomènes d'inondation et de crues torrentielles, ainsi que par des risques liés aux mouvements de terrain. Plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle témoignent de la survenue passée d'événements liés notamment aux inondations et coulées de boue, à la sécheresse et aux glissements de terrain.

La commune est notamment concernée par une carte des aléas.

Le territoire est également concerné par un risque nucléaire, en raison de la proximité des installations nucléaires du Bugey et de Creys-Mépieu.

En matière de nuisances, Vignieu demeure relativement préservée du fait de son caractère rural et de l'absence de zone d'activités générant des nuisances importantes. Toutefois, la RD19 est classée en catégorie 3 au titre du classement sonore des infrastructures de transport terrestre, avec un secteur affecté par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

4. Principes et dispositions du PLU

4.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retenu

Le PADD a été élaboré en s'appuyant sur les enjeux issus du diagnostic mais également sur les ambitions portées par les documents-cadres que constituent le SRADET de la région AURA et le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

Fort de ces constats, le projet communal se structure autour de **3 axes majeurs** :

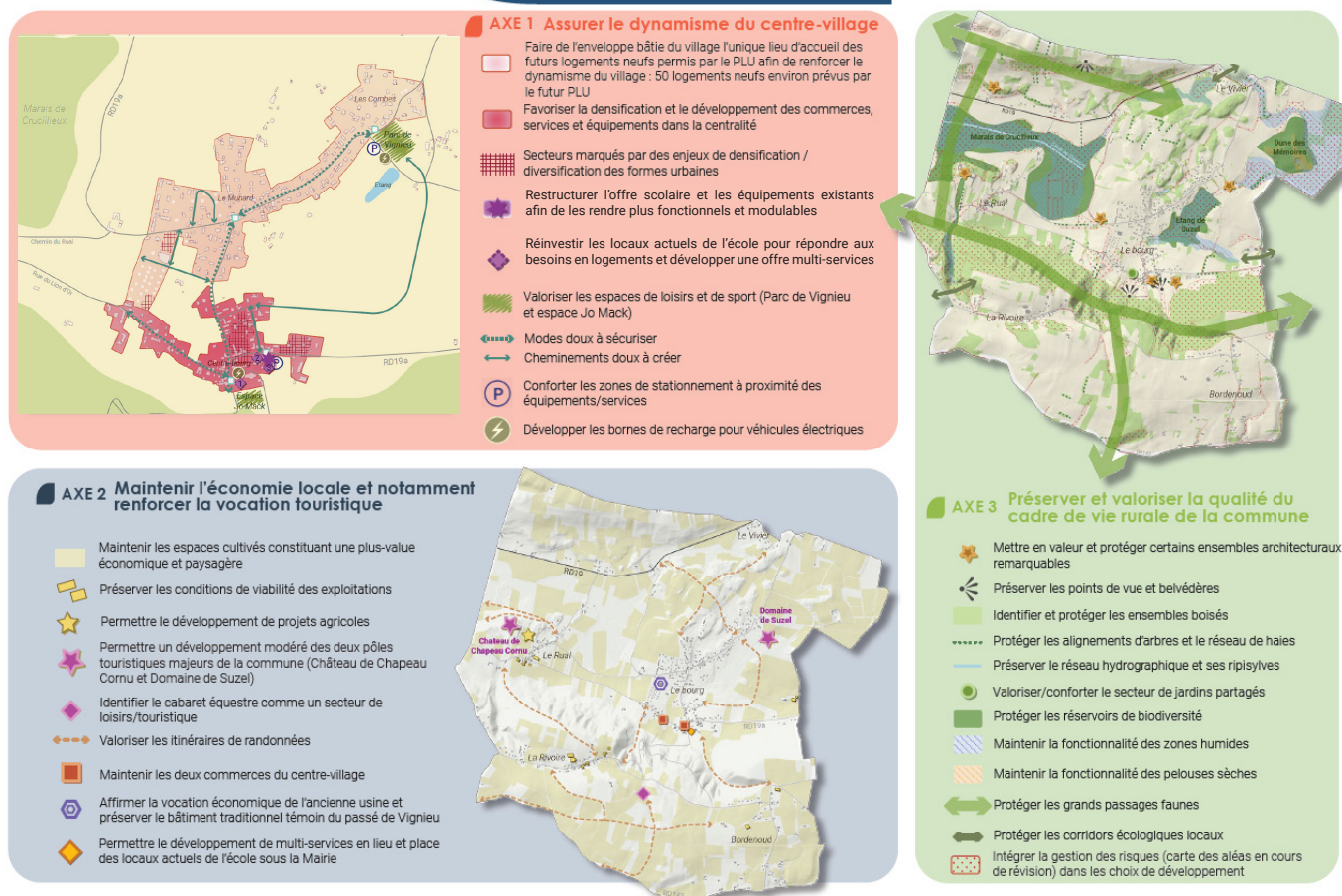
Axe n°1 : Assurer le dynamisme du centre-village

Axe n°2 : Maintenir l'économie locale et notamment renforcer la vocation touristique

Axe n°3 : Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie rurale de la commune

Ces grands axes sont déclinés en plusieurs orientations et actions :

Les 3 grands axes du PADD de Vignieu



4.2. Règlement graphique et principales règles retenues

Afin de répondre aux orientations du PADD, et afin de tenir compte :

- Des caractéristiques bâties ;
- Des enjeux environnementaux
- Des enjeux paysagers ;
- Des enjeux agricoles ;
- Des prescriptions des documents-cadres (SCoT, PCAET...) en matière de développement économique et résidentiel ;

Le zonage suivant a été retenu. Il est organisé autour de trois grandes catégories de zones :

- les zones urbaines (U) ;
- les zones agricoles (A) ;
- les zones naturelles (N).

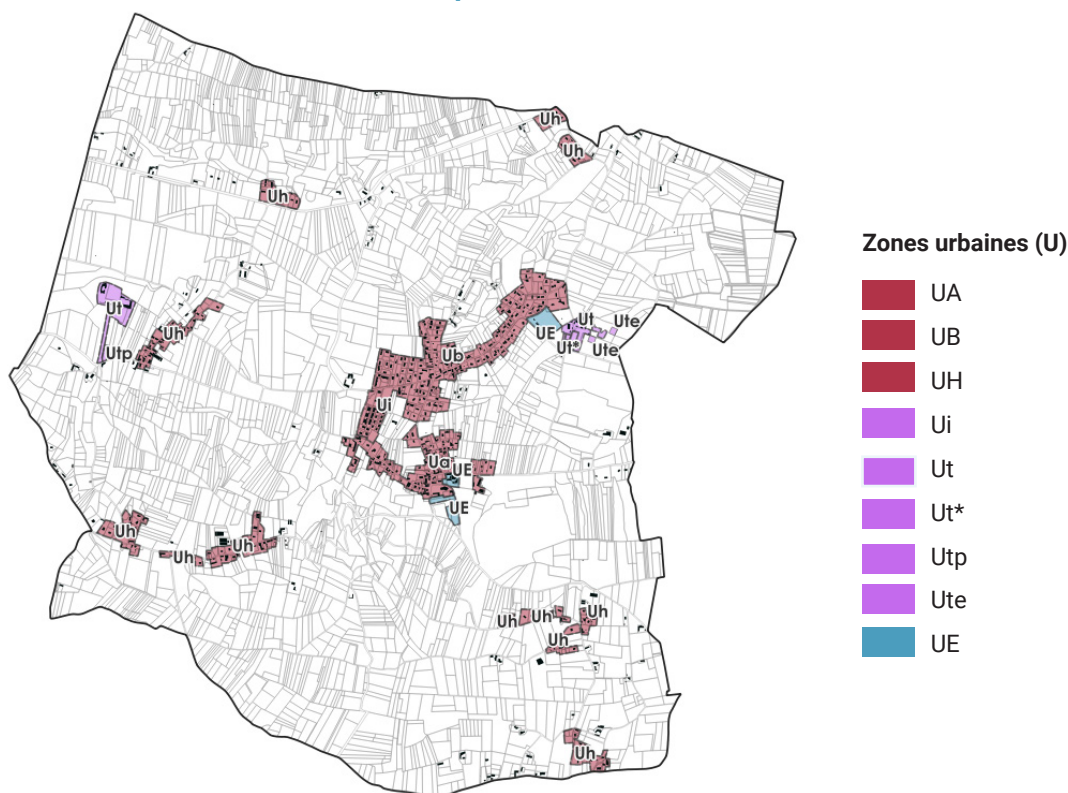
Particularité de Vignieu : le PLU ne comprend pas de zones à urbaniser (AU). Le développement communal s'effectue par densification et confortement du tissu bâti existant, en cohérence avec les objectifs du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

Les zones urbaines (U) :

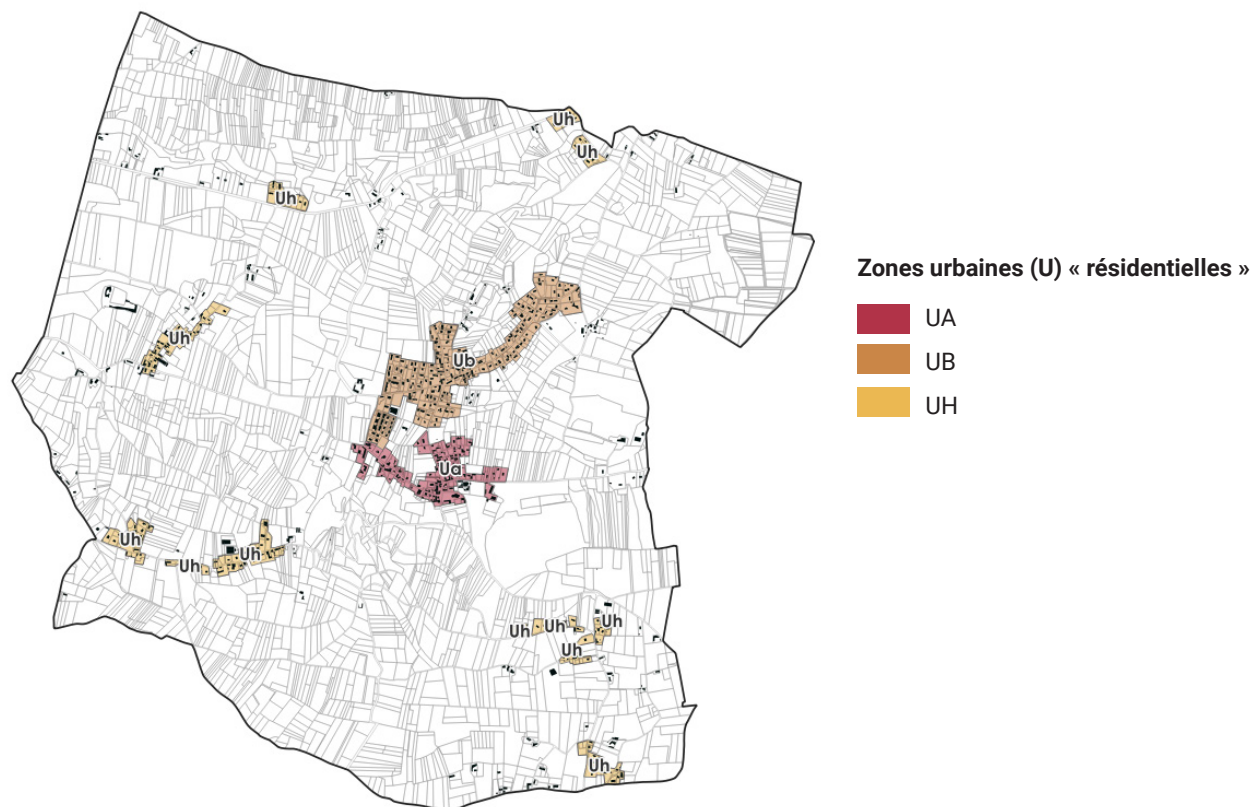
Les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et suffisamment desservis par les réseaux. Elles regroupent plusieurs types de tissus urbains afin d'adapter les règles aux caractéristiques et aux fonctions de chaque secteur.

