

VERDI



RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

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

Septembre 2026

DOSSIER D'ARRET

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



AVANT-PROPOS

Introduites par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 12 décembre 2000, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont devenues, depuis la loi Urbanisme et Habitat, un élément spécifique du dossier de PLU au même titre que le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ou le Règlement et les Annexes.

Définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...). »

Elles peuvent :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ; (...). »

En lien avec les objectifs fixés par le PADD, la commune de Vignieu a défini **3 OAP thématiques** : OAP « **Densité** », OAP « **Accompagnement du développement touristique du Domaine de Suzel** » et OAP « **Environnement** ». Ces dernières ont pour but la mise en œuvre du projet communal.

Les OAP ont une portée réglementaire. En cas de dépôt de permis de construire, permis d'aménager... sur les secteurs couverts par une OAP, ces derniers devront être compatibles avec les grands principes définis.

SOMMAIRE

OAP thématique n°1 : Densité	p. 4
OAP thématique n°2 : Accompagnement du développement touristique du Domaine de Suzel	p. 20
OAP thématique n°3 : Environnement	p. 30

■ ■ OAP thématique n°1 : Densité

1 - PRINCIPES DE L'OAP «DENSITÉ»

L'OAP thématique « Densité » constitue une orientation stratégique en matière d'aménagement durable et de gestion raisonnée de l'espace. Elle vise à définir des principes et des recommandations pour une densification harmonieuse et adaptée aux spécificités du territoire.

Cette OAP s'articule autour de deux volets principaux :

- **Les principes généraux applicables à l'ensemble du territoire** : Dans cette section, sont détaillés des critères de densité et de typologies d'habitat qui répondent aux enjeux locaux. Des recommandations sont formulées pour assurer une prise en compte fine des particularités de chaque terrain, en encourageant des implantations soignées et bien intégrées sur les parcelles. Par exemple, des typologies variées d'habitat et des dispositions d'implantation sont suggérées afin de favoriser une urbanisation respectueuse des environnements existants et en cohérence avec le cadre de vie local.
- **Les secteurs à enjeux spécifiques** : Pour des zones identifiées comme particulièrement stratégiques, des principes d'aménagements détaillés sont intégrés. Chacun de ces sites inclut un schéma d'aménagement et des prescriptions précises, telles que des densités minimales à respecter, des formes bâties souhaitables, et des préconisations sur les espaces publics et les transitions avec les zones environnantes. Ces zooms sur les secteurs à enjeux visent à accompagner la création de quartiers plus denses tout en s'assurant d'une qualité architecturale et paysagère en adéquation avec les objectifs de développement durable du PLU.

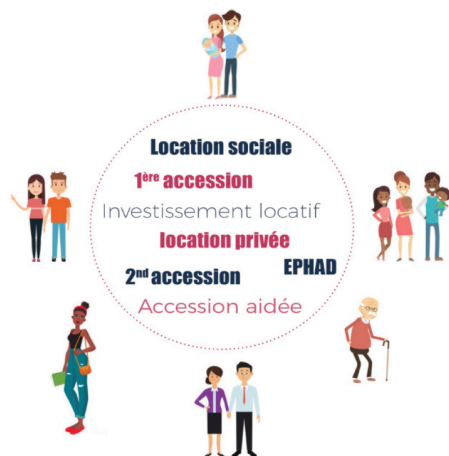
2 - DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES PROJETS SUR LA COMMUNE

DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS : exemples de typologie d'habitat et recommandations

Le PLU vise, en compatibilité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 2018-2040 de la Boucle du Rhône en Dauphiné à densifier le tissu bâti et à assurer une diversification des formes bâties.

La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doit permettre de répondre à cet enjeu. Des densités minimum sont définies sur plusieurs secteurs à enjeux.

Au-delà d'une densification, il s'agit de **permettre la réalisation d'un parcours résidentiel et ainsi proposer une diversité de logements répondant à des besoins pluriels pour tous les âges de la vie et structurations familiales** (locations sociales, logements adaptés aux personnes âgées, habitat partagé, petits logements...).



Plusieurs types de formes urbaines sont proposées dans les OAP :

L'habitat individuel et individuel groupé/mitoyen

On appelle habitat individuel un habitat unifamilial, c'est à dire où ne réside qu'une seule famille.

- Une maison individuelle « pure » est une maison sans mitoyenneté isolée sur sa parcelle.
- L'habitat individuel « groupé » correspond à un ensemble d'au moins deux maisons mitoyennes. Chaque bâtiment ne comporte qu'un seul logement et dispose d'une entrée particulière.

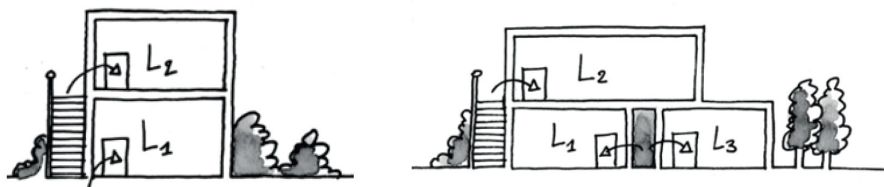


Source : Chevaigné

* *densité brute* : il s'agit du nombre de logements par hectare attendu en prenant en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré (sont exclus du calcul les équipements à portée plus large que celle de l'opération).

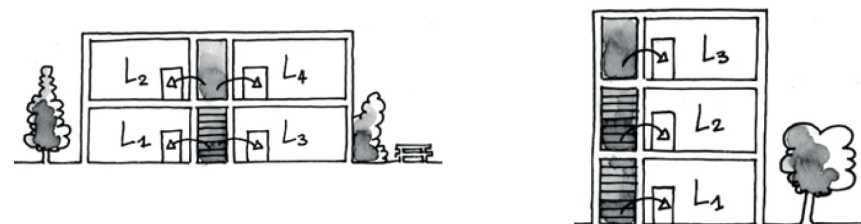
L'habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.



L'habitat collectif

L'habitat collectif est un type d'habitat rassemblant plusieurs logements au sein d'un même édifice. L'accès est commun.



Source : USH - PUCA



Source : CAUE - Le Massado (Chateaufort-le-Rouge)



Source : CAUE - La Léchère (Jonzier-Epagny)

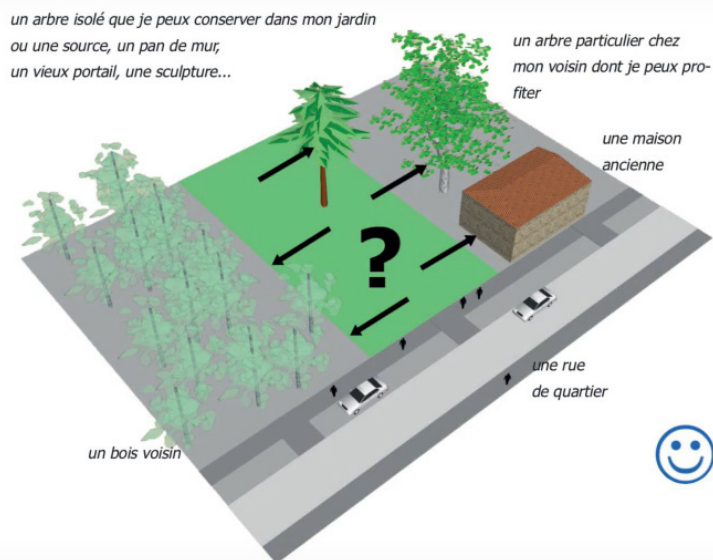


Source : CAUE (Seysse)

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.



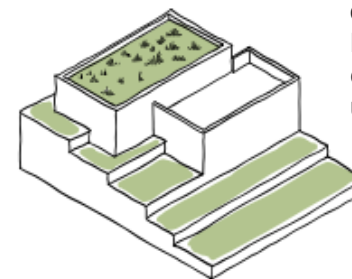
Source : CAUE 44

Construire avec la pente

Source : CAUE 13

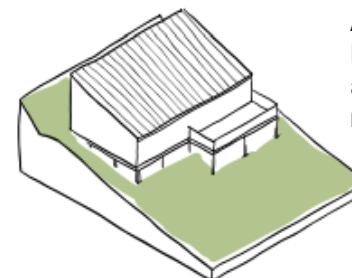
Les terrains dans la pente sont souvent plus exposés au regard que les terrains plats. Afin de veiller à l'intégration de la future construction, il est indispensable de construire avec la pente en respectant le terrain naturel. La construction devra donc s'adapter à la pente et non l'inverse.

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 faîtage, 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.



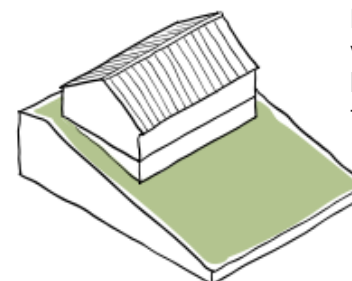
S'installer sur une succession de terrasses

La construction peut s'étager 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

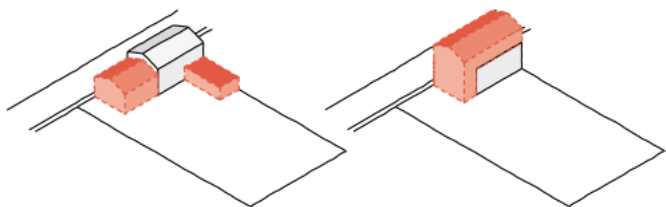


OPTIMISATION DU FONCIER

Dans un contexte de densification du bâti et raréfaction des disponibilités foncières, il convient d'être vigilant à l'usage du foncier et notamment à l'implantation des constructions sur une parcelle.

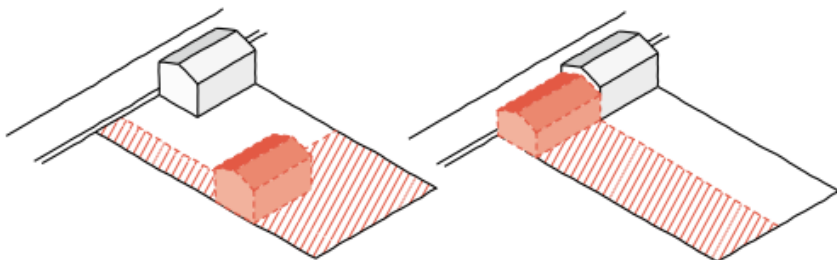
Aussi, pour les terrains à construire et les constructions sur terrain déjà bâti, il est recommandé l'optimisation du foncier. Il s'agit d'une part de permettre d'éventuelles extensions futures mais également de veiller à la qualité de vie : optimisation de la surface de jardin ; limitation des vis-à-vis ; réduction des consommations d'énergies... etc.

