



# COMMUNE DE VIGNIEU

## PLAN LOCAL D'URBANISME



**DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

<b>Identification du document</b>		
Titre du document	Plan local d'Urbanisme	
Nom du fichier	Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU	
Version	Septembre 2019	
Rédacteur	Antoine LECUYER	AL
Vérificateur	Antoine BERTOZZI	ANBE
Chef d'agence	Antoine BERTOZZI	ANBE



## SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURE.....	4
1. Le contexte réglementaire	5
1.1 La mise en compatibilité du PLU faisant suite à une déclaration de projet	5
1.2 L'évaluation environnementale	6
2. La procédure	6
PRESENTATION ET INTERET GENERAL DU PROJET.....	7
1. Situation géographique	8
2. Classement dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	9
3. Les orientations prévues par le Schéma de Cohérence Territorial Boucle du Rhône en Dauphiné concernant le développement touristique	10
4. Les actions prévues par le Schéma de développement touristique intercommunautaire	10
5. Un projet qui organise le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques	11
6. Un projet qui favorise le développement des loisirs et du tourisme	12
7. Un projet qui met en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels	13
7.1 La mise en valeur du patrimoine non bâti aux abords du château	13
7.2 La préservation de l'aspect paysager aux abords du château	15
8. La nature et la description des travaux d'équipement prévus par le projet	17
9. Conclusion	21
MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	22
1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	23
2. Les orientations prévues par le Schéma de Cohérence Territorial Boucle du Rhône en Dauphiné concernant l'activité agricole	24
3. Le règlement graphique	27
4. Le règlement écrit	27
5. Incidences du projet	32
5.1 Incidences sur l'activité agricole	32
5.2 Incidences sur les risques et nuisances	32
5.3 Incidences sur l'environnement	33
5.4 Incidences sur la ressource en eau	34

# CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET PROCEDURE

## 1. Le contexte réglementaire

### 1.1 La mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le code de l'urbanisme (articles L.300-6; L.123-14; L.123 -14-2; R.153-15).

Le code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

**L.300-6** : *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, **par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement** au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.122-15, L.122-6-1, L.123-14 et L.123-14-2 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.*

**L.123-14** : *Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, **nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme**, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, **d'une déclaration de projet**.*

*Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.*

*La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.*

**L.123-14-2** : *I.-Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan prévue aux articles L. 123-14, L. 123-14-1 et L. 300-6-1 font l'objet d'un **examen conjoint de l'Etat**, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **de la commune**, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.*

**R.153-15** : *(...) Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.*

*L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.*

**La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.**

Dans le cas présent, le plan local d'urbanisme en vigueur ne permet pas la réalisation du Parc des Cavaliers. La réalisation du projet de construction nécessite donc la mise en compatibilité du PLU.

## 1.2 L'évaluation environnementale

L'article R.104-8 du code de l'urbanisme précise les occasions dans lesquelles les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

**R.104-8** : *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*  
 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'**une déclaration de projet**, s'il est établi, après un **examen au cas par cas**, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des **incidences notables sur l'environnement** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

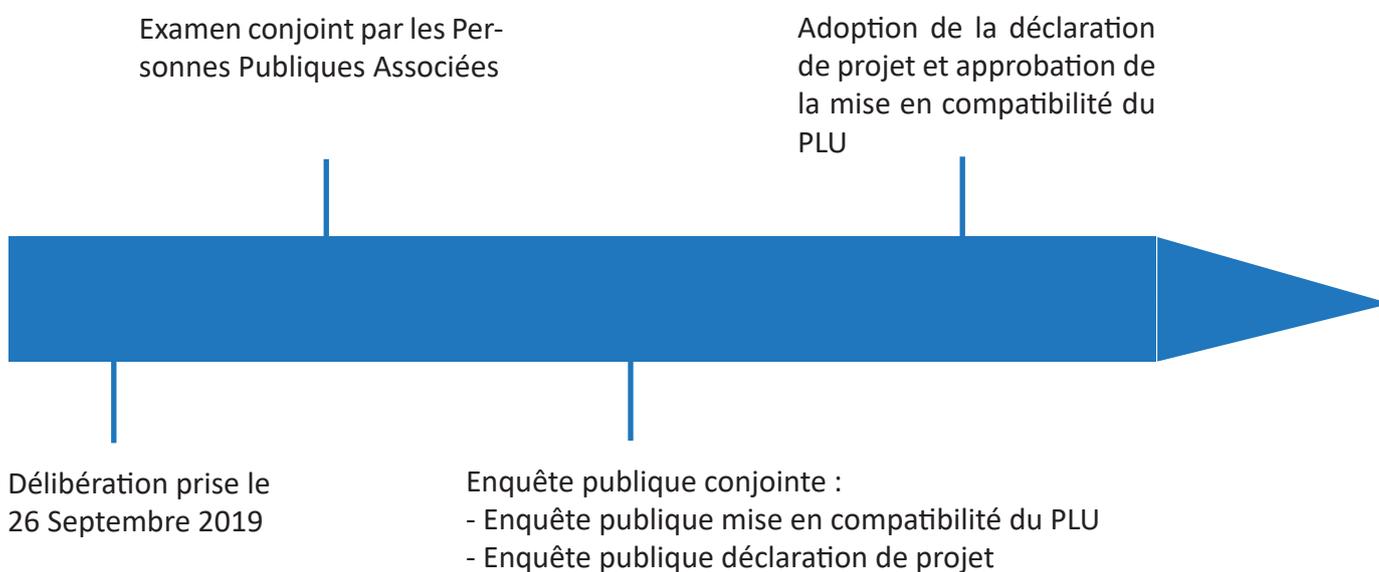
La déclaration de projet objet du présent dossier réduit une zone agricole. Un examen au cas par cas doit donc être établi pour déterminer si une évaluation environnementale doit être réalisée.

## 2. La procédure

La procédure est organisée par les articles L.123-14-2 et R.153-15 du code de l'urbanisme. Ainsi, les projets de déclaration de projet et de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme font l'objet d'un examen conjoint avec l'Etat et les personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Le projet de mise en compatibilité du PLU est soumis à enquête publique par le maire. L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal est amené à se prononcer sur l'intérêt général du projet, à adopter la déclaration de projet et à décider la mise en compatibilité du PLU. Celle-ci emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.



# PRESENTATION ET INTERET GENERAL DU PROJET





Vue 1



Vue 2

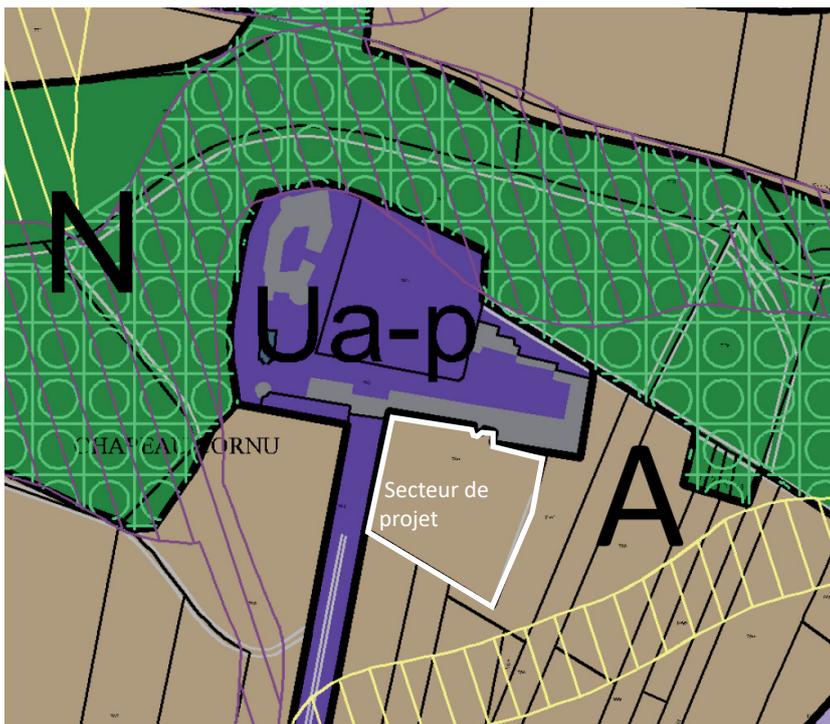


Vue 3



Vue 4

## 2. Classement dans le Plan Local d'Urbanisme



Extrait du règlement graphique du PLU

Dans le règlement graphique du PLU de Vignieu, la parcelle de projet est classée en zone Agricole (Zone A : Territoires agricoles où peuvent trouver place les installations et constructions nécessaires aux exploitations).

