



Département de l'AIN
Commune de VIRIEU LE GRAND

Révision du Plan Local d'Urbanisme Synthèse de la traduction réglementaire

Réunion publique du 25 juin 2019



Atelier du triangle

Atelier du Triangle

128, rue Pouilly Vinzelles – 71000 MACON

Tel : 03 85 38 46 46 / **Fax :** 03 85 38 78 20 / **Mail :** atelier.triangle@wanadoo.fr

Site internet : www.atelierdutriangle.fr



SETIS









20 Rue Paul Helbronner – 38100 GRENOBLE

Tel : 04 76 23 31 36 / **Fax :** 04 76 23 03 63 / **Mail :**





setis.environnement@groupe-degaud.fr

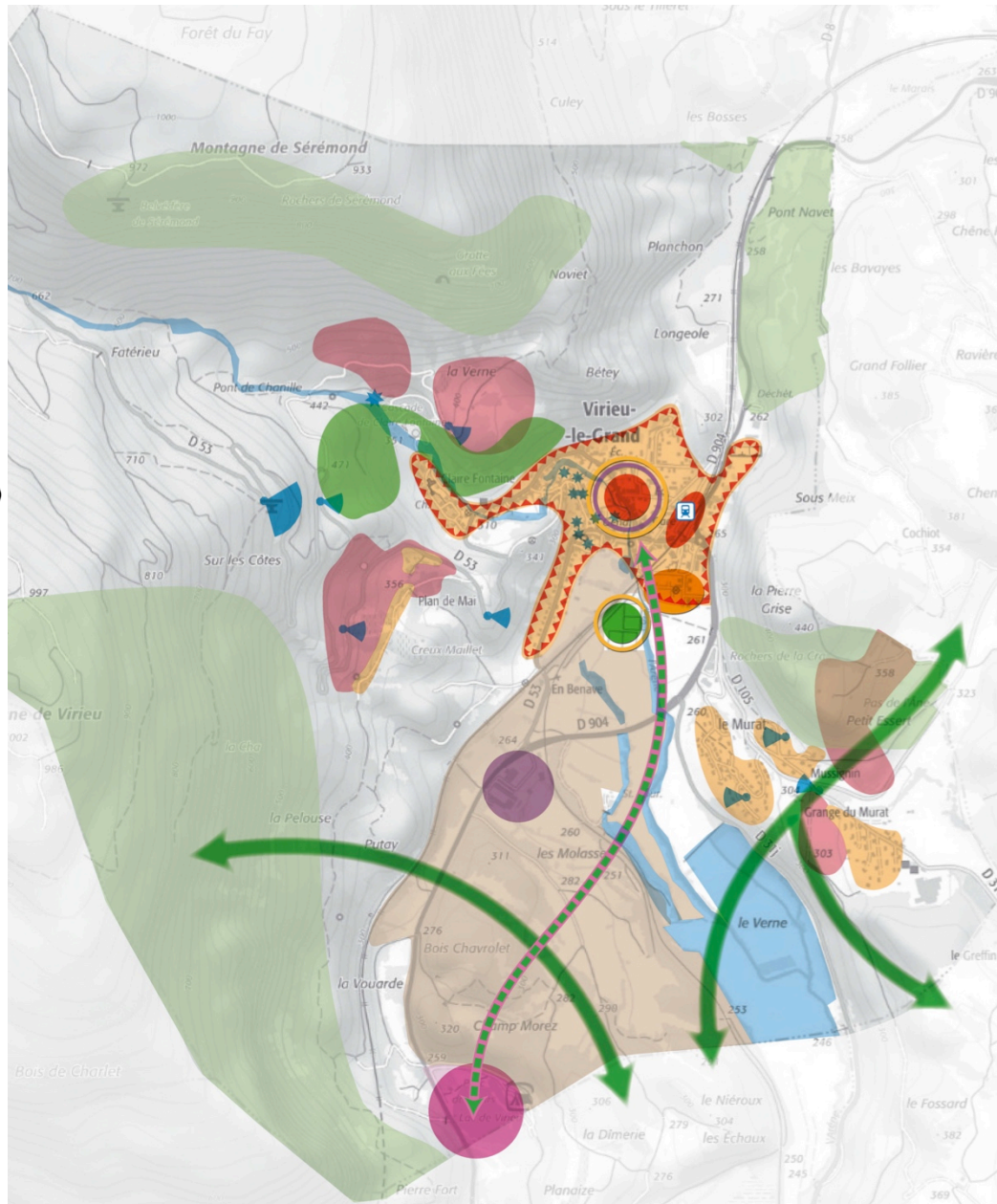
Site Internet : <http://www.groupe-degaud.com>

A - Créer les conditions d'un cadre de vie attractif

-  Conforter le pôle d'équipements, de commerces et de services existant au niveau du bourg. Améliorer les conditions de circulation du bourg.
-  Maintenir et développer le poids du transport ferroviaire dans les déplacements quotidiens. Prévoir la revalorisation du secteur de la gare, situé en entrée de ville.
-  Renforcer l'attrait du plateau sportif.
-  Aménager une liaison douce entre le centre bourg et le Lac, préserver les itinéraires de randonnée existants.
-  Sauvegarder et valoriser le patrimoine local architectural et paysager.
-  Préserver les éléments de nature (espaces agricoles et forestiers) et notamment les éléments constitutifs du bocage. Protéger les terres agricoles contre la pression foncière.
-  Préserver les corridors écologiques existants entre les versants et la vallée.
-  Mettre en valeur les vues panoramiques et la covisibilité de part et d'autre de la vallée.

B - Garantir les conditions d'accueil pour tous les habitants




-  Accueillir dans le bourg l'essentiel du développement résidentiel de la commune, en densification de l'existant ou en extension.
-  Favoriser la réhabilitation du parc ancien, limiter la vacance des logements existants, insérer les constructions neuves au sein du tissu urbain existant.
-  Limiter l'extension urbaine au secteur du Petit Colombier.
-  Contenir l'urbanisation en dehors des secteurs les plus exposés aux risques et aux nuisances.



C - Maintenir et développer l'activité locale

-  Protéger les parcelles reconnues par l'INAO et permettre l'implantation de bâtiments agricoles
-  Conforter la Zone d'Activités en Sauvy, en lui permettant d'accueillir de nouvelles entreprises.
-  Favoriser l'implantation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain.
-  Valoriser le site touristique du Lac de Virieu et créer une liaison douce centre-bourg - Lac

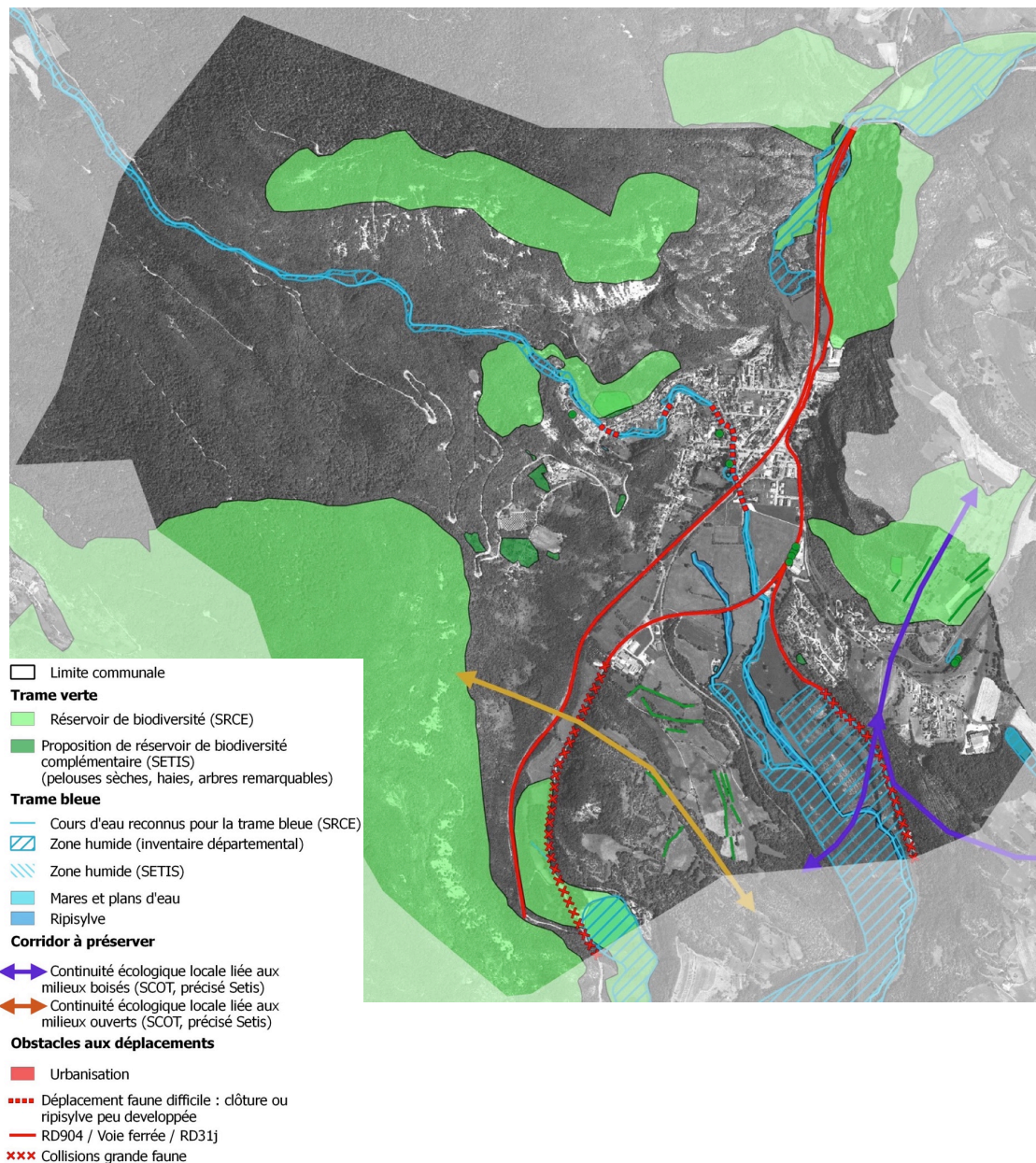
D - Maîtriser l'empreinte énergétique et environnementale du développement

-  Encourager la proximité entre habitat et pôle de services et d'équipements
-  Favoriser la réhabilitation du parc ancien, Assurer la qualité environnementale des bâtiments et des aménagements nouveaux
-  Préserver et maîtriser l'utilisation de la ressource en eau.

Le projet prévoit

La sauvegarde et la mise en valeur des milieux naturels remarquables et diversifiés, en définissant les conditions d'un aménagement territorial respectueux

- **Préserver la qualité intrinsèque des réservoirs de biodiversité** au Sud-Ouest, au Nord et à l'Est de la commune : boisements, milieux humides et agricoles, falaises, pelouses sèches au Plan de Mai et chemin de Brens, arbres remarquables, haies, etc. mais également **préserver les échanges entre ces espaces** (fonctionnalité écologique et TVB) notamment le corridor entre les hameaux de Mussignin et le Murat.
- **Contenir le développement résidentiel au sein ou en continuité directe des espaces urbanisés** (limiter l'artificialisation des milieux naturels)
- **Maintenir les grands ensembles boisés**
- **Préserver les éléments de nature ordinaire** (espaces agricoles et forestiers) et les éléments constitutifs du bocage
- **Permettre l'amélioration de l'état écologique des cours d'eaux**
- **Limiter l'imperméabilisation**, en encourageant l'emploi d'essences végétales locales



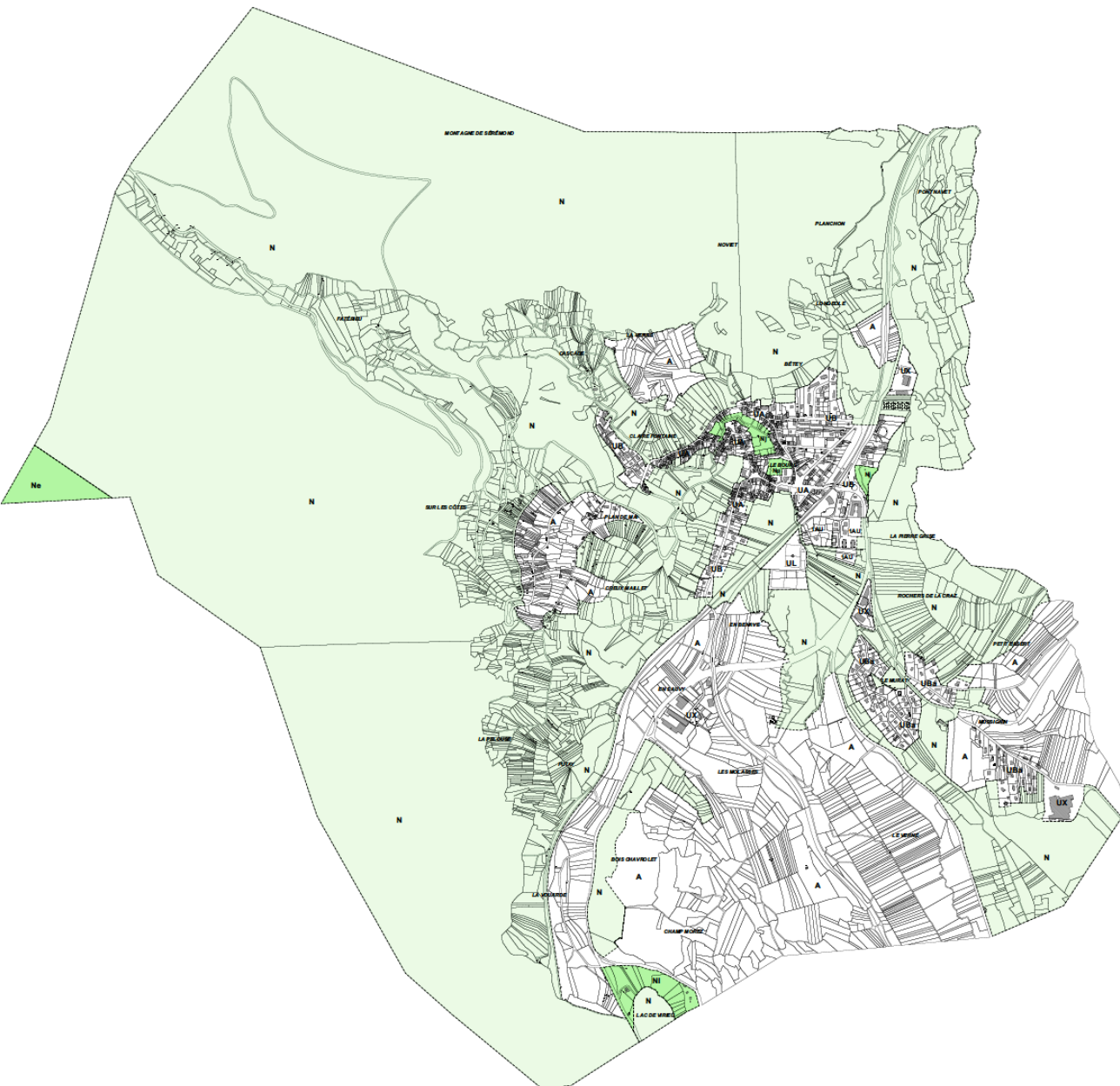
Zone N, constituée des **espaces naturels** du territoire à sauvegarder

- **ZNIEFF, pelouses sèches, biotope**
- **Zones humides, Lac de Virieu**
- **Réservoirs de biodiversité, TVB**
- **Massifs boisés**
- **Espaces agricoles sensibles**

