

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

### Rapport de la commissaire enquêtrice

Articles L123-15 et R123-19 du code de l'environnement

Surjoux, le 19 décembre 2025

Véronique Pacaud  
Commissaire enquêtrice

Handwritten signature of Véronique Pacaud.

## Table des matières

|       |                                                                                                  |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Généralités .....                                                                                | 1  |
| 1.1   | Préambule .....                                                                                  | 1  |
| 1.2   | Identification de l'autorité organisatrice .....                                                 | 1  |
| 1.3   | Objet de la demande et cadre législatif .....                                                    | 2  |
| 1.4   | Nature et caractéristique du projet .....                                                        | 3  |
| 1.4.1 | Élaboration du Plan Local d'Urbanisme .....                                                      | 3  |
| 1.4.2 | Composition du dossier soumis au public .....                                                    | 4  |
| 1.4.3 | Transmission aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux maires des communes concernées ..... | 6  |
| 2     | Organisation et déroulement de l'enquête .....                                                   | 7  |
| 2.1.1 | Désignation de la commissaire enquêtrice .....                                                   | 7  |
| 2.1.2 | Concertation préalable pour l'organisation .....                                                 | 7  |
| 2.1.3 | Modalités de l'enquête .....                                                                     | 8  |
| 2.1.4 | Entretiens .....                                                                                 | 8  |
| 2.1.5 | Information du public .....                                                                      | 9  |
| 2.1.6 | Incidents relevés au cours de l'enquête .....                                                    | 10 |
| 2.1.7 | Clôture de l'enquête .....                                                                       | 10 |
| 2.1.8 | Notification du PV de synthèse et mémoire en réponse .....                                       | 10 |
| 2.1.9 | Appréciation de la participation .....                                                           | 10 |
| 3     | Analyse des observations .....                                                                   | 11 |
| 3.1   | Présentation des observations .....                                                              | 11 |
| 3.2   | Analyse du bien-fondé et avis de la commissaire enquêtrice .....                                 | 11 |
| 3.2.1 | La concertation .....                                                                            | 11 |
| 3.2.2 | Le projet de révision du PLU de Virieu-le-Grand .....                                            | 13 |
| 3.2.3 | Les avis exprimés .....                                                                          | 19 |
| 3.2.4 | Les réponses du maître d'ouvrage au PV de synthèse de la commissaire enquêtrice ..               | 21 |
| 3.2.5 | Les réponses du maître d'ouvrage à la commissaire enquêtrice .....                               | 33 |
| 4     | Annexes .....                                                                                    | 1  |
| 4.1   | Délibération de prescription de la révision du PLU .....                                         | 2  |
| 4.2   | Délibération d'arrêt de la révision du PLU .....                                                 | 5  |
| 4.3   | Délibération de reprise du PLU .....                                                             | 9  |
| 4.4   | Délibération d'arrêt de la révision du PLU .....                                                 | 10 |
| 4.5   | Arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique .....                             | 16 |
| 4.6   | Décision de désignation de la commissaire enquêtrice/ tribunal administratif .....               | 18 |

|     |                                                             |    |
|-----|-------------------------------------------------------------|----|
| 4.7 | Procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice..... | 19 |
| 4.8 | Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....                 | 28 |
| 5   | Pièces jointes.....                                         | 43 |
| 5.1 | Avis d'enquête publique .....                               | 44 |
| 5.2 | Avis dans la presse .....                                   | 45 |
| 5.3 | Certificat d'affichage.....                                 | 48 |

# 1 Généralités

## 1.1 Préambule

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 Sérémond 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.

En 2021, la commune comprend 1118 habitants (source insee).

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 aura lieu 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 :

- La tour du château d'Honoré d'Urfé inscrite en totalité par arrêté ministériel du 08 mars 1935,
- La maison du Montet inscrite en totalité par arrêté ministériel du 28 janvier 1927,
- La maison Mugnier inscrite en totalité par arrêté ministériel du 09 mars 1927.

La commune fait partie de la communauté de communes « Bugey Sud » (CCBS), regroupant 42 communes et plus de 35000 habitants, compétente en matière de schéma de cohérence territoriale (SCOT), approuvé le 26 septembre 2017. Le SCOT fixe des orientations à l'échelle d'un territoire « pertinent » sur les plans de l'urbanisme, de l'habitat, du développement économique, des déplacements et de l'environnement, pour une période de 20 ans.

La décision de révision générale de ce SCOT a été prise le 14 mars 2024, il est donc en cours de révision.

Au sein de la CCBS, la commune de Virieu-le-Grand est classée comme pôle relais justifié par sa dynamique en matière d'accès aux commerces et aux services.

## 1.2 Identification de l'autorité organisatrice

Madame le maire de Virieu-le-Grand a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur au président du tribunal administratif de Lyon par lettre enregistrée le 04/04/2025.

Il s'agissait de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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 la demande et cadre législatif

Le cadre législatif est constitué de :

- La loi « ENE », dite « Grenelle 2 », promulguée le 12 juillet 2010,
- La loi ALUR, loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, promulguée le 24 mars 2014,
- La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015,
- La loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021.

Cette loi modifie le code de l'urbanisme afin de lutter contre l'artificialisation des sols, avec un double objectif : réduire de moitié le rythme d'artificialisation nouvelle entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) au terme de 2050.

Le SRADDET puis le SCOT doivent assurer la déclinaison territoriale de cette loi.

Les schémas et plans avec lesquels le PLU doit être compatible :

- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de Bugey Sud, approuvé le 26 septembre 2017
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes pour son fascicule de règles, adopté
- Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté de communes Bugey Sud 2023-2029
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Rhône-Méditerranée 2022-2027

Les autres normes s'imposant au PLU :

- Les servitudes d'utilité publique
- Les protections environnementales s'appliquant à une partie du territoire : Zone Natura 2000, pelouses sèches, etc...
- Les réglementations applicables en matière de prévention des risques (PPRN), nuisances et pollutions.

Une délibération du conseil municipal en date du 23 mars 2017 a prescrit la révision du PLU et les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec le public.

La délibération du conseil municipal d'arrêt du plan local d'urbanisme et du bilan de concertation a été prescrite en date du 02 mars 2020.

En date du 15 avril 2022 le conseil municipal a délibéré la reprise des études de la révision du PLU ainsi que la poursuite des modalités de concertation.

En date du 07 mars 2025, le conseil municipal de Virieu-le-Grand a délibéré l'arrêt du projet de PLU et tiré le bilan de concertation.

En date du 28 aout 2025, Madame la maire de Virieu-le-Grand a prescrit l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique sur le projet de PLU.

La procédure et l'organisation de l'enquête publique relative au dossier sont régies principalement par les textes suivants :

- Code de l'environnement Livre Ier et Livre II et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 relatifs à la procédure et à l'organisation des enquêtes publiques.
- Code de l'urbanisme Livre Ier et Livre III et notamment les articles L.103-6, L153-8 et L153-9, L.153-11 à L.153-26 et R.153-1 à R.153-22 relatifs à la procédure d'élaboration, de révision ou de modification des plans locaux d'urbanisme et à leur contenu.

## 1.4 Nature et caractéristique du projet

### 1.4.1 Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

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) nécessitaient la révision générale du document d'urbanisme de la commune.

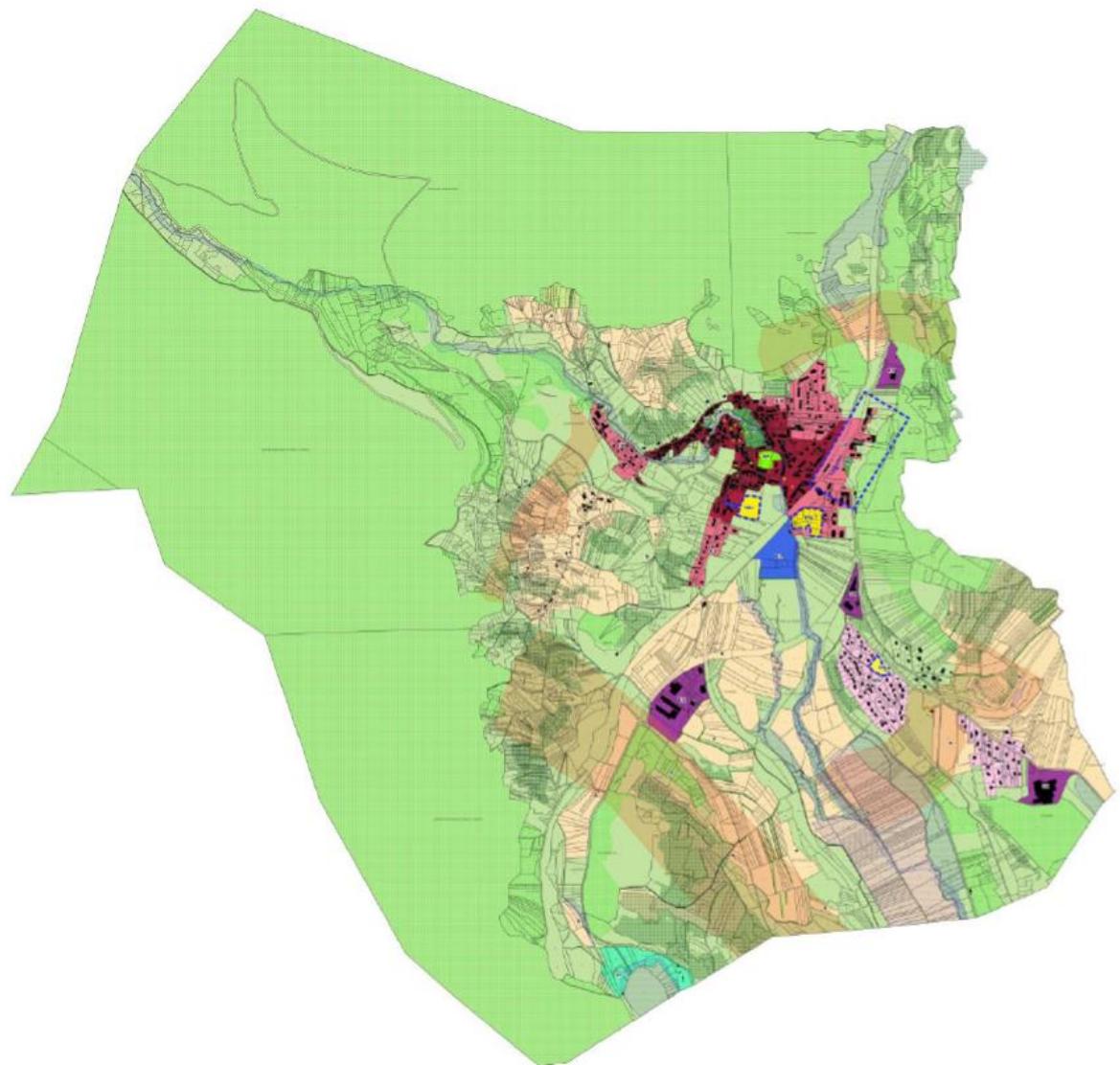
De fait, la commune, par délibération en date du 23 mars 2017 a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que les objectifs en matière de concertation :

- 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.

En date du 02 mars 2020 le conseil municipal prenait délibération de l'arrêt du plan local d'urbanisme 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.



*Plan de zonage de la commune de Virieu le Grand – Mosaique Environnement*

#### 1.4.2 Composition du dossier soumis au public

Conformément à la réglementation en vigueur (article 123-8 du code de l'environnement), le dossier soumis à l'enquête publique comprenait les éléments suivants :

- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique
- L'avis d'enquête publique
- Le bilan de la concertation
- Les avis des personnes publiques associées
- L'avis tacite de la MRAE

Le dossier d'élaboration du PLU :

- Rapport de présentation :
  - ✓ Diagnostic territorial
  - ✓ Rapport de justifications

- ✓ État initial de l'environnement
  - ✓ Résumé non technique
- PADD
- OAP
- Règlement :
- ✓ Règlement graphique – plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup>
  - ✓ Règlement écrit
- Le cahier des emplacements réservés
- Le cahier des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19
- Le cahier des changements de destination
- Les annexes :
- ✓ La liste des servitudes d'utilité publique
  - ✓ Le plan des servitudes d'utilité publique
  - ✓ Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) : règlement et zonage
  - ✓ Le périmètre des nuisances sonores
  - ✓ La réglementation de boisement
  - ✓ Le risque d'exposition au plomb
  - ✓ Le RPQS eau et assainissement CC Bugey Sud
  - ✓ Le réseau assainissement
  - ✓ Le réseau en eau potable (plan d'ensemble et centre-bourg)

**Remarque de la commissaire enquêtrice sur le dossier d'enquête :**

**∞ Incohérences dans le dossier**

● P 49 du rapport de justification, le maître d'ouvrage identifie au total **3.25ha consommés** par le projet d'urbanisation (zones U et 1AU) ;  
 P 143 de l'évaluation environnementale **il est fait état de 4.5ha de surface consommée** dont 2,25 hectare dans les dents creuses et 2.25 hectares en extension (comptabilisant ainsi les 3 ténements d'OAP en extension).

● P 49 du rapport de justification, il est comptabilisé uniquement la zone 1 AU Ouest du centre-Bourg en consommation d'ENAF, **soit 0.8ha**,

Dans son mémoire en réponse à l'observation de France Nature Environnement, il est écrit que la consommation d'ENAF correspond aux zones AU Ouest et « En Murat », **de l'ordre de 1.1 ha**.

● P16 du PADD, sur la carte sont entourées 2 zones en extension : la Zone sud Est et En Murat (sans toutefois préciser s'il s'agit d'ENAF ou non), mais la zone 1AU Ouest n'est pas comptabilisée en extension.

**Le maître d'ouvrage veillera à apporter les modifications nécessaires dans le dossier.**

**∞ Le règlement écrit**

En page 8 du règlement écrit, il est stipulé : « *La commune de Virieu-le-Grand a profité de la procédure de révision de son PLU pour substituer au périmètre actuel d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques, un nouveau périmètre, plus adapté à la situation de la commune. Ce nouveau périmètre, n'a pas encore été arrêté par le Préfet. Il le sera à l'issue d'une enquête publique menée conjointement à celle de la révision du PLU* ».

**Ce paragraphe sera à supprimer du règlement écrit car il n'y a pas eu d'enquête publique concernant le Périmètre Délimité des Abords conjointement à l'enquête publique de la révision du PLU.**

**∞ Le Résumé non technique**

P17, Il est écrit « l'OAP de Crévoux ».

**La commissaire enquêtrice demande au maître d'ouvrage de corriger le nom de la commune.**

**∞ Le dossier « Risque d'exposition au plomb »** est bien celui de la commune de Virieu-le-Grand dans le dossier papier en mairie, mais en revanche sur le registre dématérialisé il s'agit de celui de la municipalité de Saint-Didier-d'Aussiat.

**Le maître d'ouvrage veillera à insérer le bon document dans le projet de PLU.**

**∞ Les OAP**

L'absence des hauteurs des bâtiments fait défaut à une bonne vue d'ensemble, même si l'on peut se référer aux prescriptions du règlement écrit.

**La commissaire enquêtrice invite le maître d'ouvrage à les ajouter.**

#### 1.4.3 Transmission aux Personnes Publiques Associées (PPA) et aux maires des communes concernées

Conformément aux termes de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, le projet d'élaboration du PLU a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées (mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme) :

- Sous-préfecture de Belley
- Direction Départementale des Territoires (DDT)
- Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes
- Conseil Départemental de l'Ain
- Chambre d'agriculture de l'Ain
- Communauté de communes « Bugey Sud », qui porte également compétence en matière de SCOT
- Chambre de commerce et d'industrie (CCI)
- Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA)
- Établissement public foncier (EPF)
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Réseau de Transport d'Électricité (RTE)
- Agence Régionale de Santé (ARS)
- GRT Gaz – Natran
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)
- L'Établissement Public Foncier (EPF)
- Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)
- Société Nationale des Chemins de Fer Français (SNCF) Immobilier
- Communes voisines de :
  - Rossillon
  - Valromey-sur-Séran
  - Plateau d'Hauteville
  - Saint-Martin-de-Bavel
  - Cuzieu

- Armix
- Chazey-Bons
- Cheignieu-la-Balme

Par ailleurs, au titre des articles L. 151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été consultée pour les motifs suivants :

- Extension et annexes des bâtiments d'habitations existants en zone A et N

Le projet de révision du PLU a fait l'objet de réponses de la part de :

- ✓ Chambre d'Agriculture de l'Ain
- ✓ DDT (préfecture de l'Ain)
- ✓ Conseil départemental de l'Ain
- ✓ Communauté de Communes « Bugey Sud »
- ✓ ARS
- ✓ CDPENAF
- ✓ CCI
- ✓ GRT – Gaz Natran
- ✓ INAO
- ✓ CMA
- ✓ UDAP
- ✓ CNPF
- ✓ RTE

Conformément à l'article 153-3 du code de l'urbanisme, à défaut de réponse au plus tard 3 mois après la transmission du projet, les avis sont réputés favorables.

Conformément aux articles R-122-7 et R-122-21 du code de l'environnement l'avis de la MRAE a été saisi par le maître d'ouvrage. La MRAE a rendu un avis tacite le 18 juin 2025, n° 2025-ARA-AUPP-1584 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".

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice a été désignée par décision de Madame la présidente du tribunal administratif de Lyon n° E25000061/69 en date du 24/06/2025 (annexe 4.6).

### 2.1.2 Concertation préalable pour l'organisation

En date du 19/08/2025, une réunion de présentation du dossier à la commissaire enquêtrice a eu lieu en mairie de Virieu-le-Grand en présence de Madame le maire Yvette Vallin et de l'urbaniste de l'agence d'ingénierie de l'Ain, Claire Genaudy.

À l'issue de cette rencontre, la commissaire enquêtrice a procédé à une visite de la commune, accompagnée par Madame le maire et Madame Genaudy.

Les premières modalités d'organisation de l'enquête ont pu être définies lors de ce rendez-vous et ont été complétées par la suite lors d'échanges mails et téléphoniques, notamment avec Madame Genaudy.

### 2.1.3 Modalités 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 28 août 2025 (annexe 4.5).

Elle s'est déroulée sur une durée de 31 jours consécutifs, du lundi 20 octobre 2025 à 9h30 au mercredi 19 novembre 2025 à 12h00.

Conformément à l'article 123-7 du code de l'environnement, un registre d'enquête paraphé par la commissaire enquêtrice a été déposé à la mairie de Virieu-le-Grand. Il est resté à la disposition du public, ainsi que les pièces du dossier, visées au préalable par la commissaire enquêtrice, 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.registre-dematerialise.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.registre-dematerialise.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@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6610@registre-dematerialise.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.