La superficie de la parcelle s'élève à 4 781 m<sup>2</sup>.

### 3. Les orientations prévues par le Schéma de Cohérence Territorial Boucle du Rhône en Dauphiné concernant le développement touristique

La révision du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné, arrêté le 22 Novembre 2018, a été approuvée le 03 Octobre 2019. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT détermine des objectifs et grandes orientations pour le territoire.

Le PADD du SCoT fixe des orientations qui concernent directement le projet du Parc des cavaliers :

#### **Le tourisme : source de revenus et facteur d'image**

*Déployer une offre d'hébergement et de restauration :*

*Au-delà de la valorisation touristique des atouts du territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné, le Scot préconise la structuration et le renforcement de l'offre d'hébergement et de restauration. C'est là un des principaux axes de progrès que les différents bassins de vie doivent rechercher. Le développement de structures de petites tailles de type chambres d'hôtes, gîtes ou camping à la ferme est à encourager et à inscrire comme une condition déterminante de la mise en tourisme du territoire.*

Le projet de création du Parc répond à cette orientation en renforçant l'offre de service et touristique portée par le château Chapeau Cornu.

### 4. Les actions prévues par le Schéma de développement touristique intercommunautaire

En vue et dans l'éventualité d'une fusion des 3 communautés de communes (Communauté de communes de l'Isle Cremieu, Les Balmes Dauphinoises et du Pays des Couleurs), il a été décidé de réaliser un schéma de développement touristique intercommunautaire afin de mettre en cohérence l'offre complémentaire des 3 communautés de communes. Le schéma de développement s'inscrit dans la période **2016-2020** et comporte les principaux axes de la stratégie de développement touristique.

Le schéma de développement comprend 5 axes principaux :

Axe 1 : Un effort important sur le marketing et la communication

**Axe 2 : Une offre retravaillée en lien avec le positionnement «campagne animée»**

Axe 3 : Une stratégie d'accueil adaptée sur l'ensemble du territoire

Axe 4 : Une commercialisation des activités et des prestations facilitée

Axe 5 : Un suivi et une animation du schéma du tourisme

L'activité et le développement de l'offre touristique du château Chapeau Cornu s'inscrit dans l'axe 2, c'est-à-dire *Une offre retravaillée en lien avec le positionnement «campagne animée»*. L'enjeu de cet axe est de développer une offre de produits touristiques qualifiés autour d'une campagne de proximité, moderne et active. Cela nécessite de créer et qualifier les sites de visites, les itinéraires et les équipements de loisirs au regard du positionnement choisi et d'adapter l'offre en fonction de cibles de clientèles précises. Cet axe se décline en 3 orientations :

- Développer / Qualifier les sites de visites
- Qualifier les itinéraires de découverte et valoriser la ViaRhôna (itinéraire touristique à vélo)
- **Accompagner le développement d'événementiels et d'animations du patrimoine local**

Le développement de l'offre touristique du château, à travers le projet de création du parc des cavaliers, contribue au développement et à l'attractivité de la commune de Vignieu. De part ses activités, il répond aux orientations fixées par le schéma de développement touristique des communautés de communes de l'Isle Cremieu, les Balmes dauphinoises et du Pays des couleurs.

## 5. Un projet qui organise le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques

L'hôtel Château de Chapeau Cornu partageait depuis plus de vingt ans les bâtiments et l'enceinte du Château avec la Maison Familiale et Rurale de Vignieu (qui occupait les dépendances). Cette dernière ayant emménagé dans un bâtiment neuf à Morestel, le gestionnaire du château est devenu propriétaire de l'ensemble du domaine. Il a alors voulu repenser le site de manière globale :

- Côté château : hôtel 4\* et restaurant gastronomique destinés à une clientèle individuelle
- Côté dépendances : clientèle de groupe tels que séminaires, mariages et clientèle familiale en été ainsi qu'une Rôtisserie (qui n'existe pas dans le bassin de vie).

**Ce projet de restructuration** va permettre l'exploitation de l'ensemble du domaine de Chapeau Cornu qui était jusqu'à maintenant restreints en termes d'espace. Avec l'ouverture des dépendances, les différentes activités de l'établissement pourront être déployées de façon rationnelle.

Cette séparation des produits va donc permettre, à priori, une reconnaissance dans les guides gastronomiques (Michelin, Gault et Millau) et d'attirer une clientèle de touristes étrangers (suisse, allemands, belges, anglais) recherchant des Hôtel-Restaurants étoilés.

Aujourd'hui, il n'y a d'ailleurs aucun Hôtel-Restaurant étoilé sur les Balcons du Dauphiné.

**L'aménagement du parc paysager**, en accompagnement de l'aménagement de la rénovation des dépendances du château, vise à attirer une clientèle familiale peu présente dans l'activité du domaine.

La rénovation du Château permettra ainsi de participer aux objectifs du Schéma de Développement Touristique 2016-2020 des trois communautés de communes de l'Isle Crémieu, du Pays des Couleurs et des Balnes Dauphinoises, notamment définir une identité touristique locale et renforcer le concept de « campagne animée », à savoir de campagne de proximité moderne, active et innovante.

Ce projet pris dans son ensemble est destiné à renforcer à la fois l'économie de « **visite** », en proposant des produits consommables à la journée, et l'économie de « **séjour** ». Dans cette dernière dimension, il est destiné à augmenter la consommation touristique sur les autres offres complémentaires du territoire (Walibi, Grottes de la Balme, Cités Crémieu, Morestel, Saint Chef, base de loisirs de la Vallée bleue, etc.).

Ce projet impliquera également de créer et pérenniser des **emplois supplémentaires** (jardiniers paysagistes, serveurs, barman, etc.).

Il convient en outre de souligner qu'il s'agit d'une offre hôtelière non satisfaite au sein du bassin économique local puisque les activités économiques se rapprochant de celles du Château de Chapeau Cornu sont tournées vers le département du Rhône (secteur du Beaujolais).

## 6. Un projet qui favorise le développement des loisirs et du tourisme

Il est d'une part souligné que l'établissement, par son activité touristique, a généré 17% de la part globale de la taxe de séjour collectée sur le territoire de Communauté de communes des Balcons du Dauphiné sur les deux premiers quadrimestres 2019, le projet ayant pour effet de permettre d'accroître cette proportion par la mise en service de chambres supplémentaires.