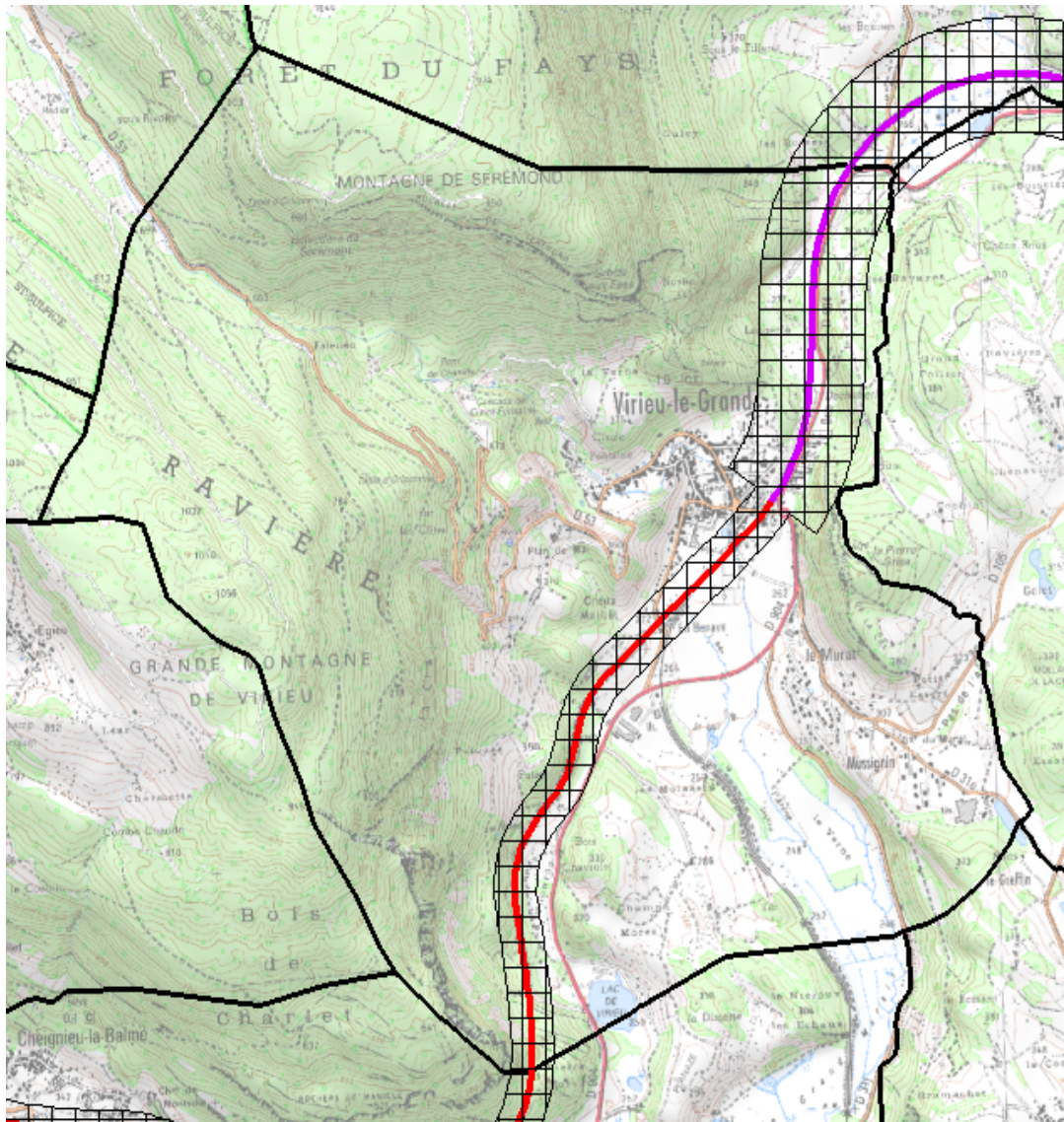
SUPERFICIE DE LA ZONE N : 957,5 hectares (soit **76,8%** du territoire)

Zones Naturelles et forestières

- N** Zone de protection des sites et espaces naturels
- Ni** Secteur naturel permettant les installations et constructions liées à la pratique d'activités de loisirs et de plein air
- Nj** Secteur correspondant aux parcs urbains et jardins à préserver ("espaces de respiration")
- Np** Secteur correspondant à l'espace public de Montfalcon ("pêche verte")
- Ne** Secteur permettant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation éolienne



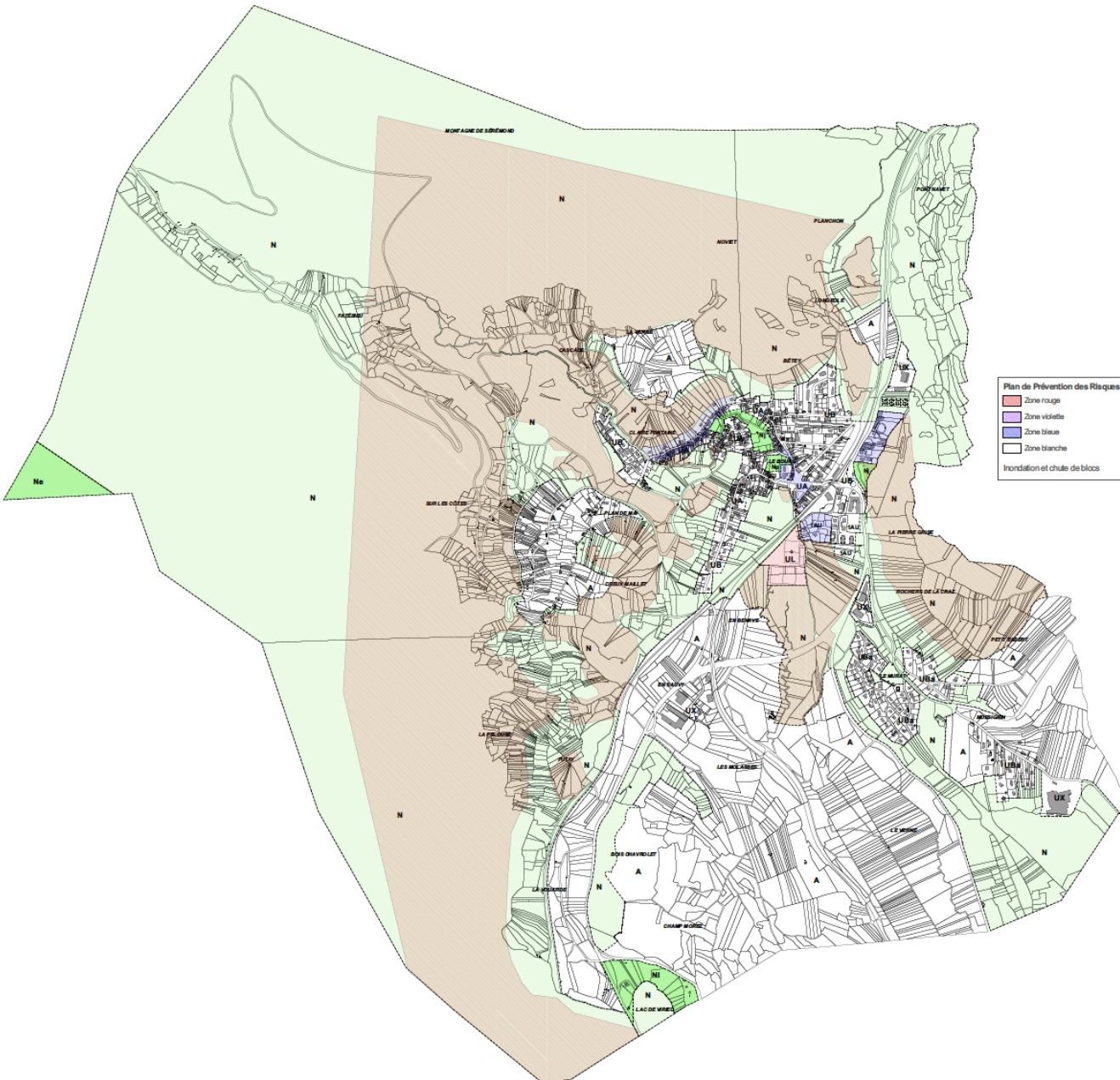
Orientations « Prise en compte des risques »



| Catégorie de la voie de transport terrestre | Voie du secteur correspondante | Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dBA | Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dBA | Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure |
|---|--------------------------------|---|---|--|
| Cat 1 | | L > 81 | L > 76 | d = 300 m |
| Cat 2 | Voie ferrée | 76 < L < 81 | 71 < L < 76 | d = 250 m |
| Cat 3 | Voie ferrée | 70 < L < 76 | 65 < L < 71 | d = 100 m |
| Cat 4 | | 65 < L < 70 | 60 < L < 65 | d = 30 m |
| Cat 5 | | 60 < L < 65 | 55 < L < 60 | d = 10 m |

- **Exposition au bruit** : le **PPBE** de l'Ain a été approuvé en 2014
 - **Identification de la voie ferrée reliant Lyon à Genève et traversant la commune**

- **Zone N et UL : inconstructibles**
 - Elles recouvrent les zones du PPR
- **Secteurs de risques**
 - Ils sont en zone UA, UB et 1AU
 - Le règlement rappelle la nécessité de prendre en compte les risques



Zones Naturelles et forestières

- N** Zone de protection des sites et espaces naturels
- NI** Secteur naturel permettant les installations et constructions liées à la pratique d'activités de loisirs et de plein air
- Nj** Secteur correspondant aux parcs urbains et jardins à préserver ("espaces de respiration")
- Np** Secteur correspondant à l'espace public de Montfalcon ("pêche verte")
- Ne** Secteur permettant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation éolienne

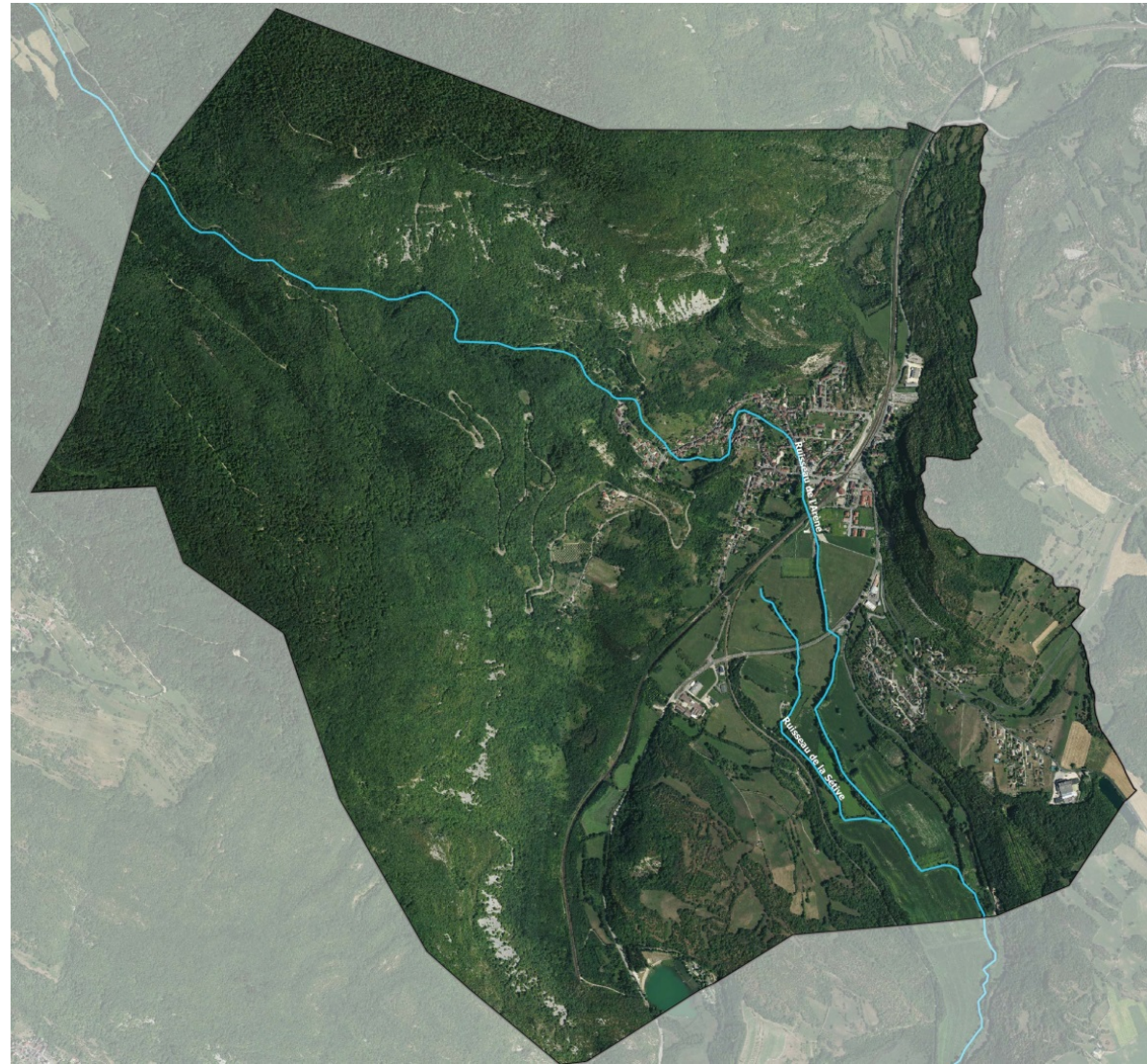
Le projet prévoit

La préservation de la ressource en eau, **garantir l'adéquation** entre le projet de développement et la capacité des réseaux d'équipements. **L'objectif est d'assurer la desserte en eau potable et l'assainissement des eaux usées dans des conditions optimales.**

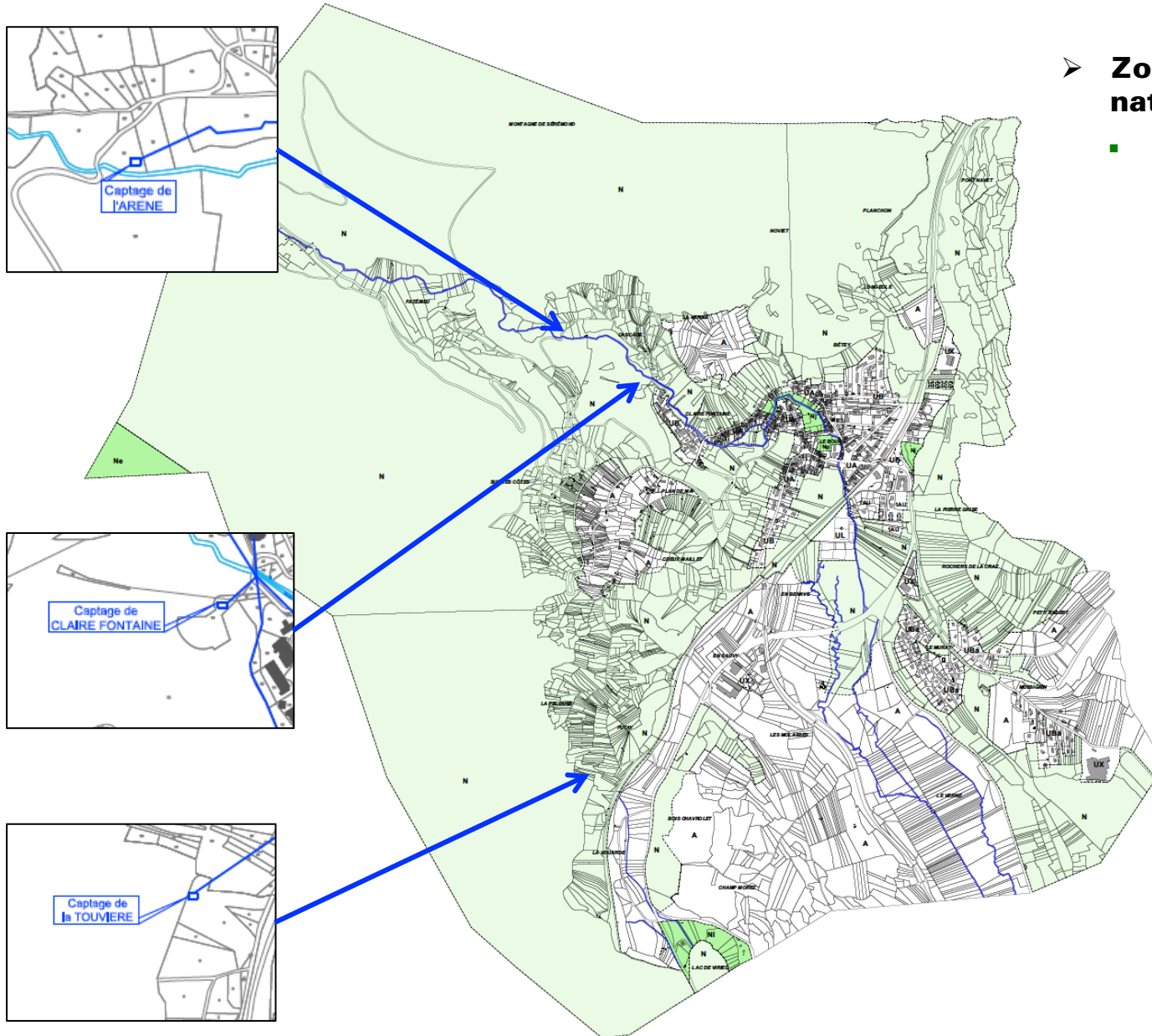
➤ **Préserver et maîtriser l'utilisation de la ressource en eau :**

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Inciter à une utilisation économe de la ressource en eau
- Promouvoir des dispositifs de récupération de l'eau de pluie
- Limiter le développement dans les périmètres de captages des eaux potables

Il s'agit de gérer de manière optimale le cycle de l'eau : gestion des eaux pluviales, assainissement, alimentation en eau potable, respect des milieux aquatiques et de la ressource.

