

Commune de Virieu-le-Grand

~~~~~

### **Révision du Plan Local d'Urbanisme**



**Enquête publique ouverte du 20 octobre au 19 novembre 2025**

Références :

Décision du tribunal administratif de Lyon n°E25000061/69

Arrêté de Madame le maire n°2025-40

## **Conclusions de la commissaire enquêtrice**

Surjoux, le 19 décembre 2025

Véronique Pacaud

Commissaire enquêtrice

Handwritten signature of Véronique Pacaud.

## Table des matières

|     |                                               |    |
|-----|-----------------------------------------------|----|
| 1   | Rappel succinct de l'objet de l'enquête ..... | 2  |
| 1.1 | Origine de la décision.....                   | 2  |
| 1.2 | Le demandeur .....                            | 3  |
| 1.3 | Objet de l'enquête .....                      | 3  |
| 1.4 | Déroulement de l'enquête.....                 | 3  |
| 2   | Motivation de l'avis .....                    | 5  |
| 3   | Formulation de l'avis .....                   | 11 |

# 1 Rappel succinct de l'objet de l'enquête

## 1.1 Origine de la décision

La commune de Virieu-le-Grand est une commune rurale située au sud du département de l'Ain dans une dépression dominée par la Grande Montagne de Virieu à l'ouest, la montagne de Sérémont au nord et le plateau de Saint-Martin de Bavel à l'est. S'étendant sur 1255 hectares, la commune est traversée par l'Arène, rivière prenant sa source sur le plateau d'Hauteville. Le cadre de vie rural est un élément fort de l'identité communale.

Les principales infrastructures de transport (RD904 et voie ferrée) « scindent » l'urbanisation en deux secteurs distincts : le centre-bourg, disposé en pied de falaise et traversé par l'Arène et les hameaux de la Murat et de Mussignin qui s'étendent au pied du rocher de la Craz, de l'autre côté des voiries.

La commune de Virieu-le-Grand est soumise à différentes contraintes, risques de mouvements de terrain (chutes de blocs, glissement de terrains, retrait-gonflement des argiles) et risques d'inondations (crues et ruissellements). Un plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 avril 2014. La révision de ce plan a été prescrite par arrêté préfectoral en date du 06 mai 2024. Une enquête publique est menée entre décembre 2025 et janvier 2026.

La commune possède un riche patrimoine historique dont 3 monuments sont répertoriés et font l'objet d'une servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune date de 2012. Il a été modifié à différentes reprises mais les évolutions législatives et l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de Communes Bugey Sud (CCBS) en 2017 nécessitaient la révision générale du document d'urbanisme de la commune.

De fait, la commune, par délibération en date du 23 mars 2017 a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi :

- Être en compatibilité avec le SCOT du Bugey,
- Développer des zones habitats en adéquation avec les réseaux existants,
- Diversifier l'offre de logements tout en favorisant la mixité sociale,
- Réduire, dans la mesure du possible, la vacance des logements,
- Encourager les modes de transports en commun et l'offre de stationnement à proximité de la gare,
- Développer la zone d'activité en Sauvy,
- Réduire la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain,
- Préserver les zones agricoles existantes pour faciliter l'implantation de nouveaux sièges agricoles sur la commune,
- Développer le tourisme local à travers le recensement et la valorisation du patrimoine vernaculaire mais aussi par d'autres projets structurants,
- Protéger les ressources en eau existantes,
- Préserver et protéger les zones de fonctionnement des cours d'eau et les zones à fort enjeux environnementaux,
- Valoriser le lac de Virieu-le-Grand et son camping,
- Protéger la population face aux risques sur le territoire.

## 1.2 Le demandeur

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est la commune de Virieu-le-Grand

Le point de contact est :

Madame le maire  
Mairie de Virieu-le-Grand  
1, Place Honoré d'Urfé  
01510 Virieu-le Grand

## 1.3 Objet de l'enquête

En date du 02 mars 2020 le conseil municipal prenait délibération de l'arrêt du plan local d'urbanisme (PLU) et du bilan de concertation.