### 2.1.4 Entretiens

Dans le cadre de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice s'est entretenue avec les personnes suivantes :

- En date du 19 août 2025 avec Madame le maire de Virieu-le-Grand et Madame Claire Genaudy de l'Agence Départementale d'Ingénierie de l'Ain,
- Tout au long de l'enquête et très régulièrement avec Madame le maire de Virieu-le-Grand,
- En date du 17 décembre 2025 avec Madame Sabine Bertrand, chargée de planification à la Communauté de Communes « Bugey-Sud ».

## 2.1.5 Information du public

La publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage a été réalisée.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié :

- Le vendredi 03 octobre 2025 sur le site internet « le Progrès » et dans le journal de « La Voix de l'Ain ».

Les mêmes avis ont été réédités :

- Le vendredi 24 octobre 2025 dans les journaux : « le Progrès » et « La Voix de l'Ain » (pièce-jointe n° 5.2).

L'avis au public annonçant l'ouverture de l'enquête a été affiché à compter du 03 octobre 2025 en mairie de Virieu-le-Grand, sur le site internet de la commune ainsi que sur l'ensemble des panneaux d'affichage de la commune.

La commissaire enquêtrice a pu vérifier la bonne application de cette procédure lors de contrôles inopinés.

Par ailleurs, l'information a été relayée sur l'application Illiwap de la commune à partir du 03 octobre 2025.

Un certificat d'affichage a été établi par Madame le maire de Virieu-le-Grand, il figure en pièce-jointe n° 5.3.

### **La commissaire enquêtrice a 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. La commissaire enquêtrice en ayant fait part à Madame le maire, il a été remplacé par un affichage A3.

∞ En date du 03 novembre 2025, la commissaire enquêtrice a 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, la commissaire enquêtrice a noté qu'une erreur est apparue dans les avis sur les journaux sur son prénom, « Véronique » étant remplacé par « Valérie ».

Cependant, elle a 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.



## 2.1.6 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'est à relever au cours de l'enquête publique.

## 2.1.7 Clôture de l'enquête

À l'expiration de l'enquête le 19 novembre 2025, le registre a été remis à la commissaire enquêtrice, laquelle a procédé à sa clôture et à sa signature.

## 2.1.8 Notification du PV de synthèse et mémoire en réponse

Le 26 novembre 2025, la commissaire enquêtrice a rencontré, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage, Madame le maire Yvette Vallin à la mairie de Virieu-le-Grand et lui a transmis un procès-verbal de synthèse (annexe n° 4.7) en un exemplaire papier. Un mémoire en réponse lui a été transmis en retour le 10 décembre 2025 (annexe n°4.8).

## 2.1.9 Appréciation de la participation

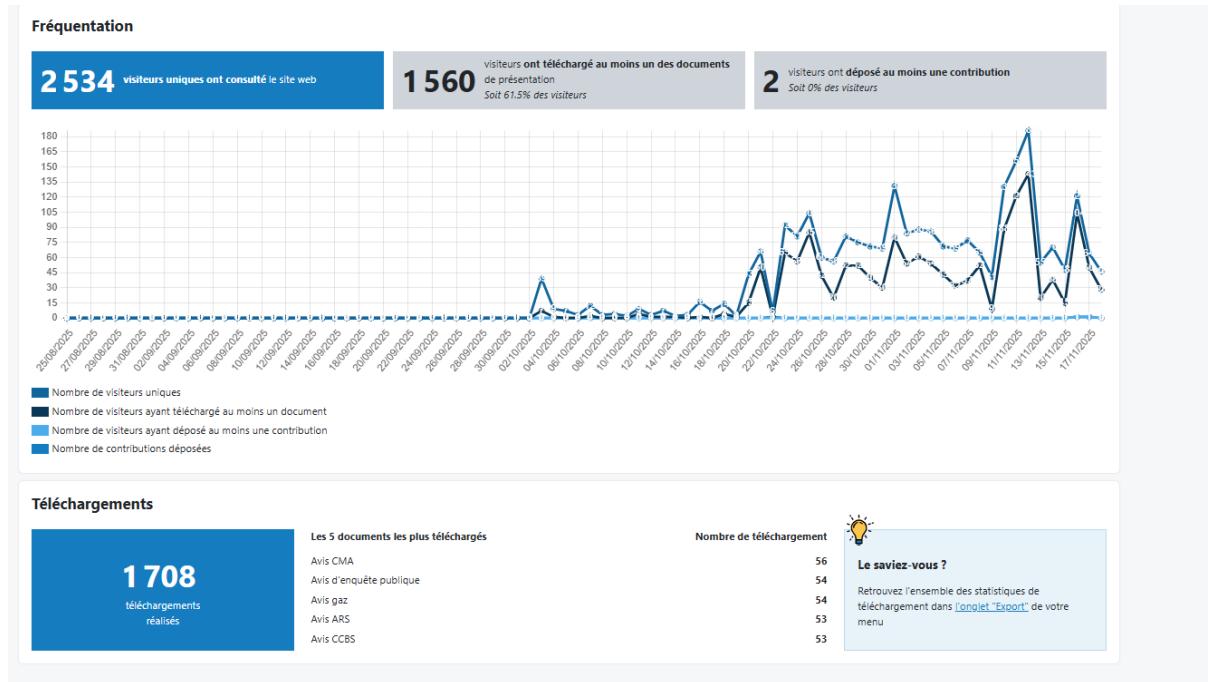
La commissaire enquêtrice a reçu durant l'enquête :

- 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.

Par ailleurs, la commissaire enquêtrice a 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) :



### 3 Analyse des observations

#### 3.1 Présentation des observations

La commissaire enquêtrice a dénombré :

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

**Soit un total de 28 observations.**

#### 3.2 Analyse du bien-fondé et avis de la commissaire enquêtrice

En préambule, la commissaire enquêtrice tient à souligner la disponibilité et la réactivité du maître d'ouvrage durant toute la durée de l'enquête. Une parfaite collaboration a pu avoir lieu avec Madame le maire.

##### 3.2.1 La concertation

En date du 23 mars 2017 le conseil municipal de Virieu-le-Grand a défini les modalités de concertation :

- Affichage de la présente délibération de révision du PLU pendant 2 mois,
- Ouverture d'un registre en mairie afin que chaque habitant puisse faire des remarques, des observations,

- Possibilité par tout habitant d'écrire au maire par courrier ou courriel,
- Diffusion des comptes-rendus de travail sur le site internet de la mairie,
- Diffusion d'articles dans la presse et dans le bulletin municipal,
- Organisation de plusieurs réunions publiques pour échanger sur le projet.

À la suite du changement de municipalité en 2020, le projet arrêté en mars 2020 (annexe 2) n'a pas fait l'objet d'enquête publique.

Le 15 avril 2022, le conseil municipal a décidé de reprendre l'étude du PLU. La délibération prévoit la poursuite des modalités de la concertation décidée dans la délibération de prescription (annexe 3).

#### Dans les faits :

1) Un registre a été mis à disposition des habitants en mairie durant toute la durée de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet le 02 mars 2020 et de nouveau à la reprise de l'étude du PLU le 15 mars 2022.

2) Informations sur divers supports de la commune

3) Réunion avec la population

Lors de la première phase de l'étude, de 2017 à 2020, deux réunions publiques ont été organisées :

**11 décembre 2018** : Diagnostic et PADD

**25 juin 2019** : Traduction règlementaire du PADD

Dans le cadre de la reprise du PLU, une troisième réunion publique a été organisée le :

**19 juin 2024**, afin de présenter le nouveau projet de révision du PLU.

#### **Le bilan :**

Les modalités de la concertation telles que définies dans la délibération de prescription du PLU ont été suivies.

La concertation n'a suscité que peu de remarques et observations par écrit, que ce soit au niveau du registre mis à disposition en mairie ou au niveau des courriers à Mme. le Maire et ce bien que des informations soient données sur le site internet avec la publication des présentations des réunions publiques.

Les remarques et observations portaient uniquement sur des mises en constructibilité de parcelles privées dans le nouveau PLU.

En revanche, les 3 réunions publiques ont rassemblé, à chaque fois, entre une vingtaine à une trentaine de personnes et ont été l'occasion d'échanges et de débat.

Dans la délibération du 2 mars 2020, un bilan de la concertation réalisée dans cette première phase d'étude a été tiré par le conseil municipal, constatant que les débats au sein des deux réunions publiques avaient en particulier fait émerger les questions suivantes :

- 1° *Des inquiétudes quant à l'ambition du PLU en matière d'accroissement de la population ;*
- 2° *Des inquiétudes sur le possible déclassement en zone agricole ou naturelle de parcelles aujourd'hui constructibles ;*
- 3° *Des interrogations sur le fait de contraindre le développement alors que des secteurs agricoles pourraient devenir constructibles ;*
- 4° *Des questionnements sur le stationnement en centre bourg »*

La troisième réunion publique a rappelé l'historique particulier de la révision du PLU, a présenté le nouveau PADD et a été l'occasion de rappeler que le PLU s'inscrit dans une hiérarchie de documents de niveau national, régional et intercommunal avec lesquels il se doit d'être conforme ou compatible.

Trois questions d'ordre général ont été posées par le public autour de la question des risques, de l'avenir de la base de loisirs et du développement possible des zones d'activités. La réunion publique a été l'occasion d'apporter des informations sur ces trois points.

Toutes ces questions et préoccupations générales autour des grands objectifs du PLU sont venues nourrir l'étude du dossier présenté au conseil municipal et ont permis de préciser le diagnostic et de faire évoluer le projet vers une plus grande cohérence d'ensemble.

La concertation a donc ainsi contribué à l'évolution du document tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal.

**Remarque de la commissaire enquêtrice :**

La commissaire enquêtrice considère que la municipalité a répondu aux objectifs d'information et de participation du public.

### 3.2.2 Le projet de révision du PLU de Virieu-le-Grand

#### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Véritable projet politique adapté et partagé, répondant aux besoins et enjeux spécifiques du territoire, le PADD fixe ses orientations en s'appuyant sur :

- Les enjeux identifiés et hiérarchisés par secteur géographiques
- Le cadre réglementaire défini par les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU, notamment le SCoT du Bugey, approuvé le 26 septembre 2017.

Sur la base du diagnostic, le PADD a pour objet de définir les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune en les inscrivant dans un cadre de « gestion durable ».

**Ainsi, la commune de Virieu-le-Grand a fixé les orientations et objectifs suivants :**

##### **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 aux 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.

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.

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

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.

## **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

### **→ L'OAP zone 1AU – Secteur Sud-Ouest du Centre-Bourg**

Il s'agit d'un grand parc d'une propriété d'environ 0.8ha en retrait des rues tout en étant à proximité des lieux de convivialité et des commerces. Afin de conserver l'intégrité du parc planté du côté du centre bourg, l'OAP prévoit un accès à l'Ouest à partir de deux parcelles aujourd'hui non bâties. La densité minimum prévue est de 19/20 logements par hectare. Le projet doit prévoir au moins trois types de logements : collectifs, intermédiaires, individuels. Chaque type représente au moins 20% de l'ensemble des logements.

Le programme de logements devra comprendre au moins 30% de logements locatifs aidés.

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

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 à proximité de la gare et du centre historique équipé de Virieu-le-Grand. Ce terrain de 1.1ha **a déjà fait l'objet de projets d'aménagement et même de début de travaux qui n'ont pas aboutis.**

Le terrain est aujourd'hui en friche tout en étant entouré d'espace bâti ou aménagés comme les terrains de sports au Sud. La densité minimum prévue est de 19/20 logements par hectare. Le projet doit prévoir au moins trois types de logements : collectifs, intermédiaires, individuels. Chaque type représente au moins 20% de l'ensemble des logements.

### **→ L'OAP zone 1AU – Secteur En Murat**

D'une superficie de 0.35ha, le secteur concerné par l'OAP s'inscrit dans la continuité du développement pavillonnaire éloigné du centre bourg au lieu-dit « En Murat ». Ce terrain apparaît aujourd'hui comme une petite « dent creuse » entre l'ensemble urbanisé et la RD105. La densité minimum prévue est de 17 logements par hectare.

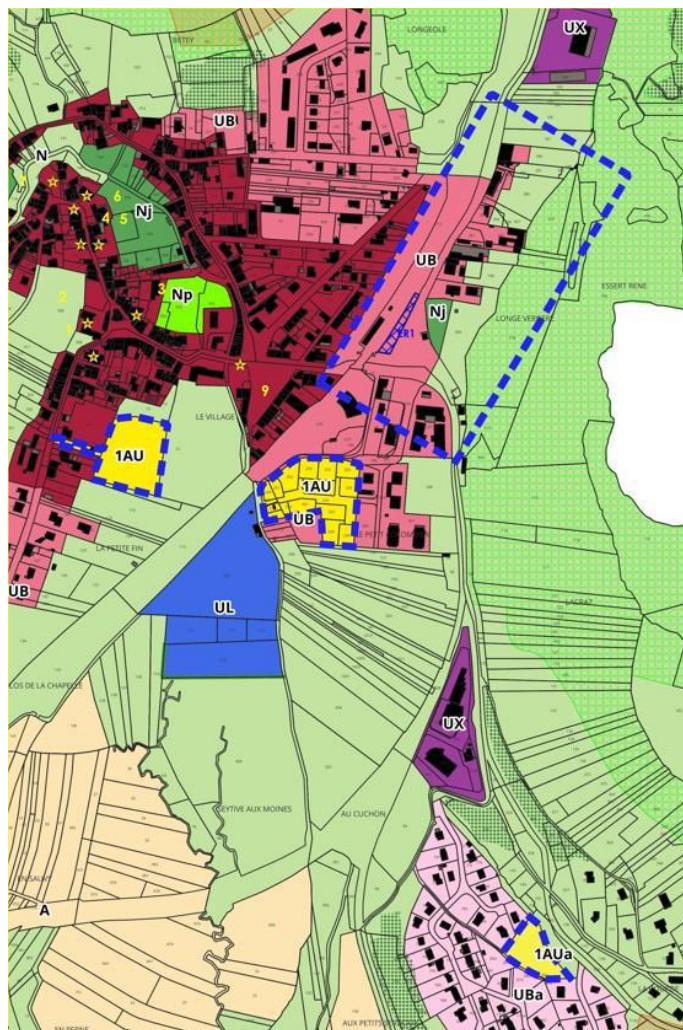
Afin d'assurer une certaine mixité au niveau de la population, le projet doit prévoir au moins deux types de logements : intermédiaires, individuels. Chaque type représente au moins 30% de l'ensemble des logements.

Le programme de logement devra comprendre au moins 30% de logements locatifs aidés.

### **→ 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.

Les principes proposés ont pour objet de permettre une recomposition et une structuration du cadre bâti et d'agir sur la qualité des espaces publics et de préserver et mettre en valeur les éléments de paysage et de préserver les vues sur le cadre bâti existant.



Source : dossier OAP - Mosaïque Environnement – Setis groupe Degaud

## La consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :

Selon l'Observatoire National de la Consommation d'ENAF entre 2011 et 2020, **la commune de Virieu-le-Grand a consommé 0.9ha.**

La loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 porte un objectif quantitatif de sobriété foncière pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050. Un objectif intermédiaire a été fixé pour la décennie 2021-2031 avec une division par deux de la consommation nationale d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) observée sur la période 2011-2021.

Cependant, l'article 4 de la loi « climat et résilience » de 2023 met en place une **garantie communale en termes de consommation d'espace dès** lors qu'elle est couverte par un plan local d'urbanisme approuvé avant le 22 août 2026, une commune ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs ZAN, d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour la 1ère tranche de 10 années prévue par la loi Climat et Résilience, cette surface minimale est de **1 ha**.

#### **Remarques de la commissaire enquêtrice**

En préambule, la commissaire enquêtrice souligne les efforts de la municipalité, qui, en révisant son PLU, diminue la superficie des zones « **U** » et « **AU** » de **plus de 18 hectares**.

Elle note que pour les zones **A** et **N**, la diminution des zones agricoles est dû 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.

#### **Nombre de logements**

La commissaire enquêtrice prend en considération la projection de 76 logements supplémentaires calculée au regard de la population totale et non en fonction du nombre d'habitants supplémentaires car il est tenu compte du vieillissement de la population et du desserrement des ménages.

Le part des besoin en extension est fixée à une quarantaine de logements, soit 52% des besoins en extension, en-dessous du seuil du SCOT actuel fixé à 62%.

**Elle ajoute par ailleurs, que le maître d'ouvrage veillera à déduire des logements restant à créer ceux qui auront été mis sur le marché depuis 2023.**

#### **Zone d'Activité « en Sauvy »**

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.

La Zone Artisanale 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.



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

**La commissaire enquêtrice estime que cette modification est au détriment du développement des activités de deux entreprises et qu'elle doit être redéfinie avec la CCBS, compétente en la matière.**

Par ailleurs, la commissaire enquêtrice soulève une incohérence page 19 du PADD du PLU de la commune de Virieu-le-Grand, puisque il est écrit en préambule de l'objectif n°2 « La commune compte également quatre sites d'activités artisanales qui polarisent une partie du tissu économique. **Une seule est une zone d'activité, la ZA « En Sauvy », mais qui n'a, pour l'instant, dans le cadre de la réflexion intercommunale, pas vocation à être étendue.** »

**Le maître d'ouvrage veillera à supprimer cette incohérence.**

#### **La rétention foncière**

La commissaire enquêtrice comprend que l'étude de densification des zones déjà urbanisées du centre bourg a permis d'identifier un potentiel foncier de 2.25 ha où il pourrait être estimée la construction de 18 logements.

Elle relève, page 16 du PADD que le coefficient de rétention foncière retenu est de 50% pour les divisions parcellaires et 25% pour les dents creuses.

La commissaire enquêtrice estime ces coefficients très élevés, notamment celui concernant les divisions parcellaires.

**Pour cela elle encourage, dans l'avenir, la commune à 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'ensemble des OAP**

Il apparaît que 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 que les nouvelles constructions seront subordonnées à un système d'assainissement conforme.

De ce fait, la commissaire enquêtrice comprend qu'il n'est pas aisé pour la commune de planifier les futures constructions.

Cependant, elle rappelle que 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 ».*

**La commissaire enquêtrice invite le maître d'ouvrage à réaliser cet échéancier prévisionnel et le joindre au dossier.**

**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.**

**La commissaire enquêtrice estime que 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 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 En Murat**

La commissaire enquêtrice rappelle les prescriptions du DOO du SCOT concernant l'urbanisation des hameaux : « *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* ».