Concernant les zones U, le projet de PLU distingue 3 grandes vocations :

- RÉSIDENTIELLE** → 50 logements potentiels par mobilisation des dents creuses et divisions parcellaires uniquement / aucun secteur d'extension prévu dans le PLU
- ÉCONOMIQUE** → Absence de zones d'activités sur la commune
2 secteurs touristiques à conforter : Chapeau Cornu et Domaine de Suzel
- ÉQUIPEMENTS ET LOISIRS** → Secteurs d'équipements d'intérêt collectif et services publics



> Les zones urbaines « résidentielles »



> La zone UA : le centre-bourg historique

La zone UA correspond au centre-bourg historique marqué par une mixité des fonctions non nuisantes (résidentielles, commerces/services de proximité, équipements....) et une architecture traditionnelle (implantation à l'alignement en ordre continu ou semi-continu).

L'objectif est de préserver le rôle de centralité du village et de permettre son évolution dans le respect de sa morphologie et de son identité.

Le règlement encadre notamment :

- l'implantation des constructions ;
- leur hauteur ;
- leur aspect extérieur ;
- les clôtures ;
- le stationnement ;
- les espaces libres et végétalisés.

> La zone UB : le tissu résidentiel

La zone UB correspond au tissu résidentiel du village, composé d'une mixité de formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et/ou collectif). Elle est principalement destinée à l'habitat mais peut accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le caractère résidentiel.

Le règlement permet donc une évolution des quartiers résidentiels tout en veillant à éviter l'installation d'activités susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec l'habitat.

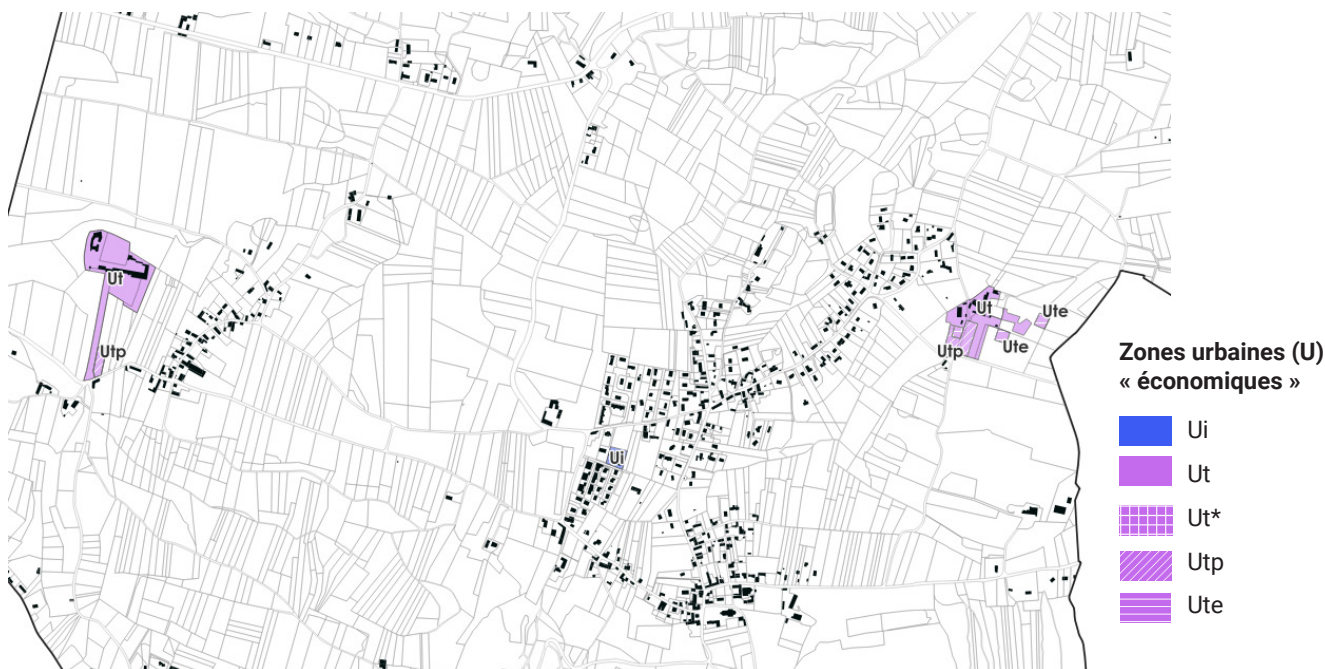
> La zone UH : les hameaux

La zone UH correspond aux principaux hameaux de la commune (Le Rual, La Rivoire, Bordenoud, Les Ayes et le Vivier). Il s'agit de secteurs urbanisés situés en dehors de la centralité principale identifiée par le SCoT.

Les nouvelles constructions y sont interdites. Seuls sont autorisés :

- le changement de destination des constructions existantes vers la destination « habitation » ;
- l'extension des habitations existantes (limitée à 50 m² d'emprise au sol, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale) ;
- les annexes (50 m² d'emprise au sol cumulés maximum, implantées à moins de 20 mètres du bâti principal).

> Les zones urbaines « économiques et touristiques »



> La zone Ui : maintenir le passé industriel tout en permettant une évolution éventuelle (zone mixte)

La zone Ui correspond à l'activité existante située dans le village, à l'« impasse de l'usine ». Elle vise à autoriser une mixité des fonctions en permettant soit de maintenir la vocation économique du secteur (activités compatibles avec le caractère résidentiel), soit de permettre un projet de changement de destination du bâtiment existant à vocation résidentielle et/ou d'équipements d'intérêt collectif.

Le bâtiment abritant actuellement une activité économique est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : il témoigne du passé industriel de la commune. Sa démolition est interdite (sauf en cas de péril). En cas de réhabilitation, la forme (toiture en shed) et la pente actuelle du toit devront être maintenues.

> La zone Ut : les pôles touristiques

La zone Ut correspond aux deux pôles touristiques majeurs de la commune : le Château de Chapeau Cornu et le Domaine de Suzel. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Utp : espaces de stationnement des deux pôles touristiques. Aucune construction n'y est autorisée, seule la pose d'ombrières est permise ;

- Ut* : les destinations d'habitation, d'hôtels et autres hébergements touristiques y sont interdites ;
- Ute : autorise uniquement la création de dispositifs d'assainissement des eaux usées.

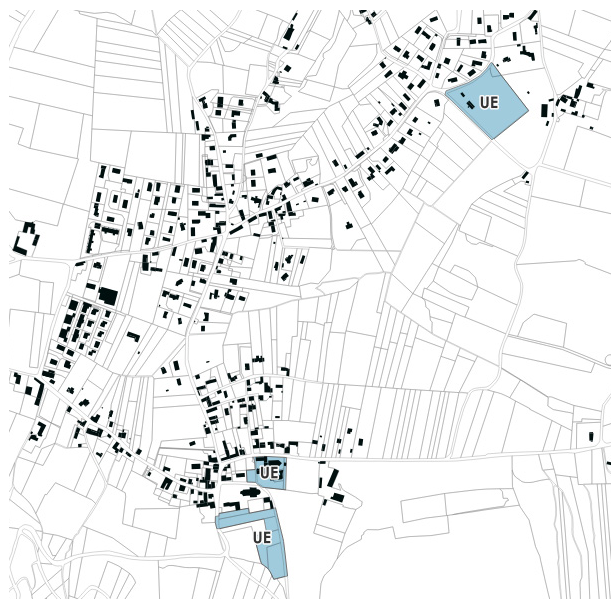
> Les zones urbaines « équipements et loisirs »

> La zone UE : les équipements publics

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et services publics de la commune : mairie, espace de stationnement et cimetière, école et salle des fêtes Lucien Clavel, parc de Vignieu.

Zones urbaines (U) « équipements et loisirs »

UE



Les zones agricoles : préserver l'activité agricole et les paysages

La zone A correspond aux espaces présentant une valeur et un potentiel agricoles. Elle est principalement destinée à permettre le maintien et le développement des activités agricoles ainsi que les constructions nécessaires aux exploitations.