La construction peut s'étendre

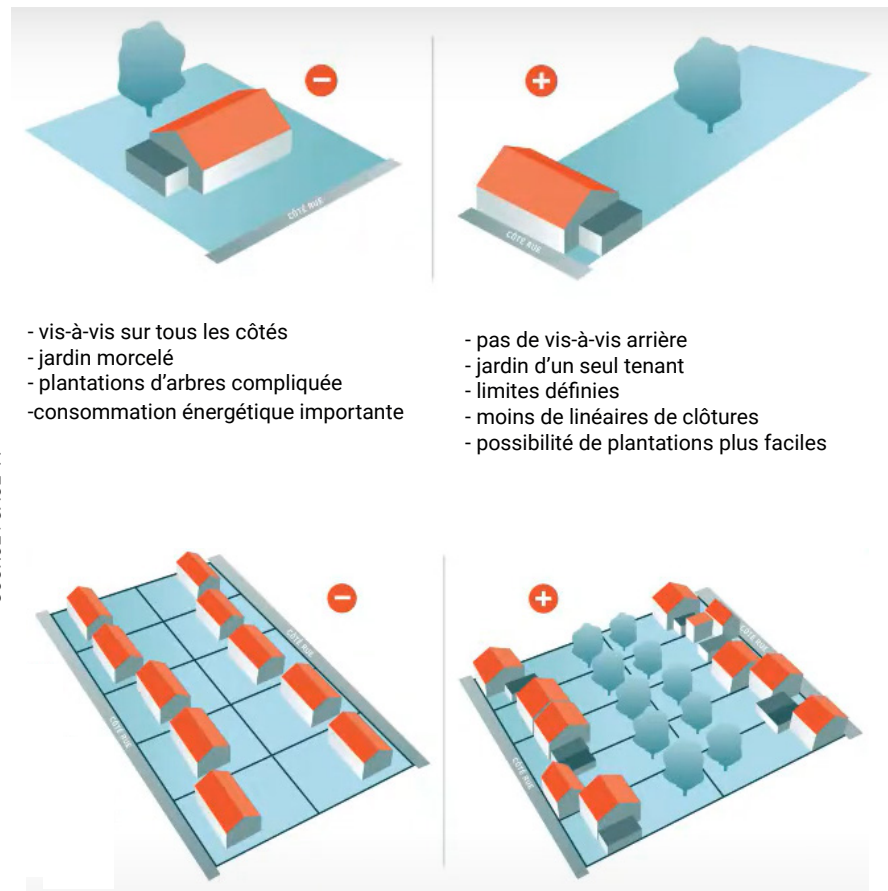


SOURCE : CAUE 13

La parcelle peut se diviser



SOURCE : CAUE 13



SOURCE : CAUE 44

- vis-à-vis sur tous les côtés
- jardin morcelé
- plantations d'arbres compliquée
- consommation énergétique importante

- pas de vis-à-vis arrière
- jardin d'un seul tenant
- limites définies
- moins de linéaires de clôtures
- possibilité de plantations plus faciles

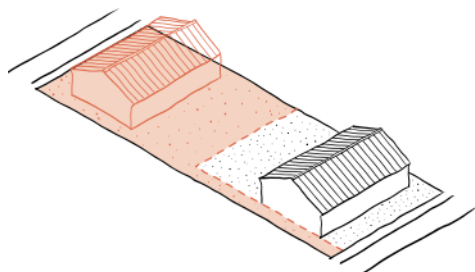
- proximité/absence d'intimité/vis-à-vis, uniformité
- perception des volumes des bâtiments
- consommation énergétique importante
- jardin très réduit
- éloignement, intimité, pas de vis-à-vis, des décalages
- moins de coût linéaires de clôtures
- économie d'énergie due à la mitoyenneté
- cadre de vie renforcé

DIVISER SA PARCELLE

La division parcellaire consiste à détacher un ou plusieurs lots constructibles d'une parcelle déjà bâtie. Si cette opération participe à la modération de la consommation d'espaces, elle n'est pas réalisable partout. Elle doit tenir compte du site et du paysage existant de manière à ce que la nouvelle construction puisse s'intégrer de façon cohérente dans la parcelle d'origine et dans le quartier.

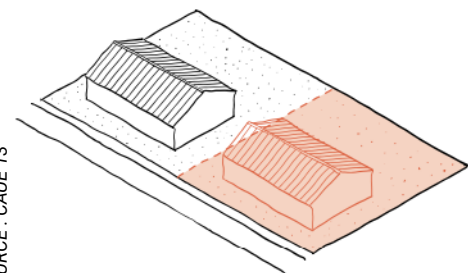
Il s'agit alors :

- d'évaluer la capacité du terrain à se diviser



Division d'une parcelle longue et étroite «en drapeau» avec accès commun unique mutualisé.

Construction en fond de parcelle pour ménager un jardin au sud.



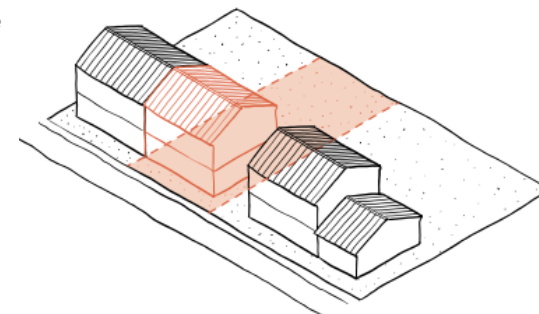
Division d'une parcelle large

Implantation du bâti respectant les alignements et le sens du faîtage de la construction existante.

SOURCE : CAUE 13

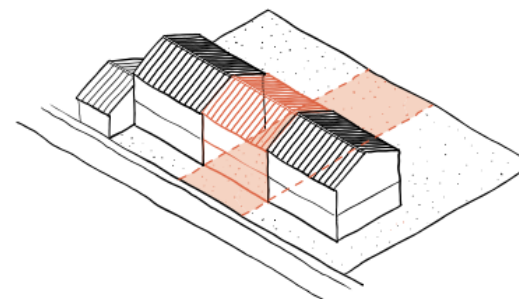
Division d'une petite parcelle en secteur dense

Construction nouvelle en mitoyenneté de la maison existante



Mise en commun de la bande de 4 mètres de prospect entre deux maisons voisines.

Création d'une nouvelle parcelle de 8 mètres de large et construction d'une maison mitoyenne.



- de bien s'implanter sur le nouveau terrain

Plusieurs principes doivent être respectés et guider le nouveau projet. Le plus souvent, il est préférable de s'implanter au plus près de la rue pour aménager un véritable accès, donner une adresse au lot et éviter de créer une voie en impasse.

Ensuite, le nouveau projet doit s'inscrire dans l'environnement urbain, sans le dénaturer. Pour cela, il devra respecter les lignes de force du site : l'implantation et l'orientation des constructions, les alignements bâtis, la direction des faitages...

Il s'agit également de respecter l'intimité de chacun en limitant les vis-à-vis au sein de la nouvelle opération et avec les logements existants et les fonds voisins.

3 - ZOOM SUR DES SECTEURS À ENJEUX

En application de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, les OAP peuvent favoriser la «densification».

Dans ce cadre, plusieurs secteurs à enjeux situés au sein de l'enveloppe urbaine et de la zone urbaine ont été identifiés. Les constructions et opérations d'aménagement dans les secteurs identifiés sont autorisées sous réserve que celles-ci permettent d'atteindre les objectifs de densités encourus ou ne compromettent pas la densification souhaitée à terme. Par ailleurs, les constructions et aménagements devront respecter les principes inscrits dans le texte et le schéma du site d'OAP.



SECTEUR 1 : RUE CENTRALE



Superficie : **4 112 m²**
Zonage du PLU : **Ua**

Phasage

Ce secteur est divisé en plusieurs sous-secteurs (A, B, C et D). Chaque sous-secteur devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. L'urbanisation de chaque secteur pourra être réalisée indépendamment les uns des autres. Aucun ordre d'urbanisation n'est fixé.

Programmation / Formes urbaines et densité

Ce secteur devra respecter une densité brute minimale de 40 log/ha, soit l'accueil de 17 logements minimum. Les formes urbaines attendues sur le secteur sont des logements collectifs et individuels mitoyens.

- A : Individuel mitoyen / 2 logements minimum
- B : Collectif / 5 logements minimum
- C : Collectif / 8 logements minimum
- D : Individuel mitoyen / 2 logements minimum

Desserte et mobilité

Les sous-secteurs A et B seront desservis par la rue du Munard.
Les sous-secteurs C et D seront desservis par l'allée de la Violette.

Une liaison piétonne sera aménagée entre la rue du Munard et l'allée de la Violette.

Insertion architecturale et paysagère

Les logements collectifs seront construits en R+2 ou R+2+combles.

Les constructions devront être implantées de façon à créer des fronts bâtis sur la rue du Munard et sur l'allée de la Violette (cf. schéma de l'OAP).

Sur le secteur A, l'annexe pourra être démolie pour la réalisation des nouvelles constructions.

Sur le secteur B, l'ancien bâti industriel en friche pourra être démolie pour la réalisation des nouvelles constructions.

SECTEUR 1 : RUE CENTRALE

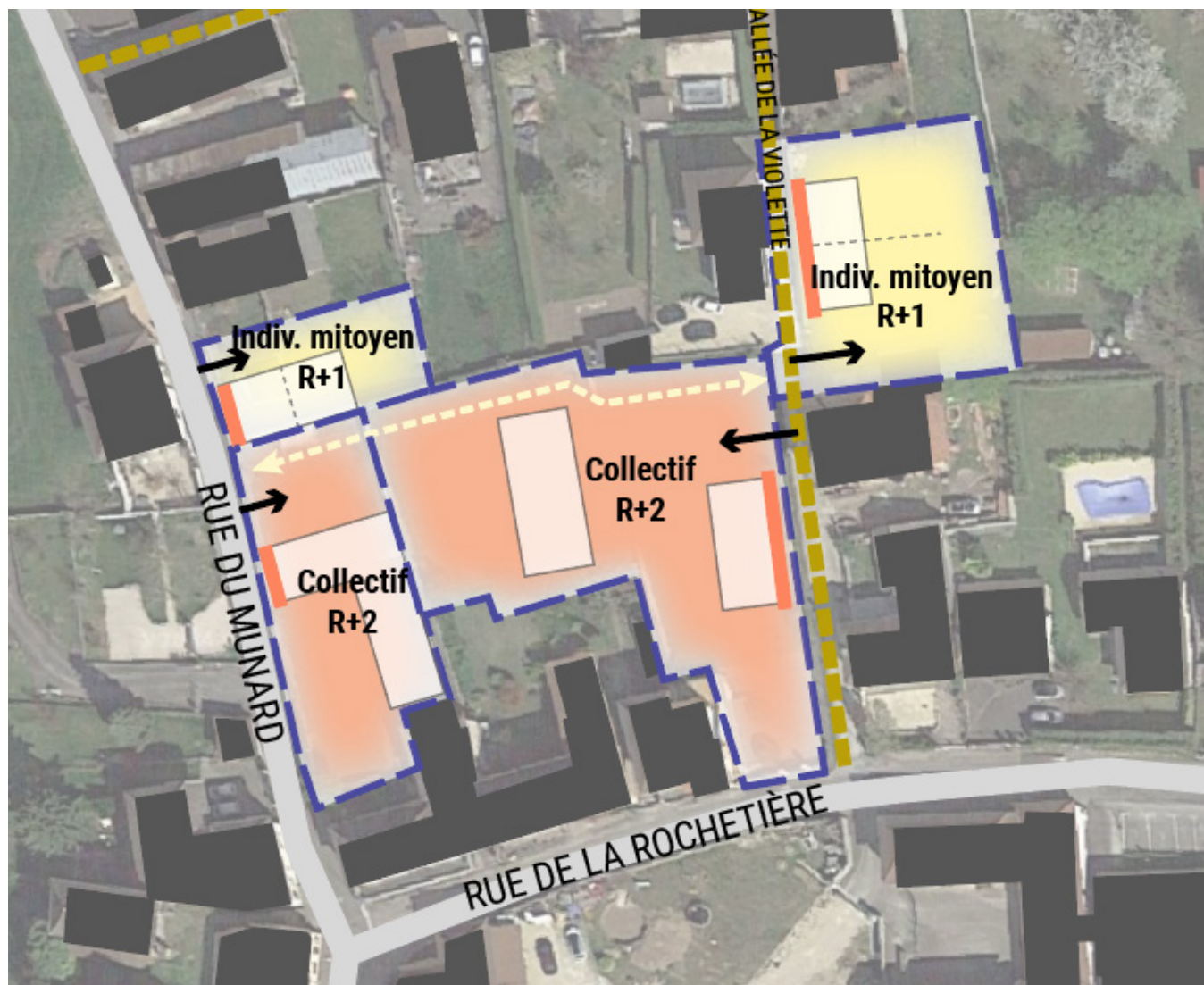
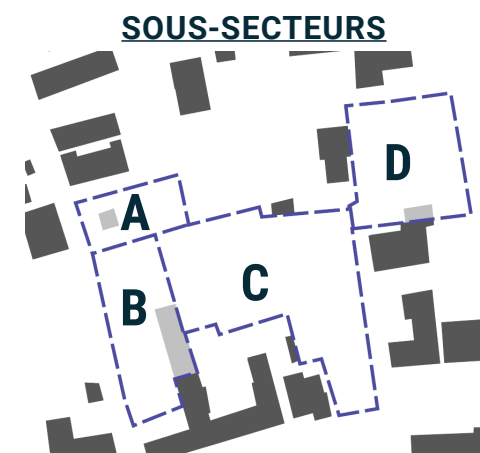
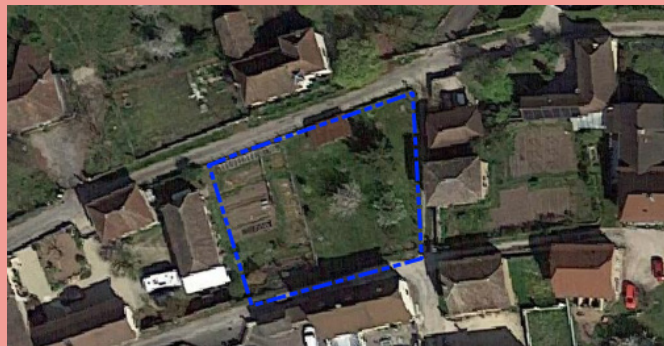


SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP

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



SECTEUR 2 : RUE DES ENERS



Superficie : **1 020 m²**
Zonage du PLU : **Ua**

Phasage

Ce secteur devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Desserte et mobilité

La desserte se fera depuis la rue des Eners.

Programmation / Formes urbaines et densité

Ce secteur devra respecter une densité brute minimale de 40 log/ha, soit l'accueil de 4 logements minimum. Les logements seront de forme intermédiaire ou en petit collectif.

Insertion architecturale et paysagère

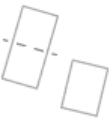
Les logements seront construits en R+1 ou R+1+combles.

La/les construction(s) devront être implantées de façon à créer un front bâti sur la rue des Eners (cf. schéma de l'OAP).

SECTEUR 2 : 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 saufs résidents)
-  Route

SECTEUR 3 : RUE DE BEAUVENIR



Phasage

Ce secteur devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Programmation / Formes urbaines et densité

Ce secteur devra respecter une densité brute minimale de 18 log/ha, soit l'accueil de 5 logements minimum. Les formes urbaines attendues sur le site sont de l'individuel groupé/mitoyen.

Desserte et mobilité

Le chemin situé sur la partie Est du site devra être préservé et servira de desserte pour les futurs logements (accès mutualisé). Aucun nouvel accès sur la route départemental ne sera autorisé. Afin de sécuriser les entrées/sorties un aménagement de type « bateau » devra être réalisé.

L'accès au bâtiment d'activité situé au Sud devra être conservé également.

Insertion architecturale et paysagère

Les logements seront construits en R+1 ou R+1+combles.

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 : préservation et développement de la haie végétale, retrait des constructions par rapport à la route, etc.

SECTEUR 3 : RUE DE BEAUVENIR

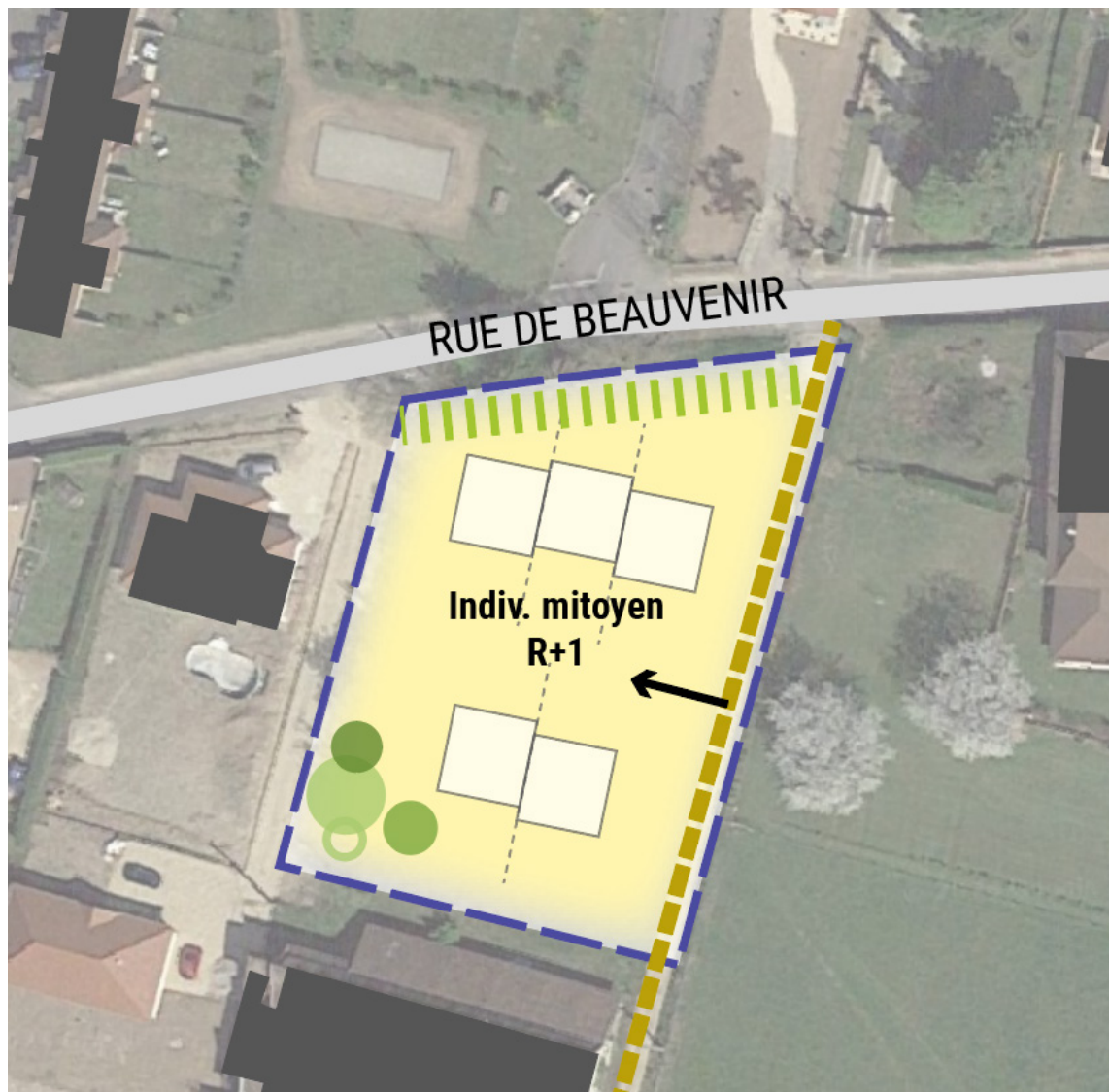
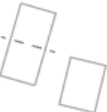
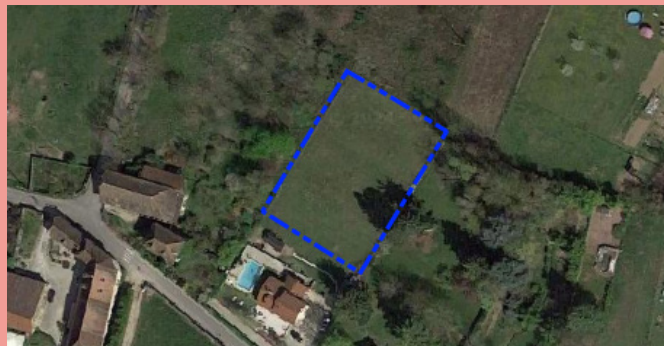


SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP

-  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 saufs résidents)
-  Route

SECTEUR 4 : ARRIÈRE DU LOTISSEMENT



Superficie : **2 114 m²**
Zonage du PLU : **Ub**

Phasage

Ce secteur devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Desserte et mobilité

La desserte des logements se fera depuis la nouvelle voie à l'Ouest.

Programmation / Formes urbaines et densité

Ce secteur devra respecter une densité brute minimale de 19 log/ha, soit l'accueil de 4 logements minimum. Les formes urbaines attendues sur le site sont de l'individuel mitoyen/groupé.

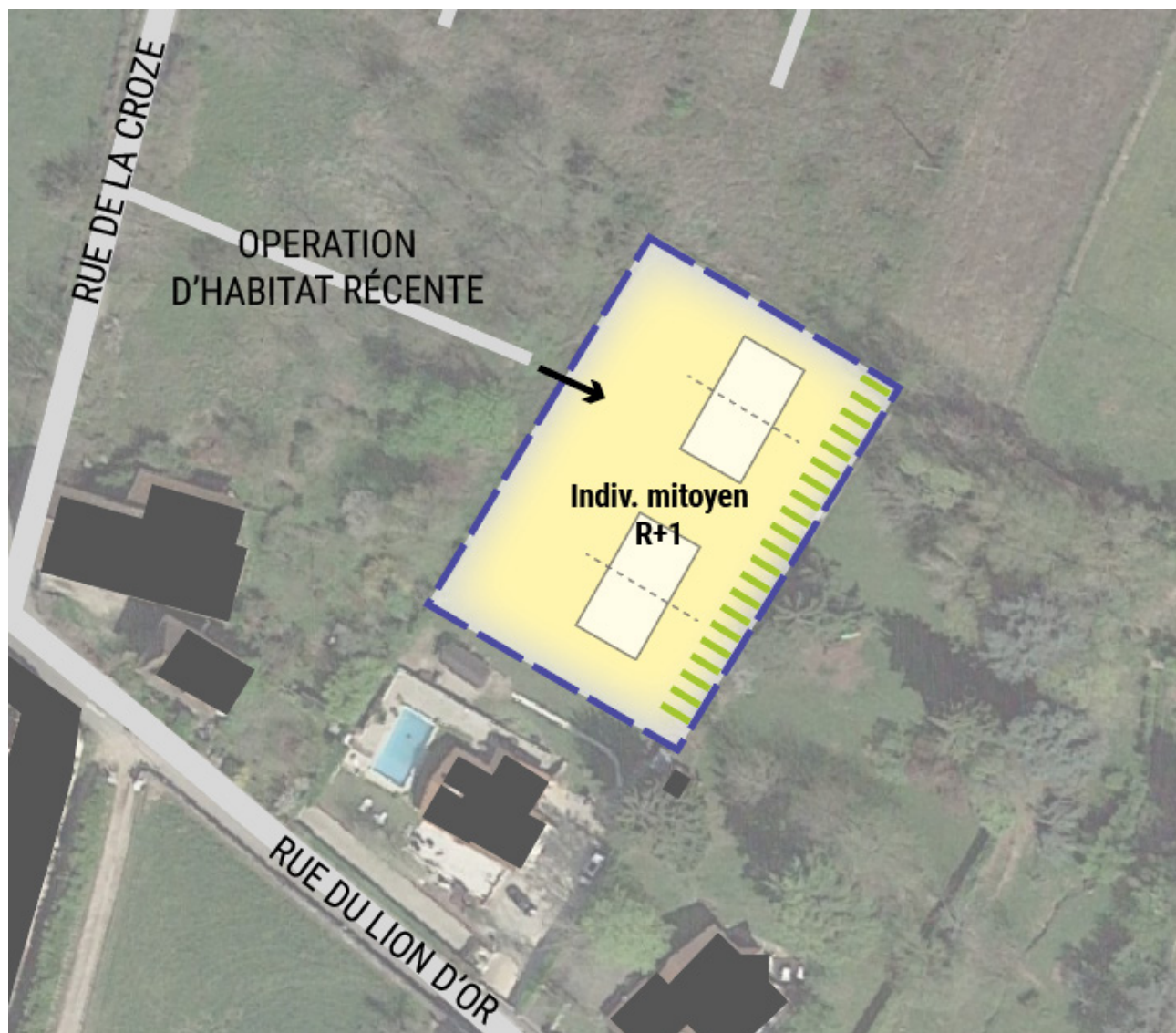
Insertion architecturale et paysagère

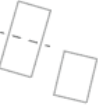
Les logements seront construits en R+1 ou R+1+combles.