**La commissaire enquêtrice estime que le projet d'OAP En Murat répond aux prescriptions du DOO du SCOT.**

#### **L'OAP 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.**

### 3.2.3 Les avis exprimés

De l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), la commissaire enquêtrice retient les points suivants :

#### **1) Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) en date du 17 juin 2025**

- Les projets d'urbanisation de la commune devront être mis en adéquation aux résultats des travaux définis dans le PPI, concernant les systèmes d'assainissement.
- Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte 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.
- L'état de collecte des réseaux d'eaux usées ainsi que la capacité de traitement de la station ne permettent aucun nouveau raccordement supplémentaire sans nuire à la qualité des milieux récepteurs. Toute nouvelle construction ou installation sera dans l'attente d'un fonctionnement conforme du système d'assainissement.
- La consommation foncière induite par le projet de PLU, due à une sur-évaluation du besoin en logements doit être revue à la baisse. Devront être mises en cohérence les hypothèses de production de logements avec les objectifs de croissance démographique et de consommation foncière.
- Concernant la base de loisirs du lac de Virieu-le-Grand, 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. La réouverture du camping doit être strictement conditionnée à la réhabilitation de son système d'assainissement individuel.
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets rend obligatoire les OAP sur les continuités écologiques. Une OAP, élaborée en cohérence avec le PADD, définissant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, doit être ajoutée.
- L'OAP n°1 est située dans le futur PDA. Sa localisation nécessite en conséquence davantage de réflexion. Les orientations d'aménagements telles que proposées sont pauvres du point de vue de l'urbanisme, sans relation avec le bourg historique. Cette proposition contribue à banaliser le village ancien. En l'état, cette OAP mérite d'être retravaillée en lien avec les services de l'UDAP.
- Le secteur au sud-est du bourg classé en zone 1AU avec une OAP peut être considéré comme en extension, l'enveloppe urbaine ne prenant pas en compte les terrains de foot et autres équipements sportifs.
- Pour ce secteur, le nombre de logements réalisables n'a pas été dimensionné dans le rapport de présentation et n'est pas mentionné dans l'OAP.
- Le règlement des zones Nj et Np autorise les « constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de jardin ». Ces dispositions ne respectent pas le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 relatif aux destinations et sous-destinations des constructions. Les zones N ne pouvant autoriser que les annexes des bâtiments principaux se trouvant également dans la zone, cette disposition est illégale.
- Des compléments sont à ajouter dans les OAP et dans le règlement.

#### **2) Avis de la chambre d'agriculture de l'Ain en date du 14 avril 2025**

- Avis favorable.
- La croissance démographique proposée par le PLU paraît plus réaliste que celle proposée par le SCOT, mais reste élevée au regard de la croissance sur les 10 dernières années.

- Le rythme de création de logements paraît trop élevé au regard des 10 dernières années.
- Les besoins fonciers paraissent élevés au regard de la consommation foncière des années antérieures et ne s'inscrivent pas dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » prévue par la loi « Climat et Résilience ». Toutefois, la mobilisation des espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que la zone d'extension n'ont pas d'incidences majeures sur l'activité agricole.

**3) Avis de la Communauté de Communes « Bugey Sud » (CCBS) en date du 04 juin 2025**

- Avis favorable sous réserve de revoir le calcul de besoins en logements et de consommation foncière en fonction de l'augmentation démographique ; (remarque qu'une erreur de calcul a dû être faite : Objectif de 76 logements pour 93 habitants)
- Compatible avec le SCOT : taux de croissance annuel moyen, logements sociaux, activités économique, équipements et tourisme, ENAF, déplacements, mobilité.

**4) Avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) en date du 22 avril 2025**

- Rappelle que, d'après l'Observatoire Santé Environnement (OSE), la part de la population exposée aux bruits dans la commune de Virieu-le-Grand est de 5.8% contre seulement 0.9% à 'échelle de la CCBS :
  - Le traitement du bruit à la source lors de la construction de l'infrastructure est à privilégier,
  - L'éloignement des zones à construire est recommandé,
  - La caractérisation de l'ambiance sonore d'un site doit être réalisée en amont d'un projet d'aménagement.
- Estime qu'il serait pertinent que le dossier démontre l'adéquation entre les accroissements de population envisagés et les besoins en eau potable qui en découlent.
- Apporte des recommandations en matière d'assainissement, eaux pluviales, lutte contre le développement des moustiques et des allergènes.

**5) Avis du conseil départemental de l'Ain en date du 28 mai 2025**

- Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.
- Souhaite que l'étude d'impact intègre la présence de « l'Espace Naturel Sensible Lacs et zones humides de Virieu-le-Grand – Chazey-Bons ».
- Rappelle que les projets de développement sont conditionnés à la réalisation des travaux prévus dans le schéma directeur d'Aletreto.
- Une OAP spécifique aurait été bienvenue sur le secteur du lac de Virieu pour visualiser le projet global et éviter tout empiètement sur ces milieux sensibles.
- Demande d'apporter des précisions diverses dans le règlement écrit ainsi que sur les OAP et apporte des préconisations en cas d'aménagement en bord de route départementale.

**6) Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) en date du 12 juin 2025**

- Invite la commune à aménager en priorité les espaces non exploitables.
- Le changement de destination au lieu-dit Mussignin qui se trouve sur une parcelle agricole déclarée à la PAC pourrait nuire à l'éventuel développement d'une production des AOP.
- La parcelle mentionnée ci-dessus ainsi que d'autres exploitées au nord du hameau de Murat, sont classées en zone naturelle et un classement en zone agricole serait plus approprié afin de préserver leur vocation agricole.

**7) Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain (CCI) en date du 19 mai 2025**

- Soutient les objectifs de préservation des zones d'activités existantes, pour l'accueil de nouvelles activités et de maintien des commerces et services dans le centre-bourg et favorable à la mise en valeur du secteur de la gare ainsi qu'au renforcement des activités de tourisme notamment sur le lac de Virieu.

**8) Avis du Réseau de Transport d'Électricité (RTE) en date du 19 mars 2025**

- Pas d'observation à formuler.

**9) Avis de Natran (GRT- Gaz) en date du 15 avril 2025**

- Pas d'observation à formuler.

**10) Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) en date du 27 mars 2025**

- Pas d'observation à formuler.

**11) Avis du Centre national de la Propriété Foncière (CNPF) en date du 25 mars 2025**

- Avis favorable après prise en compte des corrections exigées :
- Souhaite que les surfaces en EBC soient revues à la baisse et ne concernent que des forêts, des ripisylves ou des parcs avec des enjeux particuliers.

**12) Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et de Patrimoine (UDAP) en date du 15 avril 2025**

- Non favorable à l'OAP n°1 qui doit être retravaillée.

**13) Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 11 juin 2025**

- Avis simple favorable concernant le règlement relatif aux extensions et annexes des bâtiments d'habitations existants en zone A et N.

**Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)**

Conformément aux articles R-122-7 et R-122-21 du code de l'environnement l'avis de la MRAE a été saisi par le maître d'ouvrage. La MRAE a rendu un avis tacite le 18 juin 2025, n° 2025-ARA-AUPP-1584 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".

**3.2.4 Les réponses du maître d'ouvrage au PV de synthèse de la commissaire enquêtrice**

Les éléments de réponse du maître d'ouvrage sont repris dans le tableau ci-dessous de manière succincte. **Afin d'avoir l'avis détaillé, il faut se reporter au mémoire en réponse en annexe 4.8 du présent rapport.**

## Thème « Projet, dossier »

| Nom/Prénom - Entité               | Observations/Réponses aux observations/ Avis de la commissaire enquêtrice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anonyme                           | Estime que densifier l'habitat et l'extension potentiellement donnée à la transformation du patrimoine de Virieu-le-Grand mettent en péril l'habitat existant qui s'en trouverait dévalorisé ainsi que le caractère même du village.                                                                                                                                                                                    |
| Réponse du maître d'ouvrage       | Depuis la loi SRU, un enjeu de l'urbanisme est la réduction de la consommation de l'espace pour le développement urbain et donc la recherche d'une certaine densification. Cette densification maîtrisée doit permettre de conserver un dynamisme à un centre bourg de grande qualité patrimoniale mais qui n'a pas vocation à n'être qu'un musée.                                                                      |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice estime justifiée la réponse apportée par le maître d'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Anonyme                           | En s'appuyant sur l'avis de la DDT, estime que l'extension de l'habitat dans la partie ancienne du village nécessiterait de remettre en cause la réalité des risques, pourtant bien réels.                                                                                                                                                                                                                              |
| Réponse du maître d'ouvrage       | Le PLU ne remet pas en cause la réalité des risques, mais essaie d'articuler développement de la commune et prise en compte des contraintes de risques. L'avis de l'État sur le PLU à propos des risques est : « Les différents documents rappellent bien les aléas mouvements de terrain, crue torrentielle et ruissellement tels qu'ils sont répertoriés actuellement dans le cadre de l'étude de révision du PPRN ». |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice précise par ailleurs que le Plan de Prévention des Risques Naturels est un document opposable aux tiers, constituant une servitude d'utilité publique devant être respectée par la réglementation locale d'urbanisme. Il doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme dont il vient compléter les dispositions conformément à l'article L. 153-60 du code de l'urbanisme.                       |
| Anonyme                           | Estime que l'extension de l'habitat par la transformation du bâti agricole ancien en habitation conduirait à accentuer le sentiment de promiscuité de cet habitat situé en bord de route. Ce qui peut accentuer les problèmes de voisinage, dévaloriser le bâti existant pour ceux qui y demeurent et provoquer des gênes conséquentes dues aux travaux qui seront nécessaires.                                         |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Réponse du maître d'ouvrage       | Sauf à ne plus faire aucun travaux dans le centre bourg ancien, qu'il s'agisse de bâtiments d'habitation ou de changement de destination de bâtiments anciennement agricoles, il y aura forcément des nuisances liées à l'évolution et l'adaptation du bâti ancien.                                                                                                                      |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et rappelle que les nuisances sonores sont encadrées, d'une part, par le code de santé publique, article R1336-7 en matière de décibels autorisés, d'autre part, par l'arrêté préfectoral relatif à la lutte contre les bruits de voisinage en date du 12 septembre 2008.                            |
| Anonyme                           | Estime que c'est vers l'habitat ancien existant donnant directement sur la rue, privé de jardin ou de stationnement privatif, que des actions doivent être menées.                                                                                                                                                                                                                       |
| Réponse du maître d'ouvrage       | <u>Quelles actions ?</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice estime qu'un propriétaire ou locataire d'un habitat sans jardin et/ou sans stationnement privatif a connaissance de cette contrainte en entrant dans les lieux. Cependant, s'il a des idées d'actions à soumettre, en respectant le cadre des différents règlements en vigueur et à venir, il peut se rapprocher de la mairie afin d'évaluer les possibilités. |
| Anonyme                           | Souligne que les règles d'urbanisme, y compris celles liées au périmètre instauré par les monuments historiques, font peser des contraintes supplémentaires sur un changement de destination de biens immobiliers affectés auparavant à un autre usage.                                                                                                                                  |
| Réponse du maître d'ouvrage       | Le raisonnement est difficile à suivre d'un côté la transformation du bâti agricole ancien peut dévaloriser le bâti, de l'autre les contraintes imposées par le PDA sont une mauvaise chose ?                                                                                                                                                                                            |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice rappelle que les règles d'urbanisme communales sont en effet contraintes par des lois et règlements supérieurs. Il est un fait avéré que la commune de Virieu-le-Grand est particulièrement contrainte par les risques naturels d'une part et le périmètre instauré par les monuments historiques d'autre part, sans qu'il soit possible d'y déroger.          |
| Anonyme                           | Estime que certains alignements de granges présents se voient désormais contrariés par la vente de l'une d'entre elles à des fins de transformation en habitation, ce qui est                                                                                                                                                                                                            |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | architecturalement inépte et d'un point de vue urbanistique tout à fait regrettable.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Réponse du maître d'ouvrage       | L'enjeu du PDA critiqué ci-dessus parce qu'il apporte trop de contraintes est justement de faire en sorte que la forme urbaine soit respectée en cas de réhabilitation d'un bâtiment...                                                                                                                                                                                                                          |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice prend bonne note de l'avis du maître d'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Anonyme                           | Souligne qu'en l'absence de réalisation des travaux nécessaires concernant les infrastructures de séparation des eaux usées et claires, le PLU n'a aucune raison de prévoir l'extension de l'habitat.                                                                                                                                                                                                            |
| Réponse du maître d'ouvrage       | Effectivement, la STEP n'est pas aux normes et une convention doit être signée avec les services de l'État, mais cela n'interdit pas de réfléchir à long terme dans le cadre du PLU.                                                                                                                                                                                                                             |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et rappelle que le PLU et son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont construits à l'horizon 2034, permettant une projection sur du long terme.                                                                                                                                                   |
| Anonyme                           | Estime que les élections municipales à venir doivent permettre une majorité représentative pour approuver toute modification du PLU dans l'intérêt de l'ensemble de la population et le respect du patrimoine et spécificités locales.                                                                                                                                                                           |
| Réponse du maître d'ouvrage       | L'équipe municipale actuelle a été élue par une majorité représentative et a toute légitimité pour boucler un PLU commencé avant elle.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice approuve la réponse apportée par le maître d'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Anonyme                           | Note que de nombreuses maisons individuelles sont en vente à Virieu sans trouver d'acquéreurs, les dernières acquisitions faites l'ont été en post-Covid par des gens désireux d'avoir une résidence secondaire. Ainsi, estime non urgent d'étendre les possibilités de transformation de biens actuellement recherchés pour ce qu'ils sont (jardins et dépendances) mais pas au prix d'un terrain à construire. |
| Réponse du maître d'ouvrage       | Après COVID, la centaine de logements vacants se résume aujourd'hui à une quinzaine.<br>On notera que sur la période 2016-2022 les chiffres de l'INSEE indiquent une stabilité du nombre des résidences secondaires et une baisse du nombre des logements vacants.<br>Enfin, le PLU ne restreint pas particulièrement les possibilités de transformations des bâtiments existants.                               |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avis de la commissaire enquêtrice             | La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Association France Nature Environnement (FNE) | Tout en saluant la volonté de la commune de préserver les milieux naturels, regrette la brièveté du volet faune de l'état initial de l'environnement. Estime qu'une étude plus approfondie aurait rendu justice à la remarquable biodiversité de la commune.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Réponse du maître d'ouvrage                   | Il s'agit d'une évaluation environnementale de PLU qui n'a pas vocation à décrire de façon détaillée l'entièreté de la richesse faunistique et floristique de la commune mais bien de mettre en avant les principales sensibilités, notamment dans les secteurs susceptibles d'évoluer au PLU. Un passage d'inventaires en période optimale est ensuite réalisé au droit des OAP et zones U les plus conséquentes.                                                                                                        |
| Avis de la commissaire enquêtrice             | La commissaire enquêtrice prend bonne note de l'avis du maître d'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Association France Nature Environnement (FNE) | Estime que la définition des zones humides page 10 du règlement est obsolète : elle doit être corrigée en reprenant la version actuelle de l'article L.211-1 du code de l'environnement issue de la loi du 24 juillet 2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Réponse du maître d'ouvrage                   | La définition de zone humide comme « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement) est toujours d'actualité. La version du 24 juillet 2019 tend à revenir sur le côté alternatif de la définition selon les critères : sol ou végétation, ce qui n'est pas l'objet ici. |
| Avis de la commissaire enquêtrice             | La commissaire enquêtrice prend bonne note de l'avis du maître d'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Association France Nature Environnement (FNE) | Rappelle que plusieurs haies sont répertoriées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et que le règlement encadre les possibilités de les supprimer en pouvant faire l'objet d'une compensation. Estime que celle-ci devrait être obligatoire.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Réponse du maître d'ouvrage                   | La question est moins celle de l'interdiction dans le PLU que celle du moyen de la faire appliquer : personne n'imagine qu'il doit demander une autorisation pour couper sa haie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avis de la commissaire enquêtrice             | La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et ajoute que rien n'empêche la municipalité de rappeler périodiquement les droits et devoirs des administrés, au travers de son bulletin municipal par exemple.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Association France Nature Environnement (FNE) | Porte à l'attention de la commune la présence d'une mare sur la parcelle B317. La reproduction d'amphibiens y est avérée. Son repérage au titre de l'article L.151-23 serait intéressant afin de la préserver.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Réponse du maître d'ouvrage                   | Il est en effet possible de repérer cette mare au zonage. Néanmoins la parcelle est déjà signalée comme zone humide à préserver, dans un corridor tracé au zonage et dans une zone A n'ayant pas vocation à être urbaniser. Le PLU ne peut pas repérer l'ensemble des mares favorables à la reproduction des amphibiens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Avis de la commissaire enquêtrice             | La commissaire enquêtrice prend bonne note de l'avis du maître d'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Association France Nature Environnement (FNE) | Estime que la consommation d'ENAF, qui a été de 0,9ha entre 2011 et 2020 devrait être plus que divisée par 2. La consommation d'ENAF entre 2021 et 2022 étant de 0,4ha estime nécessaire que la commune ralentisse voire stoppe la consommation foncière en extension.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Réponse du maître d'ouvrage                   | L'article 4 de la loi « climat et résilience » de 2023, qui a souhaité ne pas pénaliser ceux qui étaient bons élèves sur la décennie précédente, dit : « Une commune qui est couverte par un plan local d'urbanisme, par un document en tenant lieu ou par une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs mentionnés au présent article, d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour la première tranche de dix années mentionnée au 1° du présent III, cette surface minimale est fixée à un hectare. » La consommation d'ENAF qui correspond aux zones AU Ouest et « En Murat » est de l'ordre de 1.1 ha. |
| Avis de la commissaire enquêtrice             | La commissaire enquêtrice prend bonne note de l'avis du maître d'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Association France Nature Environnement (FNE) | Estime que les besoins en nouveaux logements paraissent surévalués et que la suppression de la zone 1AU en extension doit être envisagée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Réponse du maître d'ouvrage                   | Le PLU est basé sur une hypothèse de croissance de la population de 0.7% par an, en dessous de ce                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | que prévoit le SCoT. Le chiffre de l'INSEE pour la période 2016-2022 est de 0,8%. Cf comparaison du scénario du PADD avec le même scénario de croissance sur la base des derniers chiffres de l'INSEE (ceux disponibles depuis juin 2025, portant sur l'année 2022)                                                                                                                                          |
| Avis de la commissaire enquêtrice             | La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et rappelle que la zone 1AU en extension, dans le périmètre de monuments historiques, devra être retravaillée dans son ensemble avec l'UDAP.                                                                                                                                                                       |
| Association France Nature Environnement (FNE) | Note une contradiction sur le nombre de logements vacants mobilisables pour éviter toute nouvelle consommation foncière : les Justifications en mentionnent « une vingtaine » (p.35) alors que le PADD ne table plus que sur 15 (p.15). De plus, le bâtiment identifié pour changer de destination ne semble pas pris en compte dans les décomptes des logements à produire.                                 |
| Réponse du maître d'ouvrage                   | <b>Si la justification est basée sur une vingtaine de logements remis sur le marché, cela veut dire que la traduction réglementaire du PADD est plus ambitieuse sur ce point que le PADD ce qui va dans le sens de ce qui est souhaité par FNE.</b><br><b>Le non-décompte du seul « changement de destination » ne change pas véritablement le raisonnement général.</b>                                     |
| Avis de la commissaire enquêtrice             | La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Association France Nature Environnement (FNE) | Appelle la commune à suspendre toute nouvelle construction de logement tant que le système d'assainissement collectif ne sera pas aux normes. Déplore l'absence de développements relatifs aux effluents non domestiques alors qu'il est souligné que l'entreprise « Le Saloir de Virieu » représente à elle-seule 50 % de la charge communale.                                                              |
| Réponse du maître d'ouvrage                   | <b>La solution proposée de prévoir un assainissement non collectif regroupé pour les projets d'OAP, facilement ensuite raccordable au collectif une fois les travaux effectués nous paraît être un bon compromis. Néanmoins, il est évident que les travaux de mise en conformité doivent être effectués.</b>                                                                                                |
| Avis de la commissaire enquêtrice             | La commissaire enquêtrice 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, elle rappelle l'avis de la DDT en date du 17 juin 2025 qui exprime que « Le raccordement étant obligatoire, la création de systèmes d'assainissement non collectifs, dans |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | <p>l'attente de la mise en conformité des réseaux et de la station de traitement des eaux usées n'est pas permise ». Elle rappelle par ailleurs que le PLU et son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sont construits à l'horizon 2034, permettant une projection sur du long terme.</p>                          |
| Association France Nature Environnement (FNE) | Appelle la commune à réévaluer ses besoins fonciers et à stopper toute urbanisation en extension.                                                                                                                                                                                                                                     |
| Réponse du maître d'ouvrage                   | <p>Les seuls terrains en extension prévus dans le PLU sont :</p> <p>Zone AU « Le Murat », soit 3000 m<sup>2</sup> coincés entre une route et un lotissement.</p> <p>Zone AU « Ouest », soit 8000 m<sup>2</sup> de pré appartenant à un parc et située dans un espace contraint entre urbanisation du centre bourg et voie ferrée.</p> |
| Avis de la commissaire enquêtrice             | La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                            |