La même année l'équipe municipale a changé et la nouvelle équipe a décidé de reprendre les études de la révision du PLU et de poursuivre les modalités de concertation du public en date du 15 avril 2022.

La délibération de l'arrêt du plan local d'urbanisme tirant le bilan de concertation a été prise par le conseil municipal en date du 07 mars 2025.

En date du 04 avril 2025, Madame le maire de Virieu-le-Grand demandait la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de révision du PLU de la commune.

J'ai été désignée par décision de Madame la présidente du tribunal administratif de Lyon n° E25000061/69 en date du 24/06/2025.

## 1.4 Déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été déclenchée par l'arrêté n°2025-40 de Madame le maire de Virieu-le-Grand, en date du 30 juillet 2025.

L'enquête a été réalisée sur une durée de 31 jours, du lundi 20 octobre 2025 au mercredi 19 novembre 2025 inclus.

Conformément à l'article 123-7 du code de l'environnement, un registre d'enquête paraphé par mes soins a été déposé à la mairie de Virieu-le-Grand. Il est resté à la disposition du public, ainsi que les pièces du dossier, que j'ai visées au préalable, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Par ailleurs les mesures suivantes ont été mises en œuvre :

- Consultation du dossier sur support papier de la totalité du dossier d'enquête en mairie de Virieu-le-Grand aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Consultation du dossier sur support informatique de la totalité du dossier d'enquête en mairie de Virieu-le-Grand aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Consultation du dossier sur la plateforme électronique « Préambules », ouverte 7j/7 et 24H sur 24 durant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.registredematerialise.fr/6610>.

Le public pouvait émettre ses observations à la commissaire enquêtrice par les moyens suivants :

- Sur le registre dématérialisé sécurisé, à l'adresse internet suivante : <https://www.registredematerialise.fr/6610>
- Sur le registre d'enquête papier établi sur feuillets non-mobiles, à disposition dans le lieu d'enquête aux jours et heures d'ouverture habituelle,
- Par voie postale en adressant un courrier à Madame la commissaire à l'adresse de la mairie.
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-6610@registredematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6610@registredematerialise.fr)
- En rencontrant, conformément à l'article 4 de l'arrêté du maire portant ouverture et organisation de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice aux horaires et lieux suivants :
  - ✓ Samedi 25 octobre 2025 de 10h00 à 12h00 à la mairie de Virieu-le-Grand
  - ✓ Lundi 03 novembre 2025 de 14h00 à 16h00 à la mairie de Virieu-le-Grand
  - ✓ Vendredi 14 novembre 2025 de 15h00 à 17h00 à la mairie de Virieu-le-Grand
  - ✓ Mercredi 19 novembre 2025 de 10h00 à 12h00 à la mairie de Virieu-le-Grand.

J'ai pu observer que :

- L'annonce légale du 03 octobre n'a pas été diffusée sur le journal « le Progrès » mais uniquement sur leur site internet ; ce manquement apparaît de la responsabilité du journal « le Progrès », à qui l'information a été donnée correctement par la mairie de Virieu-le-Grand.
- L'affichage n'a pas été fait conformément à l'arrêté du ministre chargé de l'environnement en date du 24 avril 2012. En effet, l'affichage a été réalisé sur du format A4 et non A2. En ayant fait part à Madame le maire, il a été remplacé par un affichage A3.

Par ailleurs, en date du 03 novembre 2025, j'ai demandé à Madame le maire d'ajouter des affichages à différents endroits de la commune, notamment aux lieux des OAP, car un seul affichage était réalisé, devant la mairie. L'affichage complémentaire a été apporté en date du 06 novembre 2025.

Par ailleurs, j'ai noté qu'une erreur est apparue dans les avis sur les journaux sur mon prénom, « Véronique » étant remplacé par « Valérie ».

Cependant, j'ai pu relever, au vu du nombre fort important de visiteurs sur le registre dématérialisé, ainsi que le nombre de personnes ayant porté des observations lors des permanences, que ces manquements regrettables n'ont pas nui au bon déroulement de l'enquête publique.