Un traitement qualitatif des limites avec l'espace naturel sera à prévoir : création de haies végétales, plantation d'arbres, etc.

SECTEUR 4 : ARRIÈRE DU LOTISSEMENT

SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



-  Logements individuels mitoyens
-  Accès
-  Exemple d'implantation des bâtiments
-  Traitement qualitatif des limites avec les espaces naturels
-  Route

■ ■ OAP thématique n°2 :
Accompagnement du
développement touristique
du Domaine de Suzel



Superficie : 2,5 ha
Zonage du PLU : Ute, Ut, Utp, Ut*, A

Présentation du site

Un équipement touristique structurant existant

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 et plusieurs salles de réception ;
- des espaces de séminaires ;
- une offre d'hébergements touristiques ;
- environ 80 places de stationnement ;
- une activité économique générant 35 emplois (données 2026).

Ce site représente ainsi un équipement structurant dont le maintien et le développement constituent un enjeu économique et touristique reconnu. L'objectif de la présente OAP n'est pas de créer un nouveau pôle touristique ex nihilo, **mais bien de pérenniser, consolider et renforcer une activité existante, ancrée dans le territoire et porteuse d'emplois locaux.**

Objectifs de l'OAP

La présente OAP thématique poursuit 6 objectifs complémentaires :

- **Conforter une activité touristique structurante** : Soutenir et pérenniser un équipement touristique existant qui contribue activement au dynamisme économique local et à l'attractivité du territoire, en permettant son adaptation aux évolutions du marché et aux attentes de la clientèle.
- **Permettre une extension modérée et encadrer les hébergements insolites** : Autoriser un développement limité et proportionné du site, tout en définissant un cadre réglementaire pour l'implantation, la qualité et les conditions d'exploitation des hébergements de plein air de type habitats démontables.
- **Préserver les espaces agricoles périphériques** : Contenir le développement du domaine au sein d'un périmètre maîtrisé, de manière à prévenir tout empiètement sur les terres agricoles environnantes et à maintenir l'intégrité fonctionnelle et paysagère de ces espaces.
- **Conditionner tout développement à la mise aux normes des réseaux** : Subordonner la réalisation de tout projet d'extension ou de création de capacité d'accueil à la mise en conformité préalable des réseaux d'eau potable, d'assainissement et, le cas échéant, d'accès viaire, afin de garantir la viabilité technique et environnementale des aménagements.
- **Améliorer l'insertion paysagère du domaine** : Encadrer les projets de construction et d'aménagement afin de garantir une intégration qualitative du site dans son environnement paysager, en veillant à la cohérence architecturale des nouvelles constructions et à la valorisation des éléments végétaux structurants.
- **Renforcer la qualité environnementale du site** : Promouvoir une approche durable de l'aménagement en intégrant des exigences en matière de gestion des eaux pluviales, de préservation de la biodiversité et de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Un projet de développement modéré et maîtrisé

Afin de pérenniser cette activité, d'améliorer la qualité de l'offre et de répondre aux attentes de la clientèle, un **projet de développement modéré** du domaine de Suzel est envisagé.

Ce projet s'articule autour de 2 axes :

Axe 1 – Renforcement de l'offre d'accueil et d'hébergement hôtelier via la construction d'un :

- un pôle réception ;
- un espace spa ;
- de salles de séminaires supplémentaires ;
- d'environ 55 nouvelles chambres, permettant de monter en capacité d'accueil.

Axe 2 – Requalification de l'offre d'hébergements de plein air :

Remplacement des hébergements insolites existants par des hébergements de plein air haut de gamme, composés d'habitats démontables présentant une surface unitaire de 20 m² comprenant une chambre et une salle de bain. Un total de 28 couchages est autorisé sous réserves de s'implanter en lieu et place des hébergements existants légalement autorisés. Cette évolution vise à élever le niveau de confort et de standing de l'offre d'hébergement extérieur, en cohérence avec le positionnement premium du domaine.

Conditions de développement

Des réseaux insuffisants au regard du projet

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.

Une trame d'inconstructibilité conditionnelle

Afin de garantir le respect de ces conditions préalables, le règlement graphique identifie une **trame d'inconstructibilité** sur l'ensemble du secteur d'OAP au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.

Cette trame a vocation à être levée et l'urbanisation autorisée, sans qu'une procédure d'évolution du PLU soit nécessaire, dès lors que les 4 conditions cumulatives suivantes auront été satisfaites et dûment justifiées auprès de l'autorité compétente :

- la **micro-station d'épuration aura été créée** et sa capacité de traitement validée au regard du programme de développement envisagé. Sur ce point, il est précisé que la desserte pourra être effectuée en 2 temps en fonction de la réalisation des projets. Ainsi, un premier dispositif d'assainissement pourra être autorisé afin de répondre aux besoins des hébergements insolites et un second dispositif pourra être autorisé afin de répondre au projet de nouvelles constructions (nouvelles chambres, salles de séminaires etc.). Un seul et unique dispositif permettant de répondre à l'ensemble des besoins est également possible. Ces dispositifs devront, dans tous les cas, s'implanter au sein des zones Ute délimitées au plan de zonage.

- la **desserte en eau potable aura été renforcée** de manière à répondre aux besoins du site dans sa configuration future ;

- la **défense extérieure contre l'incendie (DECI) aura été démontrée** conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur ;

- la capacité du réseau public de distribution d'électricité aura été vérifiée **et, le cas échéant, les travaux de renforcement ou d'extension nécessaires à l'alimentation du secteur auront été réalisés ou programmés en accord avec le gestionnaire du réseau.**



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

Programmation et formes urbaines

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.

Volet hébergement

Offre existante :

Le domaine dispose actuellement d'une capacité d'hébergement composée :

- d'un hôtel de 15 chambres ;
- de 7 emplacements d'hébergements insolites de 4 couchages chacun ;
- de 10 tentes provisoires, exploitées uniquement durant l'été 2026.

Offre projetée :

- Création d'un hôtel écoresponsable d'environ 55 chambres dans le secteur d'extension maîtrisée (secteur n°2)
- Requalification des hébergements de plein air : Les hébergements insolites existants seront remplacés par des hébergements haut de gamme, de type habitat démontable, présentant les caractéristiques suivantes : surface unitaire : 20 m² ; composition : 1 chambre + salle de bain par unité ; capacité totale : environ 28 couchages.

Programmation et formes urbaines

Volet réception et services

Au-delà du renforcement de l'offre d'hébergement, l'OAP accompagne le développement d'une offre de services touristiques et professionnels complémentaire. Ces équipements seront implantés au sein du secteur n°2, et comprendront :

- un espace de réception ;
- un spa ;
- des salles de séminaires ;
- une brasserie.

Gestion des flux et des déplacements

Accès motorisés

Le développement du domaine ne donnera lieu à **aucune création de nouvel accès véhicule**. Les accès existants depuis la voie communale, route de Suzel et rue de l'Etang sont maintenus en l'état et constituent les seuls points d'entrée et de sortie du site pour les véhicules motorisés.

Stationnement

Le domaine dispose d'une capacité de stationnement d'environ 80 places, réparties sur deux secteurs :

- Parking existant : les places de stationnement existantes sont maintenues et feront l'objet d'une requalification qualitative, par la végétalisation des espaces et la pose d'ombrières, afin de réduire l'imperméabilisation et l'impact thermique de cette emprise ;
- Parking en herbe existant : cet espace de stationnement informel existant est à conforter et aménager afin d'optimiser sa capacité d'accueil.

Le porteur de projet devra démontrer, lors des différentes demandes d'urbanisme, que l'offre de stationnement est suffisante pour répondre aux besoins (stationnement liés aux nouvelles chambres, aux salles de séminaires, spa, restaurant ...etc.).

Parking existant



Parking en herbe existant



Gestion des flux et des déplacements

Voiries carrossables

Afin de permettre une liaison entre le futur hôtel, les hébergements insolites et les futurs dispositifs de gestion des eaux usées, une voie carrossable pourra être réalisée. Cette dernière répondra à un caractère technique (voiture de ménage, camion nécessaire au pompage de la micro-station, véhicules de secours). Cette voirie sera à aménagée sur les emprises classées en zone U.

Ressources en eau et assainissement

Eau potable

Un raccordement au réseau public est obligatoire. Eu égard les échanges avec le gestionnaire de réseaux, un renforcement du réseau est obligatoire préalablement à tout projet d'extension ou de nouvelle construction.

Assainissement

Le domaine n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. La création d'un dispositif de gestion et traitement des eaux usées est obligatoire. Il pourra être réalisé soit un seul dispositif permettant de répondre à l'ensemble des besoins ; soit 2 dispositifs au regard de l'avancée des projets. Ces équipements devront obligatoirement s'implanter au sein des secteurs n°4. Leur réalisation constitue un préalable à tout aménagement ou urbanisation sur le site.

Insertion et aménagements paysagers

Préservation des éléments végétaux existants

Les haies, bosquets et arbres existants sur le site et en périphérie sont à préserver. Ils constituent des éléments structurants du paysage et participent à l'intégration du domaine dans son environnement naturel. Toute intervention susceptible de porter atteinte à ces éléments devra être justifiée et compensée.

Modes doux

Le développement touristique du Domaine de Suzel devra prévoir la valorisation des cheminements doux existants ainsi que le développement de nouvelles liaisons douces permettant de relier les différents secteurs du domaine entre eux, limitant ainsi les déplacements motorisés internes au site.

Défense incendie

La défense incendie du site est actuellement assurée depuis l'étang privé situé en face du domaine. Au regard du projet de développement du domaine, la défense incendie devra être étoffée. L'ensemble des installations de défense incendie étant publiques sur la commune de Vignieu, la commune devra ajouter une nouvelle borne à proximité du domaine de Suzel.

Insertion paysagère des nouvelles constructions

Les futures constructions, implantées dans le secteur n°2, devront faire l'objet d'un traitement de leurs franges, notamment en limite des espaces agricoles, afin de garantir une transition douce entre le bâti et les milieux environnants. Des plantations d'essences locales seront privilégiées pour accompagner l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments.

Insertion et aménagements paysagers

Préservation des espaces agricoles

Les milieux agricoles situés à l'Est du domaine sont à préserver de toute urbanisation. Ils constituent une limite claire du périmètre de développement du site et participent à l'identité paysagère du territoire.