## Thème « Zonage, demandes particulières »

| Nom/Prénom - Entité               | Observations/Réponses aux observations/ Avis de la commissaire enquêtrice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| M. Belmondy Jean-Marc             | <p>Souhaite installer un carport sur la parcelle A 259 (en Mussignin), zonage Uba : souhaite pouvoir faire ce carport avec toiture en un seul pan et que soit prise en considération cette demande.</p> <p>Souhaite savoir par ailleurs quelles sont les limites d'implantation à respecter par rapport aux parcelles voisines.</p>                                                                                                                                                                                                                |
| Réponse du maître d'ouvrage       | <p>La parcelle A259 est en zone Uba l'installation d'un car port est donc possible et les toitures à un seul pan sont autorisées pour « les bâtiments de faible volume ». Les règles d'implantation imposent un retrait de 5 m. par rapport à la limite séparative. Ce retrait peut toutefois être réduit pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.5 m. Un retrait de 3 m. est également exigé par rapport aux limites séparatives, avec la possibilité d'implantation en limite pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 m.</p> |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| M. Belmondy Jean-Marc             | Parcelle 258 : demande s'il peut faire une annexe abri voiture dans le prolongement de l'abri piscine. Et si oui quelle serait la taille maximum autorisée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Réponse du maître d'ouvrage       | <p>La parcelle A258 est en zone A, une annexe à l'habitation existante en zone UBa ne peut donc être autorisée.</p> <p>Toutefois, la photo aérienne montre une erreur de dessin puisque la piscine est en zone A. Le dessin de la zone UBa devra donc être réajusté par rapport à l'usage réel du terrain.</p>                                                                                                                                        |
| Avis de la commissaire enquêtrice | <p>La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et note qu'effectivement ce terrain sur le PLU en vigueur est zoné en UB.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| M. Bouvier George                 | <p>Parcelle B59 en Sauvy classée en A : souhaiterait que cette parcelle soit classée zone N afin de pouvoir construire un abri de jardin. L'emplacement de cette parcelle se trouve entre la voie ferrée d'un côté et la route départementale de l'autre ; ses dimensions étroites et en longueur ne permettent pas aux engins agricoles d'exploiter cette parcelle.</p>                                                                              |
| Réponse du maître d'ouvrage       | <p>Étant donné sa situation la parcelle ne peut être classée qu'en A. Le code de l'urbanisme ne permet pas d'autoriser un abri de jardin en zone A afin d'éviter le « mitage » des terres agricoles. Il est à noter qu'un classement en zone « N » ne changerait rien car le code de l'urbanisme y applique les mêmes principes.</p>                                                                                                                  |
| Avis de la commissaire enquêtrice | <p>La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et invite le pétitionnaire à prendre connaissance de la réponse du maître d'ouvrage apportée page 33 à la question de la commissaire enquêtrice.</p>                                                                                                                                                                                                     |
| M. Ciotta Adrien                  | <p>Parcelle D154 ; Lors de l'achat de ce terrain, celui-ci comportait déjà trois abris de jardin (un d'environ 1m2 et deux autres inférieurs ou égaux à 5m2), dont un était partiellement détruit. Dans un souci de remise en état et d'entretien de la parcelle, a remplacé cet abri, sans avoir connaissance à l'époque des restrictions liées au zonage du PLU, dans un esprit de bonne foi. Souhaite que cette parcelle soit reclassée en Nj.</p> |
| Réponse du maître d'ouvrage       | <p>La parcelle est effectivement utilisée à usage de jardin avec des « cabanes ». Toutefois, elle est touchée à la fois par une zone humide dans sa partie basse et dans sa partie haute par des pelouses sèches. Il conviendra donc de voir si un classement Nj est compatible avec ces éléments.</p>                                                                                                                                                |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et invite le pétitionnaire à prendre connaissance de la réponse du maître d'ouvrage apportée page 33 à la question de la commissaire enquêtrice.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| M. Jenc Unal                      | ZA en Sauvy, parcelles : 1115, 1070 ; 1075, 1118, 1122, 1136, 1135, 1134, 1139, 1137, 1138, 1126, 1120, 1129, 1130, 1128. L'entreprise de maçonnerie a acheté ses terrains à la CC Bugey Sud dans le but d'agrandir l'entreprise (une machine imposante vient d'être achetée). Voit que ses parcelles sont, sur le PLU, zonées en A. Souhaite pouvoir agrandir comme prévu initialement avec la CCBS. Demande à ce que ses parcelles soient requalifiées en U.                                                             |
| Réponse du maître d'ouvrage       | La photo aérienne montre qu'une partie des parcelles en zone A sont déjà utilisées à l'arrière du bâtiment. En revanche les terrains les plus au Sud sont clairement à usage agricole. L'ensemble du tènement présente une surface d'environ 11100 m <sup>2</sup> , dont environ 6875 m <sup>2</sup> en zone A. Agrandir la zone UX sur toutes les parcelles suppose donc plus d'un doublement de l'activité. Ce point sera étudié avec la CCBS en fonction de l'usage des terrains et du besoin effectif de l'entreprise. |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et estime justifiée et même primordial que ce point soit étudié avec la CCBS en fonction de l'usage des terrains et du besoin effectif de l'entreprise. Elle invite, par ailleurs, le pétitionnaire à prendre connaissance de son argumentaire sur le sujet en pages 16 et 17 de ce présent rapport ainsi que dans ses conclusions motivées.                                                                                           |
| M et Mme Leblanc Claude et Sarah  | Concernant les parcelles N°335 et 336 en zone N, souhaitent développer leur accueil de gîtes et chambres d'hôtes en installant des structures temporaires et réversibles destinées à l'accueil ponctuel de clientèle (chapiteau, bulles d'hébergement, toilettes sèches et éventuellement une micro-station de phytoépuration adaptée au site). Souhaitent savoir si cela est autorisé.                                                                                                                                    |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Réponse du maître d'ouvrage       | <p>La parcelle présente une superficie de 8500 m<sup>2</sup>. Pour pouvoir imaginer un STECAL, il faudrait avoir un projet plus précis de l'usage souhaité. Il convient aussi de rappeler que des constructions temporaires, dont l'utilisation est limitée dans le temps, et des constructions saisonnières, destinées à être démontées et réinstallées périodiquement peuvent être autorisées en zone N.</p>                                   |
| Avis de la commissaire enquêtrice | <p>La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et rajoute qu'il serait important de veiller toutefois aux dispositions en vigueur si la parcelle concernée se trouve dans le périmètre d'un monument historique.</p> <p>La commissaire enquêtrice invite les pétitionnaires à se rapprocher des services de la commune lorsque leur projet sera abouti afin de s'assurer des dispositions à prendre.</p> |
| M. Pesenti Bruno                  | <p>Concernant la parcelle 1121 en Sauvy, achetée à la CCBS afin de développer son activité : souhaite que cette parcelle puisse être de nouveau en zone constructible afin de pouvoir créer un bâtiment comme il a été prévu en accord avec la CCBS.</p>                                                                                                                                                                                         |
| Réponse du maître d'ouvrage       | <p>La parcelle présente une superficie de 7000 m<sup>2</sup>. Elle est actuellement à usage agricole. Toutefois, il conviendra d'examiner avec la CCBS, compétente pour le développement économique du besoin et de l'intérêt de pouvoir créer un bâtiment à cet endroit.</p>                                                                                                                                                                    |
| Avis de la commissaire enquêtrice | <p>La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et estime justifiée et même primordial que ce point soit étudié avec la CCBS en fonction de l'usage des terrains et du besoin effectif de l'entreprise.</p> <p>Elle invite, par ailleurs, le pétitionnaire à prendre connaissance de son argumentaire sur le sujet en pages 16 et 17 de ce présent rapport ainsi que dans ses conclusions motivées.</p>   |
| M. Pesenti Bruno                  | <p>Parcelle 229, coupée en deux par le corridor écologique en zone N, souhaite connaître l'impact que le corridor peut avoir sur son activité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Réponse du maître d'ouvrage       | <p>Parcelle non trouvée sur le plan.</p> <p>Concernant les corridors écologiques, le règlement écrit indique : « Dans les secteurs concernés par des corridors écologiques, les clôtures devront être conçues de sorte qu'elles ne soient pas un obstacle à la petite faune. Un espace entre le bas de la clôture devra être préservé ou le maillage devra permettre le passage ».</p>                                                           |

|                                   |                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.                                                                                                          |
| M. Rey Hervé                      | Parcelle 961 : A un ancien wagon postal et souhaite savoir s'il peut installer un carport pour le protéger et si oui quelles sont les dimensions maximales autorisées en longueur et en hauteur.    |
| Réponse du maître d'ouvrage       | Étant donné son couvert boisé la parcelle ne peut être classée qu'en N. Le code de l'urbanisme ne permet pas d'autoriser un car port en zone N afin d'éviter le « mitage » des espaces naturels.    |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice approuve la réponse apportée par le maître d'ouvrage.                                                                                                                     |
| Mme Thiercelet Marie-Jo           | Parcelles A288 et A422 en zone N, souhaite savoir ce qu'elle peut construire sur ses parcelles (ex : piscine, abri, garage).                                                                        |
| Réponse du maître d'ouvrage       | S'appliquent les règles sur les extensions et annexes pour des habitations existantes en zone N, règle correspondant à la doctrine de la CDPENAF (voir le détail en page 12 du mémoire en réponse). |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.                                                                                                          |

### 3.2.5 Les réponses du maître d'ouvrage à la commissaire enquêtrice

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Libellé de la demande             | <p>Votre PADD est basé sur un taux de croissance annuelle de 0.7%, entre 2023 et 2034 ce qui porte à 1256 habitants en 2034, <b>soit 92 habitants de plus qu'en 2023</b> (où l'hypothèse retenue est de 1164 habitants).</p> <p>Or, vous prévoyez <b>76 logements, pour une taille des ménages de 2.10</b>, ce qui correspondrait en réalité à <b>160 habitants supplémentaires</b>.</p> <p>Le nombre de 92 habitants supplémentaires apparaissant juste, le besoin en logements apparaît donc sur-évalué. Quelles modifications comptez-vous apporter pour rendre cohérents les hypothèses de production de logements, les objectifs de croissance démographique et de consommation foncière ?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Réponse du maître d'ouvrage       | <p><b>Le calcul du besoin en logement se fait à partir de la population totale et non du nombre d'habitants supplémentaire car il faut tenir compte du vieillissement de la population (là où il y avait deux personnes dans un logement, il n'y en plus qu'une) et de la décohabitation (là où il y avait une famille avec enfant, il n'y a plus qu'un couple).</b> En fait, il y a des chances pour que la taille des ménages des nouveaux habitants soit plus élevée que la taille moyenne...</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Avis de la commissaire enquêtrice | <p>La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse apportée par le maître d'ouvrage mais aurait apprécié qu'il justifie les moyens utilisés pour prendre en compte le desserrement des ménages et le vieillissement de la population.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Libellé de la demande             | <p>La DDT dans son avis rendu le 17 juin 2025 exprime que « <i>Le règlement des zones Nj et Np autorise les « constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de jardin ». Ces dispositions ne respectent pas le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 relatif aux destinations et sous-destinations des constructions. Les zones N ne pouvant autoriser que les annexes des bâtiments principaux se trouvant également dans la zone, cette disposition est illégale</i> ». Quelle réponse comptez-vous apporter à la DDT ?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Réponse du maître d'ouvrage       | <p>Il s'agit d'une question de légalité. Elle devra donc être discutée avec la DDT.</p> <p>Pour Np, qui correspond à un parc public, il s'agira de réécrire le règlement puisque de toute façon toute construction (principale ou annexe) à l'intérieur de Np relèvera de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ».</p> <p>Pour Nj, s'agissant d'un STECAL il peut admettre des « constructions » (article L151-13 du code de l'urbanisme), il s'agit ensuite de savoir si « - Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de jardins » à usage familial peut être considéré comme relevant de la destination « habitation » (elle est autorisable) ou comme une « annexe » qui selon la définition « doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions » (elle n'est pas autorisable).</p> <p>On notera que si l'illégalité indiquée par la DDT est effective, alors il ne pourra pas être répondu de manière positive à la demande de M. Ciottat (22), ni à celle de M. Bouvier (21).</p> |
| Avis de la commissaire enquêtrice | <p>La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage et rappelle que s'il s'avérait envisageable de créer des secteurs STECAL pour les destinations des parcelles de Messieurs Ciotta et Bouvier, l'avis de la CDPENAF devrait être sollicité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Libellé de la demande             | <p>Quelle réponse comptez-vous apporter à l'UDAP qui, dans son avis en date du 15 avril 2025, émet un avis défavorable sur l'OAP n°1 située dans le futur périmètre des abords ?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Réponse du maître d'ouvrage       | <p>La zone AU étant située dans le Périmètre Délimité des Abords, tout projet sera, de toute façon, soumis à avis conforme de l'UDAP.</p> <p>En tout état de cause, des échanges avec l'UDAP pourrait aussi permettre de réfléchir à une amélioration de l'écriture de l'OAP.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Libellé de la demande             | <p>Vous retenez dans votre projet de PLU un pourcentage de 50% de rétention foncière, ce qui paraît relativement élevé. Quels leviers pourriez-vous activer afin de réduire ce pourcentage et permettre la constructibilité d'un certain nombre de logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine afin de limiter l'extension de l'urbanisation ?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Réponse du maître d'ouvrage       | <p>Il est difficile d'agir sur le niveau de rétention foncière qui dépend de facteurs individuels liés au propriétaire (j'ai besoin ou pas d'argent... je ne veux pas de voisin à côté de chez moi ou ma propriété commence à être lourde à entretenir à mon âge...) et de facteurs économiques (forte pression foncière et immobilière ou marché atone...).</p> <p>Il reste les leviers fiscaux (taxation des terrains non construits) mais qui sont difficile à utiliser à l'échelle d'une petite commune et ne portent que sur les « dents creuses » et pas sur les divisions parcellaires...</p> <p>Enfin l'interventionnisme foncier de la collectivité (Droit de Préemption Urbain) suppose des moyens, et pour une petite commune, ne pourrait être utilisé qu'à une petite échelle...</p> |
| Avis de la commissaire enquêtrice | <p>La commissaire enquêtrice prend bonne note de la réponse du maître d'ouvrage. Elle ajoute que, dans l'avenir, la commune pourrait envisager de définir une politique de réserve foncière sur le moyen-long terme afin de lutter efficacement contre la rétention foncière. Elle pourrait s'aider notamment de l'outil « Bimby », recommandé dans le DOO du SCOT.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Libellé de la demande             | <p>Le schéma de l'OAP gare, en page 36, indique en zone bleue « <i>un secteur à potentiel de constructions nouvelles en front de route</i> ». Or la présentation de l'OAP ne prend en compte que succinctement ce potentiel et ne définit pas le nombre de logements qui pourraient être créés. Pourriez-vous développer ce sujet ?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Réponse du maître d'ouvrage       | <p>Il s'agit d'une tout petite séquence où l'on trouve un ancien bâtiment à usage d'activité qui pourrait faire l'objet d'une opération de type renouvellement urbain. Toutefois, l'imbrication des bâtiments et des propriétés rend certainement difficile le montage d'une opération.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Avis de la commissaire enquêtrice | La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 4 Annexes

#### 4.1 Délibération de prescription de la révision du PLU

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT de l'AIN**

Envoyé en préfecture le 10/04/2017  
Reçu en préfecture le 10/04/2017  
Affiché le  
ID : 001-310404627-20170323-020479323\_015-DE

**SLO**

### **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VIRIEU LE GRAND**

**Séance du 23 mars 2017.**

**L'an deux mille dix-sept et le vingt-trois mars à vingt heures le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Georges GERIN.**

*nombre de membres :  
différents au conseil :*

**15**

*en exercice : 14  
qui ont pris part à la délibération : 14*

**Présents :** M. Georges GERIN ; Mme Christine BRUYAT ; M. Philippe REVEL ; Mme Jacqueline ROSSI ; M. Gérard CHAPOT ; M. Florent PAILLÉ ; M. Henri DUCARRE ; Isabelle KOUDOUVOH ; Mme Evelyne REY ; Mme Liliane MASNADA ; Yves WITKOWSKI ; Maxime MALJOURNAL.

Date de la convocation  
17/03/2017

**Absentes excusées :** Adeline DEBREUILLE (procuration à Evelyne REY). Christelle DUCHATEAU (procuration à Florent PAILLÉ).

Date d'affichage  
17/03/2017

Maxime MALJOURNAL a été nommé secrétaires de séance.

**Objet : PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET ENONCE DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE CONCERTATION.**

AFFAIRE N° 15/2017

Monsieur le Maire présente l'opportunité et l'intérêt pour la commune de réviser son plan local d'urbanisme.

En effet, le PLU de Virieu le Grand a été approuvé le 14 juin 2012. Il a été modifié à de nombreuses reprises mais les évolutions législatives de ces dernières années en matière d'urbanisme, l'approbation prochaine du nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bugey, nécessite la révision générale du document d'urbanisme de la commune.