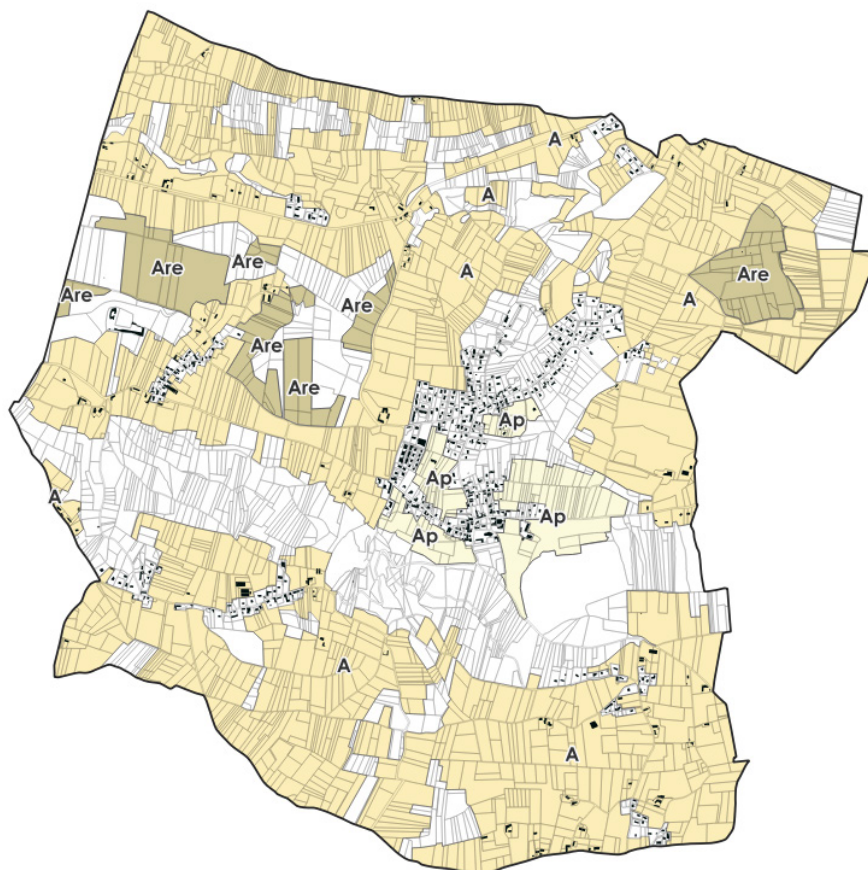
Le règlement permet également l'évolution limitée des habitations existantes, dans les conditions définies par le PLU.

Zones agricoles (A)

A

Ap

Are

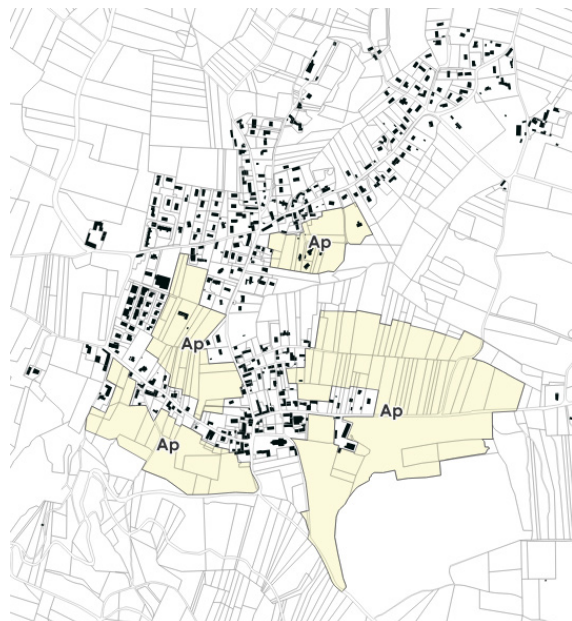


Deux sous-secteurs sont identifiés :

> La zone Ap : protéger les paysages agricoles

La zone Ap correspond aux espaces agricoles présentant des enjeux paysagers.

Toute nouvelle construction, y compris à vocation agricole, y est interdite. Seule une évolution des habitations existantes est autorisée, dans les mêmes conditions qu'en zone A.

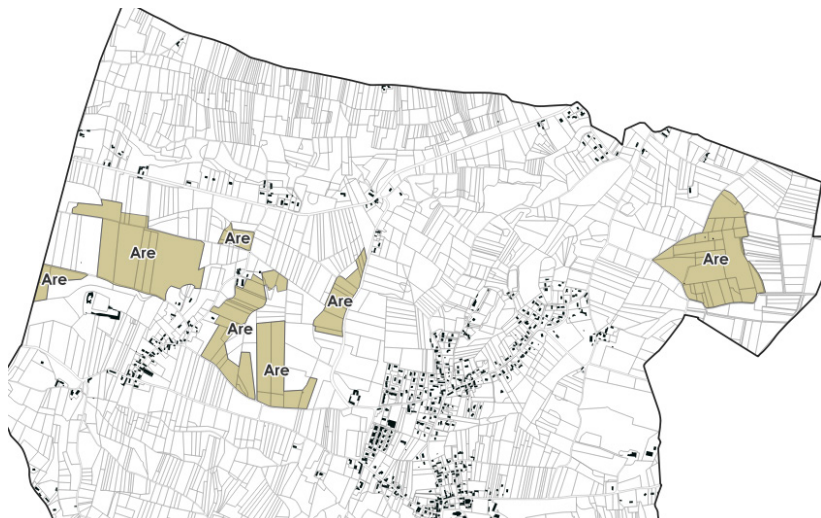


Zoom sur la zone Ap

> La zone Are : protéger les réservoirs de biodiversité

La zone Are correspond aux espaces agricoles présentant de forts enjeux environnementaux, notamment les espaces concernés par la présence de ZNIEFF de type I.

Toute nouvelle construction y est interdite.

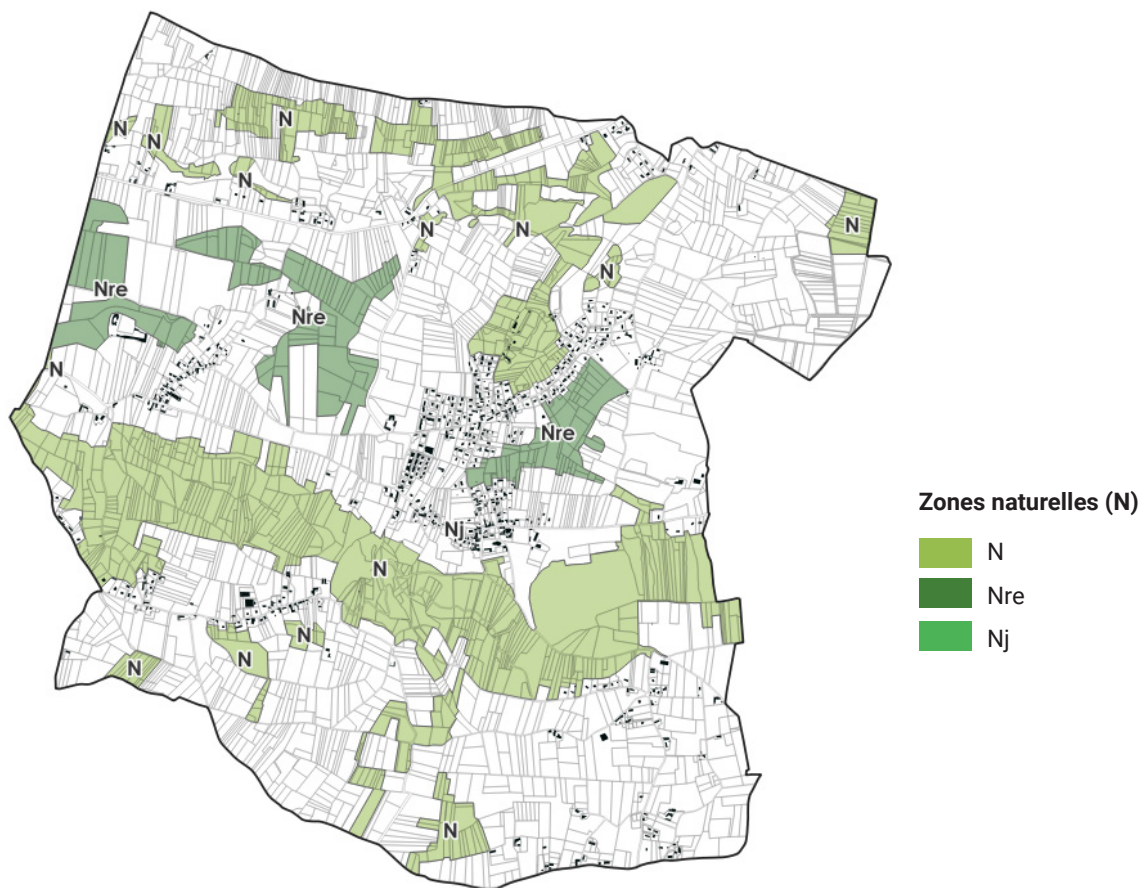


Zoom sur la zone Are

Les zones naturelles : préserver les espaces naturels et forestiers

La zone N recouvre la partie du territoire communal qui fait l'objet d'une protection particulière en raison 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.

Les constructions nouvelles y sont fortement encadrées. Les constructions existantes peuvent néanmoins évoluer dans certaines conditions, notamment par extension ou création d'annexes.



Plusieurs sous-secteurs sont identifiés :

> La zone Nre : les réservoirs de biodiversité

La zone Nre correspond aux secteurs naturels présentant de forts enjeux environnementaux, notamment les espaces concernés par une ZNIEFF de type I.

Toute nouvelle construction y est interdite. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée.



Zoom sur la zone Nre

> La zone Nj : les jardins partagés

La zone Nj correspond au secteur de jardins partagés situés rue du Lion d'Or (Jardins partagés Vignolais). Seuls les abris de jardin et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la zone y sont autorisés.



Zoom sur la zone Nj

Des prescriptions graphiques qui se superposent au zonage

Le règlement graphique ne se limite pas à distinguer les zones U, A et N. Il identifie également un ensemble de prescriptions particulières qui se superposent au zonage. Ces prescriptions permettent de protéger certains éléments essentiels du territoire ou de faciliter la mise en œuvre des projets communaux.

> Préserver le patrimoine bâti et paysager

Plusieurs éléments du patrimoine local sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit notamment :

- des éléments de petit patrimoine ; 
- des ensembles remarquables ; 
- de murs et murets. 

Ces éléments sont repérés directement sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement.

La démolition totale ou partielle d'un élément protégé est soumise à autorisation préalable et à permis de démolir. Les travaux doivent préserver les caractéristiques qui font leur intérêt.

Le PLU permet ainsi de protéger le petit patrimoine rural.

> Protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue

Le règlement graphique identifie également plusieurs éléments naturels au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Sont notamment repérés :

- des zones humides ; 
- des linéaires de haies ; 
- des boisements à conserver (ensembles boisés et éléments ponctuels) ;  
- des pelouses sèches ; 
- des ripisylves. 

Ces éléments bénéficient de prescriptions destinées à éviter leur disparition ou leur dégradation.

Les zones humides sont inconstructibles : tout exhaussement et affouillement de sols y sont interdits.

Les haies, boisements et arbres identifiés doivent être maintenus autant que possible ; les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable et les suppressions justifiées doivent faire l'objet de mesures de remplacement.

Le PLU traduit ainsi concrètement l'objectif du PADD de préserver les continuités écologiques et les éléments naturels structurants du territoire.