Gestion des eaux pluviales

Afin de limiter l'impact du projet sur les milieux naturels et les réseaux, les principes suivants s'appliquent :

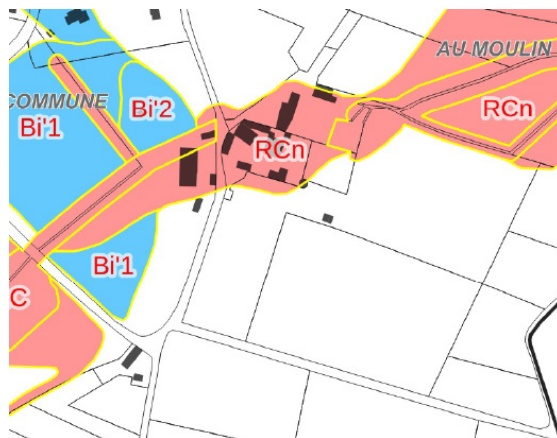
- l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est la solution à privilégier ;
- l'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire, notamment par le recours à des revêtements perméables pour les cheminements et les aires de stationnement.

Risques et contraintes

Carte des aléas

Le secteur couvert par l'Orient d'Aménagement et de Programmation (OAP) est partiellement concerné par la carte des aléas naturels. Il est notamment affecté par un secteur classé en zone rouge RCn, correspondant à un aléa de crue rapide des rivières, ainsi que par un secteur classé en zone bleue Bi'1, correspondant à un aléa d'inondation en pied de versant.

En conséquence, tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation devra impérativement **respecter les dispositions du règlement de la carte des aléas. Les occupations et utilisations du sol autorisées, ainsi que les prescriptions techniques applicables, devront être conformes aux règles définies pour chacun des niveaux d'aléa concernés.**



Extrait de la carte des aléas

Zones humides

Le secteur d'Orient d'Aménagement et de Programmation (OAP) est concerné par la présence d'une zone humide située au Nord du site. Celle-ci est identifiée et protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, afin de préserver les éléments présentant un intérêt écologique.

En conséquence, tout projet d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas altérer le fonctionnement hydrologique et écologique de cette zone humide, ni porter atteinte à ses fonctionnalités. À ce titre, aucune construction, installation ou intervention susceptible de compromettre sa préservation ne pourra être autorisée au sein du périmètre délimité au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.



- Zones humides dont la fonctionnalité doit être maintenue - article L151-23 du CU
- Secteurs concernés par des risques naturels
se reporter à la carte des risques et aux annexes du PLU (carte des aléas)
- Secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Insertion architecturale et urbaine

Les nouvelles constructions envisagées au sein du secteur n°2 devront :

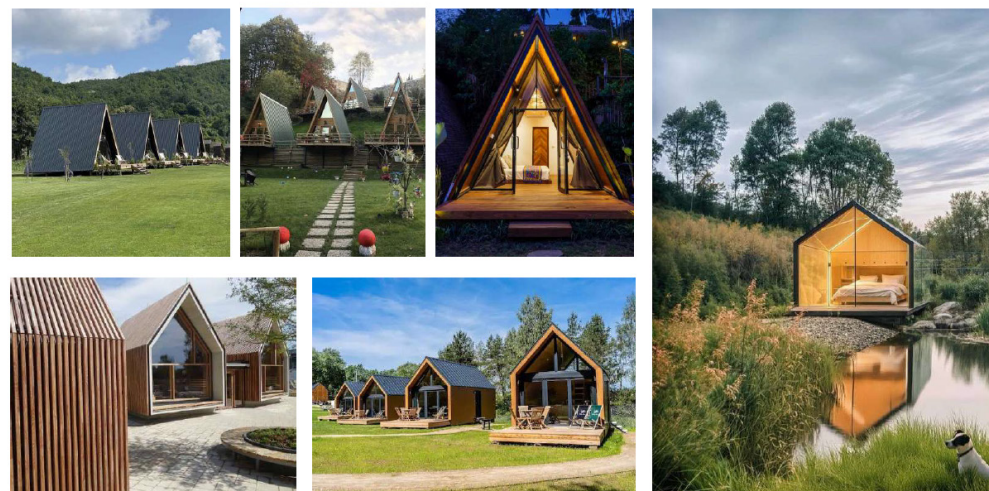
- Privilégier une architecture contemporaine et sobre, fondée sur des volumes simples et une composition d'ensemble cohérente.
- Prévoir des toitures à deux pans, à pente régulière, participant à l'identité architecturale du projet
- Traiter les bâtiments de grande longueur par un rythme des façades, des variations de matériaux ou des volumes, afin d'éviter un effet de masse uniforme
- Privilégier une palette de matériaux naturels et de teintes sobres, notamment le bois et les matériaux minéraux, en recherchant une harmonie d'ensemble
- Composer les ouvertures, auvents, protections solaires et autres éléments de façade de manière cohérente avec la volumétrie générale
- Intégrer les accès, cheminements et stationnements à la composition architecturale et paysagère du site
- Accompagner les constructions par une végétalisation généreuse des abords, notamment au droit des stationnements et des limites du site, afin de favoriser l'intégration du projet dans le paysage
- Veiller à préserver les vues et perspectives sur le paysage environnant et à limiter l'impact visuel des constructions depuis les secteurs environnants.

Concernant les hébergements de loisirs envisagés sur le secteur n°3, il conviendra de :

- Privilégier des hébergements de petite dimension, aux volumes simples et compacts
- Favoriser une architecture à forte identité, pouvant s'inspirer notamment de volumes à deux pans, de formes en pignon ou de constructions en bois
- Employer des matériaux naturels et sobres, notamment le bois, dans des teintes compatibles avec le paysage environnant
- Éviter l'implantation répétitive et uniforme des hébergements : rechercher une composition paysagère diversifiée et maîtrisée
- Adapter l'implantation à la topographie naturelle du terrain afin de limiter les terrassements
- Préserver les arbres et éléments végétaux existants et renforcer la trame végétale autour des hébergements
- Privilégier des aménagements extérieurs perméables et peu minéralisés
- Favoriser les ouvertures et orientations permettant de valoriser les vues sur le paysage tout en maîtrisant les vis-à-vis entre hébergements
- Intégrer les terrasses, cheminements, stationnements et équipements techniques à la composition architecturale et paysagère d'ensemble



Image de synthèse du projet envisagé (aucune valeur réglementaire)



Exemples de réalisations concernant les hébergements de loisirs

SCHÉMA DE PRINCIPE DE L'OAP



- Périmètre de l'OAP
- Bâtis existants
- Secteur 1 : site existant
- Secteur 2 : secteur d'extension maîtrisée : développement de l'offre d'hébergement touristique et des services associés
- Secteur 3 : secteur d'hébergements légers de loisirs : développement de l'offre d'hébergements de plein air de standing supérieur
- Secteur 4 : équipement technique : micro-station d'assainissement
- Secteur 5 : espaces agricoles à préserver
- Parkings existants
- Parkings perméables et végétalisés existants à conforter/aménager
- Accès principaux véhicules
- Accès au secteur d'extension
- Cheminements piéton existants / à conforter
- Traitement qualitatif des limites avec les espaces naturels
- Préservation des arbres et des haies existantes
- Zones humides
- Risque inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau

■ ■ OAP thématique n°3 : Environnement

1 - PRINCIPES DE L'OAP «ENVIRONNEMENT»

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* ».

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

Cette OAP s'articule autour de plusieurs axes clés :

- **La préservation et le renforcement de la Trame Verte et Bleue (TVB)** : La TVB, constituée des continuités écologiques terrestres et aquatiques, joue un rôle fondamental pour la biodiversité et la qualité de vie. Dans cette optique, l'OAP identifie les éléments constitutifs de la TVB et propose des mesures pour leur préservation et leur développement. Ces efforts visent à maintenir et développer des habitats naturels tout en connectant les espaces verts et les zones d'eau.
- **Le renforcement de la TVB dans la trame urbaine** : Pour renforcer le caractère écologique de l'urbanisation, des directives spécifiques sont données pour augmenter la place de la végétation dans l'espace urbain. Ces recommandations concernent les plantations d'arbres, l'installation de haies, ainsi que la création de surfaces végétalisées, en particulier dans les zones denses. L'objectif est de promouvoir un cadre de vie agréable tout en renforçant les fonctions écologiques des espaces urbains.
- **La gestion des eaux pluviales** : La gestion durable des eaux de pluie est au cœur de cette OAP. Des recommandations sont faites pour favoriser des solutions de rétention et d'infiltration naturelles, comme les noues et bassins de rétention, qui permettent de limiter le ruissellement et de réduire les risques d'inondation.

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

■ LA TRAME VERTE

Afin de préserver les composantes de la Trame Verte, le plan de zonage distingue :

■ Les zones de nature ordinaire

Au sein des zones agricoles et naturelles classées en tant que tel au règlement graphique du PLU, les règles de constructibilité ont vocation à permettre l'évolution des constructions existantes tout en garantissant la préservation des milieux naturels, le maintien de l'exercice d'activités agricoles, pastorales et forestières lorsqu'elles sont existantes et la sauvegarde des paysages.

■ Les réservoirs de biodiversité

Au sein des secteurs environnementaux aux enjeux forts, classés en tant que zones de réservoir de biodiversité (Nre, Are) au règlement graphique du PLU, seules sont autorisées les occupations et les constructions indispensables à la mise en valeur du site. Ces zones correspondent à des secteurs concernés par une ZNIEFF I, un Arrêté de Protection de Biotope et/ ou un Espace Naturel Sensible (ENS).

■ Les espaces paysagers

Plusieurs secteurs agricoles situés autour du village sont classés comme zones agricoles paysagères (zones Ap) dans le règlement graphique du PLU.

Dans ces secteurs, les constructions de tout type, y compris les constructions agricoles, sont interdites sous motif de préservation des paysages et de la qualité de vie.

Au-delà du zonage A et N, plusieurs composantes de la Trame Verte font l'objet d'une identification :

■ Les haies et arbres isolés

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

Au-delà d'une protection des haies existantes, la restauration et la replantation de haies est encouragée.

Dans le cas de plantation d'une haie champêtre basse (moins de 5 mètres), il est recommandé :

- Qu'elle soit d'une largeur suffisante (si possible plus de 3 mètres)
- Qu'elle soit plantée de 2 strates végétales (base garnie d'herbacée)
- Que son entretien soit adapté : pas de désherbage au pied d'une haie développée, maîtrise des essences envahissantes par la taille
- Qu'elle soit diversifiée : au minimum 4 espèces à 5 espèces. Les haies mixtes permettent en effet un meilleur garnissage, procurent une diversité écologique plus importante et présentent une meilleure résistance aux agressions et maladies
- Que les plantations soient aléatoires plutôt que régulières

Dans le cas de plantations hautes (entre 5 et 15 mètres) :

- Les arbres peuvent être isolés, en bouquets ou sous forme de haie
- Sous forme de haie, la plantation de 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée) est recommandée

L'utilisation d'essences locales et indigènes est à privilégier. Les essences choisies veilleront à être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