Conformément à l'article 123-18 du code de l'environnement, à l'expiration de l'enquête le 19 novembre 2025, le registre m'a été remis, j'ai pu procéder à sa clôture et à sa signature.

Le 26 novembre 2025, j'ai rencontré, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, Madame le maire à la mairie de Virieu-le-Grand et lui ai transmis un procès-verbal de synthèse. Un mémoire en réponse m'a été transmis en retour le 10 décembre 2025.

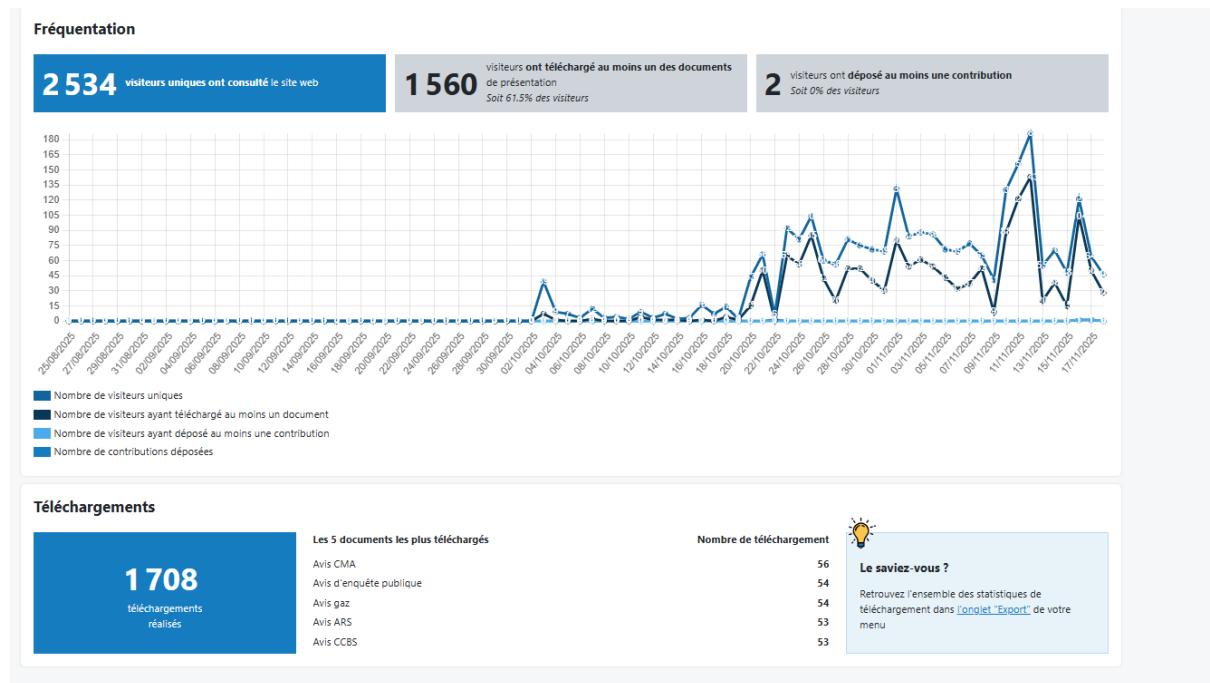
J'ai reçu durant l'enquête :

- 15 personnes durant les permanences :
  - 5 observations orales,
  - 1 courrier remis en main-propre (9 observations)
  - 2 contributions sur le registre papier (3 observations)
- 1 contribution sur le registre dématérialisé (9 observations)
- 2 contributions par courrier électronique (2 observations)

Soit un total de 18 personnes ayant déposé des observations dans le cadre de l'enquête publique pour un total de 28 observations.

Par ailleurs, j'ai pu remarquer que l'enquête publique a suscité l'intérêt du plus grand nombre puisque 2534 visiteurs ont consulté le registre dématérialisé, 1560 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents pour 1708 téléchargements réalisés.