Les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotopie (APPB)

Deux secteurs sont concernés par un APPB :

- la Tourbière du marais de Crucillieux ;
- l'étang et le marais de Suzel.



À l'intérieur de ces secteurs, tous travaux ou aménagements susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux sont interdits, y compris les remblaiements, extractions de matériaux, drainages et infrastructures forestières.

> Préserver les Espaces Boisés Classés (EBC)



Plusieurs secteurs d'Espaces Boisés Classés sont identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les abattages d'arbres y sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

> Prévoir les emplacements réservés

Le règlement graphique identifie des emplacements réservés (ER) permettant à la commune de réserver certains terrains en vue de la réalisation future d'équipements ou d'aménagements d'intérêt général.

Ils sont inscrits au bénéfice de la commune et identifiés dans les annexes du règlement.

> Permettre l'évolution de certains bâtiments en dehors des zones urbaines

Le règlement graphique identifie les bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles, vers la sous-destination « habitation » uniquement.

Cette disposition permet de donner une nouvelle fonction à certains bâtiments existants sans créer de nouvelles constructions.

> Conditionner la constructibilité du Domaine de Suzel

Une trame d'inconstructibilité conditionnelle est identifiée sur le secteur d'OAP du Domaine de Suzel au titre de l'article R.151-34 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). Concernant l'assainissement, la desserte du site pourra être réalisée en deux temps : dispositif répondant aux besoins des habitations légères de loisirs (HLL) et dispositif répondant aux nouvelles constructions envisagées (hôtel/salle de séminaire....).

Le règlement écrit

Le règlement écrit complète le règlement graphique. Alors que le zonage indique où les différentes vocations s'appliquent, le règlement précise ce qui peut être fait et dans quelles conditions.

Il s'applique à l'ensemble du territoire communal et comprend :

- des dispositions générales ;
- les règles applicables aux zones U ;
- les règles applicables aux zones A ;
- les règles applicables aux zones N ;
- plusieurs annexes permettant notamment de préciser les prescriptions particulières.

Le règlement encadre notamment :

Les destinations des constructions

Il précise, pour chaque zone, les constructions et activités autorisées, autorisées sous conditions ou interdites.

Cela permet notamment de :

- privilégier l'habitat dans les secteurs résidentiels ;
- maintenir les activités économiques dans les zones dédiées ;
- protéger les espaces agricoles et naturels ;
- encadrer les activités touristiques dans les espaces agricoles et naturels.

> L'implantation et la volumétrie des constructions

Le règlement définit les conditions d'implantation :

- par rapport aux voies ;
- par rapport aux limites séparatives ;
- entre les constructions ;
- ainsi que les règles de hauteur.

Ces règles permettent d'adapter les constructions à la morphologie de la commune et de favoriser leur bonne insertion dans le paysage.

> L'aspect extérieur des constructions

Le règlement fixe également des prescriptions concernant :

- les façades ;
- les toitures ;
- les matériaux ;
- les couleurs ;
- les clôtures ;
- les éléments techniques.

Un nuancier et des recommandations de végétalisation sont notamment intégrés aux annexes du règlement.

> Le traitement des espaces libres et la végétalisation

Le règlement prévoit, dans les secteurs concernés, des obligations de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre vise à conserver une partie non imperméabilisée et végétalisée des terrains.

Les espaces de pleine terre doivent être majoritairement regroupés et présenter des caractéristiques permettant leur usage et leur végétalisation.

Cette règle participe à plusieurs objectifs :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- maintenir des espaces végétalisés ;
- améliorer la qualité paysagère des opérations.

> Le stationnement et les mobilités

Le règlement définit également les obligations en matière de stationnement.

Il prend en compte les besoins liés :

- aux logements ;
- aux activités ;
- aux équipements ;
- aux vélos et deux-roues.

Il permet, dans certaines situations, de réaliser les places de stationnement à proximité immédiate du projet lorsque leur réalisation sur la parcelle est techniquement impossible.

> La gestion des eaux et les réseaux

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par infiltration ou rétention.

Les réseaux électriques doivent être enterrés et le règlement recommande d'anticiper le raccordement à la fibre optique.

Concernant le Domaine de Suzel, un renforcement du réseau d'eau potable et la création d'un dispositif de traitement des eaux usées sont obligatoires avant toute extension.

> La prise en compte des risques naturels

La commune de Vignieu est concernée par plusieurs risques naturels : crues des rivières, inondations de pied de versant, ruissellement et ravinement, crues torrentielles, glissements de terrain, chutes de blocs et effondrements.

Un zonage réglementaire des risques, basé sur une étude spécifique réalisée en 2023/2024, distingue :

- les zones rouges : inconstructibles ;
- les zones bleues : constructibles avec prescriptions.

La commune est également concernée par un risque sismique de niveau modéré (niveau 3) et par un risque de retrait-gonflement des argiles de susceptibilité faible.

La RD19 est classée voie bruyante en catégorie 3, imposant des mesures d'isolation acoustique sur une profondeur de 100 mètres.

Les zones urbaines : conforter le village et ses activités

La zone UA : préserver et faire vivre le cœur du village

La zone UA correspond au centre-village historique, caractérisé par un tissu dense et une architecture traditionnelle. Elle permet une mixité des fonctions, en accueillant principalement l'habitat mais également les commerces, services, équipements et certaines activités compatibles avec le caractère du centre. Le règlement cherche à conserver la qualité du tissu bâti existant tout en permettant son évolution.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. La hauteur des nouveaux bâtiments ne peut dépasser R+2 et/ou 9 mètres.

Les règles architecturales portent notamment sur :

- la simplicité des volumes ;
 - l'intégration des constructions dans leur environnement ;
 - le respect des caractéristiques du bâti ancien ;
 - les matériaux et teintes des façades ;
 - la composition des ouvertures ;
 - la forme et la pente des toitures : 4 pans ou 2 pans avec croupettes, pente minimale de 50 %.
- Dans le périmètre patrimonial identifié au plan de zonage, les toits plats sont interdits.

Le règlement prévoit également une attention particulière à la performance énergétique des bâtiments, tout en recherchant la préservation du caractère architectural du centre ancien.

L'objectif est de faire du centre-village un espace à la fois habité, commerçant, animé et respectueux de son identité architecturale.

La zone UB : accompagner l'évolution des quartiers résidentiels

La zone UB correspond au tissu résidentiel du village. Elle est principalement destinée à l'habitat mais permet également le maintien et l'évolution de certains équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec le voisinage résidentiel.

La hauteur des nouveaux bâtiments n'excédera pas R+1+C et/ou 7 mètres.

Un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies est imposé. L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

Le règlement prévoit également des dispositions importantes en matière de végétalisation :

- 20 % minimum de pleine terre pour les terrains compris entre 300 et 600 m² ;
- 30 % minimum pour les terrains de plus de 600 m² ;
- plantation d'essences locales et diversifiées ;
- création d'une zone tampon végétale en limite des espaces agricoles ou naturels.

La réalisation de haies en feuillage persistant (épicéas, thuyas,...) est interdite. La surface imperméabilisée ne doit pas excéder 50 % de l'unité foncière.

L'objectif est de permettre une évolution maîtrisée des quartiers résidentiels tout en conservant leur caractère paysager et en limitant l'imperméabilisation des sols.

La zone UH : préserver les hameaux sans les étendre

La zone UH correspond aux principaux hameaux de la commune : Le Rual, La Rivoire, Bordenoud, Les Ayes et le Vivier. Il s'agit de secteurs urbanisés situés en dehors de la centralité principale identifiée par le SCoT. Les nouvelles constructions y sont interdites.

Seules sont autorisées :

- le changement de destination des constructions existantes vers la destination « habitation » ;
- l'extension des habitations existantes, limitée à 50 m² d'emprise au sol, dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale ;
- les annexes, limitées à 50 m² d'emprise au sol cumulés maximum, implantées à moins de 20 mètres du bâti principal.

La hauteur totale (existant + extension) ne doit pas excéder 7 mètres. La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres maximum.

L'objectif est de permettre une évolution mesurée du bâti existant dans les hameaux tout en interdisant toute nouvelle construction, conformément aux orientations du SCoT.

La zone UE : maintenir et développer les équipements publics

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et services publics de la commune : mairie, espace de stationnement et cimetière, école et salle des fêtes Lucien Clavel, parc de Vignieu.

L'objectif est de pérenniser les équipements communaux et de permettre leur adaptation aux besoins de la population.

La zone Ui : maintenir le passé industriel et permettre son évolution éventuelle

La zone Ui correspond à l'activité existante située dans le village, à l'impasse de l'usine. Elle vise à autoriser une mixité des fonctions en permettant soit de maintenir la vocation économique du secteur (activités compatibles avec le caractère résidentiel), soit de permettre un projet de changement de destination du bâtiment existant à vocation résidentielle et/ou d'équipements d'intérêt collectif.

Le bâtiment abritant actuellement une activité économique est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : il témoigne du passé industriel de la commune. Sa démolition est interdite, sauf en cas de péril. En cas de réhabilitation, la forme (toiture en shed) et la pente actuelle du toit devront être maintenues.

L'objectif est de conserver la mémoire industrielle de la commune tout en permettant la reconversion du bâtiment si l'activité cesse.

La zone Ut : accompagner les pôles touristiques

La zone Ut correspond aux deux pôles touristiques majeurs de la commune : le Château de Chapeau Cornu et le Domaine de Suzel. Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Utp : espaces de stationnement des deux pôles touristiques. Aucune construction n'y est autorisée, seule la pose d'ombrières est permise ;
- Ut* : les destinations d'habitation, d'hôtels et autres hébergements touristiques y sont interdites ;
- Ute : autorise uniquement la création de dispositifs d'assainissement des eaux usées.

Le Domaine de Suzel fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les constructions autorisées dans ce secteur sont possibles à court/moyen termes sous réserve de compatibilité avec l'OAP et notamment avec les exigences en matière de desserte par les réseaux. Une trame d'inconstructibilité conditionnelle identifie les secteurs dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation préalable de travaux de mise aux normes des réseaux (eau potable, assainissement, défense incendie, électricité).

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture. Les toitures seront à 4 pans ou 2 pans.

L'objectif est de pérenniser et renforcer l'activité touristique, porteuse d'emplois locaux, tout en encadrant son développement.

Les zones agricoles : préserver l'activité agricole et les paysages

La zone A couvre les secteurs à protéger en raison de leur valeur et de leur potentiel agricole. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées, ainsi que, sous conditions, certaines évolutions des habitations existantes : extensions limitées à 30 % du volume existant dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, annexes limitées à 50 m² cumulés, surface de plancher totale ne dépassant pas 250 m². Le changement de destination de bâtiments identifiés vers la destination « habitation » est autorisé. Les constructions à vocation agricole sont limitées à 12 mètres de hauteur.