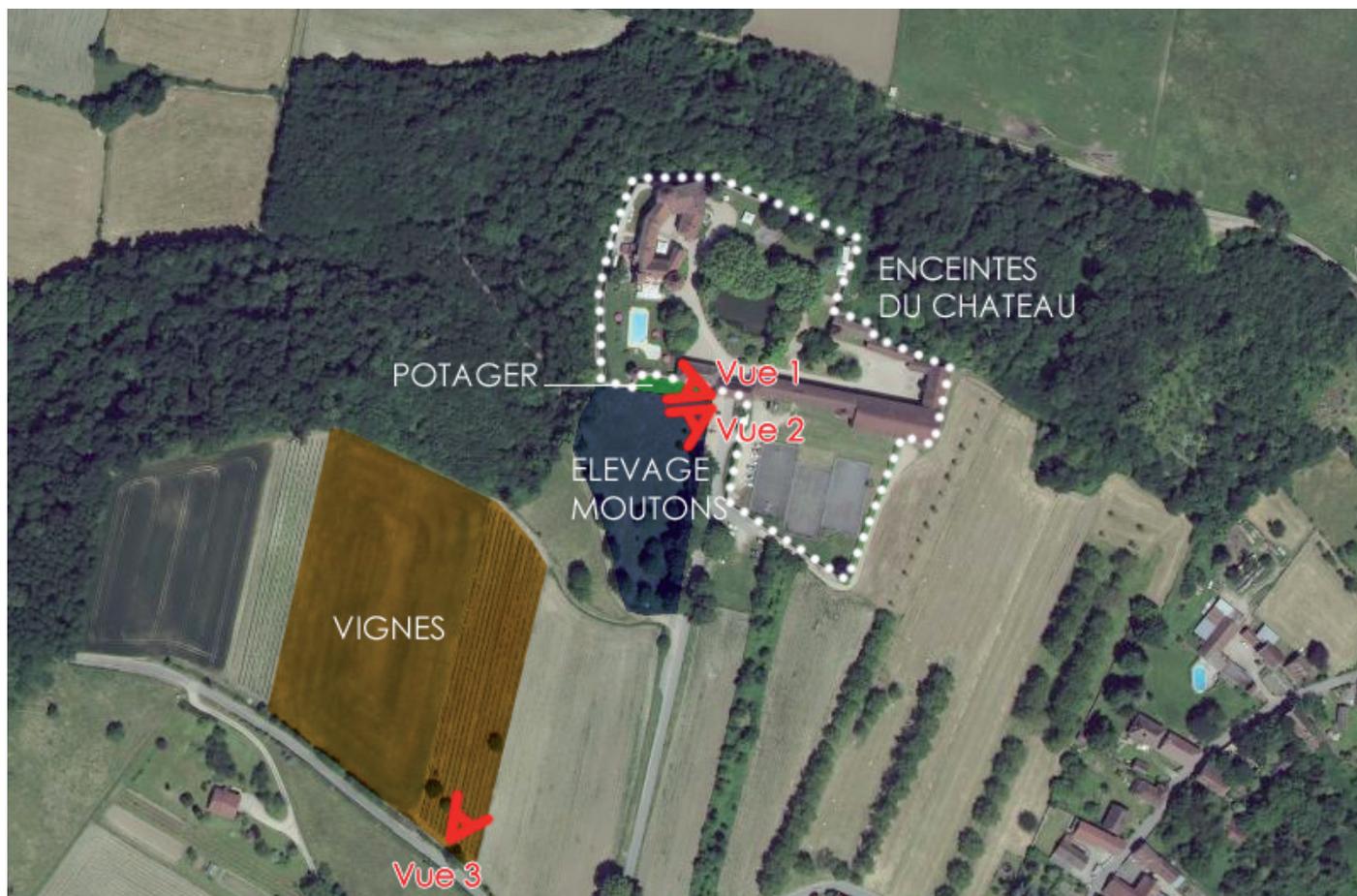
La valorisation naturelle de la parcelle assiette du projet d'aménagement du parc paysager, notamment avec la création d'un point d'eau, permettra d'améliorer l'attractivité des chambres rendant possible *in fine* une classification en hôtel 3\* voire 4\* et donc d'apporter une offre accrue en hébergement qualitatif au sein du territoire.

Le projet s'inscrit d'autre part dans le Schéma de Développement Touristique 2016-2020 et notamment son axe 2 qui prévoit de proposer « une offre retravaillée » en lien avec un positionnement « campagne animée » permettant de créer des flux de visites en vue du développement du séjour, ce qui nécessite « de créer et qualifier les sites de visites et d'adapter l'offre en fonction de cibles de clientèles précises ». Ainsi, la consolidation de l'activité du Château Chapeau Cornu vise à bénéficier aux autres activités touristiques présentes sur le territoire des Balcons du Dauphiné.

Enfin, ce projet permettra de mettre sur le marché de nouveaux produits et prestations touristiques, notamment avec une offre inédite de Spa et de restaurant-rôtisserie, répondant aux préconisations d'actions du Schéma de Développement Touristique en termes de suggestion de produits. Il conforte également l'offre touristique permettant d'atteindre l'objectif d'expérience de visite adaptée à chaque public, puisque ces offres seront ouvertes à la clientèle de l'Hôtel et à une clientèle extérieure locale.

## 7. Un projet qui met en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels

### 7.1 La mise en valeur du patrimoine non bâti aux abords du château

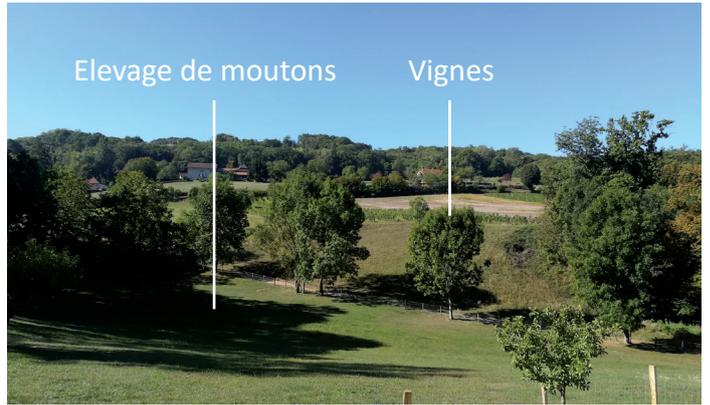


En accompagnement de l'aménagement des dépendances et de l'aménagement du parc, différentes démarches ont été réalisées tendant à valoriser les abords agricoles et naturels du site :

- Le château a fait l'acquisition en entre 2000 et 2005 d'une parcelle agricole au sud ouest du domaine d'une surface de 0,70 hectares ainsi qu'un terrain d'1 hectare 3 en juin 2019 situé devant le domaine avec pour projet de replanter de la vigne sur cette parcelle. **Le but étant de vinifier des cépages régionaux** tel que l'Altesse ou le Viognier, pour tirer la quintessence du terroir et préserver le patrimoine viticole local. Ce projet vient compléter l'offre de services du château puisque les clients pourront acheter des caisses de vins directement au domaine.
- Le château a mis en place un **caractère fermier** du site avec l'élevage de moutons à proximité directe avec le domaine (sud ouest).
- En 2016, le château créé un **potager** de 300m<sup>2</sup> à côté de l'entrée principale du château.