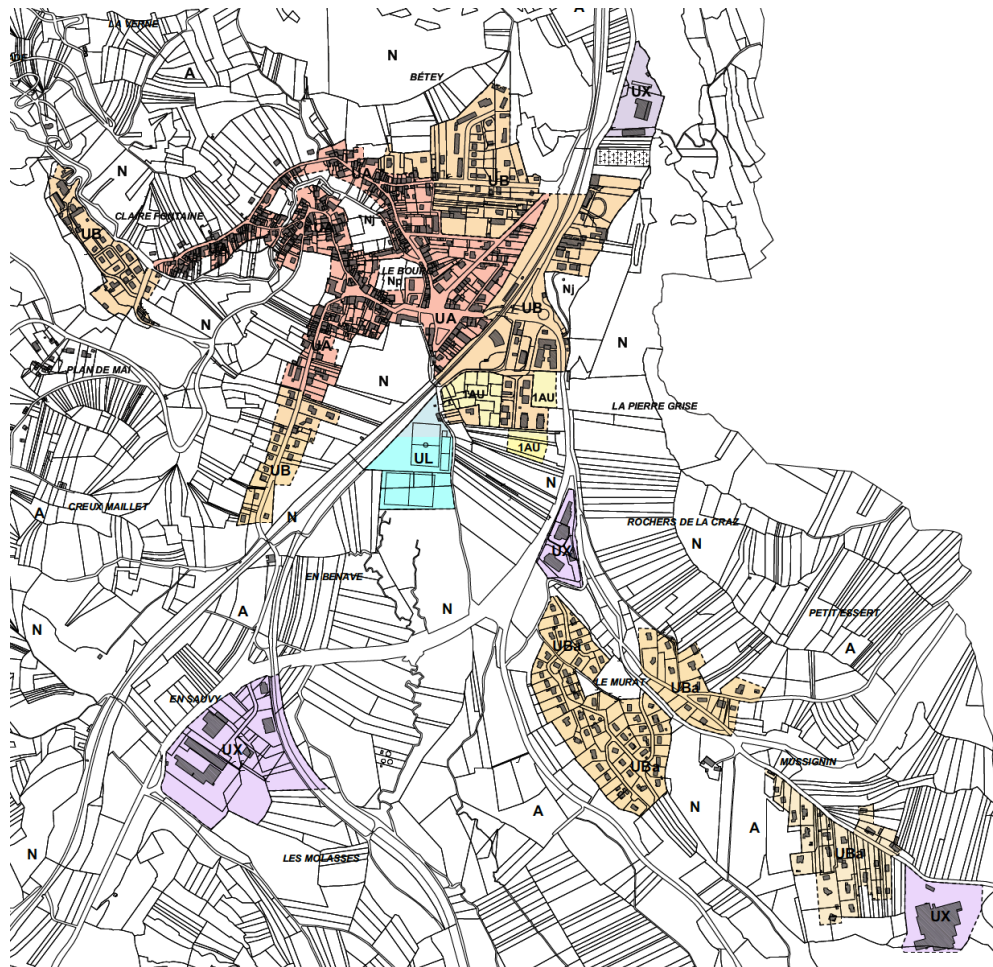


- **Zone N**, constituée des **espaces naturels** du territoire à sauvegarder :
 - **Périmètres de captage des eaux**



Zones Naturelles et forestières

- N** Zone de protection des sites et espaces naturels
- NI** Secteur naturel permettant les installations et constructions liées à la pratique d'activités de loisirs et de plein air
- Nj** Secteur correspondant aux parcs urbains et jardins à préserver ("espaces de respiration")
- Np** Secteur correspondant à l'espace public de Montfalcon ("pêche verte")
- Ne** Secteur permettant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation éolienne



➤ Assainissement

Les zones urbaines et à urbaniser sont concentrées autour du centre-bourg et du hameau « Le Murat » et « Mussignin ».

Elles sont desservies par les réseaux existants.

Toutes les zones

➤ Eau pluviales et de ruissellement :

Les aménagements doivent tendre à la **transparence hydraulique** : infiltration autant que faire se peut, puis rétention avant rejet dans le réseau ou le milieu naturel.

Le projet prévoit

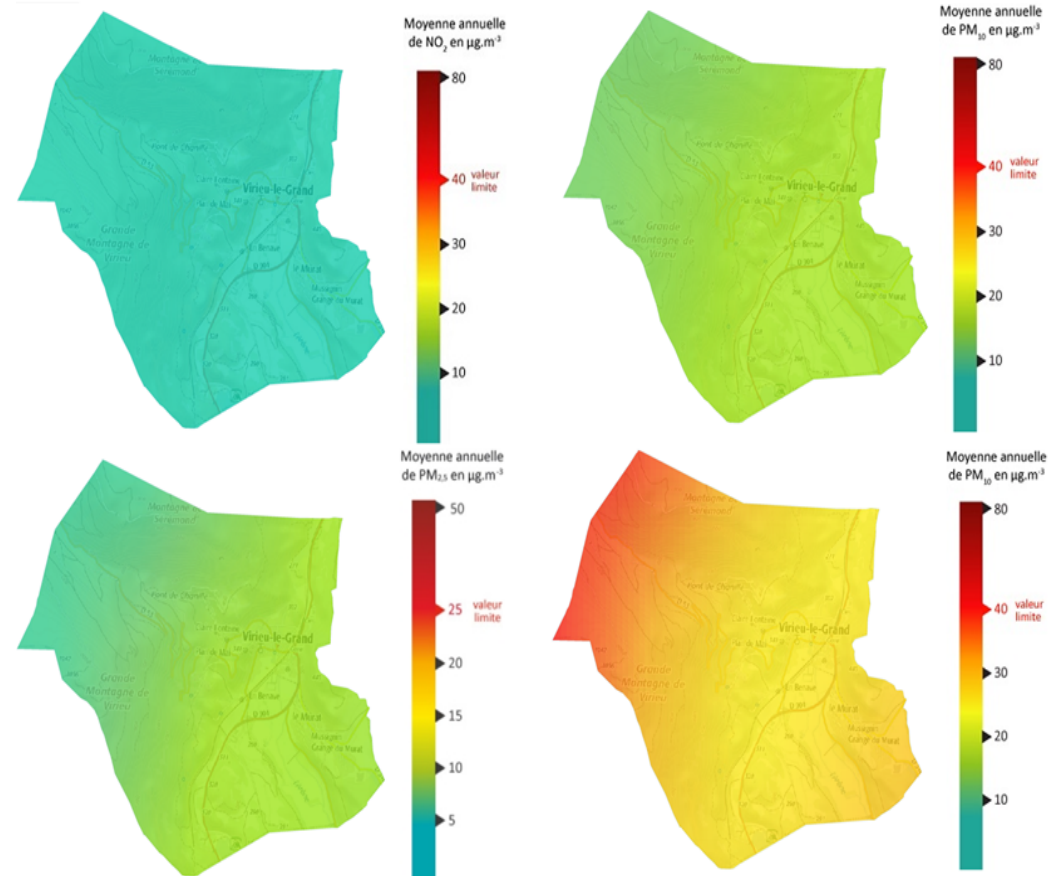
Maîtriser l'empreinte carbone du projet, mais aussi **lutter contre la précarité énergétique** : dimension énergétique, environnementale, climatique, mais également sociale.

➤ **Tendre vers la sobriété et l'efficacité énergétique en intégrant l'enjeu énergétique dans les réflexions d'aménagement :**

- Penser la localisation des fonctions urbaines
- Assurer la qualité des bâtiments et des aménagement nouveaux
- Favoriser la réhabilitation du parc ancien
- Penser les projets d'initiative publique de manière durable
- Développer les modes actifs

➤ **Encourager la diversification énergétique en favorisant le recours aux énergie renouvelables :**

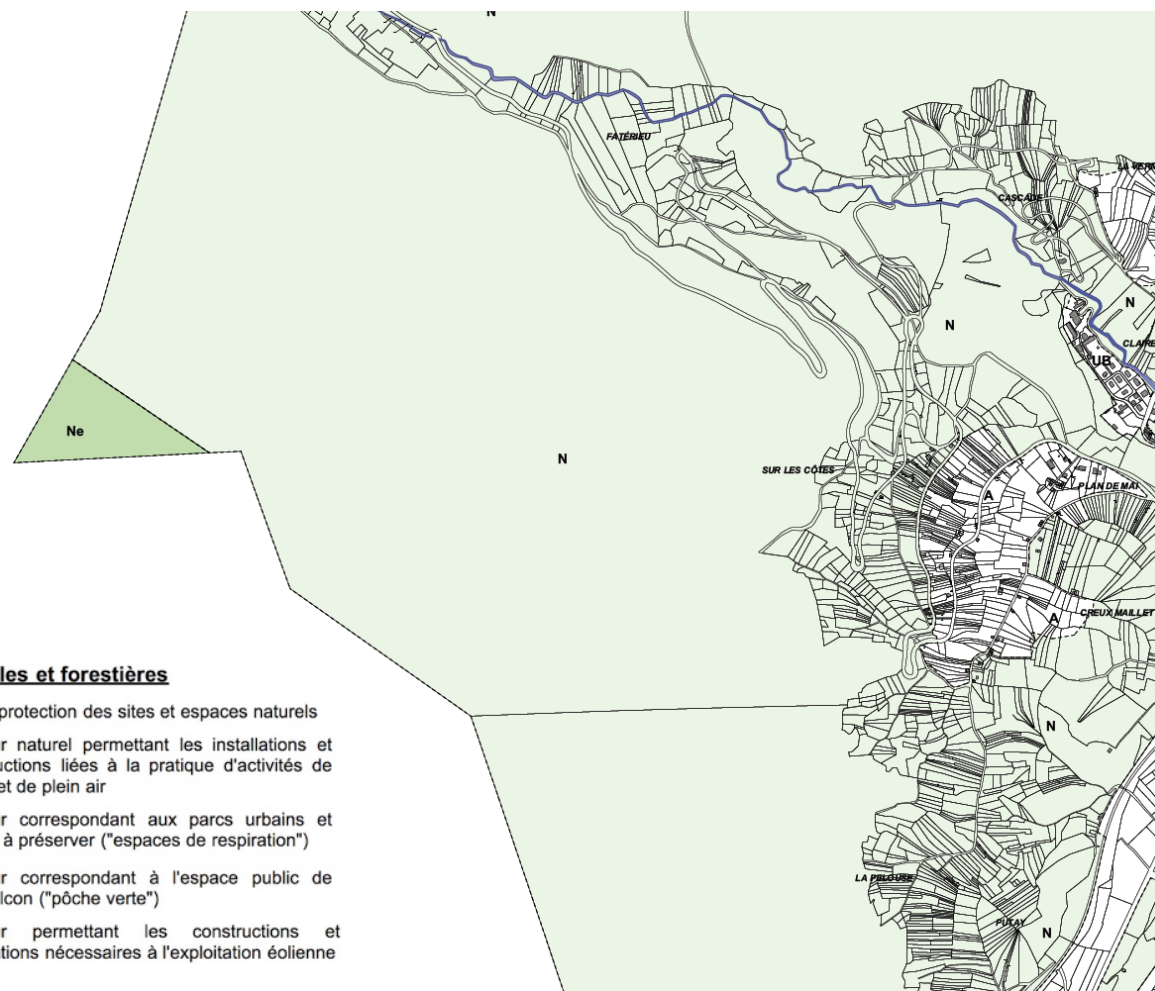
- Encourager les initiatives privées : règles architecturales adaptées
- Soutenir la réalisation de projets d'envergure : prendre en compte et accompagner le projet de parc éolien actuellement à l'étude dans le secteur de la forêt de la Ravière



Cartes d'exposition à la pollution atmosphérique en 2016 des principaux polluants sur la commune de Virieu-le-Grand (01) – source ATMO Auvergne Rhône-Alpes - 2016



- **Zone Ne**, autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de l'énergie éolienne :
 - **Projet de parc éolien dans la forêt de la Ravière**



Zones Naturelles et forestières

- N** Zone de protection des sites et espaces naturels
- Ni** Secteur naturel permettant les installations et constructions liées à la pratique d'activités de loisirs et de plein air
- Nj** Secteur correspondant aux parcs urbains et jardins à préserver ("espaces de respiration")
- Np** Secteur correspondant à l'espace public de Montfalcon ("pêche verte")
- Ne** Secteur permettant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation éolienne

Toutes les zones

Prescriptions particulières dans le cas d'architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article L111-16

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article R111-23

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;*
- 4° Les pompes à chaleur ;*
- 5° Les brise-soleils.*

Le projet prévoit

Veiller à la préservation du cadre paysager et patrimonial qui fonde l'identité de la commune et participe à son attractivité.

➤ **Préserver les grands équilibres du paysage...:**

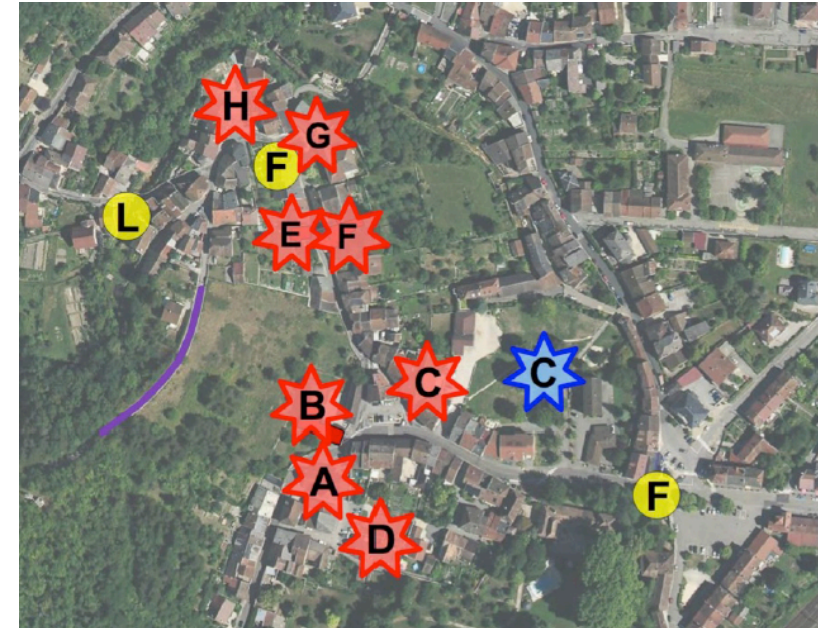
- Conforter la présence agricole (maintien des espaces ouverts, trame verte)
- Préserver le lac de Virieu-le-Grand, tout en confortant sa vocation touristique
- Prendre en compte les vues panoramiques et les jeux de covisibilité

➤ **... tout en rendant possible la réalisation de projets d'intérêt général :**

- Accompagner la projet de parc éolien

➤ **Sauvegarder et valoriser les valeurs locales et patrimoniales :**

- Préserver les valeurs patrimoniales remarquables et « petit patrimoine »
- Assurer une bonne intégration des constructions nouvelles
- Concilier la protection du patrimoine avec les objectifs du développement durable
- **Soigner « l'effet vitrine » au niveau de l'entrée de ville :**
- Engager une réflexion sur le réaménagement du secteur de la gare