Le règlement distingue deux sous-secteurs particuliers :

- La zone Ap correspond aux espaces agricoles présentant un enjeu paysager particulier. Toute nouvelle construction, y compris à vocation agricole, y est interdite, afin de préserver les ouvertures visuelles et les paysages sensibles. Seule une évolution des habitations existantes est autorisée, dans les mêmes conditions qu'en zone A.
- La zone Are correspond aux espaces agricoles présentant de forts enjeux environnementaux, notamment les espaces concernés par une ZNIEFF de type I. Toute nouvelle construction y est interdite. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée.

Les zones naturelles : préserver les espaces naturels et forestiers

La zone N correspond aux espaces présentant une qualité naturelle, paysagère ou forestière particulière. Elle couvre les secteurs naturels de la commune et inclut des zones d'habitations dispersées qui n'ont pas vocation à être étendues. Les évolutions et adaptations du bâti y sont autorisées sous conditions, selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.

Le règlement interdit notamment les centrales photovoltaïques au sol et le grand éolien dans l'ensemble des zones A et N.

Le règlement distingue deux sous-secteurs particuliers :

- La zone Nre correspond aux secteurs naturels présentant de forts enjeux environnementaux, notamment les espaces concernés par les ZNIEFF de type I. Toute nouvelle construction y est interdite. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée.

- La zone Nj correspond au secteur de jardins partagés situés rue du Lion d'Or (Jardins partagés Vignolais). Seuls les abris de jardin et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la zone y sont autorisés.

4.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de traduire les orientations du PADD, trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques ont été définies : une OAP « Densité », une OAP « Accompagnement du développement touristique du Domaine de Suzel » et une OAP « Environnement ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de zoomer sur des secteurs stratégiques et de s'assurer de la traduction des orientations définies dans le projet communal. Elles permettent d'encadrer et d'accompagner l'urbanisation des secteurs. Les demandes d'urbanisme qui seront déposées sur ces secteurs devront obligatoirement être compatibles avec les grands principes définis dans les OAP.

Les OAP expriment des ambitions sur :

- La qualité urbaine et architecturale : type de constructions (logements, équipements, activités économiques...), implantation approximative
- Les mobilités : accès, cheminements doux, connexion aux routes existantes, espaces de stationnement...
- La qualité paysagère et environnementale : intégration des futures constructions, objectifs en faveur de la biodiversité, végétalisation...

Elles visent à favoriser le parcours résidentiel en intégrant différents types d'habitat (collectif, mixte, et individuel), répondant ainsi aux besoins variés des habitants. Cette approche s'inscrit dans les objectifs de la loi Climat et Résilience, favorisant une urbanisation durable et résiliente.

Des principes communs pour les futurs projets

L'OAP « Densité » s'inscrit dans une volonté de limiter l'étalement urbain et de mieux utiliser les espaces disponibles à proximité du village. La production de logements doit également permettre de diversifier les formes d'habitat et de répondre aux différents besoins des habitants.

Les orientations encouragent ainsi la réalisation de plusieurs formes de logements : maisons individuelles, logements individuels groupés, habitat intermédiaire et habitat collectif. Cette diversité doit contribuer à proposer des logements adaptés aux différentes étapes de la vie et aux différentes situations familiales, notamment des logements de taille moyenne, des logements locatifs ou encore des logements adaptés aux personnes âgées.

Le SCoT 2018-2040 de la Boucle du Rhône en Dauphiné prévoit, pour les communes de type « village », une production composée majoritairement d'habitat individuel, complétée par de l'habitat groupé et collectif.

Les projets devront également s'adapter au terrain naturel. Il s'agit de construire avec la pente plutôt que de modifier fortement le terrain, afin de limiter les terrassements et de favoriser une meilleure intégration des constructions dans le paysage.

Une attention particulière est également portée à la gestion des eaux pluviales. L'OAP encourage une gestion au plus près de l'endroit où tombe la pluie, en favorisant l'infiltration et le stockage temporaire de l'eau. Des solutions telles que les noues végétalisées, les jardins de pluie, les revêtements perméables ou encore la récupération des eaux de pluie peuvent ainsi être privilégiées.

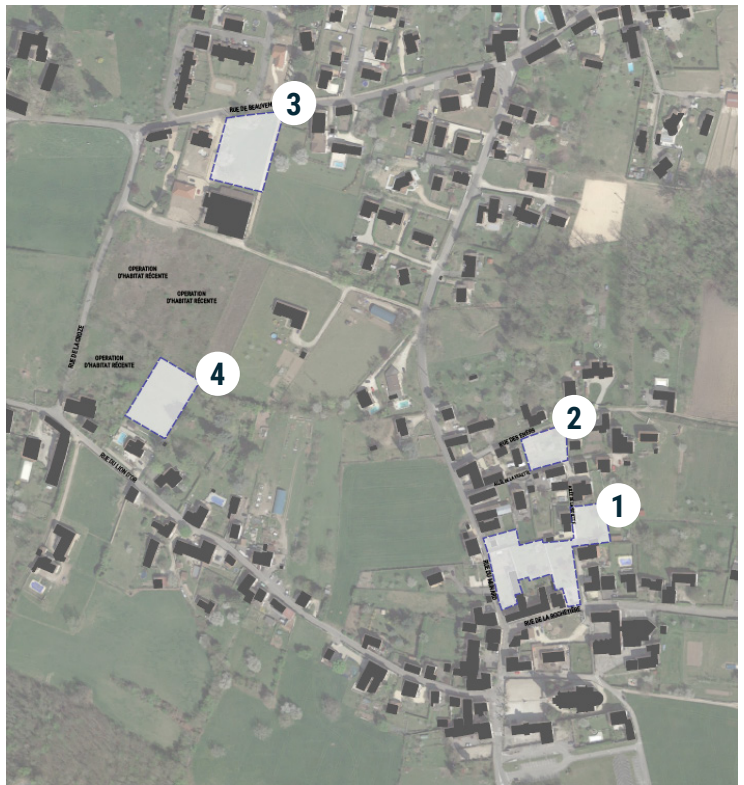
Les futurs projets devront par ailleurs contribuer à un cadre de vie de qualité, en préservant les arbres existants lorsque cela est possible et en développant de nouvelles plantations. La végétalisation doit notamment permettre de mieux intégrer les constructions dans leur environnement, de favoriser la biodiversité et de créer des transitions paysagères avec les espaces agricoles ou naturels.

Enfin, l'OAP encourage des logements plus durables, notamment par une bonne orientation des constructions, une isolation performante, l'utilisation de matériaux renouvelables ou recyclables, le recours aux énergies renouvelables et la récupération des eaux pluviales.

L'OAP « Densité » constitue une orientation stratégique en matière d'aménagement durable et de gestion raisonnée de l'espace. En compatibilité avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné, elle vise à densifier le tissu bâti et à assurer une diversification des formes bâties.

Elle s'articule autour de principes généraux applicables à l'ensemble du territoire et de quatre secteurs à enjeux spécifiques, pour lesquels des schémas d'aménagement et des densités minimales sont définis.

Zoom sur les quatre secteurs à enjeux

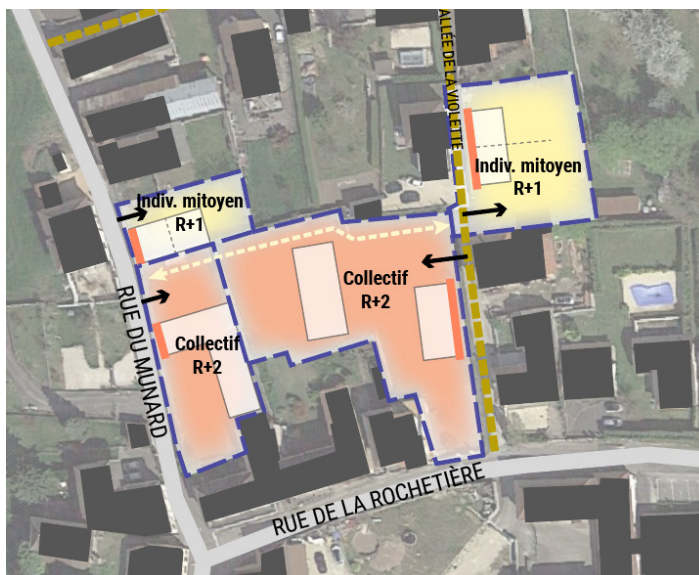


Le secteur 1 – Rue Centrale, d'une superficie d'environ 4 112 m², se situe au cœur du village, en zone UA. Il présente une partie déjà bâtie, comprenant notamment une ancienne friche industrielle et une annexe, et une partie actuellement non bâtie.

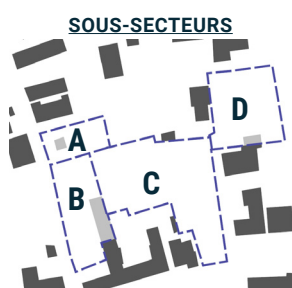
L'objectif est de conforter et densifier le centre-village tout en valorisant le bâti existant. L'ancien bâti industriel en friche et l'annexe existante pourront ainsi être démolis afin de créer de nouveaux logements. Le secteur pourra accueillir 17 logements minimum, avec une densité brute minimale de 40 log/ha.

Afin de diversifier l'offre, les logements devront prendre différentes formes : logements collectifs et individuels mitoyens, répartis en quatre sous-secteurs (A, B, C, D). Chaque sous-secteur devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, l'urbanisation pouvant être réalisée indépendamment, sans ordre imposé. Les logements collectifs seront construits en R+2 ou R+2+combles. Les constructions devront créer des fronts bâtis sur la rue du Munard et sur l'allée de la Violette. Une liaison piétonne sera aménagée entre les deux rues.

Schéma de principe de l'OAP



- Logements collectifs
- Logements individuels mitoyens
- Accès
- Cheminement doux à créer
- Front bâti à créer
- Exemple d'implantation des bâtiments
- Voie douce (véhicules interdits saufs résidents)
- Route



Le secteur 2 – Rue des Eners, d'une superficie d'environ 1 020 m², se situe en zone UA, à proximité immédiate du centre-village. Le secteur pourra accueillir 4 logements minimum, avec une densité brute minimale de 40 log/ha. Les logements prendront la forme d'habitat intermédiaire ou de petit collectif, en R+1 ou R+1+combles. Les constructions devront créer un front bâti sur la rue des Eners.