Vue 1



Vue 2

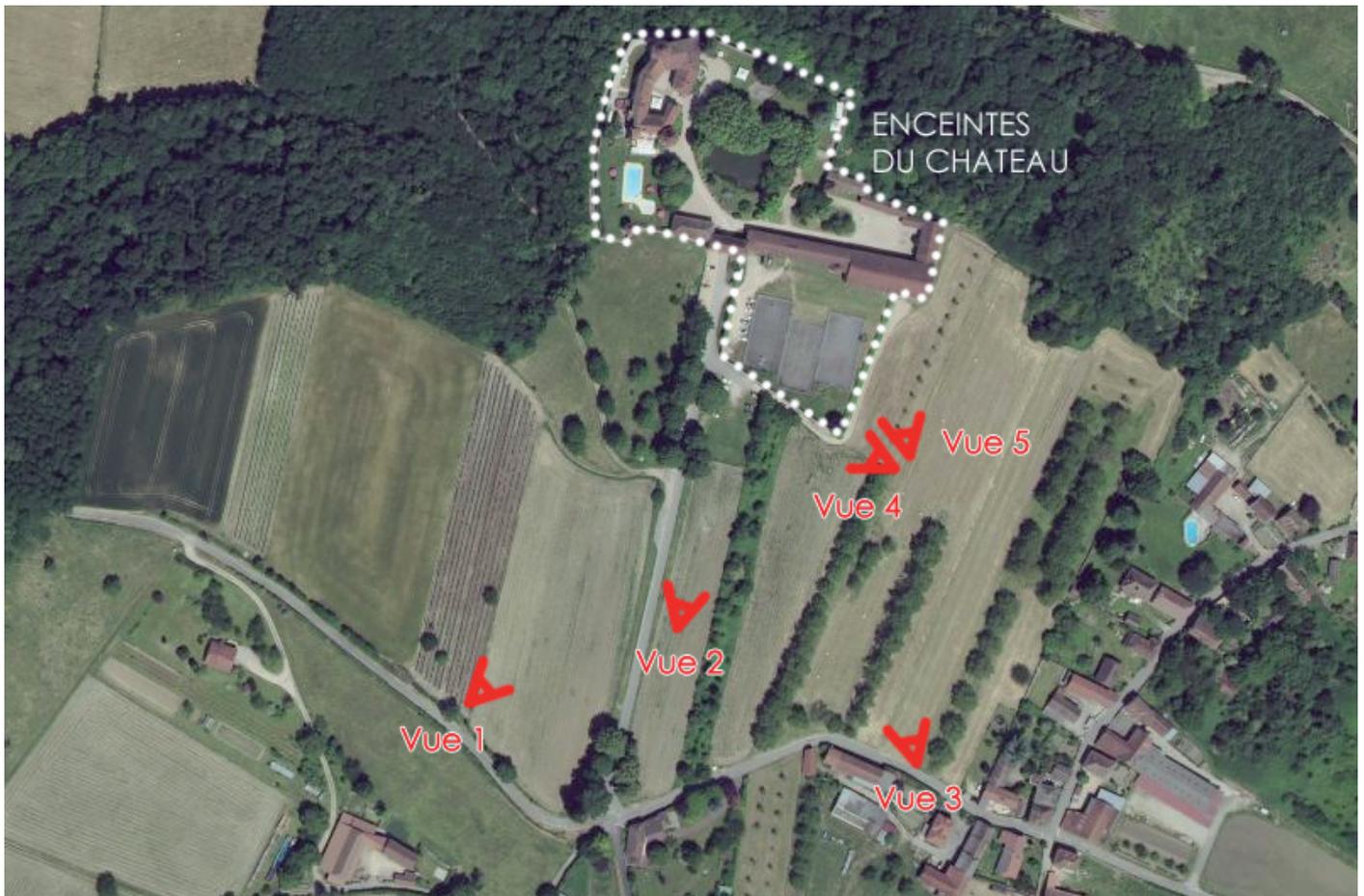


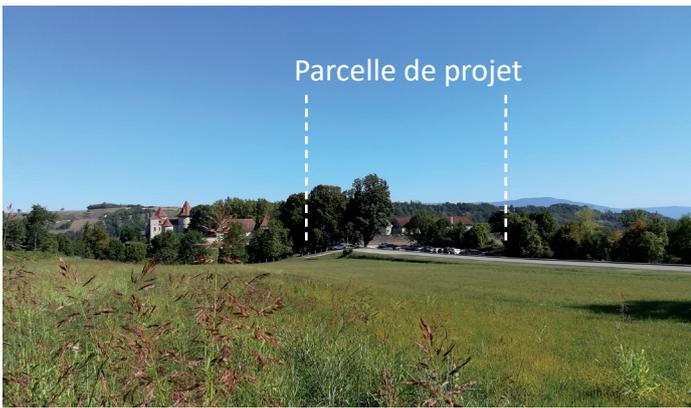
Vue 3

## 7.2 La préservation de l'aspect paysager aux abords du château

Le projet du parc des cavaliers a pour vocation d'améliorer l'aspect paysager et environnemental de la parcelle concernée.

En termes de perception paysagère, la parcelle de projet est clairement délimitée avec les parcelles agricoles adjacentes par l'enceinte du domaine du château, cette dernière va de 3 à 6 mètres de hauteur.

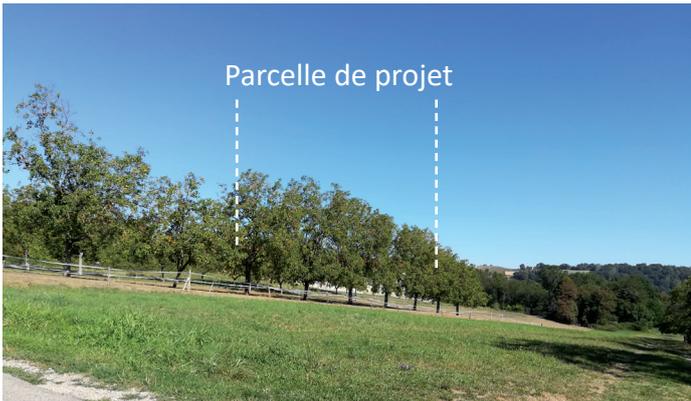




Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5

L'incidence du projet en termes d'insertion paysagère est très limitée, voire nulle, du fait de l'**enceinte du domaine du château** qui sépare physiquement la parcelle de projet des parcelles agricoles. Les vues sur le projet depuis les parcelles agricoles sont également limitées par **les arbres situés sur la voie privée du domaine et sur les parcelles agricoles au Sud Est.**

## 8. La nature et la description des travaux d'équipements prévus

Le Parc des Cavaliers, enceinte close de murs de 4780 m<sup>2</sup> en bordure sud du domaine, est un pendant naturel au Parc du Château. Il offre à l'Est un belvédère sur les massifs des Bauges et du Mont Blanc. Mais il est mal connecté au reste du domaine, et jusqu'à présent défiguré par des terrains de sport goudronnés. La volonté est de revaloriser cet espace et de le relier au fonctionnement général des activités pour réunifier complètement le Domaine de Château Cornu.

Le parc était utilisé pour les activités sportives de la MFR et pour du parking. Les terrains de sport, surfaces imperméables goudronnées, représentent près de 2 500 m<sup>2</sup> sur les 4 780 m<sup>2</sup> du parc. Son accès actuel se fait uniquement par l'ouverture dans le mur d'enceinte donnant sur l'allée d'accès au Château, le rendant extérieur au fonctionnement général du site. Il comprend également la cuve de gaz du Château, qui sera déplacée en contrebas du mur d'enceinte Est du Parc, au niveau de la chaufferie.

L'aménagement du Parc est fortement lié à celui du bâtiment des Cavaliers, ancienne annexe de 2 200 m<sup>2</sup> utilisée jusque là par la MFR. Celui-ci accueillera une nouvelle salle de mariage, des salles de séminaire et de restaurant, ainsi qu'une trentaine de nouvelles chambres, créées par rénovation des anciens dortoirs des pensionnaires de la MFR.

La connexion du Parc à la salle de mariage et au restaurant **permettra de le faire rentrer pleinement dans l'enceinte générale du domaine et l'activité du Château**. A terme, il permettra d'accueillir simultanément deux mariages sans croisements (Parc du Château – Parc des Cavaliers), afin que chacun bénéficie à plein du cadre exceptionnel de Chateau Cornu. Il accueillera également la terrasse d'un nouveau restaurant pour toute la belle saison et permettra l'organisation d'événements culturels et gastronomiques réguliers.

L'aménagement du Parc des Cavaliers participera à la **valorisation générale du domaine** engagée par le château :

- développement des espaces plantés, augmentation de plus de 20% des surfaces perméables par rapport à l'existant;
- reconnexion avec les zones boisées environnantes par la plantation de 30 arbres de haute tige d'essences locales et la création de 250 m<sup>2</sup> de massifs buissonnants qui apporteront couvert et délimitation aux différents espaces du parc ;
- revalorisation générale de la façade d'entrée du château, par des moyens naturels : côté Ouest création d'un potager le long du mur d'enceinte et parc à moutons dans le pré, côté Est aménagement du Parc et plantation de vignes.

Le Parc accueillera, depuis l'accès de l'allée centrale :

- un bâtiment de services de 200 m2 (garage pour les voitures de mariage, vestiaires de piscine, stock du mobilier extérieur) ;
- une aire d'accueil permettant la giration des véhicules autour d'une fontaine fleurie ;
- la terrasse du restaurant, le long du bâtiment des Cavaliers ;
- un kiosque à musique pour les mariages mais aussi soirées musicales en semaine ;
- un parvis de réception connecté à la salle de mariages permettant d'accueillir environ 200 personnes ;
- une piscine pensée comme une étendue d'eau naturelle, aux rives arrondies, en pente douce ;
- deux terrains de pétanque, et allées gravillonnées ;
- des pelouses fleuries et arborées d'essences locales.