#### **1- Objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :**

Outre les objectifs des articles L. 101-1 à 101-3 et L. 153-11 du code de l'urbanisme, Monsieur le maire précise les objectifs poursuivis lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Etre en compatibilité avec les objectifs du 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'activités 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 potable existantes
- Préserver et protéger les zones de fonctionnement des cours d'eau et les zones à forts enjeux environnementaux
- Valoriser le lac de Virieu le Grand et son camping
- Protéger la population face aux risques présents sur le territoire

Monsieur le Maire, après avoir énoncés les objectifs du futur PLU, précise que cette procédure fera l'objet d'une concertation avec la population, pendant toute la durée de la procédure.

## 2- objectifs en matière de concertation :

Monsieur le Maire présente l'intérêt pour la commune de mettre en œuvre une concertation associant, pendant toute la durée de la procédure, les habitants. Ainsi tout au long de cette procédure, et ce conformément aux articles L. 103-1 et suivants, L. 300-

- l'affichage de la présente délibération de révision du PLU pendant deux mois
- L'ouverture d'un registre en mairie afin que chaque habitant puisse faire des remarques, des observations
- la possibilité par tout habitant d'écrire au maire par courrier ou par courriel
- la diffusion des comptes-rendus de travail sur le site internet de la mairie
- la diffusion d'articles dans la presse et dans le bulletin municipal
- l'organisation de plusieurs réunions publiques pour échanger sur le projet

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation en cas de nécessité.

A l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan au Conseil Municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.

Monsieur le Maire précise que la révision du PLU sera suivie par la commission urbanisme de la commune.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

1. de prescrire la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, conformément aux dispositions des articles L. 153-11 et suivants et R. 153-1 du code de l'urbanisme ;
2. d'énoncer les objectifs poursuivis : tels que définis par Monsieur le Maire dans son exposé,
3. de soumettre le projet à la concertation (articles L. 103-2, L. 103-3 et L. 103-4 du code de l'urbanisme), pendant toute la durée de son élaboration, en associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, selon les modalités évoquées précédemment,
4. d'associer les services de l'État conformément aux dispositions de l'article L. 132-10 du code de l'urbanisme ;



5. de consulter au cours de la procédure, les personnes publiques prévues par la loi au titre des articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-11 du code de l'urbanisme, si elles en font la demande et l'autorité environnementale ;
6. de charger un cabinet en environnement pour réaliser l'évaluation environnementale en tant que de besoin et ce conformément à l'article L. 104-2 du code de l'urbanisme ;
7. de consulter :
- *le centre régional de propriété forestière*
  - *la chambre d'agriculture*
  - *la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ;*
8. de charger un cabinet d'urbanisme de la réalisation de la révision du plan local d'urbanisme ;
9. de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à la mise en œuvre de la révision du plan local d'urbanisme ;
10. de solliciter l'État, conformément au décret n° 83-1122 du 22 décembre 1983, pour qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir en partie les frais matériels et d'études nécessaires à la révision du plan local d'urbanisme ainsi que le conseil départemental pour l'attribution de la subvention octroyée désormais à ce même titre ;
11. dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Envoyé en préfecture le 10/04/2017  
Reçu en préfecture le 10/04/2017  
ID : 001-210104527-20170323-D20170323\_015-DE

Conformément aux articles L. 132-7, L. 132-9, L. 153-11 et L. 153-18 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au préfet,
- aux présidents du conseil régional et du conseil départemental,
- aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture,
- au président de la Communauté de Communes Bugey Sud, compétent en matière de programme local de l'habitat
- Au syndicat mixte en charge du SCoT du Bugey

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois minimum, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré.



Le Maire,  
Georges GERIN.

## 4.2 Délibération d'arrêt de la révision du PLU



Nombre de membres :

afférents au conseil :

**15**

en exercice : 14

qui ont pris part à la délibération : 12

Date de la convocation

24/02/2020

Date d'affichage

24/02/2020

### Séance du 2 mars 2020.

L'an deux mille vingt et le 2 mars à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Georges GERIN.

Présents : M. Georges GERIN ; Mme Liliane MASNADA ; M. Philippe REVEL ; Mme Jacqueline ROSSI ; Maxime MALJOURNAL ; Mme Christine BRUYAT ; M. Henri DUCARRE ; M. Florent PAILLÉ ; Mme Evelyne REY ; Yves WITKOWSKI.

Absents excusés : Gérard CHAPOT

Adeline DEBREUILLE (procuration à Evelyne REY).

Isabelle KOUDOUVOVOH (procuration à Christine BRUYAT).

Absente : Christelle DUCHATEAU.

Jacqueline ROSSI et Maxime MALJOURNAL ont été nommés secrétaires de séance.

### OBJET DE LA DÉLIBÉRATION :

### REVISION DU PLU – ARRET DES ETUDES DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL

### D'URBANISME ET BILAN DE CONCERTATION.

Affaire N° 29/2019

M. le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de révision du PLU a été élaboré suite à la décision du conseil municipal du 23 mars 2017, et à quelle étape de la procédure il se situe.

Après un peu plus de deux ans de travail, l'élaboration du PLU touche à sa fin, le projet est terminé. Il convient donc d'envisager l'arrêt du document avant la consultation des PPA (Personnes Publiques Associées) et l'enquête publique.

#### 1. Rappel des objectifs poursuivis :

La délibération du 23 mars 2017 a fixé pour la révision du PLU, les objectifs suivants :

- Etre en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bugey,
- Développer des zones d'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'activités 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 potable existantes
- Préserver et protéger les zones de fonctionnement des cours d'eau et les zones à forts enjeux environnementaux
- Valoriser le lac de VIRIEU LE GRAND et son camping.
- Protéger la population face aux risques présents sur le territoire

#### 2. Le déroulement de l'étude :

L'étude d'élaboration du PLU a été menée en trois phases à partir de la fin de l'année 2017: diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, traduction réglementaire.

Vingt et une réunions de travail de la commission PLU se sont tenus dans cette période. Les résultats de ces travaux ont été présentés aux Personnes Publiques Associées lors de trois réunions de présentation.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal le 5 février 2019.

La révision du PLU a aussi fait l'objet d'une demande au « cas par cas » auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale afin de savoir si elle devait être soumise à évaluation environnementale. Par décision en date du 9 mai 2019, la MRAE a fait savoir qu'elle soumettait la révision du PLU à évaluation environnementale en particulier du fait que le projet prévoit un sous-secteur Ne d'une superficie d'environ 5 ha. pour permettre l'accueil de constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation éolienne.

### **3. Le bilan de la concertation :**

Monsieur le Maire rappelle que la concertation s'est effectuée en application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme tout au long de la procédure de révision. Elle indique que la délibération du 23 mars 2017 prévoyait les modalités suivantes de concertation :

- l'affichage en Mairie de la présente délibération du PLU pendant deux mois ;
- L'ouverture d'un registre en mairie afin que chaque habitant puisse faire des remarques, des observations ;
- la possibilité pour tout habitant d'écrire au Maire par courrier ou par courriel ;
- la diffusion des comptes-rendus de travail sur le site internet de la Mairie ;
- la diffusion d'articles dans la presse et dans le bulletin municipal ;
- l'organisation de plusieurs réunions publiques pour échanger sur le projet ;

Ainsi, la concertation a été ponctuée notamment par :

- l'affichage de la délibération de prescription du PLU en mairie et ce pendant une durée de un mois ;
- la publication d'articles dans le journal local et dans la gazette de la commune (des extraits sont situés dans le bilan de la concertation).
- la mise en place du registre ouvert dès le 23 mars 2017 et tout au long de la procédure. Ce registre est à présent clos.
- Des courriers ont bien été réceptionnés en mairie dans le cadre de la révision du PLU.
- la mise à disposition en mairie et sur le site internet des documents validés constitutifs du PLU. Un extrait de cette mise à disposition est situé dans le bilan de la concertation.
- les documents de travail validés ont bien été mis à disposition du public en mairie et sur le site internet.
- l'organisation de deux réunions publiques le 11 décembre 2018 et le 25 juin 2019.

Monsieur le Maire précise que les modalités de concertation ont été respectées. Tous ces éléments sont précisés dans le bilan de la concertation.

Il explique qu'en application de l'article L 103-6 du Code de l'Urbanisme dont a fait l'objet la révision du PLU, lors de l'arrêt projet du PLU, il faut tirer le bilan de cette concertation, c'est-à-dire qu'à partir de ce moment, il n'est plus possible d'intégrer des remarques sur le registre ou recevoir des courriers. L'enquête publique le permettra.

Les futures demandes devront se faire au moment de l'enquête publique.

### **4. Présentation générale du PLU :**

Monsieur le Maire rappelle le contenu du dossier de PLU qui se compose des documents suivants, conformément aux articles L. 151-2 du Code de l'urbanisme :

#### **Le rapport de présentation :**

Dans le strict respect de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

Il se compose de trois parties :

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
- Une justification des choix réglementaires au regard du PADD.
- Une évaluation environnementale qui comprend le diagnostic établi sur l'environnement, notamment en matière de biodiversité.

#### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

En application des articles L. 101-2 et L. 151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD du projet de PLU fixe les grandes orientations pour le territoire sur les thématiques suivantes : développement économique, paysage, communication numérique, transports et déplacements, habitat, espaces naturels, agricoles et forestiers,

continuités écologiques, réseaux d'énergie, loisirs, équipement commercial.

Le PADD s'organise autour d'une orientation « socle » :

Valoriser et inscrire durablement la qualité du bourg de Virieu-le-Grand

Sur cette orientation socle sont déclinées quatre orientations de développement pour le territoire :

- Créer les conditions d'un cadre de vie attractif;
- Garantir les conditions d'accueil pour tous les habitants;
- Maintenir et développer l'activité locale;
- Maîtriser l'empreinte énergétique et environnementale du développement;



#### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Conformément à l'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU comprend 2 OAP sectorielles, dont 1 liée à des zones A Urbaniser (AU) ; et une OAP thématique sur le développement du secteur gare.

#### **Le règlement :**

Le règlement a pour vocation de définir les conditions et modalités d'occupation et d'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire qu'il couvre.

Le règlement du PLU se compose d'une partie réglementaire et d'une partie graphique, le zonage.

Par ailleurs, le règlement s'articule autour de deux grandes parties :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- Les dispositions par zone

Cette partie réglementaire comprend aussi un cahier des Emplacements Réservés, un cahier des éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et un cahier des changements de destination ;

#### **Annexes :**

Conformément aux articles L151-43, R151-52 et R151-53, le dossier du PLU contient les annexes suivantes :

- Les Servitudes d'Utilité Publique
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement ;
- Les dispositions du PPRN
- La réglementation des semis, plantations et replantations d'essences forestières

Le conseil municipal,

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 23 mars 2017 ayant prescrit la révision du PLU et défini les modalités de la concertation ;

**Vu** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ayant eu lieu au sein du conseil municipal 5 février 2019;

**Vu** la décision de la MRAE en date du 9 mai 2019 décidant de soumettre le PLU à évaluation environnementale ;

**Vu** le projet de révision du PLU et notamment le rapport de présentation contenant l'évaluation environnementale, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

**Considérant** que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision, ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

#### **DECIDE :**

##### **1. de tirer le bilan de la concertation :**

Tous les éléments mis à disposition du public et les débats au sein des deux réunions publiques, qui ont à chaque fois rassemblé une trentaine de personnes, ont fait apparaître les préoccupations suivantes:

- 1°/ Des inquiétudes l'ambition du PLU en matière d'accroissement de la population;

- 2°/ des inquiétudes sur possible déclassement en zone agricole ou naturelle de parcelles aujourd'hui constructibles,  
3°/ Des interrogations sur le fait de contraindre le développement alors que des secteurs agricoles pourraient devenir constructibles;  
4°/ Des questions sur le stationnement en centre bourg

...  
Les demandes écrites parvenues à la Mairie en cours d'étude étaient elles plus ponctuelles portant sur essentiellement sur la constructibilité de telle ou telle parcelle. En tout état de cause, toutes les questions et préoccupations générales autour des grands objectifs du PLU sont venues nourrir l'étude du dossier présenté aujourd'hui au conseil municipal, même si certaine n'ont pu être retenues car venant à l'encontre de la nécessaire maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles.

La concertation a donc ainsi contribué à l'évolution du document tel qu'il est proposé d'être arrêté.

**2. d'arrêter le projet de révision du PLU de Virieu-le-Grand tel qu'il est annexé à la présente délibération.**

**3. de soumettre ce projet de PLU aux avis des personnes publiques associées et des personnes consultées, puis à enquête publique.**

**4. de transmettre ce projet de PLU à la CDPENAF**

**5. d'autoriser Monsieur le Maire à entreprendre les démarches nécessaires pour poursuivre la procédure et à signer tout document se rapportant à ces décisions.**

Conformément au code de l'urbanisme,

Conformément aux articles L153-16 et L153-17, le projet de révision du PLU sera transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration ainsi qu'aux communes limitrophes et aux organismes et Établissements Publics de Coopération Intercommunale en ayant fait la demande;

Le dossier définitif du projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal est tenu à la disposition du public.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai de 1 mois et sera transmise en préfecture.

Fait à Virieu le Grand, le 2 mars 2020.

Pour copie conforme,  
Le Maire,  
Georges GERIN



## 4.3 Délibération de reprise du PLU

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT DE L'AIN**

Accusé de réception en préfecture  
001-210104527-20220415-D00220415\_038-DE  
Date de télétransmission : 26/04/2022  
Date de réception préfecture : 26/04/2022

### **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VIRIEU LE GRAND**

Séance du 15 avril 2022.

*nombre de membres :*

*afférents au conseil :*

**15**

*en exercice : 15*

*qui ont pris part à la délibération : 15*

**11 Pour**

**4 Abstentions**

*Date de la convocation*

11/04/2022

*Date d'affichage*

11/04/2022

**Présents** : Mme VALLIN Yvette ; Mme BOUVIER Laetitia ; M. WITKOWSKI Yves ; M. MORNIEUX Christian ; Mme DEMITRES Rolande ; M. DONIO Frédéric ; M. PAILLÉ Florent ; Mme BAILLOT Laetitia ; M. MERINI Jean-Claude ; Mme GIRERD Huguette ; Mme BOUCHISSE Corinne ; M. BELLEBAULT Cyril ; Mme CHATILLON Tiphanie ; Mme Anne MARIETTAZ.

**Absente excusée** : Mme GILARDINO Lamia (procuration à WITKOWSKI Yves).

**Secrétaire de séance** : Mme BAILLOT Laétitia.

#### **Objet de la délibération : REPRISE DES ETUDES DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

*Affaire n° 43/2022*

Mme le Maire rappelle que la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme a été lancée par le Conseil Municipal du 23 mars 2017. La proposition du nouveau PLU a été envoyée aux personnes publiques associées (services de l'Etat, Chambre d'Agriculture, Schéma de Cohérence Territoriale, Communauté de Communes Bugey Sud, etc.) afin qu'ils puissent donner un avis en mars 2020. Les avis ont été reçus en mairie courant septembre 2020. Après analyse de ceux-ci, et compte tenu d'avis défavorables, il convient de reprendre la procédure et la concertation.

En effet, lors du Conseil Municipal du 02 Mars 2020, ce dernier a tiré le bilan de la concertation durant l'étude du PLU. Or, compte tenu des arguments cités ci-dessus, il convient d'ouvrir à nouveau la concertation avec la population pour garantir une meilleure transparence dans les choix à opérer dans le cadre de la révision du PLU.

De plus, le projet communal de la précédente équipe municipale ne correspond pas aux attentes de la nouvelle équipe municipale. Il est donc nécessaire de revoir le projet dans une grande globalité en intégrant les objectifs de la nouvelle équipe municipale ainsi que les remarques des personnes publiques associées.

Pour cela, des réunions de travail ont été organisées avec les bureaux d'études et l'assistance à maîtrise d'ouvrage (Agence 01) pour comprendre les enjeux de la révision du PLU et les attentes de la nouvelle équipe. Ces dernières ont fait ressortir qu'il est nécessaire de reprendre le projet de révision de PLU.

Mme le Maire invite les membres du Conseil municipal à se prononcer sur :

- la reprise de la révision du PLU
- la poursuite des modalités de concertation.

A cet effet, et compte tenu du contexte, il est proposé qu'une réunion publique soit organisée pour expliquer le nouveau projet communal.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à la majorité :

- **APPROUVE** la reprise des études du PLU
- **APPROUVE** la poursuite des modalités de concertation avec la population
- **APPROUVE** l'organisation d'une réunion publique
- **AUTORISE** Mme le Maire à entreprendre les démarches nécessaires pour poursuivre la procédure et signer tout document ou avenant au marché.

Pour copie conforme,

Mme le Maire,  
Yvette VALLIN



#### 4.4 Délibération d'arrêt de la révision du PLU



### DELIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VIRIEU LE GRAND

Séance du 7 mars 2025, 18h

*nbre de membres :*

*afférents au conseil : 15*

*en exercice : 15*

*qui ont pris part à la délibération : 15*

*1 Abstention*

*14 Pour*

*Date de la convocation*

*03/03/2025*

*Date d'affichage*

*03/03/2025*

**Présents :** Mme VALLIN Yvette ; Mme BOUVIER Laetitia ; M. WITKOWSKI Yves (départ à 20h30) ; Mme DEMITRES Rolande (arrivée à 18h25) ; Mme GIRERD Huguette ; M. PAILLÉ Florent ; Mme BOUCHISSE Corinne ; Mme MARIETTAZ Anne ; Mme LACHENAL Béatrice ; M. FAVRE Guy.

**Absents excusés :** M. MORNIEUX Christian (procuration donnée à PAILLÉ Florent) ; M. DONIO Frédéric (procuration donnée à VALLIN Yvette) ; M. MERINI Jean-Claude (procuration donnée à GIRERD Huguette) ; Mme CHATILLON Tiphanie (procuration donnée à WITKOWSKI Yves – départ à 20h30) ; M. SURGERE Clément (procuration donnée à DEMITRES Rolande)

**Secrétaire de séance :** Mme BOUCHISSE Corinne

**Objet de la délibération :** DELIBÉRATION D'ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VIRIEU-LE-GRAND ET TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION

*Affaire n°3/2025*

#### I - EXPOSE DES MOTIFS

Madame le Maire rappelle les objectifs qui ont conduit la Commune à engager la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Un premier débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 5 février 2019 sur les orientations générales du PLU.

Madame le Maire rappelle que le Conseil Municipal lors de sa séance du 2 mars 2020 a décidé de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de PLU pour le transmettre aux personnes publiques associées. Plusieurs partenaires publics ont émis un avis défavorable au projet, ce qui a induit à l'arrêt des études.

Aussi, le Conseil Municipal lors de sa séance du 15 avril 2022 a décidé de reprendre les études du PLU et de poursuivre les modalités de la concertation.