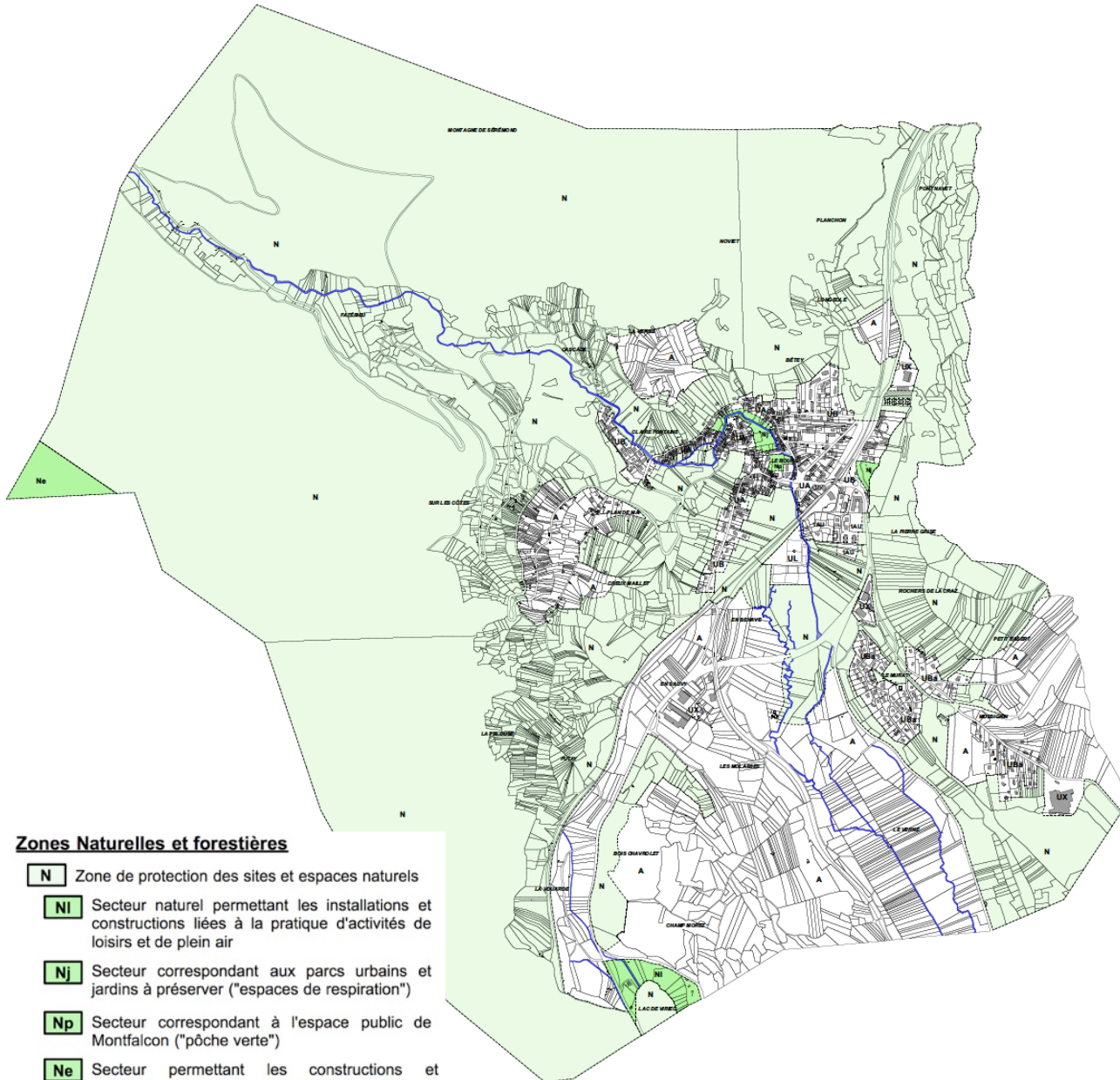
VALEURS PAYSAGÈRES - VIRIEU LE GRAND

| | | | |
|---|--|---|--|
| A | EGLISE SAINT-ROMAIN | A | CASCADE DE CLAIRE FONTAINE |
| B | CHATEAU D'HONORÉ D'URFÉ - TOUR | B | CASCADE DU NIAZ |
| C | MAISON DES GROS À ARCADES | C | CLOS MONTFALCON |
| D | BATISSE TYPIQUE "VIGNERONS BUGISTES" | D | LAC DE VIRIEU |
| E | MAISON DES SEIGNEURS DE LONGECOMBE | F | ELEMENTS DE "PETIT PATRIMOINE" (Lavoir, Fontaine...) |
| F | MAISON MUGNIER - CALLET | L | VALEUR PANORAMIQUE CÔNE DE VUE SUR LE GRAND PAYSAGE |
| G | MAISON DES LOMPNES - TOUR DE CROZ | | |
| H | PLACE DE LA MUTUALITÉ ANCIEN FOUR BANAL, TRAVAIL | | |

➤ **Zone N**, pour les grands équilibres paysagers :

- **Préservation des grandes unités paysagères** : le bourg urbanisé, la vallée agricole et inondable de l'Arène, les pentes et sommets boisés, les collines (Murat, Mussignin)
- **Les points de vue remarquables et phénomènes de covisibilité**
- **Les valeurs paysagères** : lac de Virieu, cascade de Claire Fontaine et du Niaz, clos de Montfalcon

Un paysage naturel préservé **couvrant 76,8%** du territoire



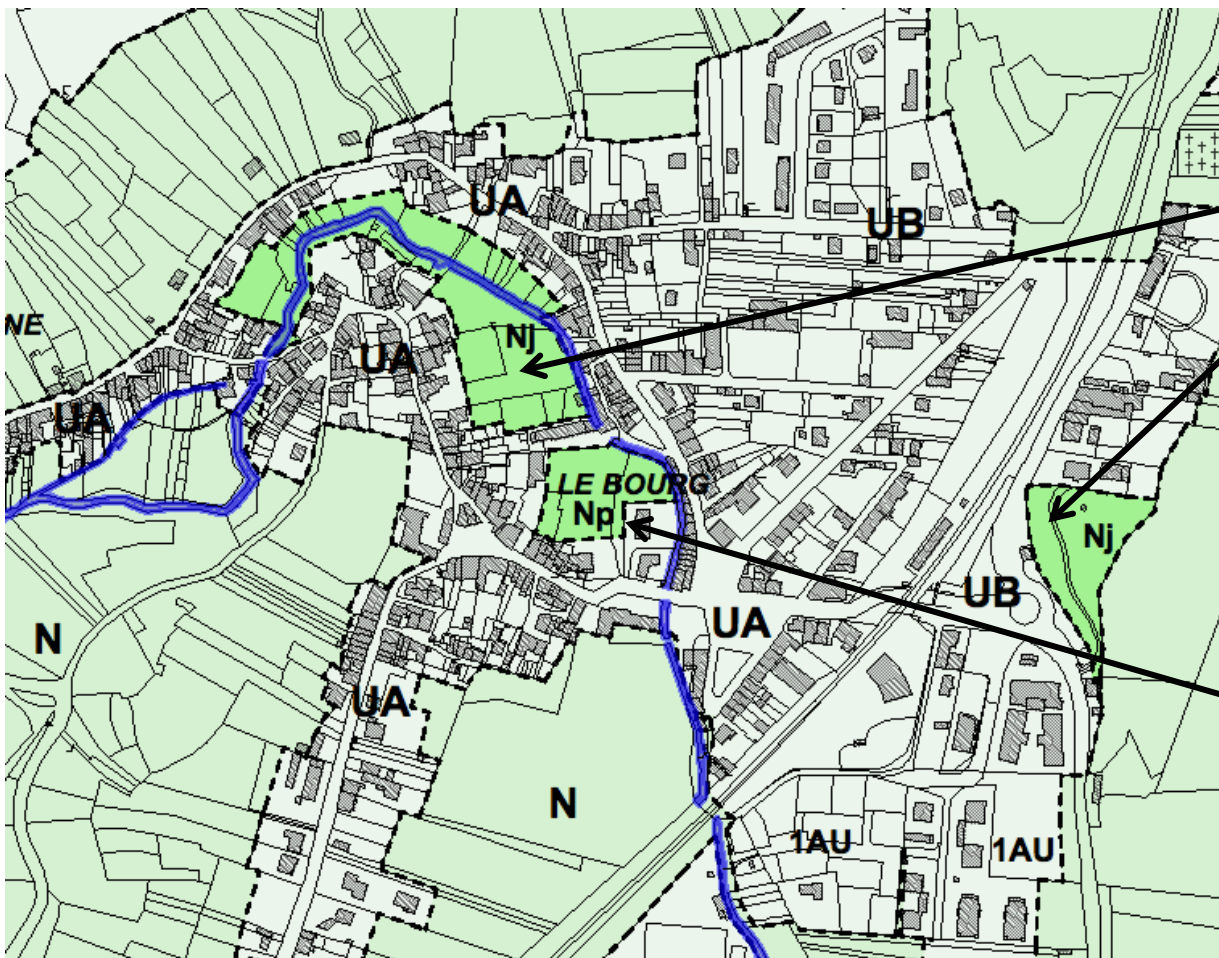
Zones Naturelles et forestières

- N** Zone de protection des sites et espaces naturels
- Ni** Secteur naturel permettant les installations et constructions liées à la pratique d'activités de loisirs et de plein air
- Nj** Secteur correspondant aux parcs urbains et jardins à préserver ("espaces de respiration")
- Np** Secteur correspondant à l'espace public de Montfalcon ("pêche verte")
- Ne** Secteur permettant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation éolienne

- **Les ripisylves** de la vallée agricole de l'Arène.
- **Le parc privé** au niveau du centre-bourg (limite Sud).



 Elément végétal remarquable du paysage (Article L.151-23)



➤ **Secteur Nj**, qui recouvre les parcs urbains et les jardins de proximité

- La « poche verte » le long de l'Arène
- Certains fonds de terrains
- Le parc privé en entrée de ville

➤ **Secteur Np**, qui recouvre à l'espace public

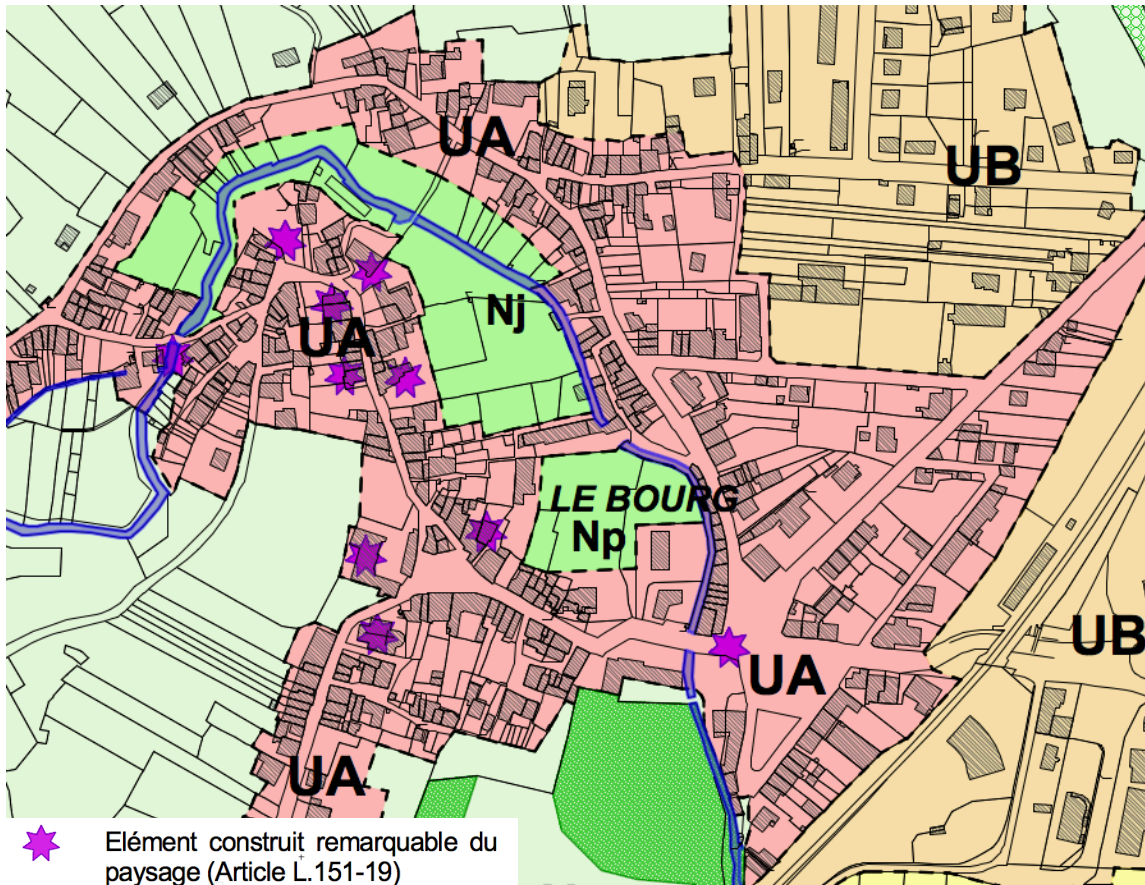
- Le jardin public de Montfalcon

Zones Naturelles et forestières

- N** Zone de protection des sites et espaces naturels
- Ni** Secteur naturel permettant les installations et constructions liées à la pratique d'activités de loisirs et de plein air
- Nj** Secteur correspondant aux parcs urbains et jardins à préserver ("espaces de respiration")
- Np** Secteur correspondant à l'espace public de Montfalcon ("pôche verte")
- Ne** Secteur permettant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation éolienne

L.151-19 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »



★ Élément construit remarquable du paysage (Article L. 151-19)

- **Protection du patrimoine bâti** : Repérage des valeurs paysagères identifiées lors du diagnostic
- **Bâtiments remarquables** : édifices religieux, belles bâtisses, corps de ferme typiques, bâtiment d'intérêt architectural patrimonial, etc.
- **Éléments du petit patrimoine** : lavoir, fontaine, etc.

Une **grande richesse patrimoniale**, avec plusieurs entités qui méritent d'être préservées et mises en valeur.



Lavoir en centre bourg

Article R151-41

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

1° Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ;

2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;



- **En zone UB, l'OAP du secteur de la gare à pour fonction de repérer un secteur à valoriser.**

Il s'agit de :

- **permettre une recomposition et une structuration du cadre bâti et d'agir sur la qualité des espaces publics**
- **de préserver et mettre en valeur les éléments de paysage et de préserver les vues sur le cadre bâti existant**
- **créer une polarité sur le secteur et de ramener des usages**

- **Valorisation de l'entrée de ville :**

- **Requalifier les espaces publics (parking de la gare et contre allée)**
- **Préserver la continuité du bâti**
- **Préserver et mettre en valeur la caractère vert et paysager du secteur**
- **Valoriser les bâtiments patrimoniaux**
- **Développer un projet sur le secteur d'activité pour une diversification de l'habitat sur 3500 m²**

Le projet prévoit :

Un projet à horizon 2030 et un scénario de développement volontaire et réaliste au regard d'une attractivité en repli sur la période récente

➤ **Principales dispositions du Scot du Bugey en matière d'accueil de population :**

- Organiser les échelles de proximité pour répondre à des contextes locaux spécifiques
- Viser un taux de croissance moyen de 1,1% / an sur la période 2016-2036

➤ **Définition de l'horizon démographique et du besoin en logements :**

- Une croissance moyenne de 0,7% / an à l'horizon 2030 selon les préconisations du Scot
- Environ 1185 habitants en 2030
- Besoin en logements supplémentaires estimé à 75 logements à produire entre 2018 et 2030 : soit 6 nouveaux logements par an.

Le projet prévoit :**De conforter l'armature territoriale de la commune****➤ Affirmation et développement du bourg :**

- Concentre l'essentiel des équipements, services et activités
- doit jouer pleinement son rôle de centralité
- Vocation à accueillir l'essentiel du développement résidentiel de la commune

➤ Préservation des hameaux, concernés par des enjeux :

- Paysagers : valeurs panoramiques et jeux de covisibilité
- Environnementaux : corridors écologiques (entre Mussignin et la Murat), réservoirs de biodiversité (Claire Fontaine), pelouses sèches (Plan de Mai et chemin de Brens), zones humides, etc.
- Agricoles : parcelles reconnues et valorisées par l'INAO (AOP/IGP), parcelles de vignes, etc.
- Risques : aléa d'inondation au niveau du bourg (route d'Hauteville, Petit Colombier), chute de blocs (Rocher de la Craz, Claire Fontaine)
- Assainissement : zone d'assainissement collectif

Le projet prévoit :

L'identification le potentiel foncier mobilisable en densification

- **2,25 ha** en « dents creuses » et en « divisions parcellaires » :
 - A mobiliser de façon prioritaire à toute extension afin d'y accueillir de nouveaux logements
 - Théoriquement possible d'y accueillir 26 logements
 - Représente une densité de près de 11,6 logements / ha, soit des parcelles de 865m² en moyenne

En tenant compte de la rétention foncière, on peut estimer que l'enveloppe urbaine est en capacité d'accueillir 18 nouveaux logements.