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

■ Les boisements et forêts

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

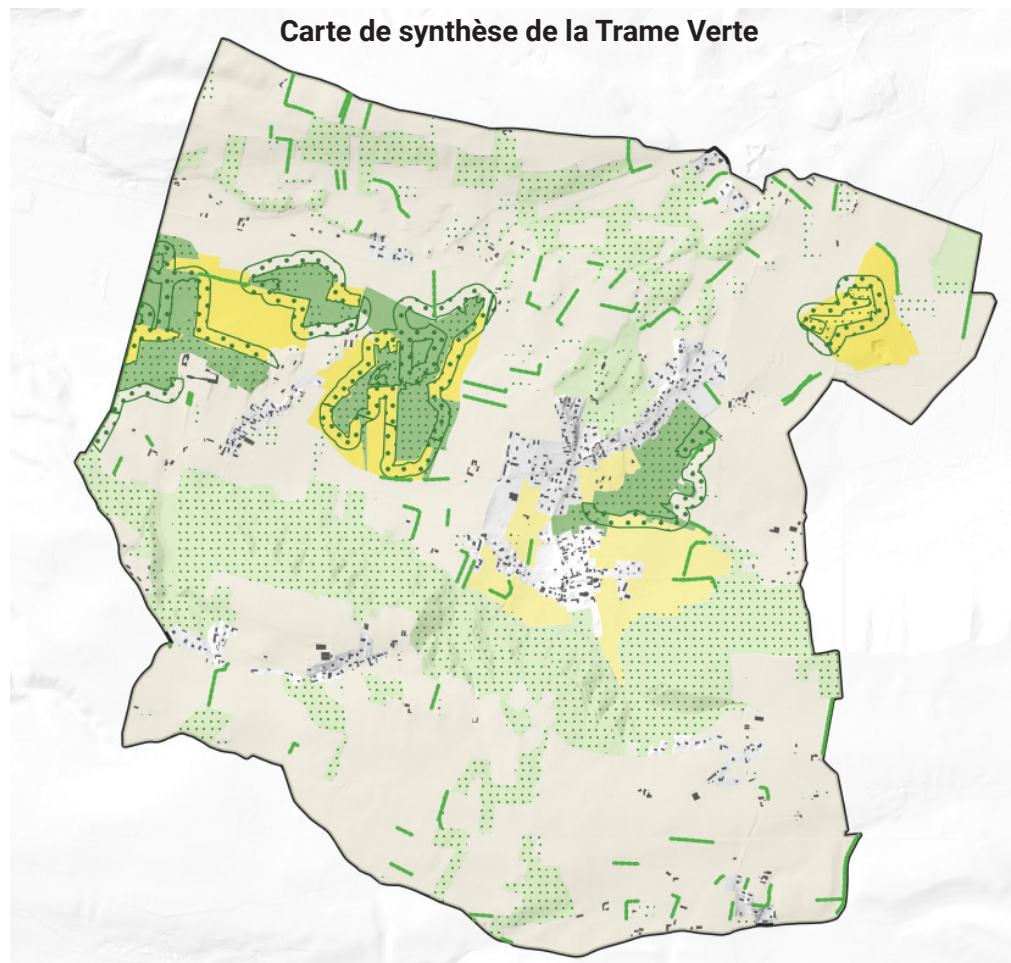
Des espaces ouverts devront être conservés entre les forêts et les espaces urbains. Une bande inconstructible de 50 m à partir de la lisière forestière située est préconisée, notamment pour les boisements situés dans un réservoir de biodiversité.

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

■ Les pelouses sèches

Les pelouses sèches sont des formations végétales rases composées en majorité de plantes herbacées vivaces sur un sol pauvre en éléments nutritifs soumis à une période de sécheresse. De nombreuses espèces végétales et animales rares et remarquables sont très fortement inféodées à ce type de milieu, comme certaines orchidées, des lépidoptères (papillons), des reptiles ou des oiseaux. Un ensemble d'espèces endémiques dépend donc du bon état écologique de ces pelouses et de la qualité de leur connexion. Aussi, 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.

Carte de synthèse de la Trame Verte



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

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

■ LA TRAME BLEUE

■ Les zones humides

La commune de Vignieu est concernée par la présence de plusieurs zones humides issues des données de l'inventaire départementale. Environ 108 hectares sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Conformément aux prescriptions du SDAGE Rhône-Méditerranée et du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné, ces zones humides doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les zones humides sont classées au règlement graphique comme des réservoirs de biodiversité (zone Nre) en raison de leur intérêt écologique fort et de la nécessité de leur préservation. Afin de préserver leur fonctionnalité, elles sont également identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Elles sont dès lors inconstructibles et tout exhaussement et affouillement de sols sont interdits.

Les projets d'aménagement ou de plantation ne devront pas remettre en cause l'existence d'une zone humide. Les éléments naturels liés à la fonctionnalité et à la qualité écologique de la zone humide doivent être maintenus autant que possible (fossé, berge végétalisée, végétation de bord d'eau, saules et aulnes).

■ Les cours d'eau

La commune est concernée par un cours d'eau : le ruisseau du Ver. Les ripisylves (arbres des bords de cours d'eau) présentent de nombreux enjeux :

- Elles constituent des refuges pour la biodiversité
- Elles limitent le réchauffement de l'eau en procurant de l'ombre
- Elles stabilisent les berges et limitent l'érosion grâce aux racines des arbres
- Elles atténuent les dommages des inondations en ralentissant et en stockant l'eau
- Elles améliorent la qualité de l'eau par auto-épuration
- Elles constituent des espaces de circulation (corridors écologiques aquatiques)

Afin de préserver le réseau hydrographique et notamment les ripisylves, une zone tampon de 20 mètres de large a été identifiée de part et d'autre du cours d'eau.

Les projets veilleront à la préservation et la bonne gestion des ripisylves afin de maintenir les continuités arborées le long des cours d'eau.

Le renforcement de la végétation en bordure des cours d'eau lorsque celle-ci a disparu/est absente est recommandée. Il se fera par la plantation d'espèces locales et non invasives.

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

LA TRAME BLEUE

■ Les étangs et mares

Tout comme les zones humides et les ripisylves, les mares présentent de nombreux rôles :

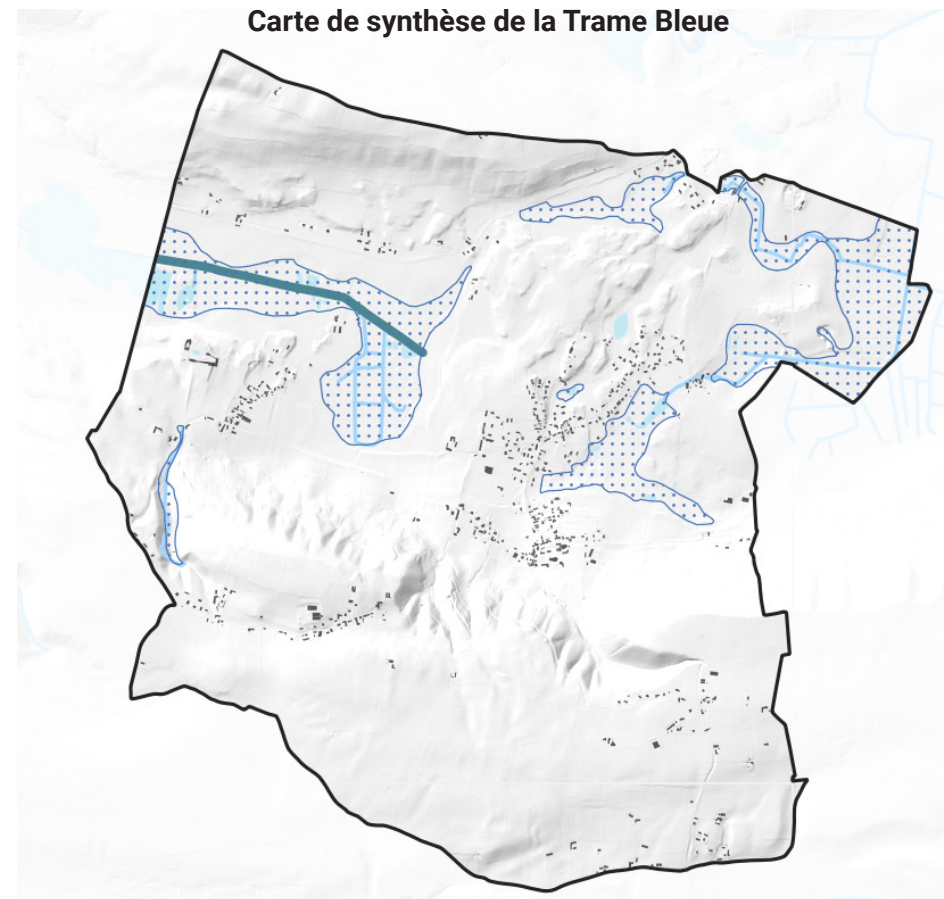
- Elles constituent des réservoirs de biodiversité. De nombreuses espèces, tant animales que végétales, dépendant de ces milieux pour vivre
- Elles forment des points d'abreuvement pour la faune
- Elles assurent un rôle contre l'érosion des sols et les inondations
- Elles assurent une fonction d'épuration

Le comblement des mares et des plans d'eau devra être limité au maximum. Un entretien régulier des mares est primordial pour ralentir le phénomène de comblement. Il est recommandé de :

- Contrôler la végétation périphérique de la mare par un élagage régulier des arbres et arbustes (tous les 3 à 4 ans)
- Contrôler la végétation de surface en conservant un minimum d'un tiers de la surface de la mare exempt d'herbiers aquatiques
- Aménager des zones d'abreuvement pour limiter la dégradation de l'habitat par la fréquentation des animaux
- Créer des bandes végétalisées pour lutter contre les pollutions indirectes
- Eviter les traitements phytosanitaires à proximité

La restauration de mares est autorisée. Elle implique cependant de ne pas modifier les caractéristiques techniques de la mare (surface en eau notamment). Une attention particulière doit être portée sur les espèces protégées et les habitats potentiellement présents sur le site (travaux réglementés et à adapter dans ce cas). La restauration doit concerner uniquement les mares existantes et ne doit pas consister à un recreusement d'une mare asséchée depuis plus de 2 années.

Carte de synthèse de la Trame Bleue



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

3 - RENFORCER LE RÉSEAU TVB DANS LA TRAME URBAINE

■ La création de poumons verts et d'espaces de jardin

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.

Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites, sont autorisés les constructions et aménagements en lien avec la vocation de jardins partagés et/ou familiaux. La constructibilité est strictement limitée et devra respecter l'article 4 du règlement écrit de la zone.

■ La préservation des éléments naturels

Des espaces boisés et des arbres isolés sont identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Le couvert végétal doit être maintenu. Aussi, au-delà des constructions, les aménagements susceptibles de détruire la végétation existante sont interdits. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières dûment justifiées, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

Les éléments ci-dessous ont pour but **d'accompagner les particuliers et porteurs de projets dans le développement de la nature en ville.**

► Choisir l'essence en fonction du changement climatique et de son besoin en eau

« L'arbre est un être vivant qui puise dans le sol et le sous-sol, les éléments dont il a besoin. Comme tout être vivant, il a des exigences. Les exigences varient selon les espèces.

Les critères de choix doivent prendre en compte la texture du sol, sa structure, le pH (acidité ou non), l'alimentation en eau, l'hydromorphie et la profondeur du sol et du sous sol.

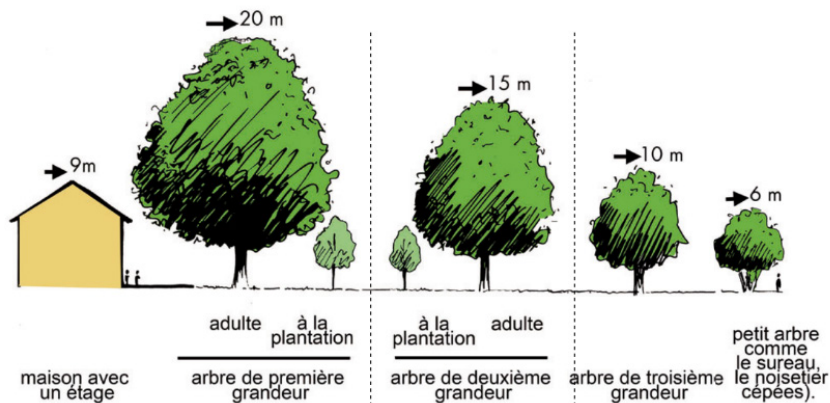
Certains arbres demandent un sol bien drainé, d'autres préfèrent des sols humides, d'autres encore offrent une capacité d'adaptation à différents milieux (tilleul, platane, chêne pédonculé...).» (source : CAUE44)

Les essences choisies veilleront à être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

► Tenir compte de la dimension de l'arbre

Lors de nouvelles plantations, une attention devra être portée à la projection de la taille adulte de l'arbre.