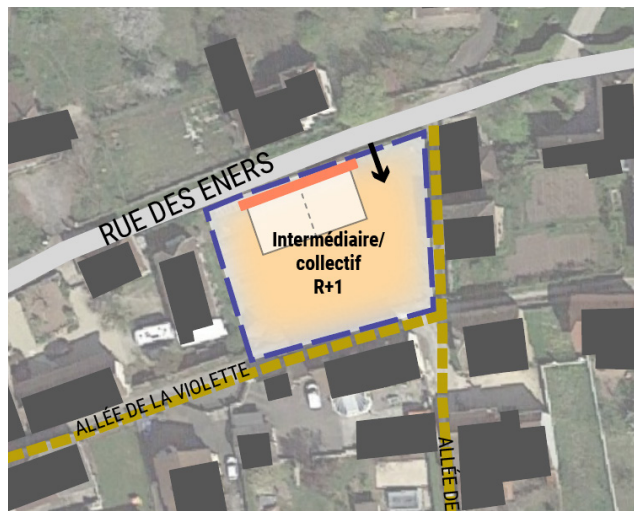


Schéma de principe de l'OAP

- Logements intermédiaires ou collectifs
- Accès
- Front bâti à créer
- Exemple d'implantation des bâtiments
- Voie douce (véhicules interdits sauf résidents)
- Route

Le secteur 3 – Rue de Beauvenir, d'une superficie d'environ 2 785 m², se situe en zone UB, en continuité du tissu résidentiel existant. Le secteur pourra accueillir 5 logements minimum, avec une densité brute minimale de 18 log/ha. Les logements prendront la forme d'habitat individuel groupé ou mitoyen, en R+1 ou R+1+combles.

Le chemin situé sur la partie Est du site devra être préservé et servira de desserte, avec un accès mutualisé. Aucun nouvel accès sur la route départementale ne sera autorisé. La haie située le long de la route et les arbres présents sur le site seront préservés. Un traitement qualitatif de l'entrée du site sera à prévoir.

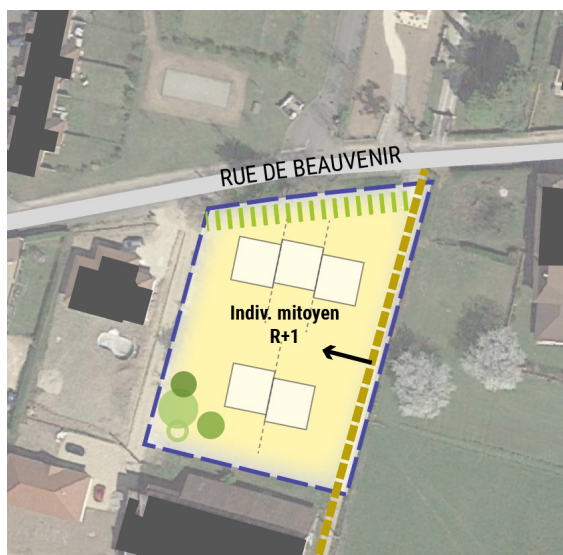


Schéma de principe de l'OAP

- Logements individuels mitoyens
- Accès
- Exemple d'implantation des bâtiments
- Traitement qualitatif de la limite avec la route
- Préservation des arbres et des haies existantes
- Voie douce (véhicules interdits sauf résidents)
- Route

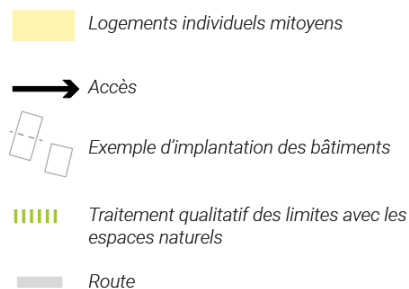
Le secteur 4 – Arrière du lotissement, d'une superficie d'environ 2 114 m², se situe en zone UB, à l'arrière d'un lotissement existant.

Le secteur pourra accueillir 4 logements minimum, avec une densité brute minimale de 19 log/ha. Les logements prendront la forme d'habitat individuel mitoyen ou groupé, en R+1 ou R+1+combles.

La desserte s'effectuera depuis la nouvelle voie à l'Ouest. Un traitement qualitatif des limites avec l'espace naturel sera assuré : création de haies végétales et plantation d'arbres.



Schéma de principe de l'OAP



OAP n°2 « Accompagnement du développement touristique du Domaine de Suzel »

Le Domaine de Suzel constitue d'ores et déjà un pôle touristique et économique majeur à l'échelle du territoire. Il accueille actuellement un hôtel de 15 chambres, un restaurant gastronomique, une brasserie, plusieurs salles de réception, des espaces de séminaires, une offre d'hébergements touristiques, environ 80 places de stationnement et une activité générant 35 emplois (données 2026).

L'objectif est de pérenniser, consolider et renforcer une activité existante, ancrée dans le territoire et porteuse d'emplois locaux. Le projet de développement modéré s'articule autour de deux axes : le renforcement de l'offre d'accueil et d'hébergement hôtelier (pôle réception, espace spa, salles de séminaires supplémentaires et environ 55 nouvelles chambres) et la requalification de l'offre d'hébergements de plein air (remplacement des hébergements insolites existants par des habitats démontables haut de gamme de 20 m², pour un total de 28 couchages).

Le périmètre de l'OAP est découpé en cinq secteurs :

- le secteur 1 correspond au site existant (emprise bâtie et aménagée actuelle du domaine) ;
- le secteur 2 constitue le secteur d'extension maîtrisée, où pourront être implantées les nouvelles constructions. Toute construction est subordonnée à la levée de la trame d'inconstructibilité ;
- le secteur 3 est destiné aux hébergements légers de loisirs (habitats démontables et réversibles de standing supérieur en lieu et place des hébergements existants légalement autorisés) ;
- le secteur 4 est réservé aux équipements techniques (micro-station d'épuration). La gestion des eaux usées constitue un préalable obligatoire à tout aménagement dans les secteurs 2 et 3 ;
- le secteur 5 correspond aux espaces agricoles périphériques à préserver, inconstructibles.

Le paysage et l'environnement constituent des enjeux importants du projet. Une zone humide située au Nord du site est identifiée et protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le secteur est partiellement concerné par la carte des aléas naturels (zone rouge et zone bleue). Les espaces agricoles situés à l'Est du domaine sont à préserver de toute urbanisation.

Les nouvelles constructions du secteur 2 devront privilégier une architecture contemporaine et sobre, fondée sur des volumes simples, des toitures à deux pans à pente régulière, des matériaux naturels et de teintes sobres (bois, matériaux minéraux). Les hébergements de loisirs du secteur 3 devront privilégier des volumes simples et compacts, éviter l'implantation répétitive et uniforme, et s'adapter à la topographie pour limiter les terrassements.

Aucun nouvel accès véhicule ne sera créé. Les accès existants sont maintenus. Une voie carrossable pourra être réalisée pour assurer la liaison entre le futur hôtel, les hébergements et les dispositifs de gestion des eaux usées. Les cheminements doux existants seront valorisés et de nouvelles liaisons douces créées.

entre les secteurs du domaine. Le stationnement existant sera requalifié : végétalisation des espaces, pose d'ombrières, confortement du parking en herbe.

Tout développement est strictement conditionné à la mise aux normes préalable des réseaux (eau potable, assainissement, défense incendie, électricité). Une trame d'inconstructibilité conditionnelle est identifiée sur l'ensemble du secteur d'OAP au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme. Elle sera levée sans évolution du PLU dès lors que les quatre conditions cumulatives seront satisfaites : création et validation de la capacité de traitement d'une micro-station d'épuration, renforcement de la desserte en eau potable, démonstration de la capacité de défense extérieure contre l'incendie, et vérification du réseau électrique.

Schéma de principe de l'OAP



OAP n°3 « Environnement »

L'OAP « Environnement » vise à intégrer pleinement les enjeux écologiques et de résilience au sein du développement urbain, en cohérence avec la loi Climat et Résilience. Elle s'articule autour de plusieurs axes.

Préserver et renforcer la Trame Verte et Bleue. L'OAP identifie les éléments constitutifs de la TVB et propose des mesures pour leur préservation et leur développement : les réservoirs de biodiversité (zones Nre et Are, correspondant aux ZNIEFF de type I, aux Arrêtés de Protection de Biotope et/ou aux Espaces Naturels Sensibles), les zones de nature ordinaire (zones A et N), les espaces agricoles paysagers (zones Ap), les haies et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23, ainsi que les pelouses sèches, dont toute dégradation est interdite. Une bande inconstructible de 50 mètres à partir de la lisière forestière est préconisée pour les boisements situés dans un réservoir de biodiversité.

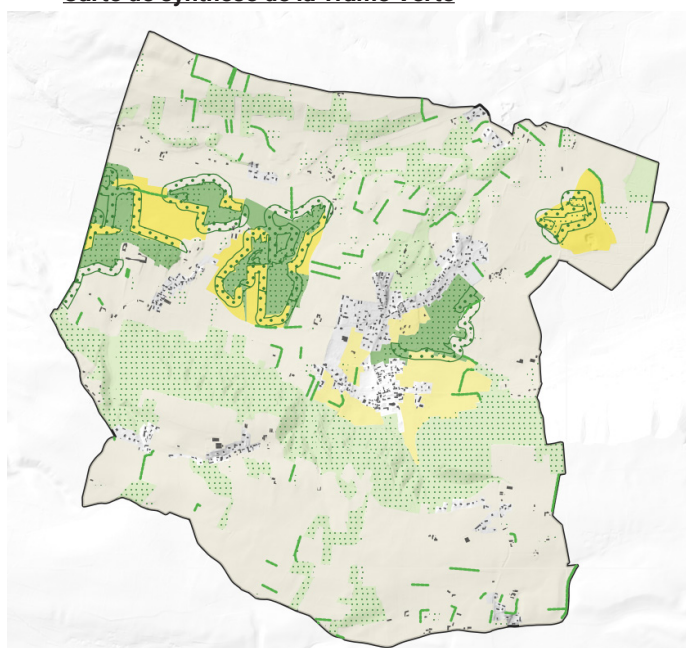
Préserver la Trame Bleue. Environ 108 hectares de zones humides sont identifiés au plan de zonage. Elles sont inconstructibles : tout exhaussement et affouillement de sols y sont interdits. Le ruisseau du Ver et ses ripisylves font l'objet d'une protection avec une zone tampon de 20 mètres. Les étangs et mares sont à préserver : leur comblement doit être limité et un entretien régulier est recommandé. La restauration des mares existantes est autorisée, mais pas le recreusement d'une mare asséchée depuis plus de 2 ans.