##### 1- Le lancement d'une procédure du PLU

Considérant qu'il est rappelé que, par délibération en date du 23 mars 2017, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU.

Pour rappel, les objectifs inscrits dans la délibération du 23 mars 2017 sont les suivants :

- Être en compatibilité avec les objectifs du 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'activités 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 potable existantes,
- Préserver et protéger les zones de fonctionnement des cours d'eau et les zones à forts enjeux environnementaux,
- Valoriser le lac de Virieu le Grand et son camping,
- Protéger la population face aux risques présents sur le territoire.

Lors de ce Conseil Municipal, des modalités de concertation avec la population ont également été définies :

- L'affichage de la présente délibération de révision du PLU pendant deux mois,
- L'ouverture d'un registre en mairie afin que chaque habitant puisse faire des remarques, des observations,
- La possibilité par tout habitant d'écrire au Maire par courrier ou par courriel,
- La diffusion des comptes-rendus de travail sur le site internet de la mairie,
- La diffusion d'articles dans la presse et dans le bulletin municipal,
- L'organisation de plusieurs réunions publiques pour échanger sur le projet,
- La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation en cas de nécessité.

Considérant que la Commune a ensuite procédé, suite à une procédure de publicité et de mise en concurrence, au choix d'un prestataire pour la réalisation de cette mission, ce qui a permis de préciser et d'amender les objectifs de la révision du PLU.

## 2- Rappel et mise en œuvre des modalités de la concertation

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du PLU en date du 23 mars 2017.

Considérant qu'il est précisé que des modalités de concertation ont été mises en œuvre suite à la prescription de la révision du PLU et ce pendant toute la durée du projet.

Un premier projet a été arrêté le 2 mars 2020 et un bilan de la concertation réalisée dans cette première phase d'étude a été tiré par le Conseil Municipal, constatant que les observations écrites et les débats au sein des deux réunions publiques ont contribué à l'évolution du document présenté au Conseil Municipal.

Suite au changement de municipalité en 2020, le projet arrêté en mars 2020 n'a pas fait l'objet d'enquête publique.

Le 15 avril 2022, le Conseil Municipal a décidé de reprendre l'étude du PLU. La délibération prévoit la poursuite des modalités de la concertation décidées dans la délibération de prescription.

Comme indiqué dans la délibération du 2 mars 2020 arrêtant une première fois le projet de révision du PLU : « *Les demandes écrites parvenues à la Mairie en cours d'étude étaient ponctuelles portant essentiellement sur la constructibilité de telle ou telle parcelle.* »

Lors de la première phase de l'étude, de 2017 à 2020, deux réunions publiques ont été organisées :

- 
- 11 décembre 2018 : Diagnostic et PADD
  - 25 juin 2019 : Traduction réglementaire du PADD

Dans la délibération du 2 mars 2020, un bilan de la concertation réalisée dans cette première phase d'étude a été tiré par le Conseil Municipal, constatant que les débats au sein des deux réunions publiques avaient en particulier fait émerger les questions suivantes :

- « *1/ des inquiétudes quant à l'ambition du PLU en matière d'accroissement de la population ;*
- 2/ des inquiétudes sur le possible déclassement en zone agricole ou naturelle de parcelles aujourd'hui constructibles ;*
- 3/ des interrogations sur le fait de contraindre le développement alors que des secteurs agricoles pourraient devenir constructibles ;*
- 4/ des questionnements sur le stationnement en centre bourg* »

Dans le cadre de la reprise du PLU, une troisième réunion publique a été organisée le 19 juin 2024, afin de présenter le nouveau projet de révision du PLU.

La troisième réunion publique a rappelé l'historique particulier de la révision du PLU, a présenté le nouveau PADD et a été l'occasion de rappeler que le PLU s'inscrit dans une hiérarchie de documents de niveau national (code de l'urbanisme), régional (SRADDET), intercommunalité (SCoT) avec lesquels il se doit d'être conforme ou compatible.

Trois questions d'ordre général ont été posées par le public autour de la question des risques, de l'avenir de la base de loisirs et du développement possible des zones d'activités. La réunion publique a été l'occasion d'apporter des informations sur ces trois points.

Toutes ces questions et préoccupations générales autour des grands objectifs du PLU sont venues nourrir l'étude du dossier présenté au Conseil Municipal et ont permis de préciser le diagnostic et de faire évoluer le projet vers une plus grande cohérence d'ensemble.

La concertation a donc ainsi contribué à l'évolution du document tel qu'il a été arrêté par le Conseil Municipal.

Considérant qu'en conclusion, le bilan de la concertation est positif.

Considérant que ce bilan de la concertation permet au Conseil Municipal, aux Personnes Publiques Associées et aux tiers, de constater que :

- Les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester,
- Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche,
- Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

Madame le Maire informe le Conseil Municipal que la procédure n'est pas terminée et qu'une enquête publique aura lieu courant 2025.

Considérant que ce bilan met fin à la phase de concertation préalable.

### 3- L'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

— Considérant le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal, dans sa séance du 5 février 2019, sur les orientations générales du PADD ;

Considérant le nouveau débat du PADD qui s'est tenu le 30 juin 2023 ;

Considérant que, suite à la phase d'études, de concertation et d'élaboration associée, le Conseil municipal doit se prononcer sur le projet de PLU.

Considérant que le projet de PLU est constitué des documents suivants :

- 1a – Rapport de présentation – Tome 1 – Etat des lieux et diagnostic
- 1b - Rapport de présentation – Tome 2 – Rapport de justification
- 1c - Rapport de présentation – Tome 3 – EIE et Evaluation environnementale
- 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles
- 4a – Règlement graphique – Plans de zonage secteur Est (1/5000<sup>e</sup>)
- 4b – Règlement graphique – Plans de zonage secteur Centre bourg (1/2500<sup>e</sup>)
- 4c – Règlement écrit
- 4d – Cahier des emplacements réservés
- 4e – Cahier des L151-19
- 4f – Cahier des changements de destination

Et des annexes

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article L 104-2 du code de l'urbanisme.

Quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été rédigées :

- OAP n°1 Secteur Sud-Ouest du centre-bourg
- OAP n°2 Secteur Sud du centre-bourg
- OAP n°3 Secteur en Murat
- OAP n°4 Secteur Gare

Le règlement du PLU accompagne les différents objectifs du PLU et s'organise de la manière suivante :

- Zone UA : zone urbaine du centre bourg ancien
- Zone UB : zone urbaine périphérique au centre bourg ancien
- Zone UBa : zone urbaine éloignée du centre bourg
- Zone UL : zone urbaine réservée aux équipements sportifs et de loisirs
- Zone UT : zone urbaine réservée au camping et à la base de loisirs
- Zone UX : zone urbaine réservée aux activités
- Zone IAU : zone d'urbanisation future
- Zone A : zone agricole
- Zone N : zone naturelle
- Zone Nj : zone naturelle correspondant à des jardins autour de l'arène
- Zone Np : zone naturelle correspondant à un parc urbain au centre bourg

Considérant qu'il est proposé au Conseil Municipal de :

- Retirer la première délibération du 2 mars 2020 arrêtant le projet de révision du PLU,
- Tirer le bilan de la concertation,
- Arrêter le projet de PLU tel qu'il a été présenté.

---

## II -DELIBERATION

---

En conséquence,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 103-2 et suivants, L 151-1 et suivants, L 153-1 et suivants, ainsi que ses articles R 151-1 et suivants ;

Vu la délibération du 23 mars 2017, prescrivant la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal, précisant les objectifs et définissant les modalités de la concertation ;

Vu le débat au sein du Conseil Municipal du 5 février 2019 sur les orientations du PADD ;

Vu la délibération du 2 mars 2020 arrêtant une première fois le projet de révision du PLU et tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération de reprise des études de la révision du PLU du 15 avril 2022 et réouvrant la concertation avec le public ;

Vu le nouveau débat du PADD du 30 juin 2023 ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Madame le Maire et joint à la présente délibération ;

Vu le projet de PLU joint à la présente délibération ;

Madame le Maire, après cet exposé, propose aux membres du Conseil Municipal de :

- Retirer la délibération du Conseil Municipal du 2 mars 2020 arrêtant le projet de révision du PLU,
- Tirer le bilan de la concertation,
- Arrêter le projet de PLU tel qu'il a été présenté

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, à la majorité :

- **DE RETIRER** la délibération du Conseil Municipal du 2 mars 2020 arrêtant le projet de révision du PLU,
- **DE TIRER** le bilan de la concertation, tel que présenté ci-dessus et annexé à la présente délibération ;
- **D'ARRÊTER** le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Il est, en outre, rappelé que :

- Le projet de PLU de la commune de Virieu-le-Grand sera soumis pour avis :
- Aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;
  - À leur demande aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

- 
- Le projet de PLU sera soumis pour avis au Centre national de la propriété forestière, à la Chambre d'agriculture, à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité et à la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
  - Le projet de PLU sera transmis à l'autorité environnementale au titre de l'article R 104-23 du code de l'urbanisme.
  - Peuvent être consultées à leur demande sur le projet de révision du PLU arrêté les personnes visées aux articles L 132-12 et L 132-13 du code de l'urbanisme.
  - La présente délibération et ses annexes seront transmises à la sous-préfecture de Belley.
  - La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 153 3 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois.
  - Le dossier sera soumis à enquête publique conformément à l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, dès que les personnes publiques associées et consultées auront rendu leurs avis.
  - Le projet de PLU tel qu'arrêté par la présente délibération, est tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Fait et délibéré.  
Mme le Maire,

Y. VALLIN,



## 4.5 Arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique

Département de l'AIN  
Commune de VIRIEU LE GRAND

Arrêté de réception en préfecture  
001-210104527-20250628-AI/00250628\_004-AI  
Date de télétransmission : 29/06/2025  
Date de réception préfecture : 28/06/2025

Objet :

### ***OUVERTURE ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME***

Le Maire de la commune de VIRIEU LE GRAND,

- ❖ VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-19 ;
- ❖ VU la délibération du 23 mars 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et énonçant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation ;
- ❖ VU les débats au sein du conseil municipal du 5 février 2019 et du 30 juin 2023 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ❖ VU la délibération 2 mars 2020 arrêtant pour la première fois les études du projet de révision du PLU et bilan de concertation ;
- ❖ VU la délibération du 15 avril 2022 reprenant les études de la révision du PLU suite aux avis défavorables de nombreux partenaires publics sur le premier arrêt du projet de révision ;
- ❖ VU la délibération du 7 mars 2025 arrêtant le projet de révision du PLU et tirant le bilan de la concertation ;
- ❖ VU l'avis tacite de la MRAE du 18 juin 2025 / 2025-ARA-AUPP-1584 ;
- ❖ VU les avis reçus des personnes publiques associées (PPA) ;
- ❖ VU le PLU actuellement opposable sur la commune ;

**Vu** le Code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-19, et R. 123-1 à R. 123-33 ;

**Vu** la décision du TA n°E25000061/69 du 25 juin 2025 de la Présidente du tribunal administratif de Lyon désignant Madame Véronique PACAUD en tant que commissaire enquêtrice titulaire et Monsieur Florent PELLIZZARO en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

### **ARRETE 2025 - 40**

#### **Article 1 :**

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur le territoire de la commune de Virieu-le-Grand pour une durée de 31 jours du **lundi 20 octobre 2025 à 9h30 heures jusqu'au mercredi 19 novembre 2025 à 12 heures**.

La personne responsable du PLU auprès de laquelle les informations peuvent être demandées est le Maire. Le siège de l'enquête est la mairie de Virieu-le-Grand.

#### **Article 2 :**

La Présidente du tribunal administratif a désigné Madame Véronique PACAUD en qualité de commissaire enquêtrice titulaire et Monsieur Florent PELLIZZARO en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Pendant la durée de l'enquête, toute personne intéressée pourra consulter le dossier à la mairie de Virieu-le-Grand aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Un poste informatique connecté à internet sera également mis à disposition.

#### **Article 3 :**

Le dossier d'enquête publique est constitué du projet de révision du PLU (accompagné de son évaluation environnementale et du bilan de la concertation) ainsi que des avis des personnes publiques associées (PPA).

Le dossier est disponible pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du **lundi 20 octobre 2025 à 9h30 heures jusqu'au mercredi 19 novembre 2025 à 12 heures**.

Accusé de réception en préfecture  
001-2010457-20250003-A120250003\_004-AR  
Date d'envoi : 20/08/2025  
Date de réception préfecture : 20/08/2025

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations et propositions, ou les adresser à la commissaire-enquêtrice :

- Par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice à la mairie de Virieu-le-Grand (1 place Honoré d'Urfé, 01510 VIRIEU LE GRAND) ;
- Sur le registre unique d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par la commissaire enquêtrice, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- Sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/6610> comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement ;
- Par mail à l'adresse : [enquete-publique-6610@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6610@registre-dematerialise.fr). Les contributions transmises par courriel seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé et donc visibles par tous.

Pendant toute la durée de l'enquête, tout ou partie du dossier d'enquête publique peut être consulté et communiqué aux frais de la personne qui en fait la demande.

#### **Article 4 :**

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public à la mairie durant les permanences suivantes :

- 1<sup>ère</sup> permanence : samedi 25 octobre 2025 de 10h00 à 12h00
- 2<sup>ème</sup> permanence : lundi 3 novembre 2025 de 14h00 à 16h00
- 3<sup>ème</sup> permanence : vendredi 14 novembre 2025 de 15h00 à 17h00
- 4<sup>ème</sup> permanence : mercredi 19 novembre 2025 de 10h00 à 12h00

#### **Article 5 :**

À la fin du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêtrice. Dans les 8 jours suivant cette clôture, celle-ci rédigera un procès-verbal de synthèse des observations qu'elle transmettra au Maire. Celui-ci dispose alors d'un délai de 15 jours pour établir un mémoire en réponse. Ensuite, dans un délai maximum de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice adressera au Maire son rapport et ses conclusions motivées.

#### **Article 6 :**

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site de la Préfecture de l'Ain pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Le public pourra également consulter le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/6610>

#### **Article 7 :**

Au terme de l'enquête, la révision du PLU, éventuellement amendée, sera approuvée par délibération du Conseil municipal de Virieu-le-Grand.

#### **Article 8 :**

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Sous-Préfet de Belley et à Madame la commissaire-enquêtrice.

Fait à VIRIEU LE GRAND,  
le 28 août 2025.

Le Maire,  
Yvette VALLIN.



#### 4.6 Décision de désignation de la commissaire enquêtrice/ tribunal administratif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

24/06/2025

N° E25000061 /69

La présidente du tribunal administratif

##### E- Décision désignation commission ou commissaire du 24/06/2025

Vu enregistrée le 04/04/2025, la lettre par laquelle le Maire de VIRIEU LE GRAND demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

##### DECIDE

**ARTICLE 1** :Madame Véronique PACAUD est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** :Monsieur Florent PELLIZZARO est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** :Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** :La présente décision sera notifiée à la commune de VIRIEU LE GRAND, à Madame Véronique PACAUD et à Monsieur Florent PELLIZZARO.

Fait à Lyon, le 24/06/2025

Pour la Présidente et par délégation  
La première vice-présidente

Dominique Jourdan

#### 4.7 Procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice



#### Procès-verbal de synthèse Articles L123-18 du code de l'environnement

Surjoux, le 26 novembre 2025

Véronique Pacaud

Commissaire enquêtrice

Je soussignée, Véronique Pacaud, désignée en qualité de commissaire enquêtrice par décision du président du Tribunal Administratif de Lyon citée en référence,

Constatant la clôture de l'enquête publique unique, réalisée sur une durée de 31 jours, du lundi 20 octobre 2025 au mercredi 19 novembre 2025 inclus, relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) porté par la commune de Virieu-le-Grand,

Rappelant que les personnes intéressées, pendant toute la durée de l'enquête, ont pu prendre connaissance du dossier et ont été invitées à faire part à la commissaire enquêtrice, désignée pour la circonstance, de leurs observations écrites :

- Sur le registre dématérialisé sécurisé, à l'adresse internet suivante :  
<https://www.registre-dematerialise.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@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6610@registre-dematerialise.fr)

Ou à rencontrer 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.

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, la commissaire enquêtrice certifie avoir rencontré le demandeur, Madame le maire de la commune de Virieu-le-Grand Yvette Vallin et lui avoir adressé son procès-verbal de synthèse

et indiqué à cette occasion avoir reçu au cours de l'enquête :

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

Soit un total de 28 observations.

Certifie lui avoir communiqué que durant l'enquête publique 2534 visiteurs ont consulté le registre dématérialisé, 1534 personnes ont téléchargé au moins un des documents pour 1708 téléchargements réalisés.

## Données issues du registre dématérialisé Préambules :



Certifie lui avoir communiqué les observations suivantes sous forme de tableau, classées par thèmes de 2 natures différentes :

- Projet, dossier
- Zonage, demandes particulières

La commissaire enquêtrice demande au maître d'ouvrage de répondre à chacune des observations émises par le public, tel qu'elle les a synthétisées dans les tableaux suivants.