Le projet prévoit :**Estime le besoin foncier en extension, localise des extensions et prévoit des typologies de logements****➤ Besoins foncier en extension**

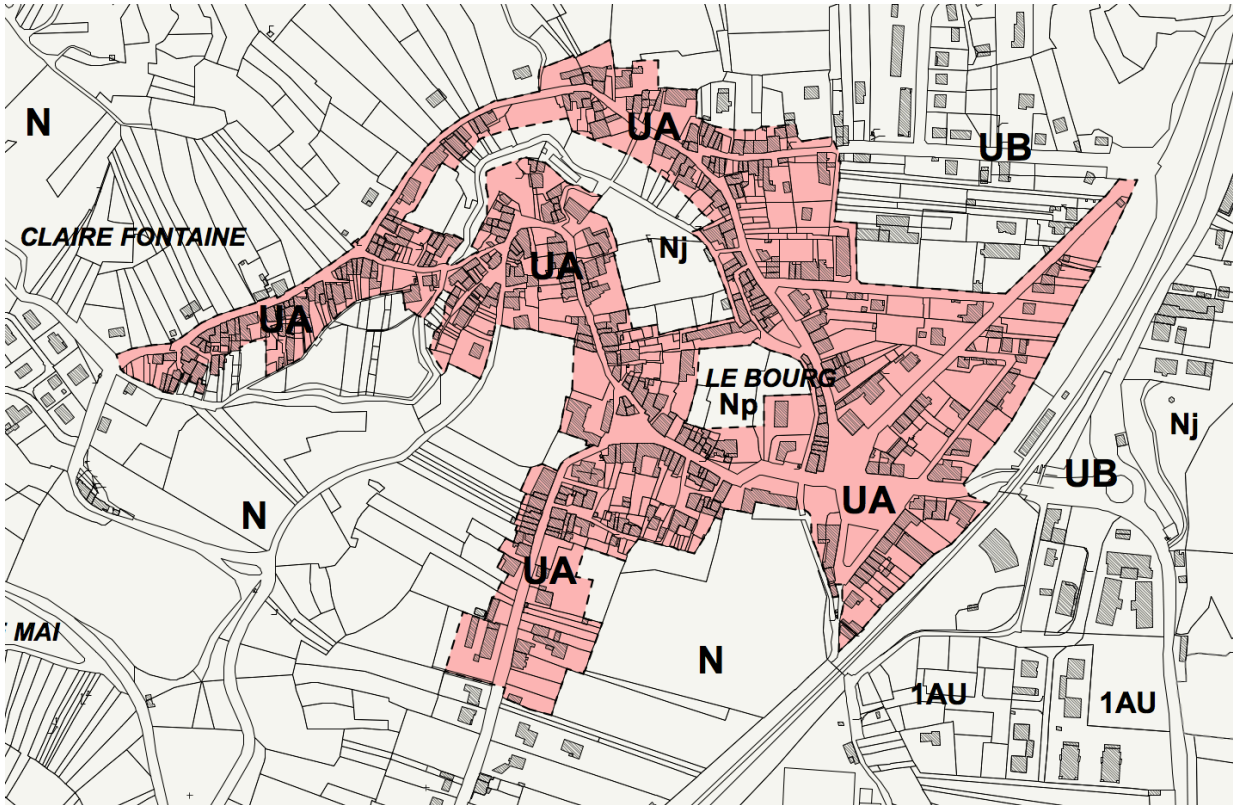
- Réalisation d'une quarantaine de logements au sein de l'enveloppe urbaine : 18 logements en densification et 20 logements en remise sur le marché
- Réalisation d'une petite quarantaine de logements à produire en secteurs en extension, et en continuité de l'enveloppe urbaine
- Avec une densité de 19 logements / ha, le besoin foncier en extension est estimé à 2ha.

➤ Localisation des extensions

- En continuité de l'opération récente du Petit Colombier : proximité du bourg et des équipements, topographie peu contrainte, absence d'enjeux environnementaux au agricoles forts, hors périmètre de la zone rouge du PPRI

➤ Typologies de logements

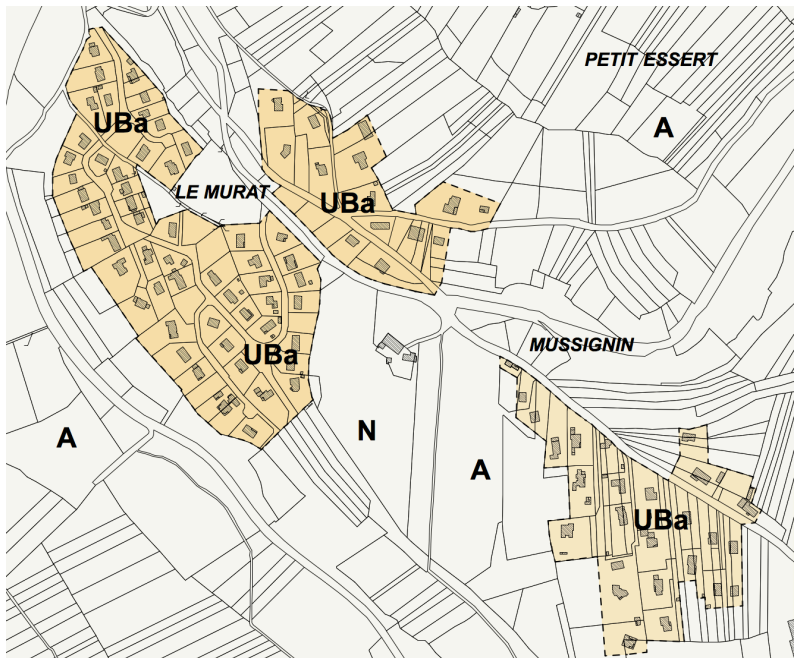
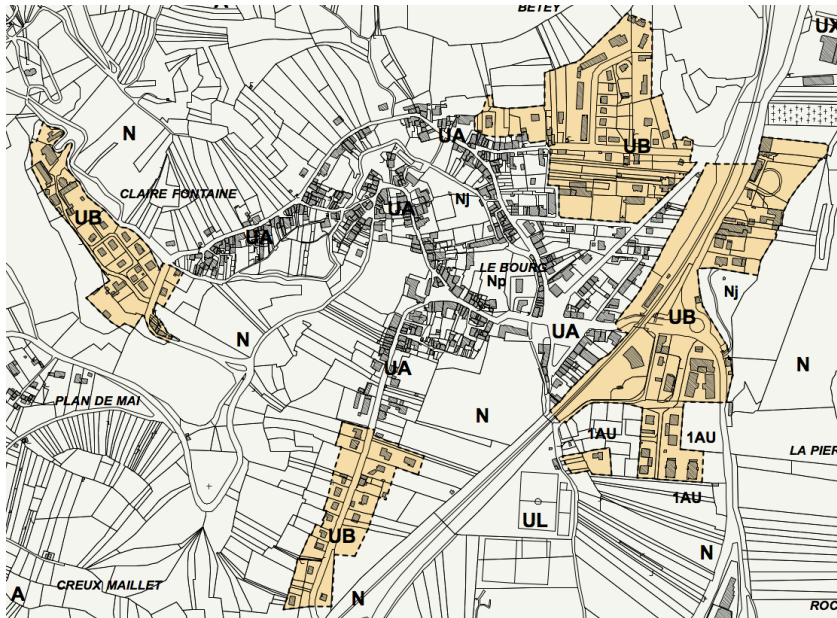
- Promouvoir la diversification des formes d'habitat offertes pour répondre à l'ensemble des demandes et faciliter les parcours résidentiels : 25% de logements intermédiaires ou collectifs, et 15% de logement sociaux



- **Zone urbaine mixte UA,**
 - **Bourg historique**
 - **Caractère dense**
 - **Implantation à l’alignement**
 - **Bâti ancien remarquable**
 - **Assainissement collectif**

SUPERFICIE DE LA ZONE UA : 15,2 hectares (soit 1,2% du territoire)

| | UA | |
|---|----------------|----------------------------|
| | ART 1 INTERDIT | ART 2 Admis sous condition |
| Exploitation agricole et forestières | | |
| Exploitation agricole | | |
| Exploitation forestière | | |
| Habitation | | |
| Logement | | |
| Hébergement | | |
| Commerce – activités de service | | |
| Artisanat – Commerce de détail | | |
| Commerce de gros | | |
| Activité de service avec clientèle | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | |
| Cinéma | | |
| Equipement d’intérêt collectif et services publics | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | |
| Etablissement d’enseignement | | |
| Etablissement de santé et d’action sociale | | |
| Salles d’art et de spectacle | | |
| Equipements sportifs | | |
| Autres équipements recevant du public | | |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | | |
| Industrie | | |
| Entrepôt | | |
| Bureau | | |
| Centre de congrès et d’exposition | | |



➤ **Zone d’habitat dense UB,**

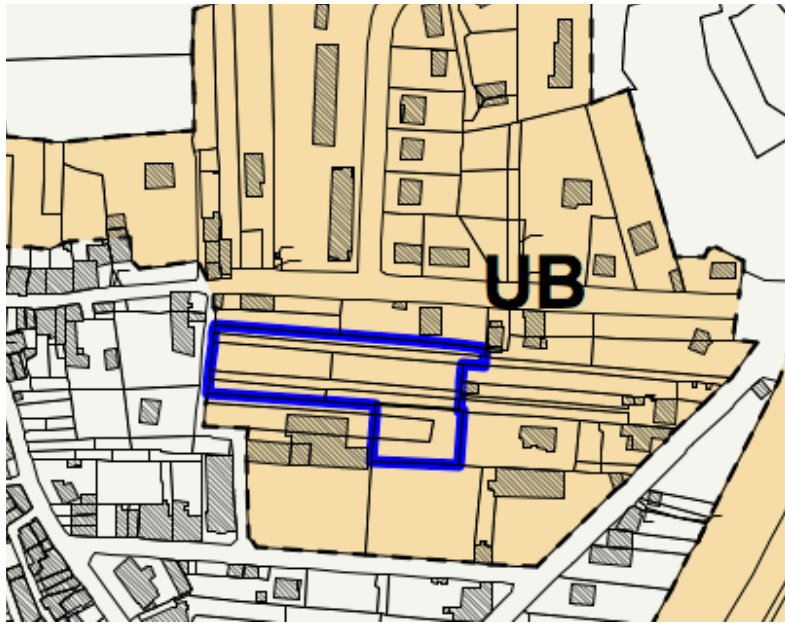
- Développement de l’urbanisation plus récente
- Implantation diversifiée
- Densité modérée
- Transition avec la campagne
- Assainissement collectif

➤ **S e c t e u r U B a ,
développement maîtrisé
des hameaux**

- R+1+combles : soit environ 8m à l’égout du toit
- commerce de détail interdit

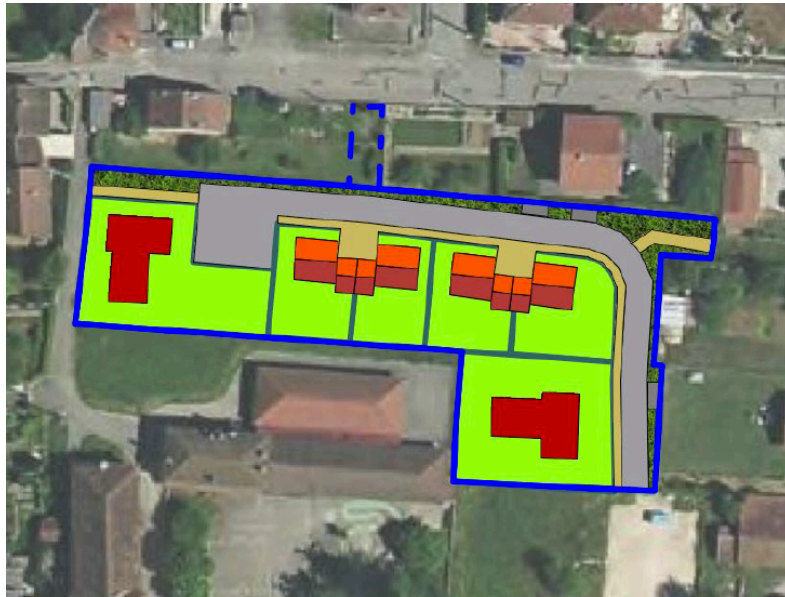
SUPERFICIE DE LA ZONE UB : 33,3 hectares
(soit 2,7% du territoire)

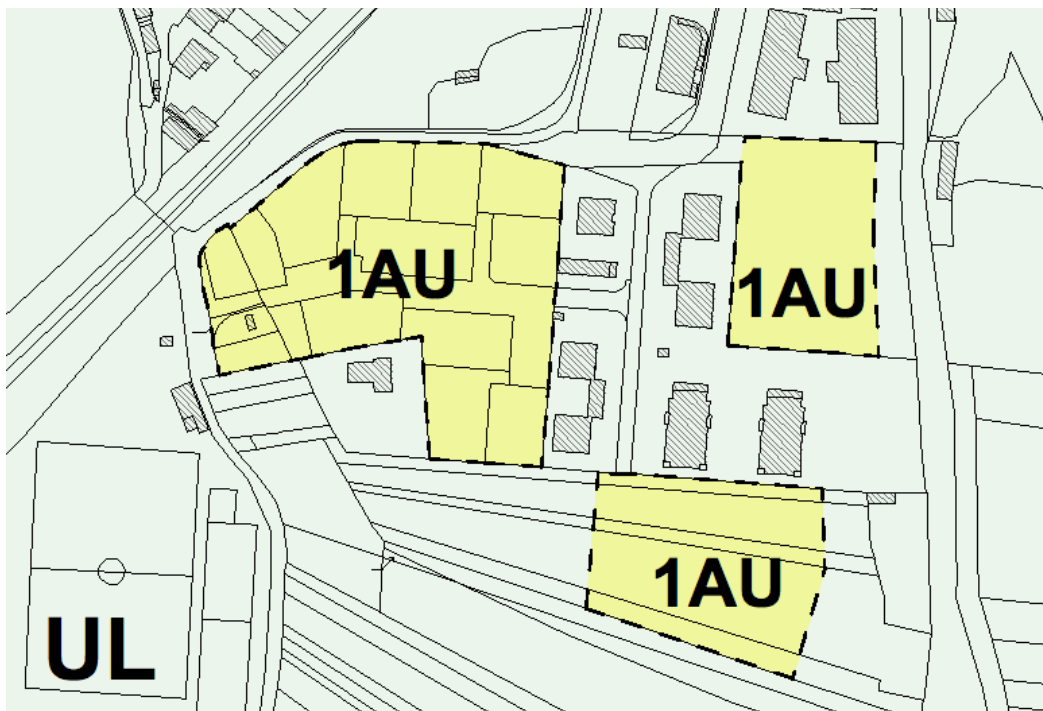
| Exploitation agricole et forestières | UB | |
|---|----------------|----------------------------|
| | ART 1 INTERDIT | ART 2 Admis sous condition |
| Exploitation agricole | | |
| Exploitation forestière | | |
| Habitation | | |
| Logement | | |
| Hébergement | | |
| Commerce – activités de service | | |
| Artisanat – Commerce de détail | | |
| Commerce de gros | | |
| Activité de service avec clientèle | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | |
| Cinéma | | |
| Equipement d’intérêt collectif et services publics | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | |
| Etablissement d’enseignement | | |
| Etablissement de santé et d’action sociale | | |
| Salles d’art et de spectacle | | |
| Equipements sportifs | | |
| Autres équipements recevant du public | | |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | | |
| Industrie | | |
| Entrepôt | | |
| Bureau | | |
| Centre de congrès et d’exposition | | |



➤ **En zone UB, l'OAP du secteur de l'école à pour fonction de repérer un espace en « dent creuse » urbanisable :**

- **Superficie totale de 0,41 ha**
- **Densité de 12 logements / ha pour l'ensemble de la zone (PADD) : 5 logements minimum**
- **Mixité des types de logements**
- **Logements collectif pas nécessaire (prévu en entrée Sud)**
- **4 logements groupés et 2 parcelles individuelles**
- **Pas d'exigence en logements locatifs sociaux**





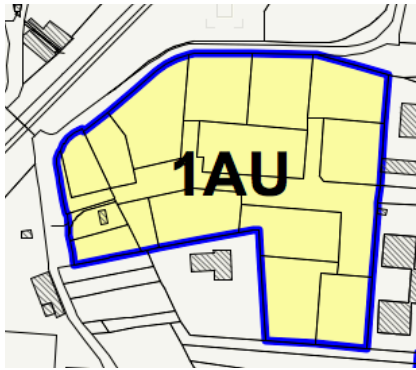
SUPERFICIE DE LA ZONE 1AU : 2 hectares (soit 0,2% du territoire)

➤ **Zone à urbaniser à vocation d'habitat 1AU,**

- **Secteur de développement à court terme**
- **Voué à l'habitat principalement**

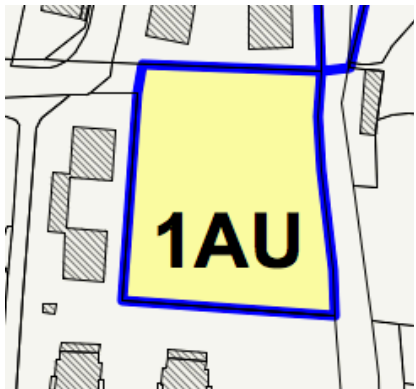
Elles correspondent aux secteurs libres à l'intérieur de la zone urbaine. Elles sont ouvertes immédiatement à l'urbanisation et pour chacune, il est prévu une OAP qui détermine ce que l'on peut y faire.