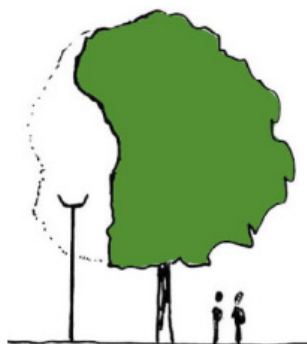
Les essences devront être plantées là où elles peuvent effectivement se développer.



source : CAUE44

Prendre en compte l'environnement existant et notamment la présence de réseaux

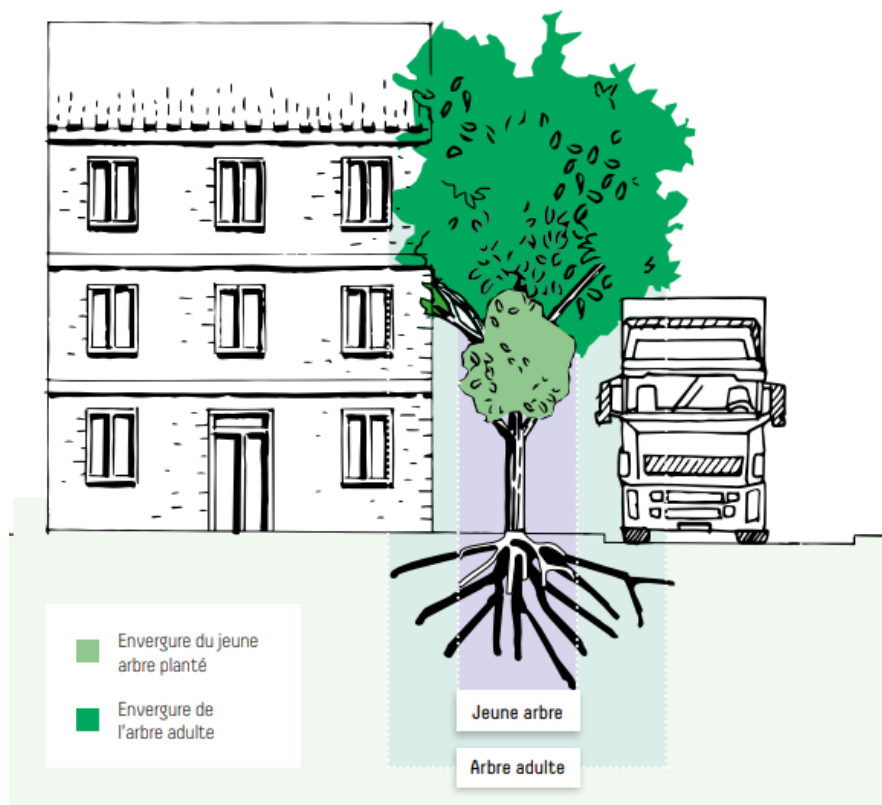
Les réseaux aériens : si le réseau aérien ne peut être enlevé, la plantation d'un arbre sous ce dernier ou bien trop près de ce réseau (voir croquis ci-contre) est à proscrire.



source : CAUE44

Les réseaux souterrains : dans les nouvelles opérations d'aménagement, il est désormais acquis que réseaux et arbres ne cohabitent qu'à certaines conditions. En cas de réseaux souterrains à moins de 5 mètres de l'axe de plantation, il vaut mieux ne pas planter.

**Un arbre se développe dans l'espace aérien et souterrain !
Son développement doit être pris en compte dans chaque projet de plantation.**



source : Grenoble Alpes Métropole

Permettre le bon développement de l'arbre

La taille de la fosse doit être adaptée au volume racinaire et non le contraire.

Le volume de terre doit être ajusté afin d'assurer la bonne croissance et la pérennité de l'arbre.

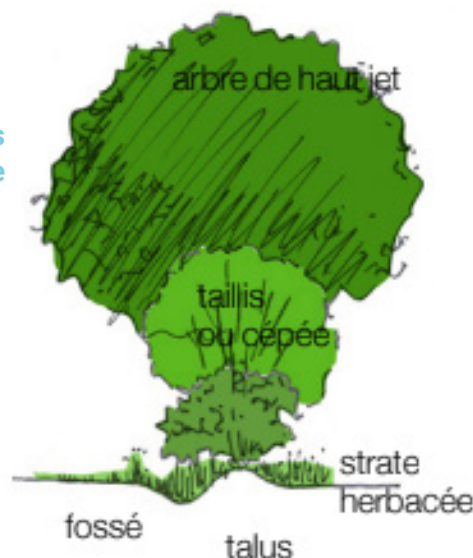
Type d'arbre	Volume optimal de la fosse en milieu urbain contraint (terre-pierre)	Volume minimal de la fosse si le fond de forme est meuble et riche (terre végétale)
Petit développement (H<15m)	12 m³	4m³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Moyen développement (15m<H<25m)	15 m³	4m³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)
Grand développement (H>25m)	18 m³	5m³ (Prévoir assez de place pour le dépôt de la motte)

source : Grenoble Alpes Métropole

Diversifier les essences et les strates végétales pour apporter plus de biodiversité en Ville

Une diversité d'essences et de types de plantations (arbres de haut jet ; taillis ou cépée ; strate herbacée...) devra être mise en place.

La plantation de 3 strates végétales (herbacée ; arbustive et arborée) est recommandée.



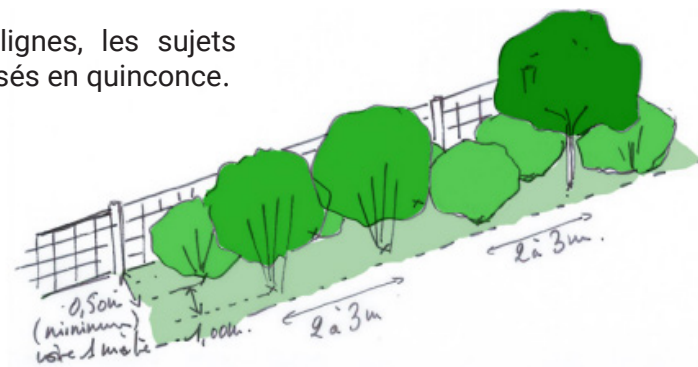
Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons seront privilégiées.

Zoom sur la création de haies et de zones tampon végétales

La haie pourra être organisée sur une ligne ou plusieurs lignes. En limite de zones A ou N, elle sera obligatoirement réalisée sur 2 lignes.

Sur une ligne, les sujets seront plantés tous les 2 à 3 mètres. Les arbres devront être séparés de 5 mètres minimum. Les lignes seront distantes entre elles de 1 mètre minimum.

Sur deux lignes, les sujets sont disposés en quinconce.

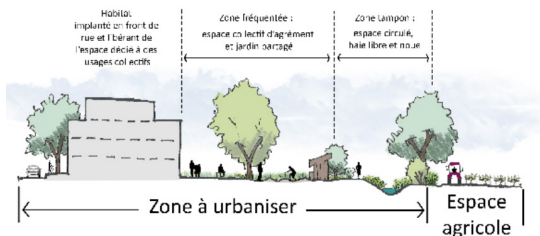
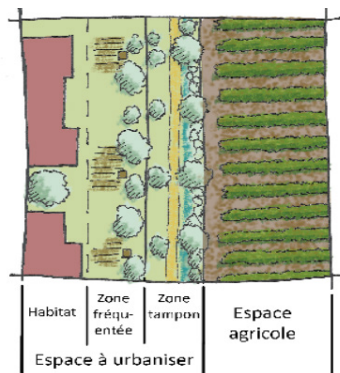


La notice descriptive du projet avec son volet paysager identifiera et localisera précisément la végétation et les sujets présents. Elle explicitera la manière dont le projet s'est adapté à la végétation existante et comment il intensifie cette dernière en réponse aux présentes dispositions générales.

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

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

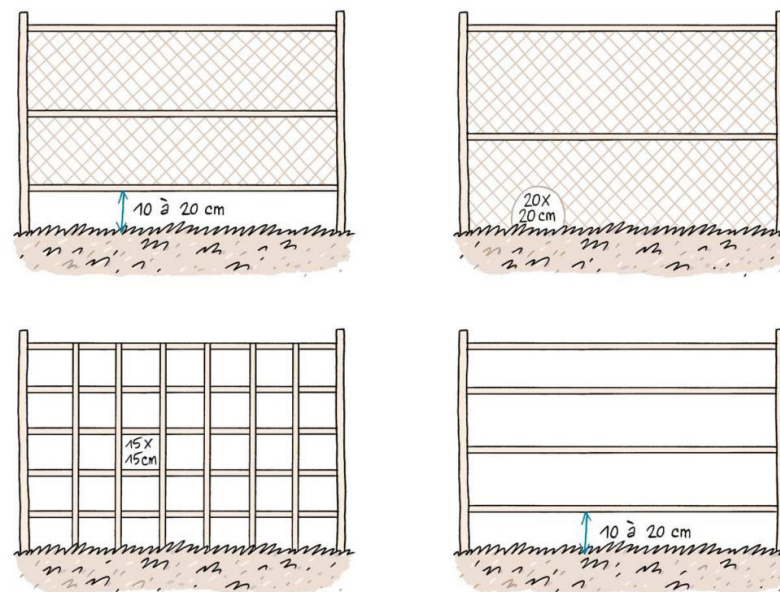
Le traitement des limites devra veiller à ouvrir des vues sur le paysage naturel tout en garantissant un traitement végétalisé de basse hauteur.



Source : DDT/CAUE 07

Permettre le passage de la petite faune

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



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

3 - RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

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 :

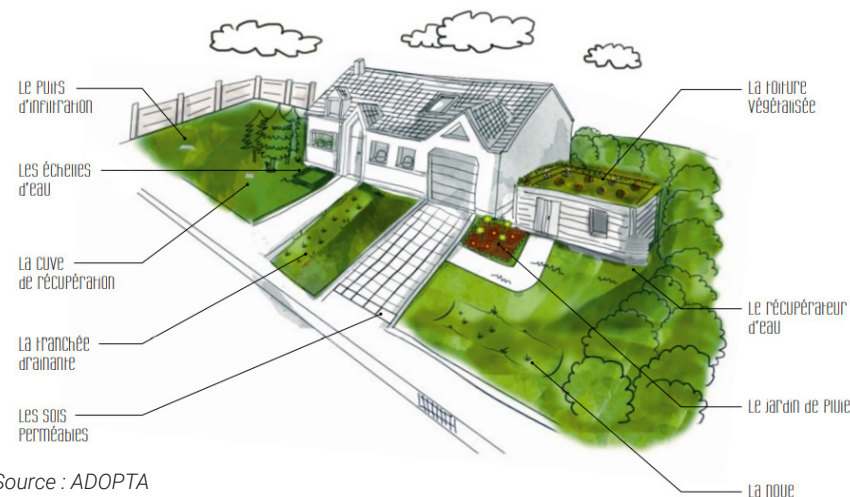
- **gérer toutes les eaux de surfaces imperméabilisées (voies/ accès ; toitures ; surfaces de stationnement...)**
- **mettre fin au « tout tuyaux »**

L'extension du réseau mais également son entretien représentent un coût important pour les collectivités. Les réseaux aggravent le phénomène d'inondation en accélérant les écoulements. Ils participent également à la dégradation de la qualité de l'eau en concentrant les polluants.