Le projet d'aménagement consiste donc à remplacer les actuels terrains de sports par des surfaces plus respectueuses de la perméabilité des sols, des espaces arborés en lien avec l'environnement du Parc, des zones d'agrément utilisant en plein le potentiel du terrain.

### COMPOSITION DU PROJET





Etat existant



Insertion projet



Taux d'imperméabilisation des sols sur l'état existant



Taux d'imperméabilisation des sols sur le projet

Le projet du parc des Cavaliers favorise l'infiltration des eaux pluviales dans les sols, passant de 53,3% d'imperméabilisation à 28,2% sur la parcelle. Cela équivaut à une **réduction d'imperméabilisation des sols de plus de 25%**.

## 9. Conclusion

Par les actions poursuivies (maintien, extension ou accueil des activités économiques; développement des loisirs et du tourisme; mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels), le projet d'aménagement du parc paysager s'inscrit par conséquent dans une visée d'**intérêt général**.

**La mise en compatibilité** du PLU requise par le projet est présentée dans la partie suivante du dossier.

# MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD détermine et fixe les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme. Ces orientations répondent aux enjeux du Code de l'Urbanisme. C'est un document pivot qui fixe des objectifs pour la commune avec qui tous les projets d'aménagement doivent être compatibles, y compris le projet du Parc des Cavaliers.

Le PADD de la commune de Vignieu recense 33 orientations à travers 8 thématiques du territoire :

- 1 - Les objectifs et conditions d'évolution de la population
- 2 - Les objectifs et condition de l'évolution de l'économie communale
- 3 - Habitat et offre en logements
- 4 - Déplacements, Transports, circulation
- 5 - Services, équipements et réseaux
- 6 - Gestion des risques naturels et nuisances
- 7 - Paysage et morphologie urbaine
- 8 - Protection et mise en valeur de l'environnement naturel, modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le projet de création du Parc des cavaliers est concerné par certaines orientations du PADD, notamment sur les thèmes de l'économie, l'agriculture, paysage et morphologie urbaine, à savoir :

- *Confortement autant que possible des commerces et services marchands à la personne, de proximité, au bourg-centre*
- *Pour les conserver aux exploitations, voire dans le marché agricole en cas de déprise, maintenir sous zonage agricole l'ensemble des terres aujourd'hui exploitées à l'exception de celles requises pour la cohérence de l'aménagement d'un secteur urbain ou d'urbanisation future, sous réserve d'une absence d'impact significatif sur l'économie des exploitations éventuellement concernées.*
- *Conserver l'espace ouvert de la plaine et du plateau en les conservant à l'activité agricole.*
- *Préserver les éléments patrimoniaux : chapelle des Ayes, châteaux Pradel et de Chapeau Cornu, maison forte de Beauvenir, ferme de Suzel, murs de clôture et de soutènement, clôtures en piquets bois agricoles, fontaines et lavoirs, arbres remarquables.*
- *Préserver les abords naturels et agricoles des ensembles patrimoniaux : châteaux, chapelle, etc, de toute urbanisation rompant avec leur contexte de présentation initial.*

En proposant de nouvelles offres de produits et prestations touristiques (rôtisserie, Spa), le Château de Chapeau Cornu poursuit cet objectif de confortement des services marchands de proximité pour les habitants, puisque que les sites de restauration comme les services accueillant de la clientèle appartiennent à la même catégorie de destination « commerce et activité de service ».

Le château Chapeau Cornu est expressément cité par le PADD dans les orientations ayant pour objectif la préservation des éléments patrimoniaux et leurs abords naturels et agricoles.

La parcelle de projet en état actuel, ne témoigne d'aucune valeur naturelle ni d'exploitation agricole : la moitié de la parcelle est bitumée pour l'utilisation de terrains de sports, l'autre moitié est simplement enherbée ou en graviers pour le stationnement de véhicules. En ce sens, le projet du Parc des cavaliers est compatible avec les orientations du PADD, il va contribuer également à renforcer la valeur paysagère et environnementale de la parcelle ainsi que la valorisation du patrimoine bâti du château. **L'équilibre général découlant des orientations du PADD n'est pas remise en cause par le projet.**

## 2. Les orientations prévues par le Schéma de Cohérence Territoriale Boucle du Rhône en Dauphiné concernant l'activité agricole

Le SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné comporte des orientations liées au soutien et au développement de l'activité agricole sur le territoire.

### **Soutenir l'activité agricole**

*L'agriculture répond à un besoin majeur : nourrir la population. Le maintien de cette activité économique est donc primordial et passe avant tout par la préservation des terres agricoles de l'urbanisation. Le Scot défend la capacité productive des activités agricoles, tout en distinguant les rendements des productions de la plaine et ceux du plateau. Il préconise donc de limiter au maximum l'impact du développement urbain sur les espaces agricoles. Cette maîtrise du développement - corollaire de la protection des espaces agricoles - passe par la mise en oeuvre de trois principes fondateurs portés par le Scot : la définition des secteurs privilégiés d'urbanisation dans les centralités, la conditionnalité des extensions urbaines (qui devront rester des exceptions et avoir un impact minimum sur l'environnement et les exploitations agricoles), l'encadrement du nombre de logements à produire par commune, la recherche de qualité et de diversité dans les formes urbaines produites.*

*Le Scot encourage par ailleurs le développement d'activités agricoles annexes (transformation sur l'exploitation, vente directe, chambre d'hôtes, camping à la ferme), à même de conforter les revenus liés à l'activité.*

*Au-delà de la préservation des sols agricoles, c'est l'ensemble des conditions de viabilité économique qu'il convient de préserver : accessibilité des parcelles agricoles, circulation des engins, construction de bâtiments agricoles, chaînes locales de transformation et de commercialisation.*

### **Préserver l'espace agricole**

*Le Scot apporte une attention particulière aux espaces agricoles en plaçant la maîtrise du développement au coeur du projet de territoire et en définissant un ensemble de règles - dont la localisation préférentielle des constructions de logements au sein de l'enveloppe urbaine - concourant à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles.*

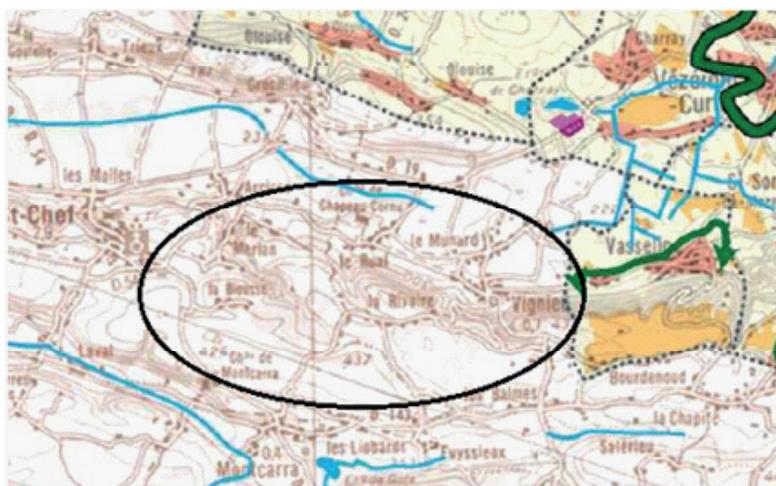
*Le Scot porte ainsi l'ambition de garantir aux exploitants la pérennité de leur activité économique.*

La mise en compatibilité du PLU s'inscrit dans ces orientations de préservation de l'activité agricole dans le sens où la parcelle de projet ne comporte aucune activité agricole. De plus, le château Chapeau Cornu soutient et développe des activités de vignobles (en partenariat avec un vigneron) à proximité du château, consolidant l'activité agricole de la commune.