L'évolution de la fréquentation journalière est représentée sur le diagramme suivant (source : extrait du registre dématérialisé préambules) :



Les observations portaient sur les thématiques suivantes :

- Projet, dossier
- Zonage, demandes particulières.

## 2 Motivation de l'avis

L'élaboration du PLU de Virieu-le-Grand s'inscrit en premier lieu dans une logique de mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bugey, approuvé le 26 septembre 2017 et exécutoire dès le 04 janvier 2018.

Les objectifs retenus par les élus de la commune de Virieu-le-Grand sont déclinés au travers de son Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) dans une vision globale du territoire à l'horizon 2034 sous forme d'orientations stratégiques :

### Orientation n°1 : Créer les conditions d'un cadre de vie attractif

- Objectif n°1 – Maintenir et développer les équipements commerces et services,
- Objectif n°2 – Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de dépendance à ce mode de transport,
- Objectif n°3 – Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine,
- Objectif n°4 – Protéger les espaces naturels et préserver les fonctionnalités écologiques,
- Objectif n°5 – Prendre en compte les risques.

#### **Orientation n°2 : Garantir les conditions d'accueil pour tous les habitants**

- Objectif n°1 – Envisager une croissance démographique volontaire et réaliste,
- Objectif n°2 – Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- Objectif n°3 – Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle.

#### **Orientation n°3 : Maintenir et développer l'activité locale**

- Objectif n°1 – Préserver l'activité agricole,
- Objectif n°2 – Préserver l'emploi et l'activité artisanale,
- Objectif n°3 – Conforter les activités liées au tourisme et au loisirs.

#### **Orientation n°4 : Maîtriser l'empreinte environnementale et énergétique du développement**

- Objectif n°1 – Préserver la ressource en eau,
- Objectif n°2 – Maîtriser l'empreinte énergétique du développement territorial.

#### **Après avoir :**

- Examiné l'ensemble des critères relatifs à la révision du Plan Local d'urbanisme de Virieu-le-Grand,
- Pris en considération les avis des personnes publics associées (PPA),
- Pris en considération l'avis tacite de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) n° 2025-ARA-AUPP-1584, en date du 18 juin 2025, ainsi formulé "absence d'avis émis par la MRAE dans le délai de 3 mois prévu à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier",
- Pris en considération les observations du public,
- Pris en considération les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse,

**J'ai pu considérer les points forts et les points faibles ou sensibles du projet :**

#### **Les points forts**

##### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Le PADD se base sur une croissance annuelle moyenne de 0.7% à l'horizon 2034, en-dessous des objectifs de 1,1% fixés par le SCOT.

Sur la base de cette hypothèse de croissance démographique, le besoin en terme de logements est d'environ 76 logements à produire dans la période 2023 – 2034, en prenant en compte le desserrement des ménages et le vieillissement de la population.

**Le maître d'ouvrage veillera à déduire des logements restant à créer ceux qui auront été mis sur le marché depuis 2023.**

Le projet table sur la remise sur le marché de 20% des logements vacants que compte le parc communal, ce qui représenterait la production d'environ 15 logements et ce sans consommation de foncier.

**Ce projet paraît ambitieux mais pourrait être envisageable en s'appuyant sur la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants instaurée dans la commune.**

La densité proposée pour les OAP est de 19/20 logements par hectare pour les zones situés en centre-Bourg, 17 logements à l'hectare pour l'OAP « En Murat », et de 15 logements à l'hectare en densification du centre-bourg.

**Ces projections sont compatibles avec les prescriptions du SCOT de 19 logements par hectare pour les logements en extension et une densification douce pour les logements en centre urbain.**

#### **L'OAP En Murat :**

Les prescriptions du DOO du SCOT concernant l'urbanisation des hameaux sont les suivantes : « *L'extension de l'urbanisation des hameaux n'est pas admise mais leur densification ponctuelle reste possible par comblement des dents creuses dans l'enveloppe urbaine. Cette urbanisation limitée ne doit pas générer d'impact sur l'agriculture, ni de détérioration de la qualité paysagère du site* ».