- **privilégier une gestion intégrée, réalisée au plus près du point de chute de la goutte d'eau.**

Il s'agit de favoriser l'infiltration dans le sol chaque fois que la nature du terrain le permet*. Ainsi, l'eau est épurée naturellement et participe à la recharge des nappes souterraines. Plusieurs techniques de stockage et d'infiltration sont réalisables et permettent de participer à la qualité du cadre de vie.

Comment intégrer les eaux pluviales chez soi ?



Source : ADOPTA

Deux types de dispositifs permettent de gérer les eaux pluviales :

- ceux permettant l'infiltration
- ceux permettant leur stockage temporaire

Les dispositifs d'infiltration (liste non exhaustive)

Ces derniers sont nombreux.

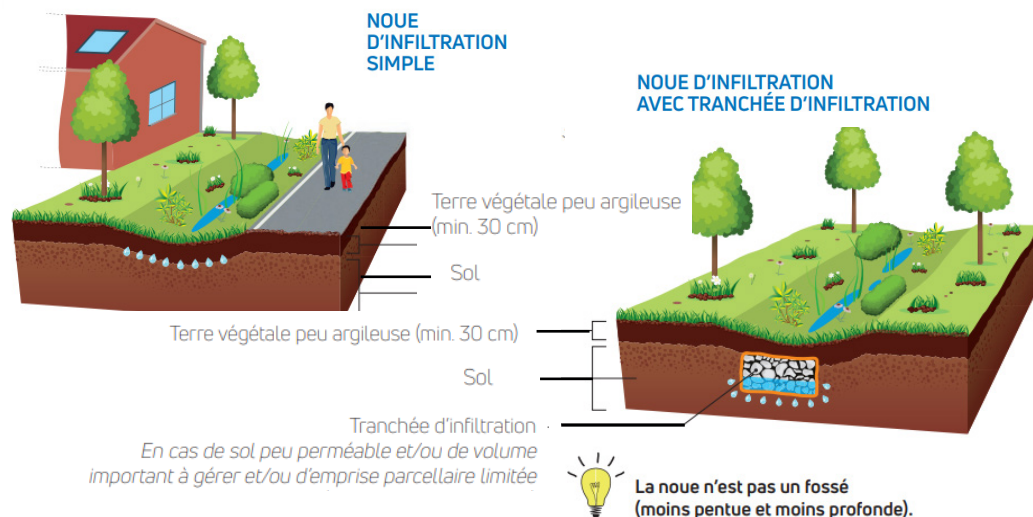
- **L'infiltration** : il s'agit de laisser s'écouler l'eau dans le jardin lorsque la nature du sol le permet.



- **Les noues végétalisées** : il s'agit d'un espace linéaire planté présentant une légère dépression afin de recevoir les eaux pluviales, issues d'un ruissellement direct (voirie, cheminement piéton) ou indirect (toitures). Les eaux pluviales sont infiltrées sur place et contribuent au rechargement des nappes phréatiques. Si les conditions

ne sont pas propices à l'infiltration (risque de pollutions, terrain peu propice), la noue stocke temporairement les eaux avant de les renvoyer à débit limité et différé (de préférence) vers le milieu naturel sous conditions ou vers un dispositif de stockage.

Grâce à l'eau, la noue est un espace propice au développement d'une végétation riche et diversifiée. Elle peut être plantée de vivaces et graminées, mais également d'arbustes et d'arbres (cornouillers, saules, aulnes) qui apprécient les sols frais.



- **les jardins de pluie** : il s'agit d'un espace végétalisé de forme libre et de faible profondeur. Il infiltre et stocke temporairement les eaux pluviales de voiries, de trottoirs et/ou de toitures. Il peut devenir jardin d'agrément s'il est planté d'essences locales (comestibles, mellifères,...). Il contribue à la création d'îlots de fraîcheur en ville et favorise le développement de la biodiversité.

Source : ADOPTA



- **l'échelle d'eau** : il s'agit d'un système de récupération des eaux de pluie qui fonctionne par gravité. Ce principe d'aménagement s'adapte à des terrains plats mais aussi en pente. Les eaux de pluie (toitures, ruissellement direct ou indirecte) sont stockées dans plusieurs modules sans fond, placés en cascade, se remplissant successivement.



Ces modules peuvent être plantés d'arbustes afin de constituer des haies bocagères favorisant la biodiversité et dessinant des limites parcellaires qualitatives.

- **les puits d'infiltration** : il s'agit d'ouvrage permettant le rejet d'eaux pluviales dans une couche de terrain perméable, non saturée par l'eau de la nappe phréatique. Ces derniers sont notamment nécessaires à la jonction du domaine privé et du domaine public lorsque le domaine privé est plus élevé que le domaine public.

Les dispositifs de stockage (liste non exhaustive)

- **le parc inondable** : il s'agit d'un espace planté qui peut accueillir les eaux pluviales afin de se prémunir des risques d'inondations. Un espace défini s'inonde temporairement, infiltre sur place et/ou stocke les eaux avant de les rejeter vers le milieu naturel ou le réseau sous conditions.



Source : ADOPTA



Le parc inondable est polymorphe : une grande prairie au sein d'un parc urbain, des terrains de sports, un boisement en creux planté. L'objectif est d'utiliser toutes formes d'espaces comme tampons lors d'événements pluvieux.

Ce parc est multi-fonctionnel : jeux, promenades, rencontres, etc., il s'inonde lors de fortes pluies, avant de redevenir un lieu praticable. L'aménagement de passerelles ou de cheminements sur digues permet de déambuler à travers un paysage changeant, véritable écrin de biodiversité durant toutes les saisons de l'année.

- **les espaces d'eau permanent** :

ils constituent des bassins de stockage des eaux pluviales, naturels ou artificiels, prenant la forme de jardins d'eau, de mares, d'étangs,... Ils recueillent les eaux par ruissellement direct ou indirect.



Source : ADOPTA



- **les toitures végétalisées** : il s'agit d'un toit d'un bâtiment recouvert d'une surface végétale. Cette toiture verte a plusieurs atouts. Elle stocke une partie des eaux pluviales qui sera absorbée ou évapotranspirée par les végétaux. Elle permet une meilleure isolation thermique, acoustique, et prolonge la durée de vie du toit. Elle offre un lieu privilégié de biodiversité, aide à lutter contre les îlots de chaleur et les inondations tout en améliorant le cadre de vie.

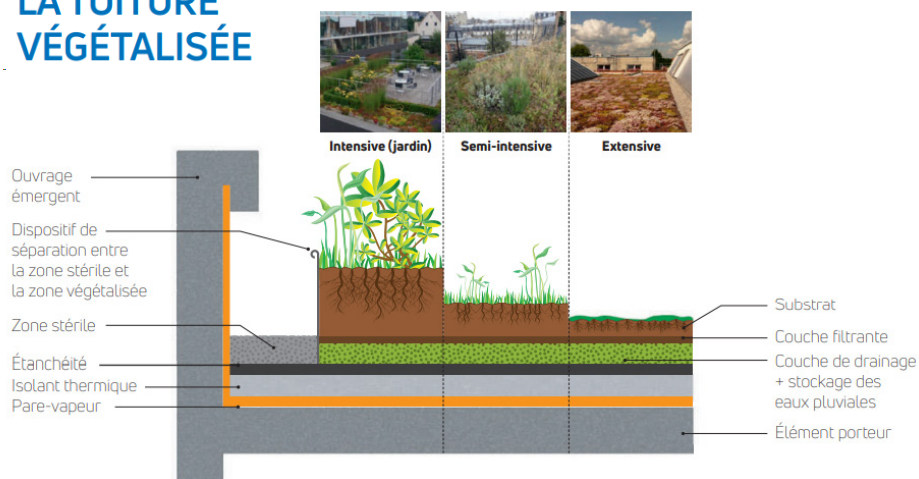
Il existe trois types de végétalisation possibles :

- Extensive : substrat réduit sur lequel se développent des sédums,
- Semi-extensive : substrat moyen sur lequel poussent des graminées et vivaces,
- Intensive : substrat épais où l'on peut planter arbustes et petits arbres, (avec une prise en compte de leurs besoins et développement).

- **le stockage en cuve ou en citerne** : directement reliées aux gouttières, disposées en surface pour les petites volumes ou enterrées pour les gros volumes, les cuves ou citernes collectent l'eau de pluie et constituent des réserves pour l'arrosage du jardin ; les sanitaires de maisons individuelles ou encore le ménage des parties communes des logements collectifs.



LA TOITURE VÉGÉTALISÉE

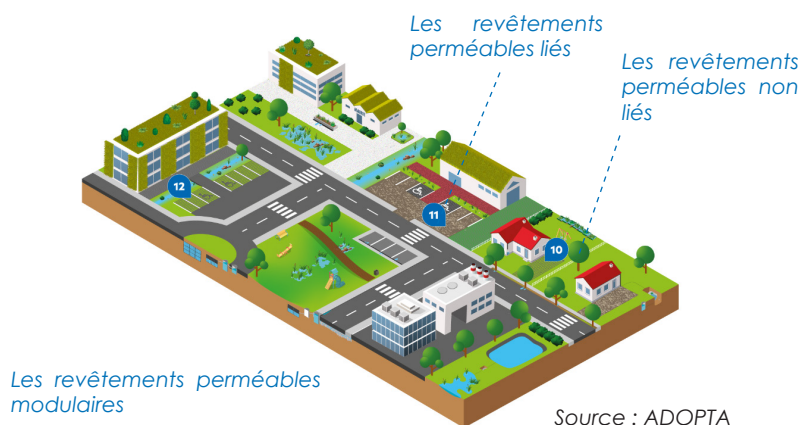


Source : ADOPTA



Zoom sur les revêtements perméables

Au-delà de ces dispositifs, les projets d'aménagement devront veiller à limiter l'imperméabilisation en ayant recours à des techniques permettant l'infiltration des eaux de pluie.

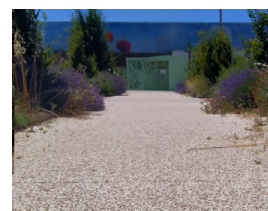


Les revêtements perméables sont des matériaux qui permettent de conserver des espaces circulables ou praticables sans imperméabiliser complètement le sol. Ils ont la capacité d'infiltrer les eaux pluviales en surface, de les stocker dans leur corps de chaussée avant de les laisser s'infiltrer progressivement dans le sol de préférence, ou de les renvoyer à débit limité et différé vers un réseau.

Trois grandes familles de revêtements peuvent être utilisés :

- les liés

Il s'agit de matrices de constitutions minérales diverses auxquelles sont adjoints des liants. Leurs granulométries discontinues, en créant du vide dans la structure, les rendent perméables.



- les non liés

Ils rassemblent plusieurs types de matériaux, meubles ou non, tels que les mélanges terre-pierre ou les éléments de granulométrie discontinue. Ils se composent d'un mélange minéral ou organique respectant les obligations de résistance mécanique de la structure porteuse. Ils laissent l'eau s'infiltrer sur toute leur surface.

- les modulaires

Ils se décomposent en deux catégories : les dalles alvéolaires ou les pavés. Composés d'éléments structuraux assemblés les uns aux autres, ils dessinent un calepinage et laissent l'eau s'infiltrer, soit par leur propre structure poreuse, soit par leurs joints ouverts.



La notice descriptive du projet détaillera les surfaces imperméabilisées à 100% (construction, voie...), celles imperméabilisées partiellement et celles de pleine terre.

Elle explicitera les solutions étudiées et in fine le parti pris retenu pour la gestion des eaux pluviales permettant de répondre à ces dispositions générales. Le plan masse identifiera et localisera tous les dispositifs mis en place.