## Observations du public

### Origine des observations

C : Courrier  
O : Orale  
R : Registre mairie  
@ : Registre dématérialisée

### Entité du pétitionnaire

AE : activité économique  
A : Association  
OP : Organisation professionnelle  
P : Particulier

## Thème « Projet, dossier »

| Nom     | Prénom | Entité | Origine | N° | Observations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|--------|--------|---------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anonyme |        | P      | C       | 1  | Estime que densifier l'habitat et l'extension potentiellement donnée à la transformation du patrimoine de Virieu le Grand mettent en péril l'habitat existant qui s'en trouverait dévalorisé ainsi que le caractère même du village.                                                                                                                                            |
| Anonyme |        | P      | C       | 2  | En s'appuyant sur l'avis de la DDT, estime que l'extension de l'habitat dans la partie ancienne du village nécessiterait de remettre en cause la réalité des risques, pourtant bien réels.                                                                                                                                                                                      |
| Anonyme |        | P      | C       | 3  | Estime que l'extension de l'habitat par la transformation du bâti agricole ancien en habitation conduirait à accentuer le sentiment de promiscuité de cet habitat situé en bord de route. Ce qui peut accentuer les problèmes de voisinage, dévaloriser le bâti existant pour ceux qui y demeurent et provoquer des gênes conséquentes dues aux travaux qui seront nécessaires. |
| Anonyme |        | P      | C       | 4  | Estime que c'est vers l'habitat ancien existant donnant directement sur la rue, privé de jardin ou de stationnement privatif, que des actions doivent être menées.                                                                                                                                                                                                              |
| Anonyme |        | P      | C       | 5  | Souligne que les règles d'urbanisme, y compris celles liées au périmètre instauré par les monuments historiques, font peser des contraintes supplémentaires sur un changement de destination de biens immobiliers affectés auparavant à un autre usage.                                                                                                                         |
| Anonyme |        | P      | C       | 6  | Estime que certains alignements de granges présents se voient désormais contrariés par la vente de l'une d'entre elles à des fins de transformation en habitation, ce qui est architecturalement inépte et d'un point de vue urbanistique tout à fait regrettable.                                                                                                              |
| Anonyme |        | P      | C       | 7  | Souligne qu'en l'absence de réalisation des travaux nécessaires concernant les infrastructures de séparation des eaux usées et claires, le PLU n'a aucune raison de prévoir l'extension de l'habitat.                                                                                                                                                                           |

|         |  |   |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|--|---|---|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anonyme |  | P | C | 8  | Estime que les élections municipales à venir doivent permettre une majorité représentative pour approuver toute modification du PLU dans l'intérêt de l'ensemble de la population et le respect du patrimoine et spécificités locales.                                                                                                                                                                           |
| Anonyme |  | P | C | 9  | Note que de nombreuses maisons individuelles sont en vente à Virieu sans trouver d'acquéreurs, les dernières acquisitions faites l'ont été en post-Covid par des gens désireux d'avoir une résidence secondaire. Ainsi, estime non urgent d'étendre les possibilités de transformation de biens actuellement recherchés pour ce qu'ils sont (jardins et dépendances) mais pas au prix d'un terrain à construire. |
| FNE     |  | A | @ | 10 | Tout en saluant la volonté de la commune de préserver les milieux naturels, regrette la brièveté du volet faune de l'état initial de l'environnement. Estime qu'une étude plus approfondie aurait rendu justice à la remarquable biodiversité de la commune.                                                                                                                                                     |
| FNE     |  | A | @ | 11 | Estime que la définition des zones humides page 10 du règlement est obsolète : elle doit être corrigée en reprenant la version actuelle de l'article L.211-1 du code de l'environnement issue de la loi du 24 juillet 2019.                                                                                                                                                                                      |
| FNE     |  | A | @ | 12 | Rappelle que plusieurs haies sont répertoriées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et que le règlement encadre les possibilités de les supprimer en pouvant faire l'objet d'une compensation. Estime que celle-ci devrait être obligatoire.                                                                                                                                                    |
| FNE     |  | A | @ | 13 | Porte à l'attention de la commune la présence d'une mare sur la parcelle B317. La reproduction d'amphibiens y est avérée. Son repérage au titre de l'article L.151-23 serait intéressant afin de la préserver.                                                                                                                                                                                                   |
| FNE     |  | A | @ | 14 | Estime que la consommation d'ENAF, qui é été de 0,9ha entre 2011 et 2020 devrait être plus que divisée par 2. La consommation d'ENAF entre 2021 et 2022 étant de 0,4ha estime nécessaire que la commune ralentisse voire stoppe la consommation foncière en extension.                                                                                                                                           |
| FNE     |  | A | @ | 15 | Estime que les besoins en nouveaux logements paraissent surévalués et que la suppression de la zone 1AU en extension doit être envisagée.                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|     |  |   |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--|---|---|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FNE |  | A | @ | 16 | Note une contradiction sur le nombre de logements vacants mobilisables pour éviter toute nouvelle consommation foncière : les Justifications en mentionnent « une vingtaine » (p.35) alors que le PADD ne table plus que sur 15 (p.15). De plus, le bâtiment identifié pour changer de destination ne semble pas pris en compte dans les décomptes des logements à produire. |
| FNE |  | A | @ | 17 | Appelle la commune à suspendre toute nouvelle construction de logement tant que le système d'assainissement collectif ne sera pas aux normes. Déplore l'absence de développements relatifs aux effluents non domestiques alors qu'il est souligné que l'entreprise « Le Saloir de Virieu » représente à elle-seule 50 % de la charge communale.                              |
| FNE |  | A | @ | 18 | Appelle la commune à réévaluer ses besoins fonciers et à stopper toute urbanisation en extension.                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Thème « Zonage, demandes particulières »

|          |           |    |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------|-----------|----|---|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Belmondy | Jean-marc | P  | O | 19 | Souhaite installer un carport sur la parcelle A 259 (en Mussignin), zonage Uba : souhaite pouvoir faire ce carport avec toiture en un seul pan et que soit prise en considération cette demande. Souhaite savoir par ailleurs quelles sont les limites d'implantation à respecter par rapport aux parcelles voisines.                                                                                                                                          |
| Belmondy | Jean-marc | P  | O | 20 | Parcelle 258 : demande s'il peut faire une annexe abri voiture dans le prolongement de l'abri piscine. Et si oui quelle serait la taille maximum autorisée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bouvier  | Georges   | P  | O | 21 | Parcelle B59 en Sauvy classée en A : souhaiterait que cette parcelle soit classée zone N afin de pouvoir construire un abri de jardin. L'emplacement de cette parcelle se trouve entre la voie ferrée d'un côté et la route départementale de l'autre ; ses dimensions étroites et en longueur ne permettent pas aux engins agricoles d'exploiter cette parcelle.                                                                                              |
| Ciotta   | Adrien    | P  | M | 22 | Parcelle D154 ; Lors de l'achat de ce terrain, celui-ci comportait déjà trois abris de jardin (un d'environ 1m2 et deux autres inférieurs ou égaux à 5m2), dont un était partiellement détruit. Dans un souci de remise en état et d'entretien de la parcelle, a remplacé cet abri, sans avoir connaissance à l'époque des restrictions liées au zonage du PLU, dans un esprit de bonne foi. Souhaite que cette parcelle soit reclassée en Nj.                 |
| Jenc     | Unal      | AE | O | 23 | ZA en Sauvy, parcelles : 1115, 1070 ; 1075, 1118, 1122, 1136, 1135, 1134, 1139, 1137, 1138, 1126, 1120, 1129, 1130, 1128. L'entreprise de maçonnerie a acheté ses terrains à la CC Bugey Sud dans le but d'agrandir l'entreprise (une machine imposante vient d'être achetée). Voit que ses parcelles sont, sur le PLU, zonées en A. Souhaite pouvoir agrandir comme prévu initialement avec la CCBS. Demande à ce que ses parcelles soient requalifiées en U. |

|            |                 |    |   |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|-----------------|----|---|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Leblanc    | Claude et Sarah | AE | M | 24 | Concernant les parcelles N°335 et 336 en zone N, souhaitent développer leur accueil de gites et chambres d'hôtes en installant des structures temporaires et réversibles destinées à l'accueil ponctuel de clientèle (chapiteau, bulles d'hébergement, toilettes sèches et éventuellement une micro-station de phytoépuration adaptée au site). Souhaitent savoir si cela est autorisé. |
| Pesenti    | Bruno           | AE | R | 25 | Concernant la parcelle 1121 en Sauvy, achetée à la CCBS afin de développer son activité : souhaite que cette parcelle puisse être de nouveau en zone constructible afin de pouvoir créer un bâtiment comme il a été prévu en accord avec la CCBS.                                                                                                                                       |
| Pesenti    | Bruno           | AE | R | 26 | Parcelle 229, coupée en deux par le corridor écologique en zone N, souhaite connaître l'impact que le corridor peut avoir sur son activité.                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rey        | Hervé           | P  | @ | 27 | Parcelle 961 : A un ancien wagon postal et souhaite savoir s'il peut installer un carport pour le protéger et si oui quelles sont les dimensions maximales autorisées en longueur et en hauteur.                                                                                                                                                                                        |
| Thiercelet | Marie-Jo        | P  | @ | 28 | Parcelles A288 et A422 en zone N, souhaite savoir ce qu'elle peut construire sur ses parcelles (ex : piscine, abri, garage).                                                                                                                                                                                                                                                            |

La commissaire enquêtrice sollicite par ailleurs le maître d'ouvrage sur les points suivants :

1) Votre PADD est basé sur un taux de croissance annuelle de 0.7%, entre 2023 et 2034 ce qui porte à 1256 habitants en 2034, soit 92 habitants de plus qu'en 2023 (où l'hypothèse retenue est de 1164 habitants).

Or, vous prévoyez 76 logements, pour une taille des ménages de 2.10, ce qui correspondrait en réalité à 160 habitants supplémentaires.

Le nombre de 92 habitants supplémentaires apparaissant juste, le besoin en logements apparaît donc sur-évalué. Quelles modifications comptez-vous apporter pour rendre cohérents les hypothèses de production de logements, les objectifs de croissance démographique et de consommation foncière ?

2) La DDT dans son avis rendu le 17 juin 2025 exprime que « *Le règlement des zones Nj et Np autorise les « constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de jardin ». Ces dispositions ne respectent pas le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 relatif aux destinations et sous-destinations des constructions. Les zones N ne pouvant autoriser que les annexes*

*des bâtiments principaux se trouvant également dans la zone, cette disposition est illégale*. Quelle réponse comptez-vous apporter à la DDT ?

3) Quelle réponse comptez-vous apporter à l'UDAP qui, dans son avis en date du 15 avril 2025, émet un avis défavorable sur l'OAP n°1 située dans le futur périmètre des abords ?

4) Vous retenez dans votre projet de PLU un pourcentage de 50% de rétention foncière, ce qui paraît relativement élevé. Quels leviers pourriez-vous activer afin de réduire ce pourcentage et permettre la constructibilité d'un certain nombre de logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine afin de limiter l'extension de l'urbanisation ?

5) Le schéma de l'OAP gare, en page 36, indique en zone bleue « *un secteur à potentiel de constructions nouvelles en front de route* ». Or la présentation de l'OAP ne prend en compte que succinctement ce potentiel et ne définit pas le nombre de logements qui pourraient être créés. Pourriez-vous développer ce sujet ?

L'invite à produire le **10 décembre 2025** au plus tard, un mémoire en réponse.

Fait à Surjoux, le 26 novembre 2025

La commissaire enquêtrice



Procès-verbal adressé au demandeur :

Date

Nom

Signature

26.11.2025

Y. VALLIN



## Révision du PLU

### VIRIEU LE GRAND (01)



MEMOIRE EN REPONSE AU PV DE SYNTHESE SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

9 DECEMBRE 2025

Dans son PV suite à l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Virieu-le-Grand, Madame la commissaire enquêtrice a demandé au maître d'ouvrage de répondre à chacune des observations émises par le public :

REGISTRE

1 à 9 – Anonyme

Estime que densifier l'habitat et l'extension potentiellement donnée à la transformation du patrimoine de Virieu le Grand mettent en péril l'habitat existant qui s'en trouverait dévalorisé ainsi que le caractère même du village.

1- Observation de la commune :

Depuis la loi SRU, un enjeu de l'urbanisme est la réduction de la consommation de l'espace pour le développement urbain et donc la recherche d'une certaine densification. Cette densification maîtrisée doit permettre de conserver un dynamisme à un centre bourg de grande qualité patrimoniale mais qui n'a pas vocation à n'être qu'un musée.

En s'appuyant sur l'avis de la DDT, estime que l'extension de l'habitat dans la partie ancienne du village nécessiterait de remettre en cause la réalité des risques, pourtant bien réels...

2- Observation de la commune :

Le PLU ne remets pas en cause la réalité des risques, mais essaie d'articuler développement de la commune et prise en compte des contraintes de risques. L'avis de l'Etat sur PLU à propos des risques est : « Les différents documents rappellent bien les aléas mouvements de terrain, crue torrentielle et ruissellement tels qu'ils sont répertoriés actuellement dans le cadre de l'étude de révision du PPRN ».

Estime que l'extension de l'habitat par la transformation du bâti agricole ancien en habitation conduirait à accentuer le sentiment de promiscuité de cet habitat situé en bord de route. Ce qui peut accentuer les problèmes de voisinage, dévaloriser le bâti existant pour ceux qui y demeurent et provoquer des gênes conséquentes dues aux travaux qui seront nécessaires.

3 - Observation de la commune :

Sauf à ne plus faire aucun travaux dans le centre bourg ancien, qu'il s'agisse de bâtiments d'habitation ou de changement de destination de bâtiments anciennement agricoles, il y aura forcément des nuisances liées à l'évolution et l'adaptation du bâti ancien.

Estime que c'est vers l'habitat ancien existant donnant directement sur la rue, privé de jardin ou de stationnement privatif, que des actions doivent être menées.

**4 - Observation de la commune :**

Quelles actions ?

Souligne que les règles d'urbanisme, y compris celles liées au périmètre instauré par les monuments historiques, font peser des contraintes supplémentaires sur un changement de destination de biens immobiliers affectés auparavant à un autre usage.

**5 - Observation de la commune :**

Le raisonnement est difficile à suivre d'un côté la transformation du bâti agricole ancien peut dévaloriser le bâti, de l'autre les contraintes imposées par le PDA sont une mauvaise chose ?

Estime que certains alignements de granges présents se voient désormais contrariés par la vente de l'une d'entre elles à des fins de transformation en habitation, ce qui est architecturalement inépte et d'un point de vue urbanistique tout à fait regrettable.

**6 - Observation de la commune :**

L'enjeu du PDA critiqué ci-dessus parce qu'il apporte trop de contraintes est justement de faire en sorte que la forme urbaine soit respectée en cas de réhabilitation d'un bâtiment...

Souligne qu'en l'absence de réalisation des travaux nécessaires concernant les infrastructures de séparation des eaux usées et claires, le PLU n'a aucune raison de prévoir l'extension de l'habitat.

**7 - Observation de la commune :**

Effectivement, la STEP n'est pas aux normes et une convention doit être signée avec les services de l'Etat, mais cela n'interdit pas de réfléchir à long terme dans le cadre du PLU.

Estime que les élections municipales à venir doivent permettre une majorité représentative pour approuver toute modification du PLU dans l'intérêt de l'ensemble de la population et le respect du patrimoine et spécificités locales.

**8 - Observation de la commune :**

L'équipe municipale actuelle a été élue par une majorité représentative et a toute légitimité pour boucler un PLU commencé avant elle.

Note que de nombreuses maisons individuelles sont en vente à Virieu sans trouver d'acquéreurs, les dernières acquisitions faites l'ont été en post-Covid par des gens désireux d'avoir une résidence secondaire. Ainsi, estime non urgent d'étendre les possibilités de transformation de biens actuellement recherchés pour ce qu'ils sont (jardins et dépendances) mais pas au prix d'un terrain à construire.

**9 - Observation de la commune :**

Après COVID, la centaine de logements vacants se résume aujourd'hui à une quinzaine.

On notera que sur la période 2016-2022 les chiffres de l'INSEE indiquent une stabilité du nombre des résidences secondaires et une baisse du nombre des logements vacants.

Enfin, le PLU ne restreint pas particulièrement les possibilités de transformations des bâtiments existants.

#### 10 à 18 – France Nature Environnement

| Nom | N° | Observations                                                                                                                                                                                                                                                  | Réponse SETIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FNE | 10 | Tout en saluant la volonté de la commune de préserver les milieux naturels, regrette la brièveté du volet faune de l'état initial de l'environnement. Estime qu'une étude plus approfondie aurait rendu justice à la remarquable biodiversité de la commune.  | Il s'agit d'une évaluation environnementale de PLU qui n'a pas vocation à décrire de façon détaillée l'entièreté de la richesse faunistique et floristique de la commune mais bien de mettre en avant les principales sensibilités, notamment dans les secteurs susceptibles d'évoluer au PLU. Un passage d'inventaires en période optimale est ensuite réalisé au droit des OAP et zones U les plus conséquentes.                                                                                                        |
| FNE | 11 | Estime que la définition des zones humides page 10 du règlement est obsolète : elle doit être corrigée en reprenant la version actuelle de l'article L.211-1 du code de l'environnement issue de la loi du 24 juillet 2019.                                   | La définition de zone humide comme « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement) est toujours d'actualité. La version du 24 juillet 2019 tend à revenir sur le côté alternatif de la définition selon les critères : sol ou végétation, ce qui n'est pas l'objet ici. |
| FNE | 12 | Rappelle que plusieurs haies sont répertoriées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et que le règlement encadre les possibilités de les supprimer en pouvant faire l'objet d'une compensation. Estime que celle-ci devrait être obligatoire. | Note de l'urbaniste : la question est moins celle de l'interdiction dans le PLU que celle du moyen de la faire appliquer : personne n'imagine qu'il doit demander une autorisation pour couper sa haie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| FNE | 13 | Porte à l'attention de la commune la présence d'une mare sur la parcelle B317. La reproduction d'amphibiens y est avérée. Son repérage au titre de l'article L.151-23 serait intéressant afin de la préserver.                                                | Il est en effet possible de repérer cette mare au zonage. Néanmoins la parcelle est déjà signalée comme zone humide à préserver, dans un corridor tracé au zonage et dans une zone A n'ayant pas vocation à être urbaniser. Le PLU ne peut pas repérer l'ensemble des mares                                                                                                                                                                                                                                               |

|     |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | favorables à la reproduction des amphibiens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| FNE | 14 | Estime que la consommation d'ENAF, qui a été de 0,9ha entre 2011 et 2020 devrait être plus que divisée par 2. La consommation d'ENAF entre 2021 et 2022 étant de 0,4ha estime nécessaire que la commune ralentisse voire stoppe la consommation foncière en extension.                                                                                                       | <u>Note de l'urbaniste</u> : L'article 4 de la loi « climat et résilience » de 2023, qui a souhaité ne pas pénaliser ceux qui étaient bons élèves sur la décennie précédente, dit : « Une commune qui est couverte par un plan local d'urbanisme, par un document en tenant lieu ou par une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs mentionnés au présent article, d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour la première tranche de dix années mentionnée au 1 <sup>er</sup> du présent III, cette surface minimale est fixée à un hectare. » La consommation d'ENAF qui correspond aux zones AU Ouest et « En Murat » est de l'ordre de 1,1 ha. |
| FNE | 15 | Estime que les besoins en nouveaux logements paraissent surévalués et que la suppression de la zone 1AU en extension doit être envisagée.                                                                                                                                                                                                                                    | <u>Note de l'urbaniste</u> : Le PLU est basé sur une hypothèse de croissance de la population de 0,7% par an, en dessous de ce que prévoit le SCoT. Le chiffre de l'INSEE pour la période 2016-2022 est de 0,8%. Cf comparaison du scénario du PADD avec le même scénario de croissance sur la base des derniers chiffres de l'INSEE (ceux disponibles depuis juin 2025, portant sur l'année 2022)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| FNE | 16 | Note une contradiction sur le nombre de logements vacants mobilisables pour éviter toute nouvelle consommation foncière : les Justifications en mentionnent « une vingtaine » (p.35) alors que le PADD ne table plus que sur 15 (p.15). De plus, le bâtiment identifié pour changer de destination ne semble pas pris en compte dans les décomptes des logements à produire. | <u>Note de l'urbaniste</u> : Si la justification est basé sur une vingtaine de logements remis sur le marché, cela veut dire que la traduction réglementaire du PADD va est plus ambitieuse sur ce point que le PADD ce qui va dans le sens de ce qui est souhaité par FNE. Le non décompte du seul « changement de destination » ne change pas véritablement le raisonnement général.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| FNE | 17 | Appelle la commune à suspendre toute nouvelle construction de logement tant que le système d'assainissement collectif ne sera pas aux normes. Déplore l'absence de développements relatifs aux effluents non domestiques alors qu'il est souligné que l'entreprise « Le Saloir de Virieu » représente à elle-seule 50 % de la charge communale                               | La solution proposée de prévoir un assainissement non collectif regroupé pour les projets d'OAP, facilement ensuite raccordable au collectif une fois les travaux effectués nous paraît être un bon compromis. Néanmoins, il est évident que les travaux de mise en conformité doivent être effectués.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

REVISION DU PLU DE VIRIEU-LE-GRAND

|     |    |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FNE | 18 | Appelle la commune à réévaluer ses besoins fonciers et à stopper toute urbanisation en extension. | <u>Note de l'urbaniste</u> : Les seuls terrains en extension prévus dans le PLU sont : Zone AU « Le Murat », soit 3000 m <sup>2</sup> coincés entre une route et un lotissement. Zone AU « Ouest », soit 8000 m <sup>2</sup> de pré appartenant à un parc et située dans un espace contraint entre urbanisation du centre bourg et voie ferrée. |
|-----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Scénario de croissance su PADD (0.7% de croissance annuelle)

| Hypothèse du PADD: Croissance annuelle de la population 0,7 %/an |      |      |                 |      |
|------------------------------------------------------------------|------|------|-----------------|------|
|                                                                  | 2008 | 2019 | 2023(hypothèse) | 2034 |
| Population                                                       | 1084 | 1132 | 1164            | 1256 |
| Nombre moyen d'habitants/an                                      |      | 4    |                 | 8    |
| Résidences principales                                           | 443  | 508  | 522             | 598  |
| RP à produire                                                    |      |      |                 | 76   |
| Taille des ménages                                               | 2,45 | 2,23 |                 | 2,10 |

Application du scénario sur les derniers chiffres de l'INSEE

| Hypothèse du PADD: croissance annuelle de la population: 0,7% par an |      |      |      |
|----------------------------------------------------------------------|------|------|------|
|                                                                      | 2016 | 2022 | 2034 |
| Population                                                           | 1056 | 1110 | 1206 |
| Nombre moyen d'habitants/an                                          |      | 9    | 8    |
| Résidences principales                                               | 460  | 510  | 588  |
| RP à produire                                                        |      |      | 78   |
| Taille des ménages                                                   | 2,23 | 2,12 | 2,05 |

Nota : l'hypothèse d'une taille des ménages à 2.05 en 2034 est basé sur la tendance calculé entre 1982 et 2022 qui montre une baisse moyenne de 0.08 tous les 10 ans...