Renforcer la TVB dans la trame urbaine. L'OAP encourage la plantation d'arbres, l'installation de haies et la création de surfaces végétalisées dans les zones denses. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. La diversification des essences et des strates végétales (herbacée, arbustive, arborée) est recommandée. Les espaces verts situés au sein de la trame urbaine sont à préserver, comme les jardins partagés Vignolais (rue du Lion d'Or).

Assurer le traitement des limites entre espace urbanisé et espaces naturels ou agricoles. Les projets situés à l'interface entre milieu urbain et milieu agro-naturel devront aménager leurs franges : création de haies champêtres, plantation d'arbres, création de jardins, recul des constructions. Les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune.

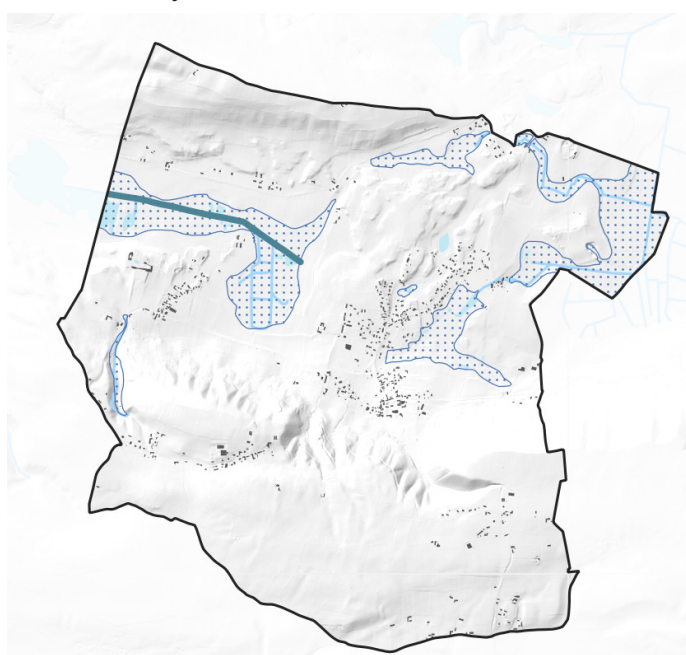
Gérer les eaux pluviales de manière intégrée. L'OAP privilégie une gestion au plus près du point de chute, en favorisant l'infiltration. Elle recense de nombreux dispositifs : noues végétalisées, jardins de pluie, échelles d'eau, puits d'infiltration, parcs inondables, toitures végétalisées, cuves de récupération et revêtements perméables. La notice descriptive du projet devra détailler les surfaces imperméabilisées, celles imperméabilisées partiellement et celles de pleine terre, ainsi que les solutions retenues.

Carte de synthèse de la Trame Verte



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

Carte de synthèse de la Trame Bleue



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

5. Zoom sur la démarche d'évaluation environnementale

Le projet d'élaboration du PLU est soumis à Évaluation environnementale systématique au titre de l'article R104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale vise à confronter les grands enjeux environnementaux du territoire communal aux projets de la commune, pour en évaluer les impacts et proposer les évolutions à apporter aux différents documents du projet de PLU :

1° Elle décrit et évalue les incidences notables (positives à négatives) que peut avoir le projet de PLU révisé sur l'environnement face aux enjeux et sensibilités environnementales du territoire présentés dans le diagnostic du PLU. Ces incidences potentielles sont évaluées à l'échelle communale pour chaque enjeu thématique environnemental (milieux naturels, milieux agricoles, ressources, risques majeurs, climat, paysage, patrimoine...) et de façon plus ciblée sur les secteurs de développement retenus par la commune (secteurs d'OAP).

Pour chacun des enjeux traités par l'évaluation environnementale, l'articulation du projet de PLU avec les documents cadre à considérer a été analysée en termes de compatibilité / prise en compte, soit pour les documents suivants :

- SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes
- SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné
- PCAET de la Boucle du Rhône en Dauphiné
- SDAGE Rhône-Méditerranée
- SAGE

2° Elle présente les mesures envisagées et retenues pour éviter, réduire et si besoin compenser (ERC) les incidences négatives identifiées lors de l'évaluation.

La démarche d'évaluation s'est déroulée de façon itérative entre le bureau d'études en charge du PLU et la collectivité (échanges), pour la recherche de solutions améliorantes et opérationnelles, afin d'aboutir à un document d'urbanisme optimisé.

L'évaluation environnementale s'est basée sur les documents projet du PLU ainsi que par des visites de terrain effectuées sur les parcelles à urbaniser et les secteurs de projets (secteurs d'OAP).

6. Incidences du PLU sur l'Environnement et mesures intégrées au PLU

Comme tout projet de développement urbain, le PLU peut avoir certaines incidences sur l'environnement : consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, augmentation des besoins en eau et en énergie, imperméabilisation des sols, évolution des paysages ou encore augmentation des déplacements.

L'évaluation environnementale montre toutefois que les incidences du projet sont globalement maîtrisées, grâce à un projet de développement volontairement limité et à de nombreuses mesures intégrées directement dans le PLU.

Préserver les milieux naturels et la biodiversité

Le territoire communal est marqué par une forte présence de zones humides, de boisements, de cours d'eau et de pelouses sèches. La commune compte notamment quatre ZNIEFF de type I, une ZNIEFF de type II, deux Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB) et un Espace Naturel Sensible (ENS). Le PLU prévoit donc plusieurs dispositions visant à préserver ces milieux.

Principales mesures intégrées au PLU :

- classement des réservoirs de biodiversité (ZNIEFF I, APPB, ENS) en zones Nre et Are ;
- classement des espaces naturels en zone N ;
- protection d'environ 9 km de haies et d'alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- protection d'environ 1 km de ripisylve ;
- protection d'environ 108 ha de zones humides ;
- protection d'environ 130 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC)
- identification d'environ 127 ha d'espaces verts protégés (EVP)
- classement de jardins en zone Nj
- protection des pelouses sèches (environ 3 ha)
- préservation des corridors écologiques locaux identifiés par l'association Lo Parvi ;
- prise en compte des axes de déplacement de la faune identifiés par le REDI ;
- mise en place d'une OAP thématique « Environnement » identifiant et protégeant les continuités écologiques indispensables à la cohérence du territoire ;
- aménagement obligatoire d'un espace tampon végétal (haie multistrata épaisse) en limite de zones naturelles ou agricoles pour la zone UB ;
- préconisation d'une bande inconstructible de 50 mètres à partir de la lisière forestière dans les boisements inclus dans un réservoir de biodiversité.

Préserver les espaces agricoles

L'agriculture constitue une composante importante du territoire, avec 409 ha de terres agricoles recensées à la PAC (RPG 2024), représentant 44 % du territoire communal. Le PLU cherche à limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles.

Les principales mesures sont :

- classement des espaces agricoles en zone A ;
- création de secteurs Ap permettant une protection renforcée des espaces agricoles présentant également un enjeu paysager, ceinturant la centralité communale ;
- création de secteurs Are correspondant aux espaces agricoles présentant de forts enjeux environnementaux (réservoirs de biodiversité) ;
- concentration du développement urbain autour du centre-bourg et des hameaux existants ;
- instauration d'un périmètre de réciprocité garantissant l'éloignement des exploitations agricoles ;
- classement des hameaux en zone UH, où toute nouvelle construction est interdite — seuls les changements de destination vers l'habitation, les extensions et les annexes sont autorisés ;
- absence de zones AU (le règlement graphique ne comprend pas de zones à urbaniser).

Aucune des parcelles inscrites au RPG 2024 n'est concernée par une urbanisation actuelle ou projetée : le projet de PLU n'a donc aucun impact sur les terres cultivées existantes.

Préserver la ressource en eau

La ressource en eau constitue un enjeu important pour la commune, tant pour l'alimentation en eau potable que pour la préservation des cours d'eau et des milieux aquatiques. Le PLU prévoit notamment :

- la protection des zones humides et des cours d'eau et de leurs abords ;
- la préservation des ripisylves ;
- la limitation de l'imperméabilisation des sols et une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- la localisation des secteurs de développement dans les secteurs desservis par les réseaux.

Le bilan besoins/ressources est excédentaire sur le service de Vignieu, y compris pour les périodes de fortes consommations. L'impact du projet de PLU est inexistant sur la ressource en eau. Le développement prévu (hausse démographique de 50 habitants d'ici 2035) reste compatible avec les capacités d'assainissement : la station d'épuration (filtre à sable planté de roseaux, 650 équivalents-habitants) et le lagunage du Rual et de la Rivoire (150 EH) disposent d'une capacité suffisante pour absorber cette augmentation.

Prendre en compte les risques et les nuisances

Le PLU intègre les principaux risques identifiés sur le territoire, notamment les risques d'inondation (crues torrentielles, remontée de nappe), le retrait-gonflement des argiles et le risque de feu de forêt sur la zone boisée au sud du village.

Les dispositions du règlement permettent de mieux encadrer les constructions dans les secteurs concernés :

- classement en zones A, Ap, Are, N et Nre des secteurs rendus inconstructibles en raison de leur exposition à des risques naturels ;
- reprise de la cartographie des aléas dans le plan de zonage (mise en place d'une trame de constructibilité limitée) ;
- délimitation de la zone de centralité en s'appuyant sur le bâti existant, sans aggravation de l'exposition au risque.

La commune n'est pas exposée de manière significative aux risques technologiques : aucun site BASOL ou SIS, aucune canalisation de transport de matières dangereuses ni installation classée n'est recensée. La RD19, classée en catégorie 3 au titre du classement sonore, fait l'objet de prescriptions d'isolement acoustique pour les constructions situées à moins de 100 mètres. Les hameaux concernés sont classés en zone UH, évitant toute nouvelle construction.

Limitier les effets sur le climat et favoriser les mobilités alternatives

Le développement de la commune entraînera nécessairement une légère augmentation des déplacements et des consommations énergétiques. Le PLU cherche néanmoins à limiter ces effets en :

- concentrant l'urbanisation au sein et en périphérie du tissu urbain existant ;
- favorisant le renouvellement urbain et la densification du tissu existant ;
- imposant, pour les opérations de plus de 400 m² de surface de plancher ou l'accueil de six logements ou plus, la réalisation d'un local de plain-pied ou d'une zone de stationnement extérieur dédiés aux deux-roues (zones UA et UB) ;
- imposant la recharge des véhicules électriques : le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique conforme au Code de la construction et de l'habitation ;
- préservant les espaces naturels et en encourageant la végétalisation ;
- restreignant l'imperméabilisation des sols ;
- intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique (protection des zones humides, des abords des cours d'eau et de la trame verte boisée et agricole) ;
- permettant des dérogations à la hauteur pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale ou énergétique (art. L.151-28 et L.152-5-2 du Code de l'urbanisme) ;
- aménageant des cheminements doux.