**Je considère que le projet d'OAP En Murat répond aux prescriptions du DOO du SCOT.**

#### **L'OAP secteur gare**

En entrée de ville, ce secteur s'avère être un enjeu d'importance pour la commune dans la mesure où il peut constituer un élément majeur dans l'identité de la ville et dans l'image que celle-ci renvoie. Par ailleurs, les nombreux atouts du secteur en termes d'accessibilité et de proximité au centre bourg, en font un espace stratégique quant à l'image de la ville.

#### **La mixité sociale**

La commune de Virieu le Grand compte de nombreux logements collectifs, dont 11% sont des logements sociaux (en 2019, selon les sources de l'INSEE, lesquels sont principalement occupés par des locataires (39%).

Sur l'ensemble des 76 logements visés à l'horizon 2034, le projet fixe les objectifs minimaux suivants : 25% de logements intermédiaires ou collectifs (ce qui représente 19 logements), 15% de logements sociaux (soit 11 logements)

**Les objectifs fixés par le SCOT étant de 12% de logements sociaux à l'horizon 2036 pour les pôles relais, les ambitions de la commune apparaissent clairement en compatibilité avec le SCOT.**

#### **Concernant les modifications substantielles avec l'ancien PLU :**

##### **Le projet de révision du PLU permet de :**

- ✓ Abandonner un projet d'OAP qui, à la suite d'éboulements depuis les falaises de la Craz le 18 novembre 2017, s'est retrouvé dans une zone d'aléas forts « chutes de blocs » dans le porter à Connaissance datant du 06/12/2022 mettant à jour le PPRN de 2014.
- ✓ Abandonner le projet de zonage Ne devant permettre l'implantations d'éoliennes dans un secteur à forte valeur paysagère et écologique.
- ✓ Diminuer la superficie des zones « U » et « AU » de **plus de 18 hectares**.

#### **Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux :**

##### **Le projet de révision de PLU prend en compte :**

- ✓ Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) de 2014, le porter à connaissance de Madame la préfète du 06 décembre 2022, mettant à jour le PPRN de 2014 et la nouvelle carte des aléas.
- ✓ La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), qui ne dépasse pas 1ha conformément à l'article 4 de la loi « climat et résilience » de 2023,
- ✓ La gestion des eaux pluviales,
- ✓ La protection des zones humides identifiées,
- ✓ La protection des milieux naturels remarquables,
- ✓ La préservation des corridors biologiques et des habitats naturels à enjeu de conservation,
- ✓ La maîtrise des déplacements en favorisant les modes actifs par le développement en centre-bourg et la poursuite d'une réflexion concernant une voie douce entre le bourg et le lac,
- ✓ La préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine bâti,
- ✓ La réduction de la production de gaz à effet de serre.

- Le projet s'inscrit pleinement dans la logique de développement durable et de mise en œuvre de la "Doctrine ERC" : Éviter/Réduire/Compenser.

Par ailleurs le projet prévoit que les parcelles dédiées à la production d'AOP viticoles, soient protégées dans leur activité agricole.

## Les points faibles ou sensibles

Le territoire de la commune de Virieu-le-Grand cumule différentes contraintes importantes limitant les possibilités d'urbanisation :

∞ **Les risques naturels : mouvements de terrain, ruissellement de versant et crue torrentielle.** La révision du PPRN de la commune de Virieu-le-Grand a été prescrite par arrêté de la préfète de l'Ain en date du 6 mai 2024 et fait l'objet d'une enquête publique conduite du 15 décembre 2025 au 24 janvier 2026.

La zone agricole a été réduite de 85 hectares du au reclassement en zone **N** des terrains en zone de risque dans le cadre de l'étude du PPRN et qui avaient été classés en zone agricole dans le PLU de 2012. **Le PPRN révisé, après l'enquête publique, sera arrêté par Madame la Préfète de l'Ain et devra être inclus aux documents d'urbanisme de la commune.**

∞ **L'expositions aux nuisances sonores :** la voie ferrée génère des nuisances sonores non négligeables pour les habitants, ainsi qu'un phénomène de coupure urbaine qui marque le paysage et limite les possibilités de connexion.