Par ailleurs le Document d’Orientations Générales du SCoT détermine plusieurs enjeux agricoles, paysagers et environnementaux sur la commune de Vignieu :

### Enjeu de protection des espaces agricoles

Le SCoT détermine les espaces agricoles stratégiques à protéger (zones irriguées, remembrées, pâtures de proximité, surfaces de fauche, zones planes du plateau). Or les parcelles agricoles à proximité du château ne sont pas identifiées comme étant stratégiques au regard du SCoT.



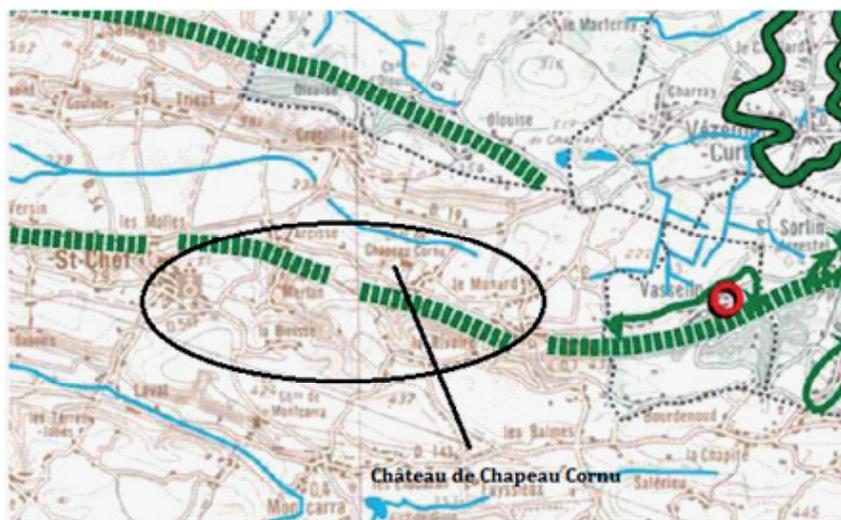
### PRINCIPE DE PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES

- Espace agricole stratégique : zone irriguées, zone remembrée, pâture de proximité, surface de fauche, zone plane du plateau
- Périmètre d'influence lié à l'A 48 (défini par une étude agricole spécifique)
- Périmètre d'influence lié aux autres infrastructures (défini de façon indicative)

Carte mise à jour en Novembre 2007  
Limites à affiner dans les PLU.

### Enjeu paysager

Le Document d’Orientations Générales du SCoT identifie des identités paysagères remarquables qu’il convient de protéger. Dans le cas du château Chapeau Cornu, il se situe à proximité d’éléments paysagers relevant de la catégorie des pieds de falaises, côtières et autres sites remarquables.



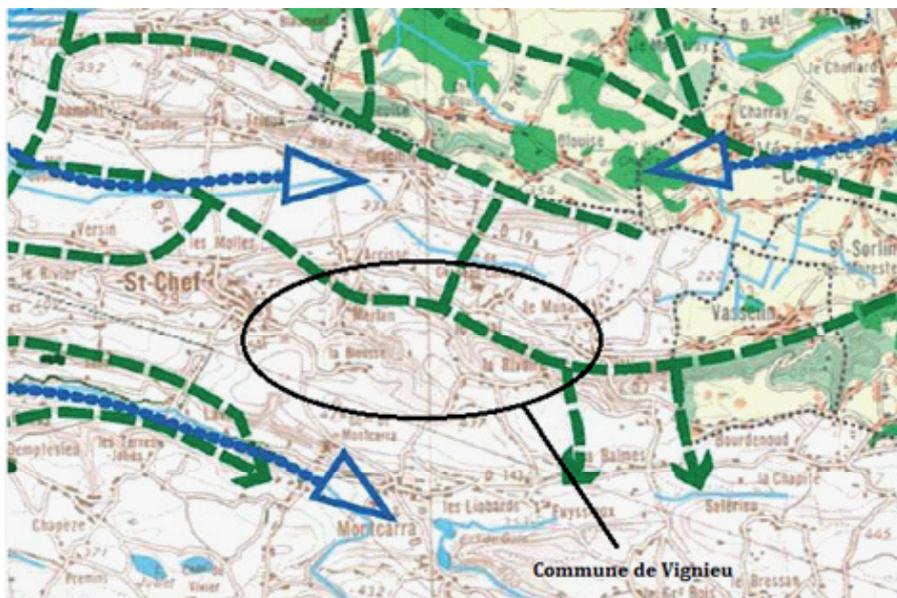
### PRINCIPE DE PRESERVATION DES PAYSAGES

- Pied de falaise et côtère à préserver de toute urbanisation

Toutefois, dans la mesure où la parcelle de projet est actuellement très largement bitumée par les trois terrains de sport existants et que sa restructuration vise à permettre une plus grande renaturation, le projet n’apparaît pas incompatible avec cette orientation.

## Enjeu environnemental

Le SCoT entend également protéger la biodiversité à travers la restauration et la mise en place de corridors écologiques. La Commune de Vignieu comme le site du Château de Chapeau Cornu sont identifiés comme traversés par deux corridors écologiques, tant de l'Ouest à l'Est que du Nord au Sud.



### PRINCIPE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

#### CORRIDORS ECOLOGIQUES A PRESERVER

Corridor terrestre assurant les échanges entre les grands ensembles naturels

Corridor aquatique assurant les échanges avec les principaux cours d'eau

Carte mise à jour en Novembre 2007  
Limites à affiner dans les P.L.U.

La mise en place de ces corridors écologiques se justifie en effet par la présence :

- D'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type de 2 « Isle Crémieu et Basses-Terres » (820030262), dans le périmètre de laquelle se situe votre domaine ;
- D'une ZNIEFF de type 1 « Grand Champ et Lac de Crucilieu » (820030282), dont le périmètre jouxte immédiatement celui de votre domaine ;
- D'un site Natura 2000 « Isle de Crémieu » au titre de la Directive « Habitats » (FR8201727), à environ 300 mètres de votre projet ;
- D'une zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) « Iles du Haut-Rhône » (RA08), à environ 12 km ;
- D'un site Natura 2000 « Iles du Haut-Rhône » au titre de la Directive « Oiseaux » (FR8210058), à environ 12,5 km.

Ces différents espaces naturels protégés accueillent des espèces de faune et de flore, que les corridors écologiques ont vocation à préserver en sauvegardant les réservoirs de biodiversité et en leur offrant des habitats favorables dans leurs déplacements et leurs conditions de résilience pour s'adapter.

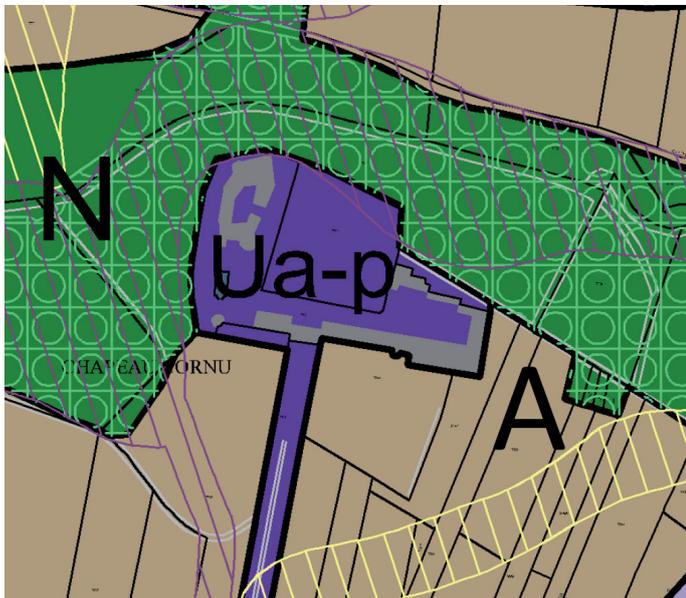
Dans le cas présent, la parcelle de projet a toujours été bordée d'un mur d'enceinte, limitant nécessairement le passage des animaux terrestres.

En revanche, la présence de nouveaux éléments végétaux sur le tènement permettra de renforcer l'accueil d'espèces protégées d'oiseaux en leur offrant des habitats favorables.