Préserver le paysage et le patrimoine

La commune de Vignieu se distingue par la diversité et la qualité de ses paysages, entre prairies et grandes cultures, étangs et zones de marais. Le PLU cherche donc à éviter une banalisation du paysage en :

- identifiant plusieurs éléments de petit patrimoine (chapelles, croix, fontaines, puits, bachats, lavoirs, pierres, sources) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- protégeant une quinzaine de murs patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 ;
- préservant environ 9 km de haies et 1,3 km de ripisylves ;
- délimitant les zones N et A en cohérence avec les caractéristiques paysagères (boisements, cours d'eau, zones humides) ;
- protégeant les vues dégagées dues à l'occupation agricole par le zonage Ap, qui ceinture la centralité communale ;
- imposant des règles architecturales garantissant une bonne intégration des constructions ;
- imposant des clôtures qualitatives ;

- encadrant l'intégration des constructions dans les secteurs d'OAP (traitement qualitatif des limites, fronts bâtis, cheminements) ;
- imposant un traitement paysager des stationnements.

L'ensemble des zones A et N représentent environ 885 ha, soit 94 % du territoire communal, assurant une large préservation des paysages naturels et agricoles.

Les secteurs de développement : une attention particulière portée aux OAP

Les secteurs destinés à accueillir de nouveaux logements ont fait l'objet d'une analyse environnementale spécifique, incluant des visites de terrain par des écologues (août et novembre 2024). Cette analyse a permis de vérifier notamment : la présence éventuelle de zones humides, les caractéristiques des habitats naturels, les enjeux liés aux arbres et aux boisements, les continuités écologiques, l'insertion paysagère des futures constructions et la desserte par les réseaux.

OAP thématique « Densité » – Secteur 1 « Rue centrale »

Le secteur représente environ 4 112 m² en zone UA et prévoit l'accueil de 17 logements minimum (densité brute de 40 log/ha). Le site est en tissu urbain déjà constitué, sans zone naturelle identifiée. Les enjeux écologiques associés sont faibles. Le secteur inclut un ancien bâti industriel en friche dont la démolition est autorisée (sous-secteur B). Les logements collectifs seront construits en R+2 ou R+2+combles, avec création de fronts bâtis sur la rue du Munard et l'allée de la Violette. Une liaison piétonne sera aménagée entre les deux rues.

OAP thématique « Densité » – Secteur 2 « Rue des Eners »

Le secteur représente environ 1 020 m² en zone UA et prévoit l'accueil de 4 logements minimum (densité de 40 log/ha). Parcelle en dents creuses au sein d'un tissu résidentiel existant, sans élément naturel remarquable identifié. Logements de forme intermédiaire ou petit collectif en R+1 ou R+1+combles, avec création d'un front bâti sur la rue des Eners.

OAP thématique « Densité » – Secteur 3 « Rue de Beauvenir »

Le secteur représente environ 2 785 m² en zone UB et prévoit l'accueil de 5 logements minimum (densité de 18 log/ha). Secteur en frange urbaine, en interface avec des espaces agricoles et naturels. La haie située le long de la route et les arbres présents (vieux chêne, arbres enlièrés favorables aux chiroptères et oiseaux) seront préservés et classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Un traitement qualitatif de l'entrée de site est obligatoire. Le chemin existant à l'Est sera préservé et servira de desserte mutualisée. Aucun nouvel accès sur la route départementale ne sera autorisé.

OAP thématique « Densité » – Secteur 4 « Arrière du lotissement »

Le secteur représente environ 2 114 m² en zone UB et prévoit l'accueil de 4 logements minimum (densité de 19 log/ha). Secteur en interface directe avec un espace naturel. L'OAP impose un traitement qualitatif des limites avec l'espace naturel : création de haies végétales, plantation d'arbres. Les enjeux écologiques sont faibles (jardin privé, pelouse tondue).

STECAL touristiques – Château de Chapeau Cornu et Domaine de Suzel

Le Château de Chapeau Cornu n'est pas concerné par des risques naturels identifiés. Une prescription EVP est inscrite le long de la voie d'accès principale afin de conserver les arbres existants. Le secteur est classé en zone Ut (bâti existant) et Utp (parking – aucune construction, seules les ombrières sont autorisées sous réserve d'insertion paysagère).

Au Domaine de Suzel, un passage d'écologues a identifié environ 600 m² de zones humides (classées en zone N au titre de l'article L.151-23), une pelouse sur sable d'intérêt communautaire (enjeu modéré, classée en zone N) et deux espèces d'oiseaux protégées (Moineau domestique et Guêpier d'Europe). Le domaine fait l'objet d'une OAP spécifique (« Accompagnement du développement touristique du Domaine de Suzel ») structurée en cinq secteurs : site existant, extension maîtrisée, hébergements légers, équipement technique (micro-station d'épuration) et espaces agricoles à préserver. Le développement est strictement conditionné

à la mise aux normes des réseaux (eau potable, assainissement, défense incendie, électricité) via une trame d'inconstructibilité conditionnelle au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme. Le projet prévoit la création d'un hôtel d'environ 55 chambres et le remplacement des hébergements insolites par des habitats démontables haut de gamme (28 couchages). Les haies, bosquets et arbres existants sont à préserver.

OAP thématique « Environnement »

Une OAP thématique « Environnement » vient renforcer le dispositif réglementaire. Elle s'articule autour de trois axes :

- préservation et renforcement de la Trame Verte et Bleue : identification des réservoirs de biodiversité (zones Nre et Are), protection des haies (essences locales, 2 lignes obligatoires en limite A/N), des boisements (bande inconstructible de 50 m en lisière forestière), des pelouses sèches, des zones humides, des ripisylves (zone tampon de 20 m), des mares et étangs (limitation du comblement, modalités de restauration) ;
- renforcement de la TVB dans la trame urbaine : végétalisation des espaces urbains, plantations d'arbres (adaptation au changement climatique, choix d'essences peu consommatrices en eau), création de haies et surfaces végétalisées, traitement des franges urbaines (clôtures perméables à la petite faune) ;
- gestion des eaux pluviales : infiltration à la parcelle privilégiée, recours aux noues, jardins de pluie, puits d'infiltration, toitures végétalisées, revêtements perméables, limitation de l'imperméabilisation.

Principales évolutions apportées au PLU grâce à l'évaluation environnementale :

L'évaluation environnementale a permis de renforcer le projet de PLU sur plusieurs points :

Une urbanisation davantage maîtrisée

- développement prioritairement au sein de l'enveloppe bâtie existante ;
- limitation des extensions urbaines ;
- choix de secteurs de développement tenant compte des contraintes environnementales et techniques ;
- absence de zones AU (aucune zone à urbaniser n'est créée) ;
- zone UH interdisant toute nouvelle construction dans les hameaux.

Une meilleure protection de la biodiversité

- protection des zones humides recensées (108,49 ha) ;
- protection des cours d'eau et de leurs abords (bande inconstructible de 20 m) ;
- préservation des ripisylves (1,3 km) ;
- protection des boisements, haies et alignements d'arbres (9,17 km) ;
- classement des réservoirs de biodiversité en zones Are et Nre (102 ha) ;
- protection des EBC (130,03 ha), EVP (127,74 ha) et des pelouses sèches (3 ha) ;
- classement de jardins en zone Nj (0,22 ha) ;
- mise en place d'une OAP thématique « Environnement » ;
- interdiction des clôtures à haies persistantes.

Une meilleure prise en compte de la ressource en eau

- développement urbain conditionné à la capacité des réseaux ;
- bilan besoins/ressources excédentaire ;
- compatibilité avec les capacités d'assainissement existantes ;
- limitation de l'imperméabilisation (70 % max. en UA, 50 % max. en UB) ;
- CPT exigé (20 à 30 % selon la taille du terrain) ;
- gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration/rétention) + mise en place d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales parallèlement à la révision du PLU.

Une meilleure prise en compte des risques

- intégration des risques dans le règlement et le zonage (carte des aléas) ;
- prise en compte du risque d'inondation (crues torrentielles, remontée de nappe, inondation de pied de versant) ;
- prise en compte du retrait-gonflement des argiles (étude géotechnique obligatoire) ;
- prise en compte du risque sismique (niveau 3) ;
- prescriptions d'isolement acoustique le long de la RD19 (catégorie 3) ;
- bande inconstructible de 20 m le long des axes d'écoulement.

Une meilleure intégration paysagère des constructions

- protection des ouvertures visuelles sur le grand paysage (zonage Ap) ;
- identification d'une trentaine d'éléments de petit patrimoine et d'une quinzaine de murs patrimoniaux ;
- prescriptions d'intégration des constructions dans les OAP ;
- prise en compte de la topographie et des boisements ;
- règles architecturales détaillées (toitures, façades, menuiseries, clôtures, nuancier) ;
- recommandation d'essences locales pour les haies.

Un cadre de vie amélioré

- aménagement de cheminements doux (ER n°1) ;
- préservation des espaces verts et des jardins partagés (zone Nj) ;
- stationnement végétalisé ;
- recharge des véhicules électriques obligatoire ;
- encouragement à la sobriété énergétique et au développement des énergies renouvelables ;
- dérogations de hauteur pour l'exemplarité environnementale.

La démarche d'évaluation environnementale a ainsi permis de faire évoluer et préciser le règlement, le zonage et les OAP afin de réduire les incidences potentielles du projet.

7. Indicateurs de suivi de l'application du PLU

Des indicateurs de suivi environnemental doivent être définis pour analyser les résultats de l'application du PLU (art. R 151-3 du Code de l'urbanisme).

Le suivi permettra de vérifier, après l'approbation du PLU, que les objectifs environnementaux sont effectivement atteints et d'identifier d'éventuels effets négatifs imprévus.

Les principaux indicateurs concernent :

- la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- l'évolution des espaces agricoles ;
- l'évolution des zones humides ;
- le maintien des haies, arbres et boisements protégés ;
- la qualité et la consommation d'eau potable ;
- la capacité et le fonctionnement de la station d'épuration ;
- l'évolution des événements liés aux risques naturels ;
- les consommations énergétiques et la production d'énergies renouvelables ;
- la préservation du patrimoine bâti et paysager.