∞ **La servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits :** générant des périmètres de protection (500 mètres de diamètre) au sein desquels tout projet est soumis à l'avis conforme de l'ABF (architecte des bâtiments de France). La grande majorité du centre-bourg est concernée par cette servitude.

## La Zone d'Activité « en Sauvy »

La zone d'Activité en Sauvy est de compétence communautaire (CCBS). La projection économique du SCOT de Bugey Sud, p. 67 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) prévoit un besoin en extension de 2.5ha pour la Zone d'Activité en Sauvy, selon le schéma ci-dessous.



Par ailleurs, les prescriptions de la révision du conseil municipal du 23 mars 2017 inclus de « développer la zone d'activités en Sauvy ».

Cette prescription est déclinée dans le PADD du PLU de Virieu-le-Grand dans l'objectif n° 2 de l'orientation n°3, « *Maintenir et développer l'activité locale* », qui, sur le sujet, précise les éléments suivants :

***Accompagner le devenir des activités existantes : En permettant les évolutions et agrandissements des activités artisanales existantes.***

***Faire émerger et orienter les nouvelles initiatives : En Confortant la zone artisanale « En Sauvy » et les 3 autres sites isolés qui pourraient accueillir de nouvelles activités, services ou équipements dans le cadre du renouvellement urbain (réutilisation des bâtiments existants, démolition reconstruction, densification...etc).***

Ces parcelles sont d'ailleurs zonées en UX sur le PLU en vigueur.

Or, le projet de PLU tel que présenté à l'enquête publique réduit considérablement le tènement, auparavant zoné en UX, pour du zonage agricole.

**J'estime que cette modification ne respecte pas les prescriptions prévues par le SCOT, ni l'objectif prévu dans le PADD du projet de PLU et doit être redéfinie en collaboration avec la CCBS.**

#### **La rétention foncière**

L'étude de densification des zones déjà urbanisées du centre bourg, a permis d'identifier un potentiel foncier brut mobilisable en densification d'environ 2.25 hectares dont les trois-quarts en « dents creuses » et un quart en divisions parcellaires.

Dans un souci de sobriété foncière et de respect des dispositions du SCoT, ces 2,25 ha doivent être mobilisés – de façon prioritaire à toute extension – afin d'y accueillir des nouveaux logements. Compte tenu des caractéristiques de chacun des tènements identifiés (superficie, accès, topographies, contraintes) et aussi de la rétention foncière, le nombre de logements pouvant théoriquement être accueillis au niveau de ce potentiel foncier en densification est estimé à environ 18 logements.

**Le taux de rétention foncière pris en compte paraît élevé (50% pour les divisions parcellaires et 25% pour les dents creuses).**

**Aussi, je recommande au maître d'ouvrage d'envisager de définir une politique de réserve foncière sur le moyen-long terme afin de lutter efficacement contre la rétention foncière et permettre à la commune d'intensifier la densification en centre-bourg. Elle pourrait s'aider notamment de l'outil « Bimby », recommandé dans le DOO du SCOT.**

#### **L'assainissement**

- L'état actuel de collecte des réseaux d'eaux usées ainsi que la capacité de traitement de la station ne permettent pas de nouveaux raccordements supplémentaires et les nouvelles constructions seront subordonnées à un système d'assainissement conforme.

**J'estime intéressante la proposition faite par le maître d'ouvrage de proposer un assainissement non collectif pour les OAP facilement raccordable au collectif une fois les travaux effectués.** Cependant, l'avis de la DDT en date du 17 juin 2025 exprime que « Le raccordement étant obligatoire, la création de systèmes d'assainissement non collectifs, dans l'attente de la mise en conformité des réseaux et de la station de traitement des eaux usées n'est pas permise ».