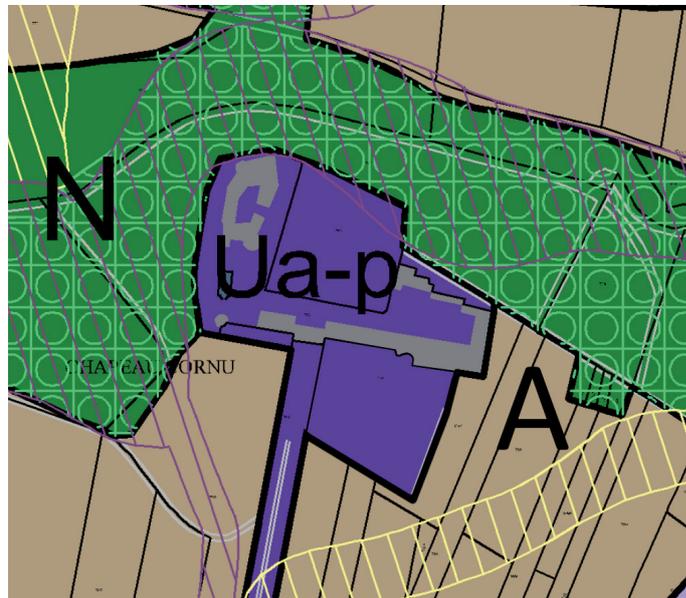
Ainsi, au regard de la nature des travaux, dont l'objet est la renaturation du site sur 2650 m<sup>2</sup> ainsi que la réintroduction de 30 sujets d'arbres à hautes tiges et d'environ 450 m<sup>2</sup> d'arbustes et de massifs, il apparaît que le projet du Parc des cavaliers devrait rendre le site davantage compatible avec ces objectifs que ce qu'il ne l'était auparavant.

### 3. Le règlement graphique

Le règlement graphique doit évoluer dans la mise en compatibilité du PLU. En effet la parcelle de projet (section A n°760) est actuellement classée en Zone A, il convient de la classer en Zone Ua-p. **Une modification du règlement graphique est nécessaire.**



Zonage actuel



Zonage projet

### 4. Le règlement écrit

Le règlement graphique doit évoluer dans la mise en compatibilité du PLU puisque la parcelle de projet (section A n°760) est actuellement en Zone A; il convient de la classer en Zone Ua-p.

La zone Ua-p circonscrit le bâti patrimonial à conforter et mettre en valeur autant que de besoin (château de Chapeau Cornu, maison forte de Beauvenir, château Pradel et ferme de Suzel).

La synthèse n'a pas pour but de citer le règlement dans son intégralité : elle reprend les points du règlement qui concernent directement le projet, afin de démontrer la compatibilité du projet avec le règlement en vigueur.

<b>Règlement Zonage Ua-p</b>		<b>Projet du Parc des cavaliers</b>
<p>Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites</p>	<p>sont interdits les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagement à d'autres destinations que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'habitat</li> <li>- de bureau ou service marchand</li> <li>- <b>d'hébergement hôtelier</b></li> <li>- celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article 2</li> </ul> <p>sont également interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le stationnement visible depuis le domaine public des caravanes et campings-cars</li> <li>- les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs</li> <li>- les carrières et gravières</li> <li>- le dépôt de véhicules ou de matériaux inertes ou de récupération</li> <li>- les activités de camping ou de caravaning</li> </ul>	<p>En termes d'occupation du sol, le parc des cavaliers prévoit, en lien avec l'activité hôtelière du château :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la construction d'un garage/vestiaire/stock</li> <li>- la création d'une piscine</li> <li>- la création d'un parvis</li> <li>- la création d'un bassin.</li> </ul> <p>Le règlement interdit les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et d'exploitation agricole. Le projet s'inscrit dans les destinations autorisées, et ne rencontre pas de blocage avec les occupations admises sous conditions.</p>
<p>Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>sont admis les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de commerce, à condition de ne pas être : <ul style="list-style-type: none"> <li>de distribution de carburants au détail</li> <li>des commerces de gros</li> </ul> </li> <li>- de service public ou d'intérêt collectif à condition d'être culturel</li> </ul> <p>sont admises au surplus, dans les conditions qui les accompagnent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>. de ne pas excéder 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et de surface au sol</li> <li>. de n'entraîner aucun risque quelconque de dommage grave ou irréparable aux personnes et aux biens</li> <li>. d'être soigneusement conciliée avec la volumétrie et la composition des façades des bâtiments existants</li> </ul> </li> <li>- la réhabilitation des constructions dans leur volume et dans leur destination en l'état au surplus de celles autorisées dans la zone</li> <li>- la reconstruction des bâtiments détruits à l'occasion d'un sinistre</li> <li>- la démolition, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>. de ne pas concerner un ouvrage ou une construction présentant un intérêt patrimonial local</li> <li>. d'un résultat à en attendre qui ne rompe pas l'équilibre de présentation de son environnement visuel</li> </ul> </li> </ul>	<p>Le projet est compatible avec le règlement en vigueur.</p>
<p>Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p>Accès</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tout terrain enclavé est inconstructible.</li> <li>- les accès doivent présenter des caractéristiques garantissant les commodités et sécurité de circulation requises par leur usage et celui de la voie sur laquelle ils ouvrent.</li> </ul> <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute opération d'aménagement ou de construction doit être desservie par des voies publiques et/ou privées ayant des caractéristiques : gabarit, pente, dévers, revêtement assurant la fonctionnalité et la sécurité de la circulation automobile qu'elle contribuera à y engendrer.</li> </ul>	<p>Le projet est compatible avec le règlement en vigueur.</p>

<b>Règlement Zonage Ua-p</b>		<b>Projet du Parc des cavaliers</b>
Article 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	<p><b>Eau potable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans une section correspondant à ses besoin à un réseau public d'adduction d'eau potable en situation capacitaire de la desservir.</li> </ul> <p><b>Eaux usées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour être admise, toute occupation ou utilisation du sol appelée à rejeter des eaux usées assurera ce rejet dans les conditions suivantes.</li> <li>- En présence d'un réseau public d'assainissement, sous réserve de sa capacité à assurer qualitativement et quantitativement le traitement des effluents à en attendre, les eaux usées seront rejetées dans ce réseau.</li> <li>- En l'absence de réseau public d'assainissement, un assainissement non collectif est admis sous réserve d'une aptitude, clairement établie : <ul style="list-style-type: none"> <li>. du sol, à épurer, infiltrer et dissiper les effluents,</li> <li>. du dispositif d'assainissement retenu à restituer des effluents non polluants dans le sol ou dans le milieu naturel superficiel.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Eaux pluviales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur séparatif.</li> <li>- En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales seront réinfiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération, sous réserve de l'aptitude du sol à assurer cette réinfiltration sans effet sur les fonds voisins et sans risque sécuritaire sur la stabilité géotechnique des sols environnants.</li> </ul>	Le projet est compatible avec le règlement en vigueur.
Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé	
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Sauf extension en poursuite d'une façade de bâti déjà en place dans les reculs ci-dessous, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu.	Le projet prévoit l'implantation du garage/vestiaire/stock en bordure du mur d'enceinte qui marque la limite avec la voie privée du château.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments pourront être implantés jusqu'en limite séparative.	Le projet est compatible avec le règlement en vigueur.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	
Article 9 Emprise au sol	Non réglementé	