| Exploitation agricole et forestières | 1AU | |
|---|----------------|----------------------------|
| | ART 1 INTERDIT | ART 2 Admis sous condition |
| Exploitation agricole | | |
| Exploitation forestière | | |
| Habitation | | |
| Logement | | |
| Hébergement | | |
| Commerce – activités de service | | |
| Artisanat – Commerce de détail | | |
| Commerce de gros | | |
| Activité de service avec clientèle | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | |
| Cinéma | | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | |
| Etablissement d'enseignement | | |
| Etablissement de santé et d'action sociale | | |
| Salles d'art et de spectacle | | |
| Equipements sportifs | | |
| Autres équipements recevant du public | | |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | | |
| Industrie | | |
| Entrepôt | | |
| Bureau | | |



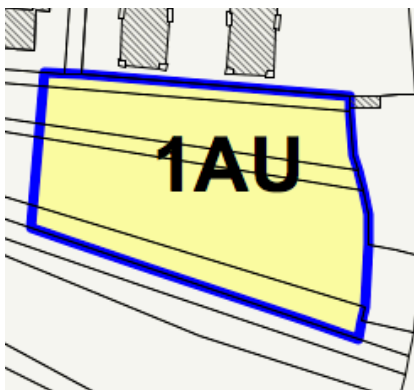
➤ **Ouest**

- 12 maisons individuelles et intermédiaire
- **1,1 ha**



➤ **Nord-Est**

- 9 logements intermédiaires ou groupés
- **0,4 ha**

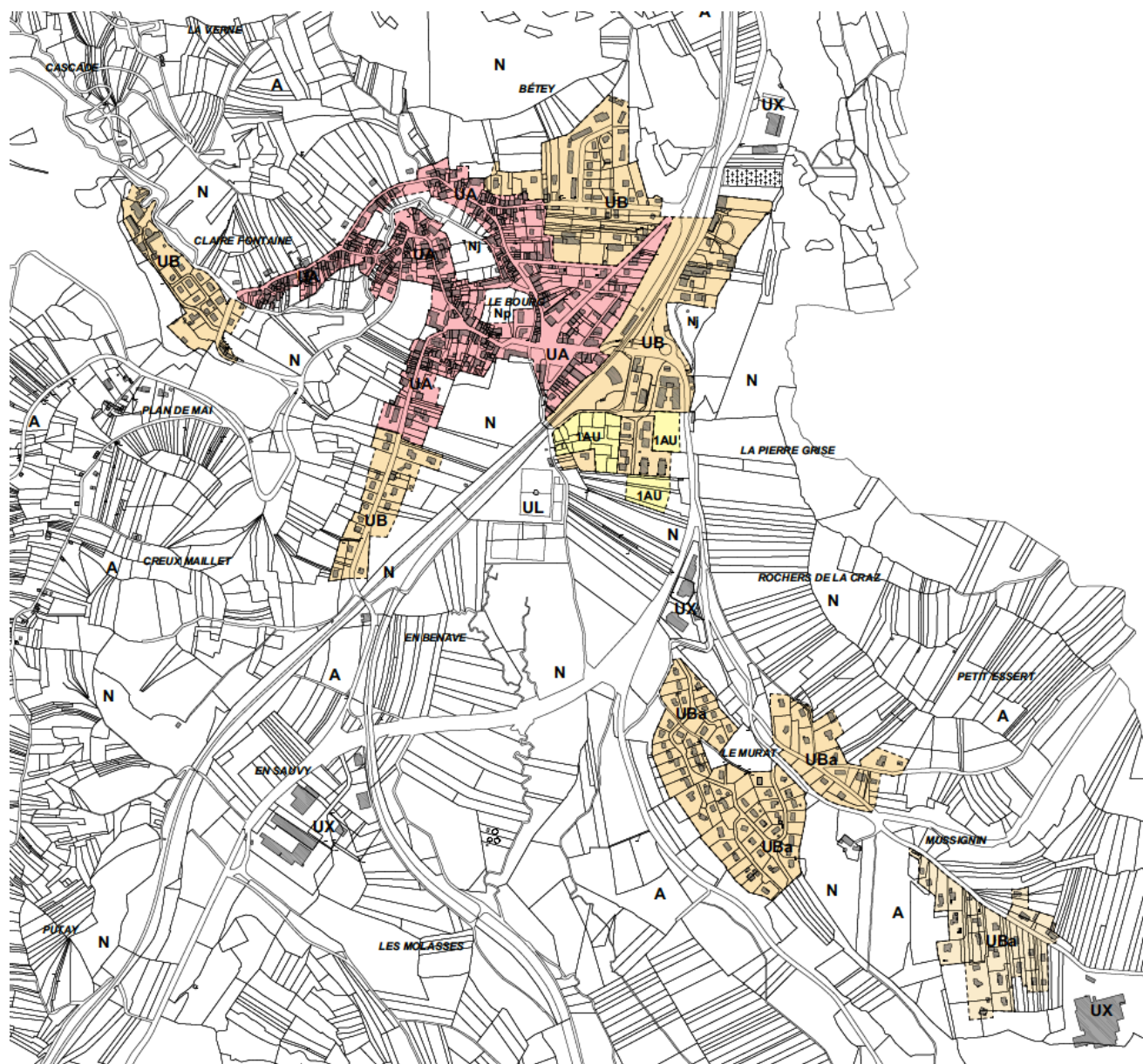


➤ **Sud-Est**

- 19 logements collectifs
- **0,5 ha**

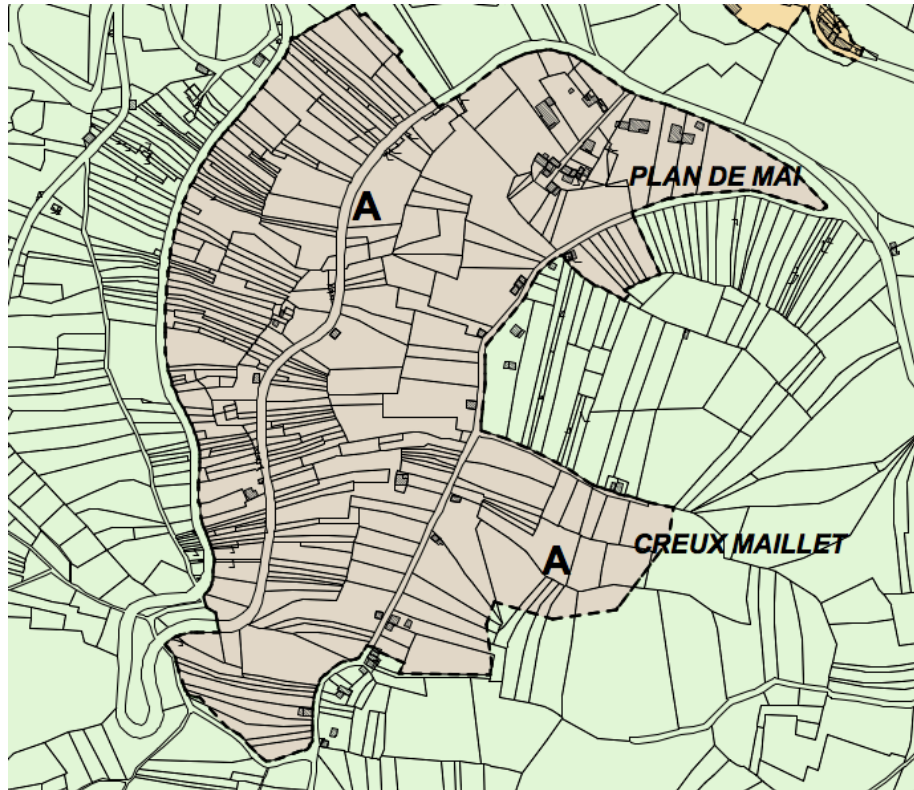
➤ **Opération d'aménagement d'ensemble via la définition d'OAP :**

- **Densité relativement forte**
- **Typologies de logements diversifiées**
- **Densité de 20 logements / hectares : soit 40 logements minimum**
- **19 logements collectifs**
- **30% de logements locatifs sociaux (soit 12 logements sociaux)**



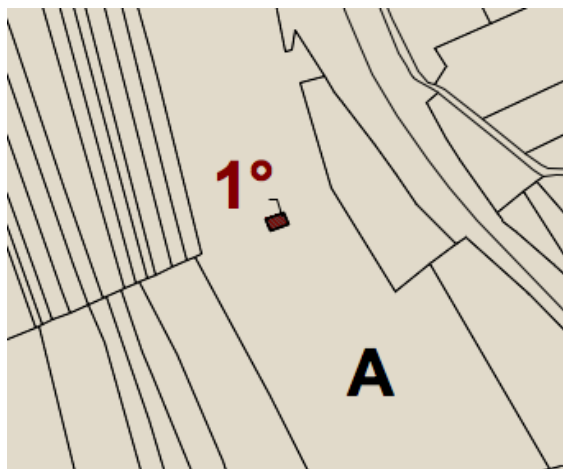
➤ **Les zones urbaines UA, UB, et 1AU :**

- Une urbanisation recentrée sur le bourg de Virieu-le-Grand
- Les principaux hameaux étant confortés mais non développés
- L'habitat dispersé : en zone agricole et naturelle

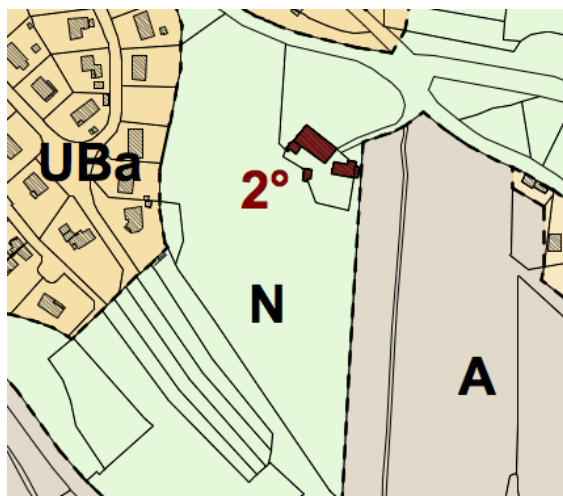



Aménagement, extension et annexes pour les bâtiments d'habitation existant – Doctrine de la CDPENAF de l'Ain (17 décembre 2015)

- **L'extension** n'est autorisée que pour des bâtiments d'habitation avec une surface de plancher minimale de 50 m².
- La surface des **extensions** ne peut dépasser 50% de la surface de plancher existant
- La surface maximale de l'habitation après **extension** ne peut dépasser 250 m²
- La distance maximale d'implantation d'une **annexe** est fixée à 30 mètres du bâtiment d'habitation.
- La hauteur maximale d'une **annexe** est fixée à 3,5 m. à l'égout du toit.
- La surface maximale d'une **annexe** nouvelle est de 49 m².



- **Le repérage des bâtiments autorisés à changer de destination** (L.151-11), uniquement vers de l'habitat
 - 1 bâtiment en zone A
 - 1 bâtiment en zone N



n°  Bâtiment repéré au titre du changement de destination (Art. L.151-11)

Article 151-11

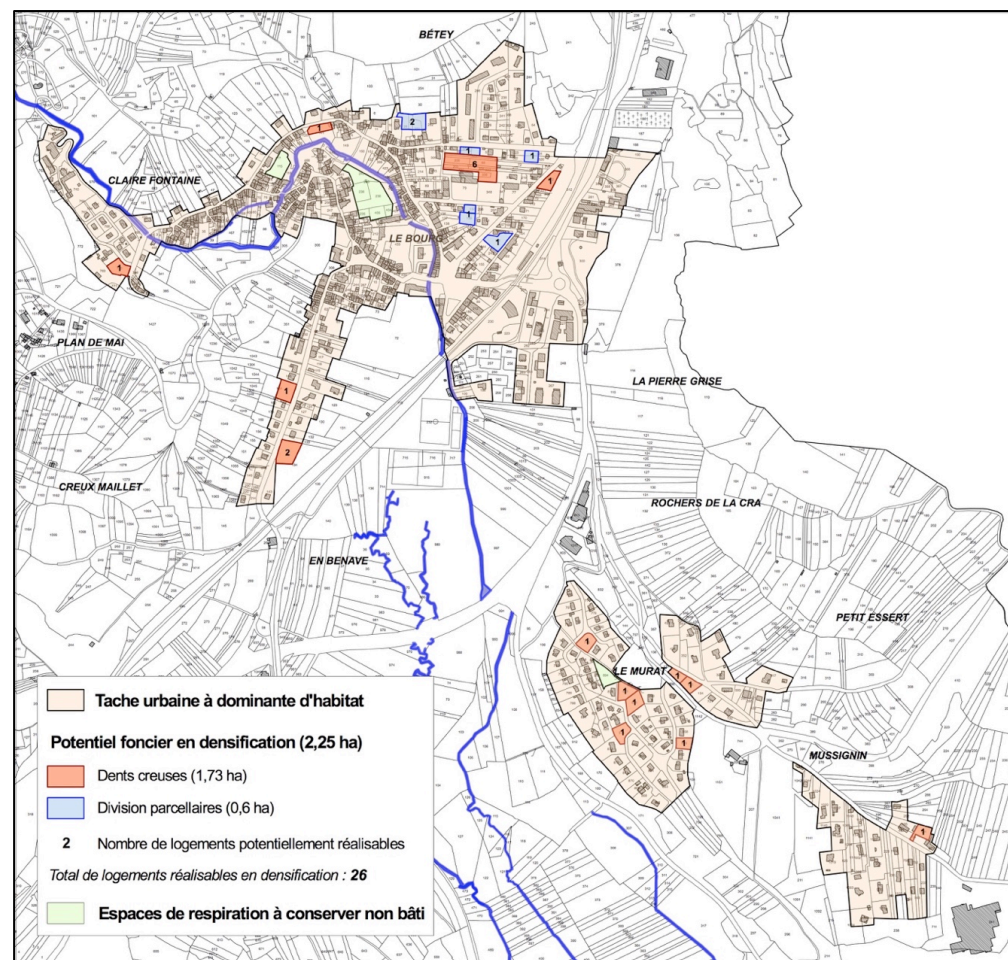
« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
 2° Désigner (...) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone A, à l'avis conforme de la CDPENAF prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone N, à l'avis conforme de la CDNPS ».

➤ **Le bilan du potentiel du PLU pour le logement :**

| | Potentiel foncier extension en Ha | Potentiel en logement |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Zones U | - | 18 |
| Zones 1AU | 2 | 40 |
| Logements vacants | (16%du parc) | 20 |
| Changement de destination | - | 2 |
| TOTAL | 2 | 82 |

- Le potentiel en extension en zone 1AU est en cohérence avec ce que prévoit le PADD en cohérence avec le Scot, à savoir : **2 hectares**
- Le potentiel en logement dans les zones U et 1AU est légèrement supérieur à ce que prévoit le PADD en cohérence avec le Scot, à savoir : **75 logements**
- **Le projet prévoit une consommation de 3,6 ha sur 12 ans (0,3 ha / an)** ce qui est en-dessous de la consommation des 15 dernières années (0,36 ha).