**Cette question pourrait être retravaillée avec la DDT.**

#### **La base de loisirs du lac de Virieu-le-Grand**

Dans son avis rendu le 17 juin 2025, la DDT exprime que : « *le classement dans le plan de zonage, doit être adapté aux caractéristiques existantes de ce secteur et le zonage UT doit être revu. Pour permettre le développement envisagé dans le projet de PLU, l'outil réglementaire adapté est le secteur de taille et de capacité limitée (STECAL), défini à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme* ».

**Ce secteur naturel sensible devra bénéficier d'un encadrement strict, un classement en STECAL me paraît effectivement le plus adéquat.**

**Par ailleurs, la réouverture du camping au lac de Virieu sera conditionnée à la réhabilitation de son système d'assainissement individuel.**

#### **La planification**

Bien qu'il ne soit pas aisé pour la commune de planifier les futures constructions, en raison d'un système d'assainissement non conforme, l'article L-151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit que « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* ».

**Cet élément étant inexistant, j'invite le maître d'ouvrage à réaliser cet échéancier prévisionnel et le joindre au dossier.**

#### **L'OAP Zone 1AU – secteur Sud-Ouest du Centre Bourg**

Ce périmètre se trouve actuellement circonscrit par une servitude de protection des monuments classés ou inscrits qui devrait être remplacée dans le futur, après enquête publique, par un Périmètre Délimité des Abords (PDA).

**Aussi, le projet d'OAP situé dans ce futur PDA devra être retravaillé totalement avec les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP).**

#### **L'OAP Zone 1AU – Secteur Sud du Centre-Bourg**

La DDT dans son avis rendu le 17 juin 2025 stipule que « *l'ancien lotissement abandonné peut être considéré comme en extension, l'enveloppe urbaine ne prenant pas en compte les terrains de foot et autres équipements sportifs* ».

Le secteur concerné par l'OAP s'inscrit dans la continuité des derniers développements urbains à l'entrée du bourg de Virieu-le-Grand le long de la RD 904, sur un tènement de 1.1ha. Sur le document d'urbanisme en vigueur il fait l'objet d'un zonage UB.

J'ai pu constater, par vue aérienne sur *Géoportail Urbanisme* ainsi que sur site, que le tènement du projet d'OAP présentait à différents endroits des prémices de constructions non abouties mais artificialisant le sol. L'espace se trouve aujourd'hui envahi par le solidage géant.

**J'estime que le tènement concerné pourrait être défini comme friche tel que défini par l'Article L111-26 du code de l'urbanisme et être intégré pleinement à l'enveloppe urbaine existante devant faire l'objet d'une opération de réhabilitation.**

**Par ailleurs, cette OAP se trouvant aux abords des voies ferrées, ses constructions devront faire l'objet d'un isolement acoustique, afin de prévenir les risques sociaux ou sanitaires liés à ses nuisances.**

Pour conclure, il est important de souligner que le SCOT de « Bugey-Sud » est actuellement en révision. Dès lors qu'il sera entré en vigueur, le PLU de Virieu-le-Grand devra, conformément à l'article L131-6 du code de l'urbanisme, être mis en compatibilité avec le nouveau SCOT dans un délai d'un an, s'il se trouve en incompatibilité pouvant être levée par une modification, ou dans un délai de trois ans, si la levée de l'incompatibilité nécessite une révision.

### 3 Formulation de l'avis

Compte-tenu de ce qui précède, j'émets un

## **AVIS FAVORABLE**

Au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Virieu-le-Grand

**Cet avis est assorti de la réserve suivante :**

**Zone d'Activité « en Sauvy » :** De compétence communautaire, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT prévoit un besoin en extension de 2.5ha pour cette zone. Ce terrains est, par ailleurs, classé en zone UX sur le document d'urbanisme en vigueur.

Or, il a été modifié par un zonage agricole dans le projet de révision du PLU.

**Cette modification ne respecte pas les prescriptions prévues par le SCOT, ni l'objectif prévu dans le PADD du projet de PLU et se trouve être au détriment du développement des entreprises concernées.**

**Elle doit être redéfinie en collaboration avec la Communauté de Communes « Bugey-Sud ».**