<b>Règlement Zonage Ua-p</b>		<b>Projet du Parc des cavaliers</b>
Article 10 Hauteur maximale des constructions	<p>En dehors des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu, les bâtiments n'excéderont pas R+1+C et la hauteur de 7,00 m à l'égout.</p> <p>Les constructions, ouvrages, installations et bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes à la hauteur de ceux existants ou composant avec elle.</p>	Le projet est compatible avec le règlement en vigueur.
Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	<p>Les modifications ou les extensions des constructions en place et les constructions, installations et aménagements nouveaux devront impérativement composer avec les caractéristiques du bâti patrimonial et de ses abords à la présentation desquels ils participeront une fois réalisés.</p> <p>Ils devront clairement manifester leur souci de participer au maintien, voire au renforcement, de la cohérence de l'ensemble.</p> <p>Ils pourront pour cela :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit reconduire les dispositions architecturales, constructives et paysagères des bâtiments, constructions, installations et aménagements patrimoniaux en place,</li> <li>- soit présenter des configurations volumétriques : corps de bâtiments, toitures, etc..., plus contemporaines sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>de l'emploi, en couverture, de la tuile écaille, hors Chapeau Cornu où la tuile canal pourra également être utilisée pour assurer autant que nécessaire une éventuelle cohérence avec le corps de bâtiment qui en est aujourd'hui couvert,</li> <li>de l'emploi majoritaire, en façade, des matériaux en place sur le bâti du site : maçonnerie enduite ou de pierres apparentes à joints vifs ou fins.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les toitures-terrasses sont en toute occurrence proscrites, les pentes de toitures nouvelles devant composer avec les anciennes en place.</p> <p>L'organisation des baies dans les façades : fenêtres, portes-fenêtres, portes et portes de garages, devront être au service d'une composition d'ensemble de la façade concernée à concevoir pour offrir une présentation ordonnée de celle-ci.</p> <p>Les tons et valeurs des tuiles des couvertures nouvelles seront celles de l'existant, à en attendre à 10 ans.</p> <p>Il en va de même des matériaux de façade. Seront en toute hypothèse écartées les tentations et recherches de coloration exubérante et/ou étrangère au site.</p> <p>Les clôtures seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de murs pleins de pierres, avec chaperon linéaire interrompu au besoin de ressauts biais ou verticaux dans le nombre minimum requis pour gérer la pente, l'ensemble sous hauteur comprise entre 1,00 et 1,40 m sauf adjonction à un mur en place de hauteur supérieure ou proximité immédiate ;</li> <li>- soit d'expression agricole traditionnelle en fil de fer ou grillage à mailles tressées sur piquets bois fermiers depuis le sol d'assiette, sous hauteur maximale de 1,40 m.</li> </ul>	Le projet s'inscrit dans le respect des prescriptions définies à l'article 11.

Règlement Zonage Ua-p		Projet du Parc des cavaliers
Article 12 Aires de stationnement	L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés.	Le projet ne prévoit pas de stationnement sur la parcelle.
Article 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	<p>Les autorisations ou déclarations d'occupation du sol seront respectivement refusées ou rejetées si les travaux de construction projetés requièrent un défrichement portant atteinte à l'équilibre paysager de leur environnement visuel.</p> <p>Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou aires de stationnement feront l'objet d'aménagements paysagers minéraux ou végétaux constitués de cépées et arbres de haute tige à branches basses et hautes dans des essences locales au moins pour partie à feuilles persistantes.</p> <p>Les haies continues en clôture périphérique de propriété sont interdites.</p> <p>Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.</p>	Le projet est compatible avec le règlement en vigueur.
Article 14 Coefficient d'Occupation du Sol	Non réglementé	
Article 15 Performances énergétiques et environnementales	Non réglementé	
Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques	Un fourreau libre sera disposé à l'occasion de chaque intervention d'infrastructure linéaire enterrée pour anticiper les conditions du développement de l'offre en communications numériques.	Le projet ne prévoit pas d'infrastructure linéaire enterrée.

L'analyse du règlement de la zone Ua-p démontre que le projet est en tout point compatible avec le règlement en vigueur. **Une modification du règlement écrit n'est pas donc pas nécessaire.**

## 5. Incidences du projet

Le projet du parc des cavaliers peut avoir des incidences sur le milieu et le territoire qu'il convient d'analyser.

### 5.1 Incidences sur l'activité agricole

La mise en compatibilité du PLU réduit la surface agricole de la commune en déclassant la parcelle de projet de A à Ua-p. Néanmoins la parcelle de projet n'a aucune valeur agricole, il n'y a ni exploitation ni culture. La parcelle est physiquement séparée des parcelles agricoles adjacentes par des murs de pierre (allant d'1m jusqu'à 3m de hauteur).



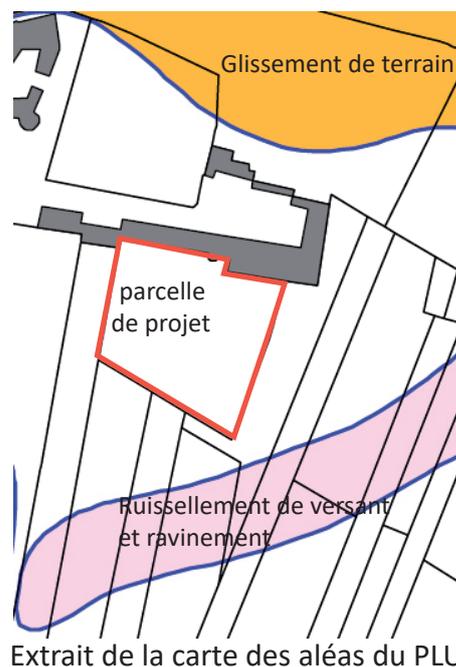
Etat existant de la parcelle

### 5.2 Incidences sur les risques et nuisances

La parcelle de projet n'est pas impactée par les risques et nuisances, néanmoins elle est à proximité de plusieurs risques naturels et espaces naturels sensibles qu'il convient de citer.

Elle se trouve à proximité du risque de Ruissellement de versant et ravinement à aléa faible (au sud-est). C'est-à-dire que la construction sur les parcelles concernées est autorisée sous conditions.

Au nord de la parcelle se trouve le risque de glissement de terrain à aléa moyen. C'est une zone interdite à l'urbanisation au regard des risques naturels.



Extrait de la carte des aléas du PLU

La parcelle se trouve également à proximité de la protection du biotope du site de la tourbière du marais de Crucillieux (arrêté préfectoral n°38 2019 03 20 006 du 20 Mars 2019). La parcelle de projet n'est pas concernée par la protection du biotope, elle est située à 200m au sud du périmètre de protection.

### 5.3 Incidences sur l'environnement

#### Aspect paysager et naturel

Le projet vise à améliorer la qualité environnementale et naturelle de la parcelle en deux points principaux :

- Le développement des espaces plantés avec une augmentation de plus de 20% des surfaces perméables par rapport à l'existant
- La reconnexion avec les zones boisées environnantes par la plantation de 30 arbres de haute tige d'essences locales et la création de 250 m<sup>2</sup> de massifs buissonnants qui apporteront couvert et délimitation aux différents espaces du parc.



## Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

La commune est concernée par une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II. La parcelle de projet est intégrée en ZNIEFF de type II (par ailleurs toute la commune de Vignieu est concernée par la ZNIEFF de type II «Isle Crémieu et Basses-Terres», il s'agit d'un vaste ensemble naturel où flore comme faune présentent un grand intérêt) et est en bordure d'une ZNIEFF de type I. L'état actuel de la parcelle n'ayant aucune valeur naturelle, le projet n'aura pas d'incidences sur les ZNIEFF de type I et II.

## Continuités écologiques par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE Rhône Alpes identifie sur la commune des «Espaces perméables de continuité écologique», dont l'enjeu est d'assurer un rôle de corridor écologique entre les réservoirs de biodiversité. Le projet ne remet pas en cause cet enjeu.

### 5.4 Incidences sur la ressource en eau

**Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** du bassin Rhône-Méditerranée définit la politique à mener pour protéger la qualité des eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales. Ce document supra-communal porte des enjeux, comme celui de lutter contre l'imperméabilisation des sols. Le projet du parc des cavaliers s'inscrit et répond à cet enjeu.



Etat existant de la parcelle

Il n'existe aucun point de captage en eau sur la commune de Vignieu.

La parcelle étant actuellement imperméabilisée de moitié, le ruissellement créé ne permet pas une porosité du sol. Le projet va intégrer une réduction de l'imperméabilisation du sol (passant de 53,3% à 30,3%), favorisant une infiltration des eaux pluviales.