➤ **Les mesures pour la production de logement locatif social (LLS) :**

L'OAP des zones 1AU prévoit une part de LLS de l'ordre de **30% pour l'ensemble du secteur** :

| | POTENTIEL en logement | POTENTIEL en LLS |
|---------------|-----------------------|------------------|
| OAP zones 1AU | 40 | 12 |
| OAP zone UB | 6 | - |
| TOTAL | - | 12 |

➤ Soit **14,6%** de logement à produire : objectif 15% (PADD)

Le projet prévoit :**Veiller à l'adéquation entre équipements et développement**➤ **Conforter le pôle d'équipements, de commerces et de services existants au niveau du bourg**

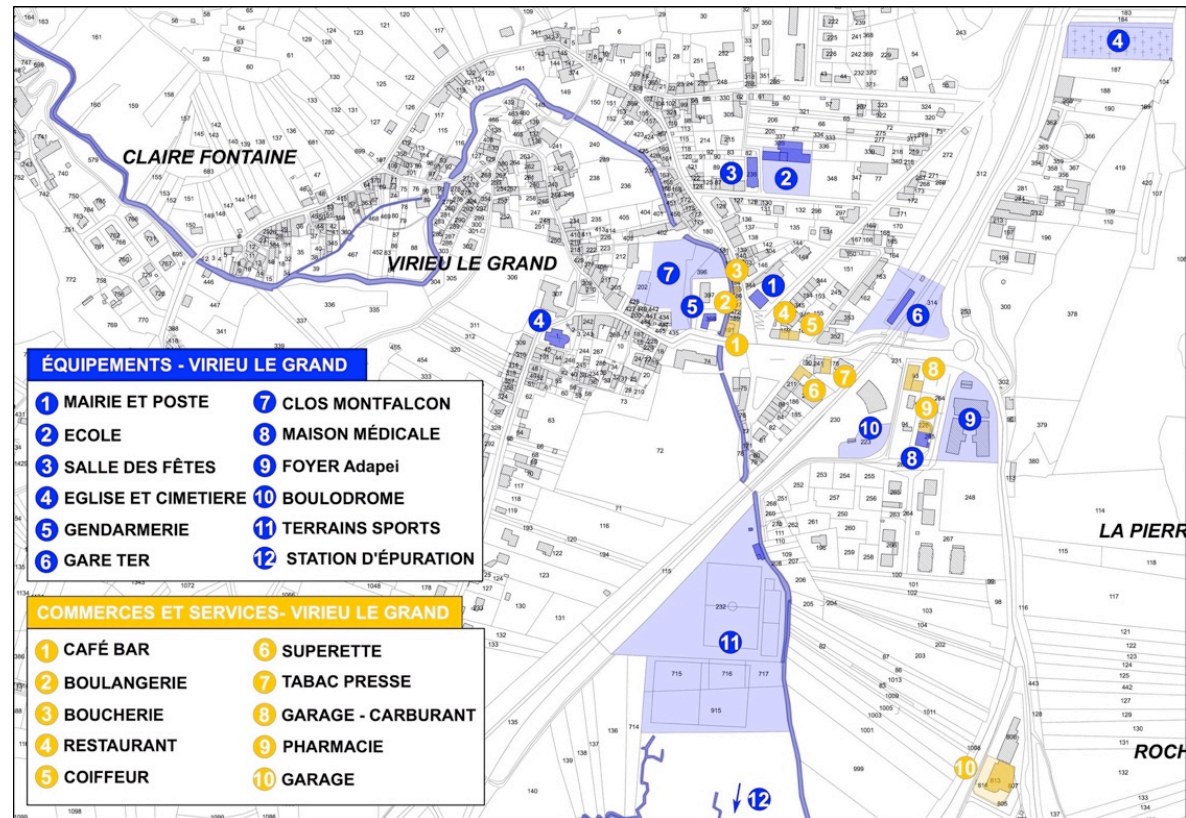
- Maintenir et développer une offre tournée vers les besoins quotidiens « de proximité »
- Prévoir la revalorisation du secteur de la gare, située en entrée de ville

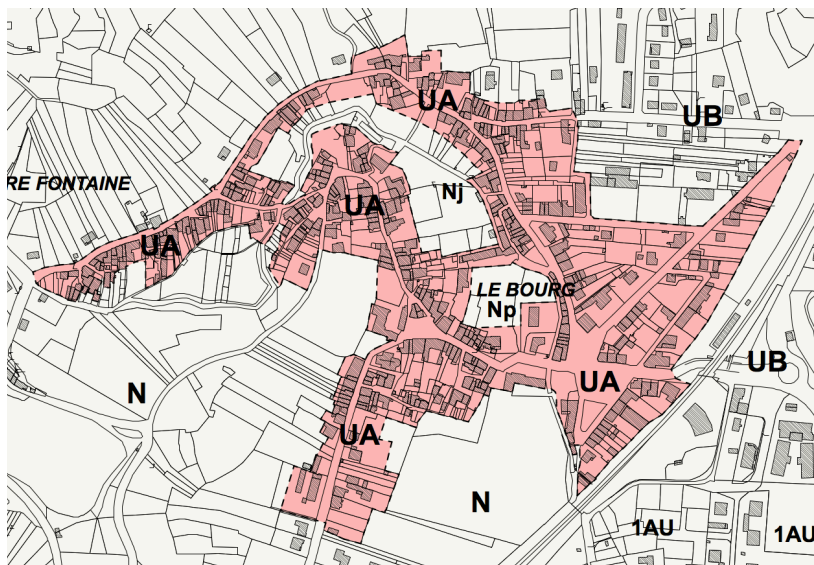
➤ **Anticiper sur les besoins futurs, liés notamment aux équipements sportifs, scolaires et culturels**

- Renforcer l'attrait du plateau sportif
- Offrir des équipements socioculturels : rénovation de la salle des fêtes

➤ **Développer les communications numériques**

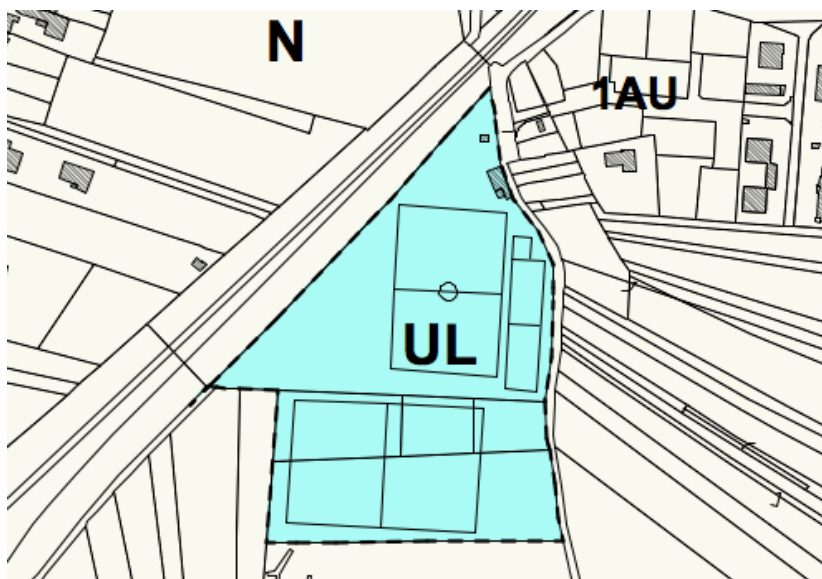
- Prévoir la mise en place de fourreaux dans les secteurs de développement





➤ **Zone urbaine UA,**

- **Vocation multifonctionnelle : habitat, commerce, équipement, services et activités compatibles avec l'habitat**



➤ **Zone urbaine UL, vouée à l'accueil d'équipements**

- **Pôle sportif**

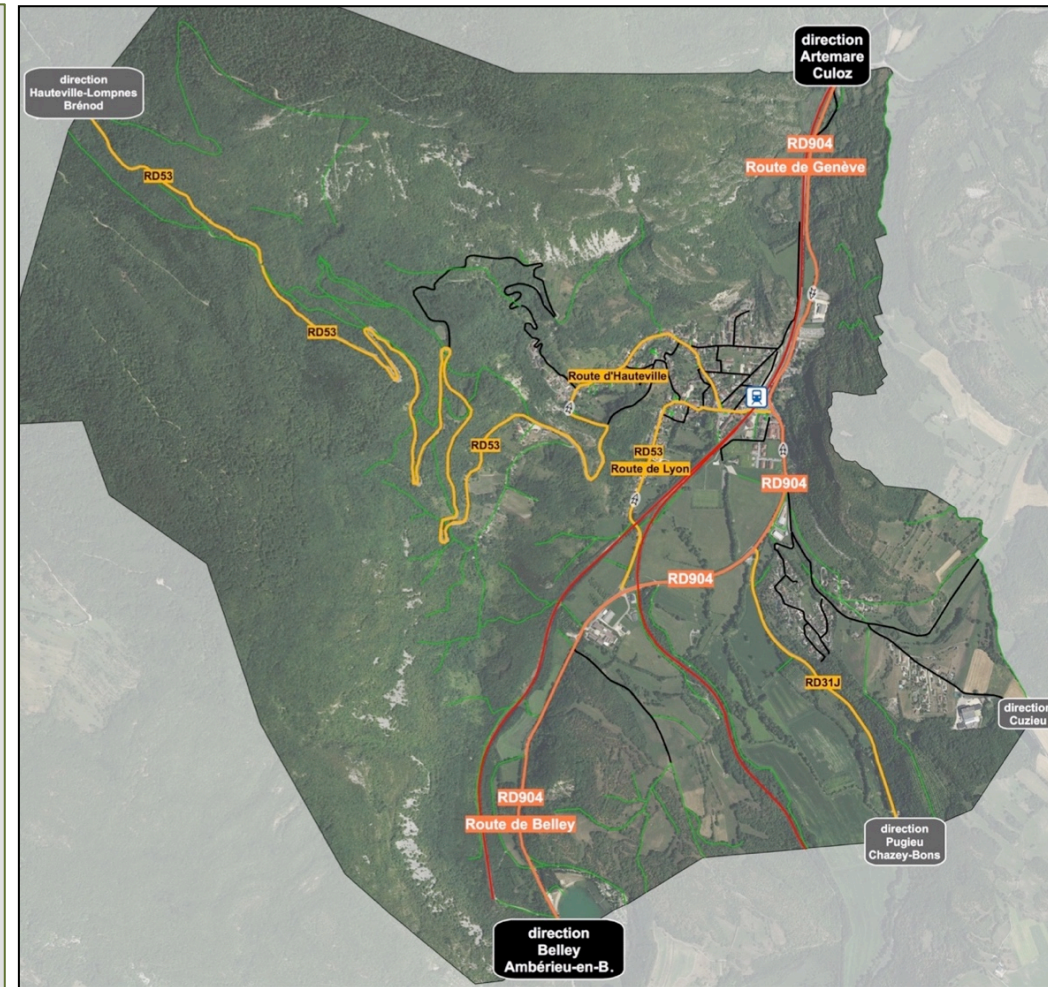
SUPERFICIE DE LA ZONE UL : 2,9 hectares (soit 0,2% du territoire)

| | UL | |
|---|----------------|----------------------------|
| | ART 1 INTERDIT | ART 2 Admis sous condition |
| Exploitation agricole et forestières | | |
| Exploitation agricole | | |
| Exploitation forestière | | |
| Habitation | | |
| Logement | | |
| Hébergement | | |
| Commerce – activités de service | | |
| Artisanat – Commerce de détail | | |
| Commerce de gros | | |
| Activité de service avec clientèle | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | |
| Cinéma | | |
| Équipement d'intérêt collectif et services publics | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | |
| Etablissement d'enseignement | | |
| Etablissement de santé et d'action sociale | | |
| Salles d'art et de spectacle | | |
| Équipements sportifs | | |
| Autres équipements recevant du public | | |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | | |
| Industrie | | |
| Entrepôt | | |
| Bureau | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | |

Le projet prévoit :

Mise en adéquation entre urbanisation et développement des moyens de transports alternatifs à la voiture, en particulier sur les courtes distances

- **Privilégier un mode de développement urbain qui favorise le recours aux modes de déplacements actifs, en privilégiant les courtes distances et la mixité fonctionnelle**
- **Renforcer les modes actifs en aménagement et sécurisant des cheminements piétons**
 - Donner la priorité à l'accessibilité du centre-bourg et de ses équipements
 - Envisager la création d'une voie douce depuis le bourg et en direction du lac de Virieu
 - Maintenir l'offre de loisirs en préservant les itinéraires de randonnée
- **Maintenir et développer les transports en commun, en particulier l'attractivité de la halte ferroviaire**
- **Conforter l'offre de stationnement au niveau du bourg**





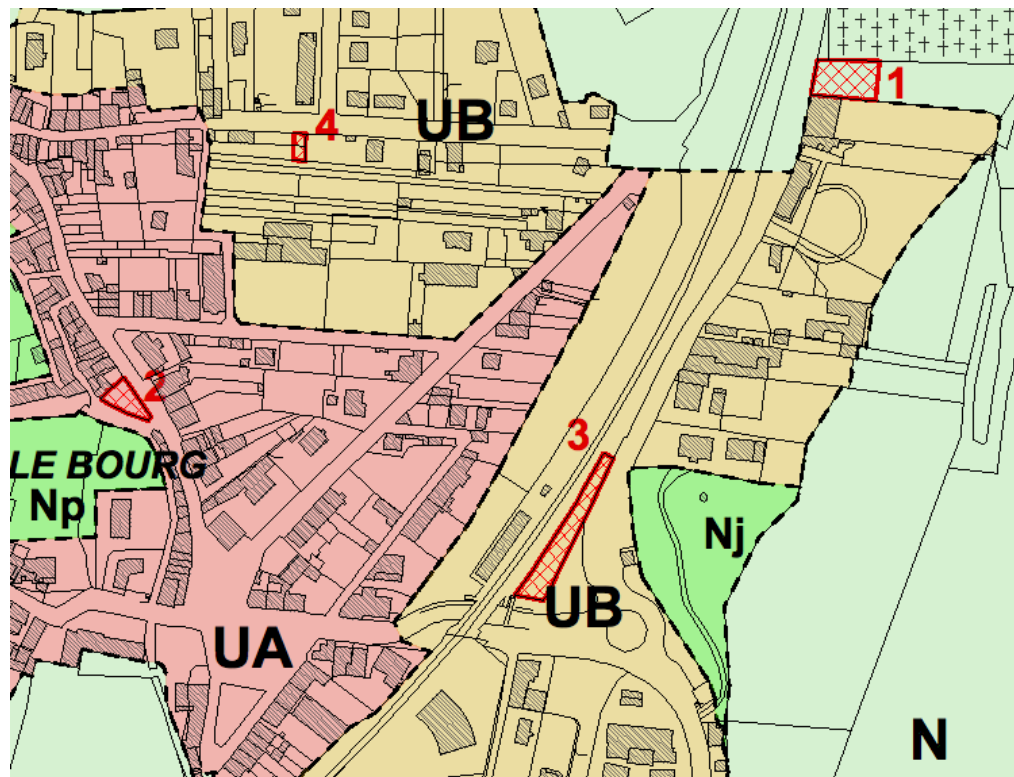
➤ OAP Secteur école


- 1 accès possible par le parking au Sud de la zone, avec une aire de retournement pour les véhicules
- 1 accès possible à long terme au Nord de la zone (parcelles qui font éventuellement l'objet d'un ER)
- 1 accès piéton à l'Ouest par le biais de la voie piétonne



➤ OAP Secteur Sud

- Aucun accès sur la RD904
- création de voirie en prolongation de l'existant
- possibilité de stationnement longitudinal



 Emplacements réservés (ER)

- **ER n°1** : extension et stationnement aux abords du cimetière : **753,5 m²**



- **ER n°2** : Aménagement d'un espace public en centre-bourg : **293,2 m²**



- **ER n°3** : Aménagement des abords de la gare : **900 m²**

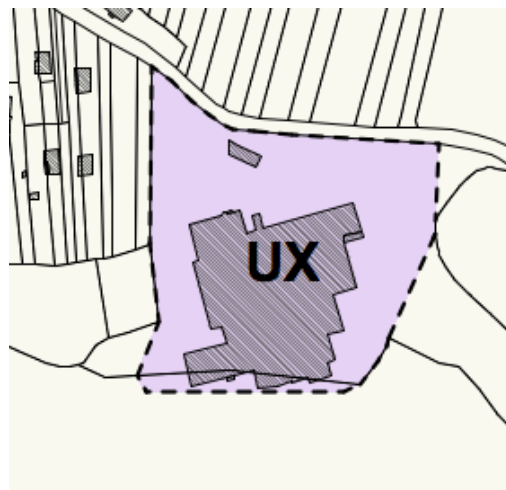
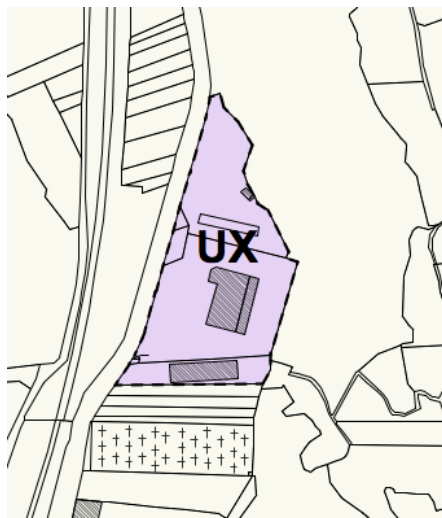
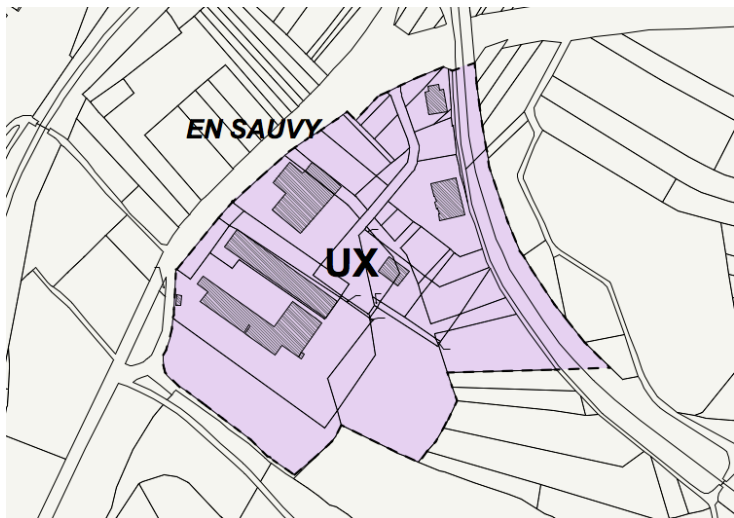
- **ER n°4** : extension voirie : **97,3 m²**

Le projet prévoit :**Accompagner le devenir des activités existantes et faire émerger et orienter les nouvelles initiatives****➤ Accompagner le devenir des activités existantes**

- Favoriser le maintien des activités commerciales et de services dans le tissu urbain existant
- Permettre les évolutions et agrandissements des activités artisanales existantes

➤ Faire émerger et orienter les nouvelles initiatives

- Rechercher la mixité fonctionnelle pour les activités compatibles avec l'habitat
- Conforter et développer la zone artisanale « En Sauvy », de compétence communautaire
- Foncier disponible à valoriser pour accueillir de nouvelles entreprises
- Déployer une offre de proximité en lien avec les services proposés au niveau de la commune



➤ **Zone urbaine UX, vouée à l'accueil d'activités artisanales**

- **ZA En Sauvy**
- **La Combe**
- **En Planchon**
- **Le Saloir de Virieu**

- **Activité non compatible avec de l'habitat**

| Exploitation agricole et forestières | UX | |
|---|----------------|----------------------------|
| | ART 1 INTERDIT | ART 2 Admis sous condition |
| Exploitation agricole | | |
| Exploitation forestière | | |
| Habitation | | |
| Logement | | |
| Hébergement | | |
| Commerce – activités de service | | |
| Artisanat – Commerce de détail | | |
| Commerce de gros | | |
| Activité de service avec clientèle | | |
| Hébergement hôtelier et touristique | | |
| Cinéma | | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | | |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | | |
| Etablissement d'enseignement | | |
| Etablissement de santé et d'action sociale | | |
| Salles d'art et de spectacle | | |
| Equipements sportifs | | |
| Autres équipements recevant du public | | |
| Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires | | |
| Industrie | | |
| Entrepôt | | |
| Bureau | | |
| Centre de congrès et d'exposition | | |

SUPERFICIE DE LA ZONE UX : 11,6 hectares (soit 0,9% du territoire)

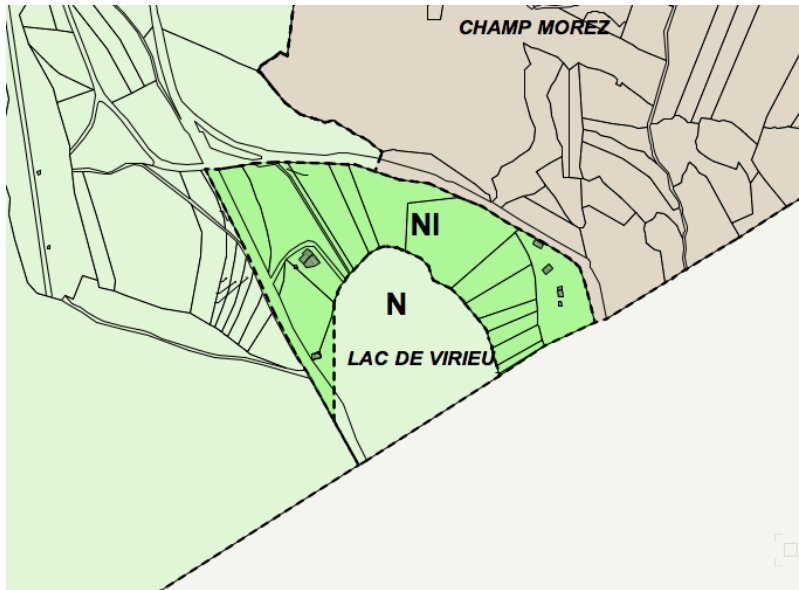
Le projet prévoit :**Protéger les parcelles dédiées à la production d'AOP viticoles**

- **Potentiel non reproductible, à valeur agronomique remarquable**, permettant une valorisation des produits qui en sont issus

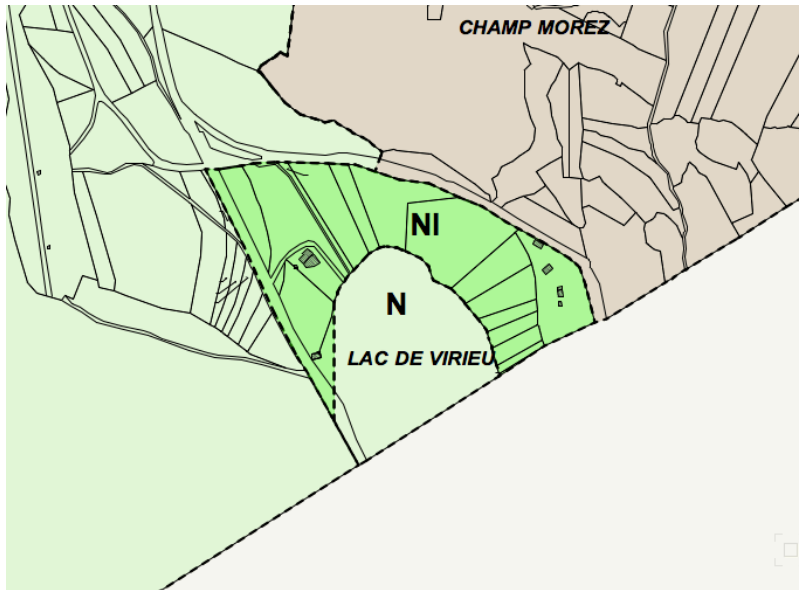
Ces espaces agricoles stratégiques sont susceptibles d'accueillir les éventuels projets d'implantation de bâtiments agricoles qui pourraient voir le jour sur la commune.

Le projet prévoit :**Développer l'offre en tourisme****➤ Développer l'offre en tourisme « vert » et « rural »**

- Valoriser le potentiel touristique, à travers des liaisons cycles/piétons entre le bourg et la camping du lac
- Valoriser le site du lac de Virieu, en aménagement une zone vouée aux campings cars, une guinguette, ainsi que des installations pour les enfants
- Envisager la mise en place d'un circuit patrimonial afin de valoriser les valeurs patrimoniales du bourg
- Renforcer les circuits de promenade en lien avec les communes voisines



- **Secteur NI**, vouées aux activités de loisirs
 - **La base de loisirs du lac de Virieu**
- Le secteur correspondant au camping – Il s’agit donc d’un STECAL dans lequel il faudra admettre :
 - **la destination « restauration » et la destination « hébergement hôtelier et touristique » avec une limitation de la surface plancher admise dans l’ensemble du secteur.** Il est estimé que la surface nécessaire à l’activité serait de l’ordre de 350 à 400 m² , soit environ 90 m² pour gardiennage, 100 m² pour commerce et 150 m² pour la restauration.. ;
 - Il faut aussi tenir compte de l’hébergement en bungalow et des sanitaires (estimé à environ 800 m² de SP)
 - Pour la hauteur, celle-ci pourra être limitée à **3,5 mètres à l’égout du toit** pour tous les bâtiments
- *Il sera donc admis environ 1200 m² de SP pour 4,6 ha de zone de loisirs, soit un CES de l’ordre de 0,03.*

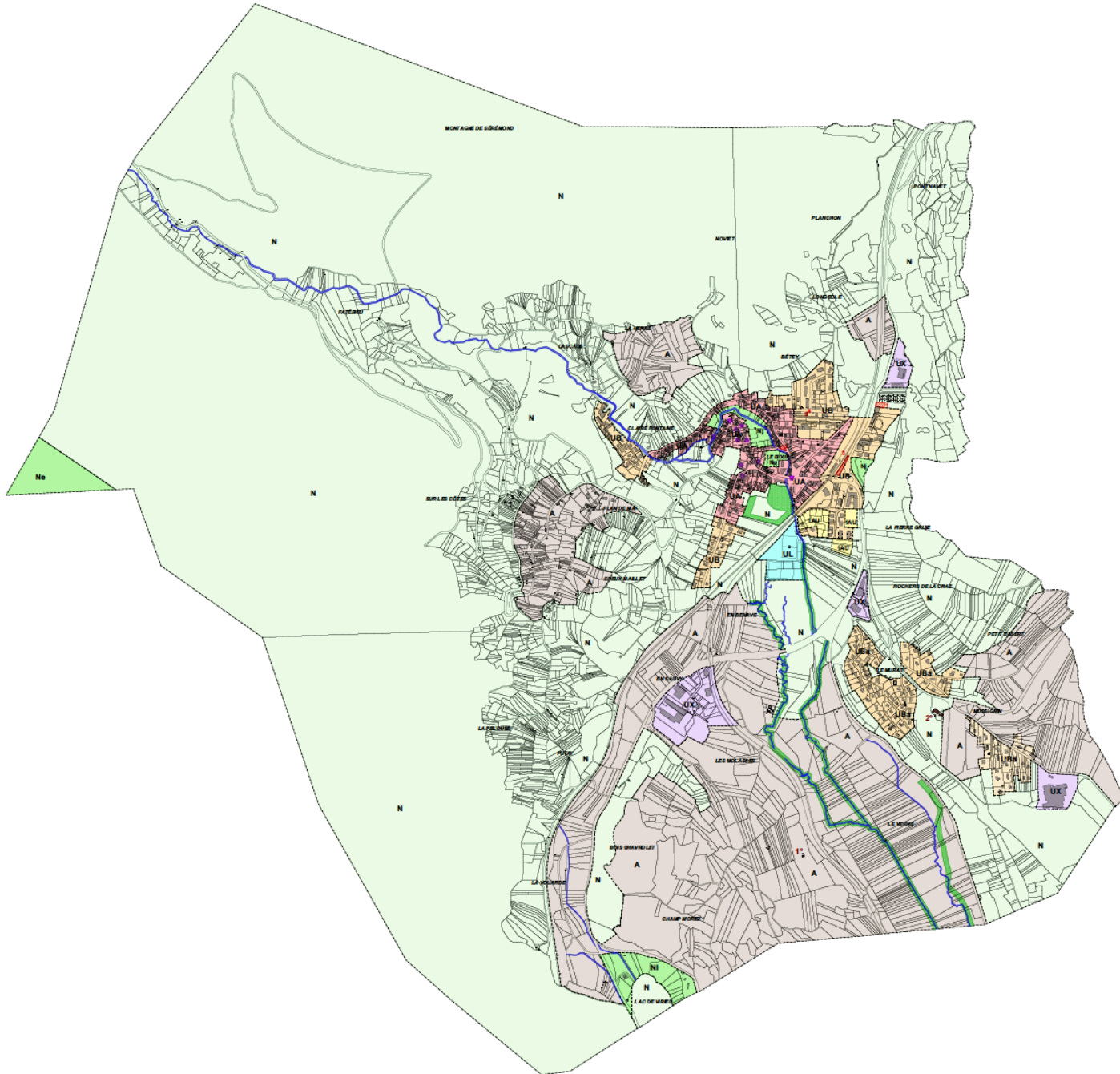


- **Secteur NI**, vouées aux activités de loisirs
 - **La base de loisirs du lac de Virieu**

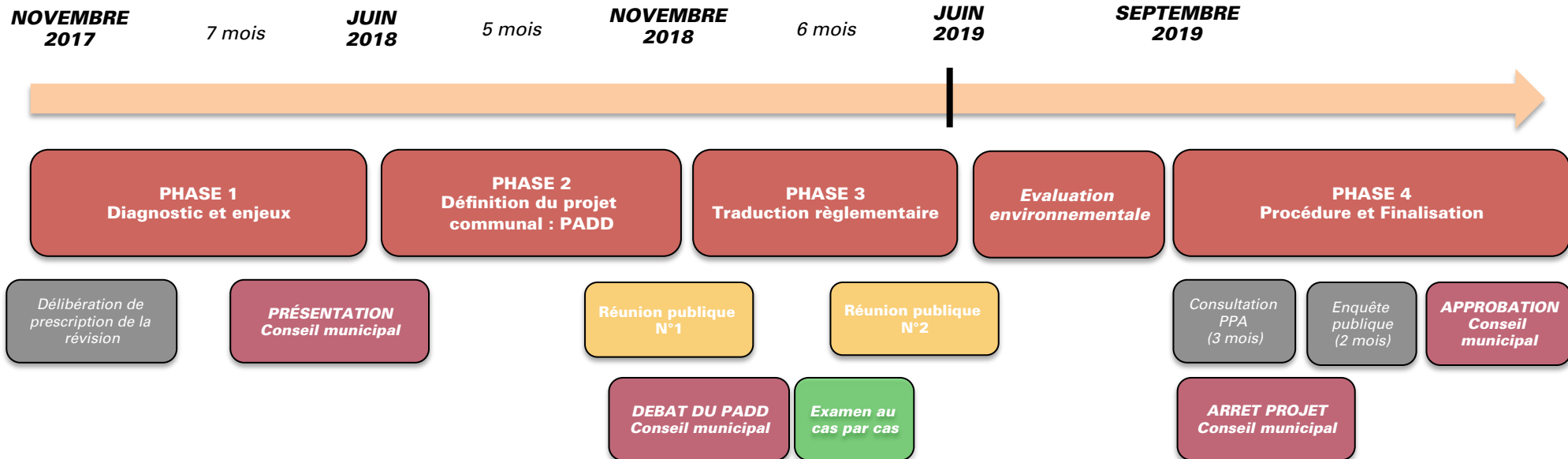
- Le règlement prévoit l'aménagement et l'extension de bâtiments dans ce secteur spécifique (chambres d'hôtes et gîtes). Cette sous-destination recouvre les **chambres d'hôtes** au sens de l'article D 324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitée à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; ainsi que les gîtes jusqu'à 15 personnes.

| PLU | 2012 | 2019 | Evolution |
|----------|-------|-------|--|
| UA | 16,6 | 15,2 | Ajustements |
| UB | 37,1 | 33,3 | Ajustements, reclassement en UE et 1AU |
| 1AU | 1,92 | 2 | Redéfinition |
| UL | 3,5 | 2,9 | Redéfinition |
| 2AUL | 1 | 0 | Suppression |
| UX | 11,8 | 11,6 | Ajustements |
| 2AUX | 4,2 | 0 | Suppression |
| A | 236,2 | 223,9 | Redéfinition (zone rouge PPR) |
| N | 913,4 | 944,6 | Redéfinition |
| Ne | 5,3 | 5,3 | Pas d'évolution |
| Nl | 5,1 | 4,6 | Suppression de 2 secteur Nl |
| Np | 0,5 | 0,5 | Pas d'évolution |
| Nj | 7,4 | 2,4 | Ajustements, suppression |
| Nh | 2,33 | 0 | Suppression |
| Ensemble | 1 246 | 1 246 | --- |

La superficie de la **zone N a été augmentée de 31 ha.**
 La superficie de la **zone A a été réduite de 12,3ha** (zone rouge du PPR)
Les zones A et N représentent 93,8% du territoire.



- Zones Urbaines**
- UA Zone mixte correspondant au centre-bourg
 - UB Zone d'habitat dense
 - UX Zone d'activités économiques
 - UL Zone mixte à dominante d'équipement
- Zones A Urbaniser**
- UAU Zone de développement à vocation d'habitat
- Zones Agricoles**
- A Zone où seules les constructions agricoles sont autorisées
- Zones Naturelles et forestières**
- N Zone de protection des sites et espaces naturels
 - NI Secteur naturel permettant les installations et constructions liées à la pratique d'activités de loisirs et de plein air
 - Nj Secteur correspondant aux parcs urbains et jardins à préserver ("espaces de respiration")
 - Np Secteur correspondant à l'espace public de Montifalcon ("pêche verte")
 - Ne Secteur permettant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation éolienne
- Outils graphiques**
- ER Emplacements réservés (ER)
 - EBC Espaces Boisés Classés (EBC)
 - EVR Elément végétal remarquable du paysage (Article L.151-23)
 - ✳ Elément construit remarquable du paysage (Article L.151-19)
 - ♦ Bâtiment repéré au titre du changement de destination (Article L.151-11)





Département de l'AIN
Commune de VIRIEU LE GRAND

Révision du Plan Local d'Urbanisme

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !



Atelier du Triangle

128, rue pouilly vinzelles – 71000 MACON

Tel : 03 85 38 46 46 / **Fax :** 03 85 38 78 20 / **Mail :** atelier.triangle@wanadoo.fr

Site internet : www.atelierdutrangle.fr



SETIS

20 Rue Paul Helbronner – 38100 GRENOBLE

Tel : 04 76 23 31 36 / **Fax :** 04 76 23 03 63 / **Mail :**

setis.environnement@groupe-degaud.fr

Site Internet : <http://www.groupe-degaud.com>