**19 – Jean marc BELMONDY**

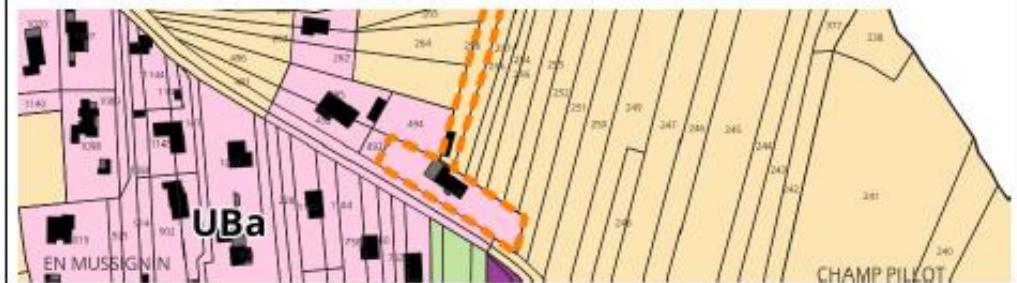
Souhaite installer un carport sur la parcelle A 259 (en Mussignin), zonage Uba : souhaite pouvoir faire ce carport avec toiture en un seul pan et que soit prise en considération cette demande.

Souhaite savoir par ailleurs quelles sont les limites d'implantation à respecter par rapport aux parcelles voisines.

19 - Observation de la commune :

La parcelle A259 est en zone Uba l'installation d'un car port est donc possible et les toitures à un seul pan sont autorisées pour « les bâtiments de faible volume ». Les règles d'implantation imposent un retrait de 5 m. par rapport à la limite séparative. Ce retrait peut toutefois être réduit pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3.5 m. Un

retrait de 3 m. est également exigé par rapport aux limites séparatives, avec la possibilité d'implantation en limite pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 m.



20 – Jean marc BELMONDY

Parcelle 258 : demande s'il peut faire une annexe abri voiture dans le prolongement de l'abri piscine. Et si oui quelle serait la taille maximum autorisée.

## 20 - Observation de la commune :

La parcelle A258 est en zone A, une annexe à l'habitation existante en zone UBa ne peut donc être autorisée.

Toutefois, la photo aérienne montre une erreur de dessin puisque la piscine est en zone A. Le dessin de la zone UBa devra donc être réajusté par rapport à l'usage réel du terrain.



21 – Georges BOUVIER

Parcelle B59 en Sauvy classée en A : souhaiterait que cette parcelle soit classée zone N afin de pouvoir construire un abri de jardin. L'emplacement de cette parcelle se trouve entre la voie ferrée d'un côté et la route départementale de l'autre ; ses dimensions étroites et en longueur ne permettent pas aux engins agricoles d'exploiter cette parcelle.

## 21 - Observation de la commune :

Etant donné sa situation la parcelle ne peut être classée qu'en A. Le code de l'urbanisme ne permet pas d'autoriser un abri de jardin en zone A afin d'éviter le « mitage » des terres agricoles. Il est à noter qu'un classement en zone « N » ne changerait rien car le code de l'urbanisme y applique les mêmes principes.

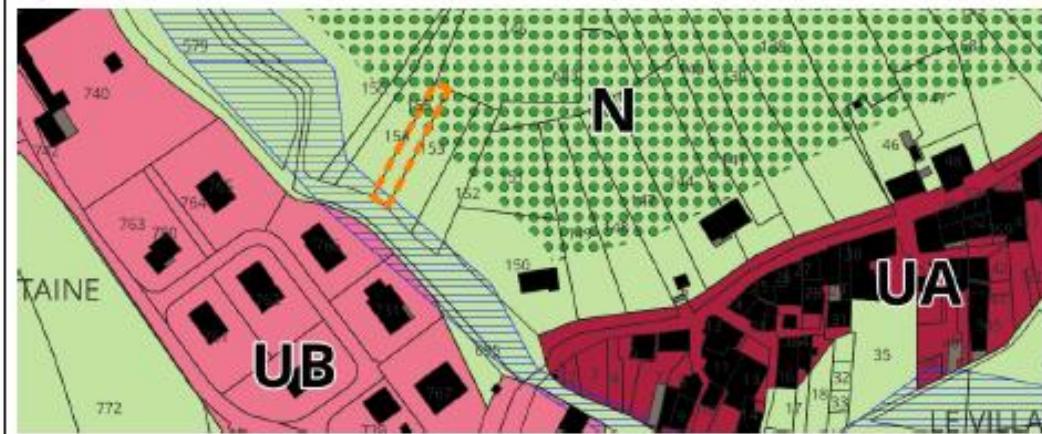


**22 – Adrien CIOTTAT**

Parcelle D154 ; Lors de l'achat de ce terrain, celui-ci comportait déjà trois abris de jardin (un d'environ 1m<sup>2</sup> et deux autres inférieurs ou égaux à 5m<sup>2</sup>), dont un était partiellement détruit. Dans un souci de remise en état et d'entretien de la parcelle, a remplacé cet abri, sans avoir connaissance à l'époque des restrictions liées au zonage du PLU, dans un esprit de bonne foi. Souhaite que cette parcelle soit reclassée en Nj.

**22 - Observation de la commune :**

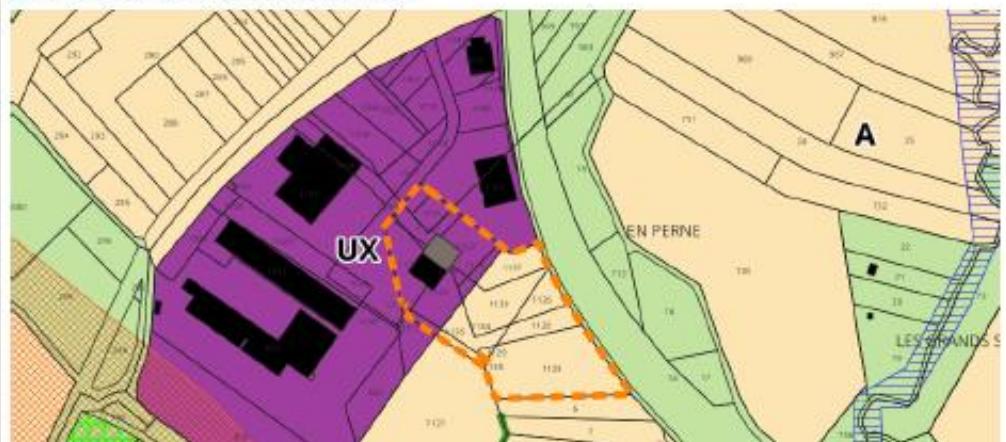
La parcelle est effectivement utilisée à usage de jardin avec des « cabanes ». Toutefois, elle est touchée à la fois par une zone humide dans sa partie basse et dans sa partie haute par des pelouses sèches. Il conviendra donc de voir si un classement Nj est compatible avec ces éléments.



**23 – Unal GENC**

ZA en Sauvy, parcelles : 1115, 1070 ; 1075, 1118, 1122, 1136, 1135, 1134, 1139, 1137, 1138, 1126, 1120, 1129, 1130, 1128. L'entreprise de maçonnerie a acheté ses terrains à la CC Bugey Sud dans le but d'agrandir l'entreprise (une machine imposante vient d'être achetée). Voit que ses parcelles sont, sur le PLU, zonées en A. Souhaite pouvoir agrandir comme prévu initialement avec la CCBS. Demande à ce que ses parcelles soient requalifiées en U.

**23 - Observation de la commune :**



La photo aérienne montre qu'une partie des parcelles en zone A sont déjà utilisées à l'arrière du bâtiment. En revanche les terrains les plus au Sud sont clairement à usage agricole.

L'ensemble du tènement présente une surface d'environ 11100 m<sup>2</sup>, dont environ 6875 m<sup>2</sup> en zone A. Agrandir la zone UX sur toutes les parcelles suppose donc plus d'un doublement de l'activité.

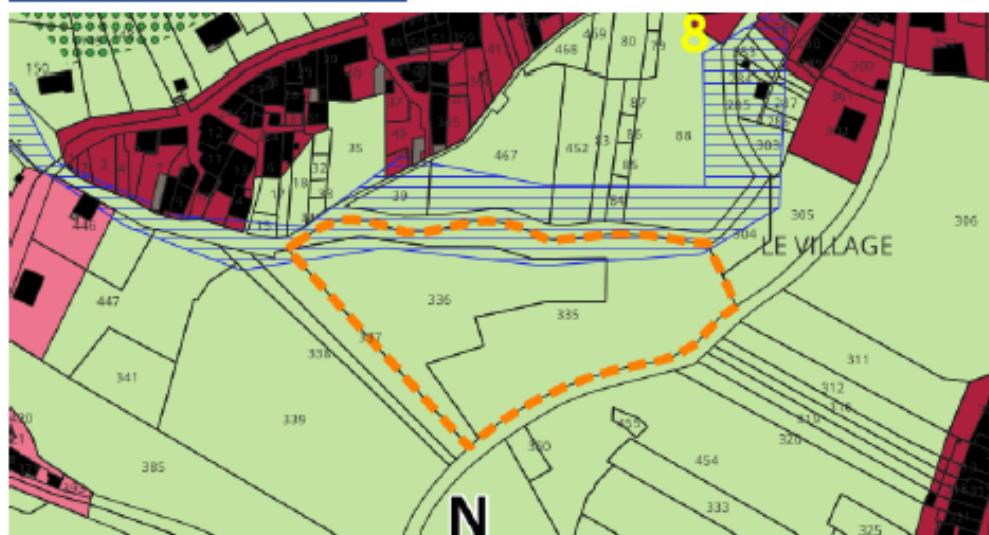
Ce point sera étudié avec la CCBS en fonction de l'usage des terrains et du besoin effectif de l'entreprise



24 – Claude et Sarah LEBLANC

Concernant les parcelles N°335 et 336 en zone N, souhaitent développer leur accueil de gîtes et chambres d'hôtes en installant des structures temporaires et réversibles destinées à l'accueil ponctuel de clientèle (chapiteau, bulles d'hébergement, toilettes sèches et éventuellement une micro-station de phytoépuration adaptée au site). Souhaitent savoir si cela est autorisé.

#### 24 - Observation de la commune :



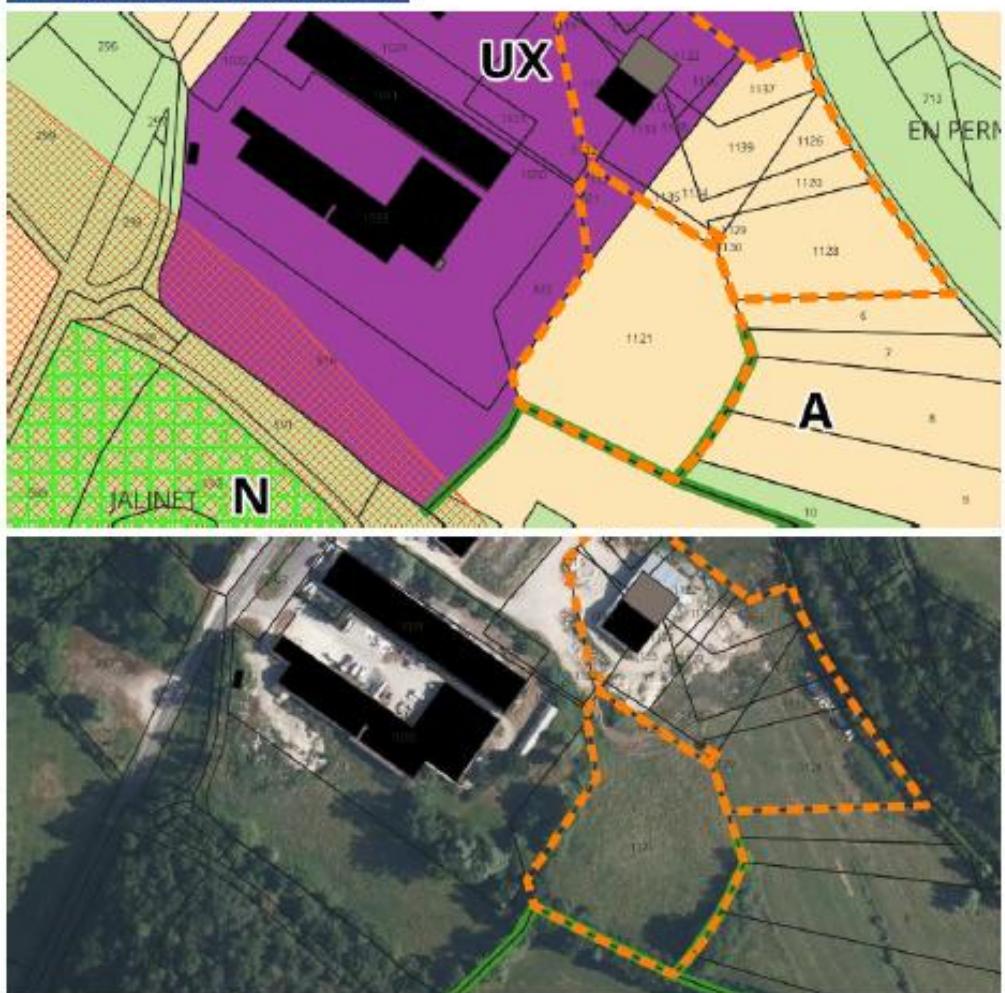
La parcelle présente une superficie de 8500 m<sup>2</sup>. Pour pouvoir imaginer un STECAL, il faudrait avoir un projet plus précis de l'usage souhaité.

Il convient aussi de rappeler que des constructions temporaires, dont l'utilisation est limitée dans le temps, et des constructions saisonnières, destinées à être démontées et réinstallées périodiquement peuvent être autorisées en zone N.

**25 – Bruno PESENTI**

Concernant la parcelle 1121 en Sauvy, achetée à la CCBS afin de développer son activité : souhaite que cette parcelle puisse être de nouveau en zone constructible afin de pouvoir créer un bâtiment comme il a été prévu en accord avec la CCBS.

**25 - Observation de la commune :**



La parcelle présente une superficie de 7000 m<sup>2</sup>. Elle est actuellement à usage agricole. Toutefois, il conviendra d'examiner avec la CCBS, compétente pour le développement économique du besoin et de l'intérêt de pouvoir créer un bâtiment à cet endroit.

**26 – Bruno PESENTI**

Parcelle 229, coupée en deux par le corridor écologique en zone N, souhaite connaître l'impact que le corridor peut avoir sur son activité.

**26 - Observation de la commune :**

Parcelle non trouvée sur le plan.

Concernant les corridors écologiques, le règlement écrit indique : « Dans les secteurs concernés par des corridors écologiques, les clôtures devront être conçues de sorte qu'elles ne soient pas un obstacle à la petite faune. Un espace entre le bas de la clôture devra être préservé ou le maillage devra permettre le passage ».

**27 – Hervé REY**

Parcelle B961 : A un ancien wagon postal et souhaite savoir s'il peut installer un carport pour le protéger et si oui quelles sont les dimensions maximales autorisées en longueur et en hauteur.

**27 - Observation de la commune :**



Etant donné son couvert boisé la parcelle ne peut être classée qu'en N. Le code de l'urbanisme ne permet pas d'autoriser un car port en zone N afin d'éviter le « mitage » des espaces naturels.

**28 – Marie Jo THIERCELET**

Parcelles A288 et A422 en zone N, souhaite savoir ce qu'elle peut construire sur ses parcelles (ex : piscine, abri, garage).

**28 - Observation de la commune :**



S'appliquent les règles sur les extensions et annexes pour des habitations existantes en zone N, règle correspondant à la doctrine de la CDPENAF :

**Les extensions aux habitations existantes** sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol de l'extension de l'habitation soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> ;
- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que les extensions ne dépassent pas 50% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

**Les annexes aux habitations existantes** sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> ;
- Qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal ;
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3.5 m ;

### QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### QUESTION N°1

5) Votre PADD est basé sur un taux de croissance annuel de 0.7%, entre 2023 et 2024 ce qui porte à 1256 habitants en 2034, soit 92 habitants de plus qu'en 2023 (où l'hypothèse retenue est de 1164 habitants). Or, vous prévoyez 76 logements, pour une taille des ménages de 2.10, ce qui correspondrait en réalité à 160 habitants supplémentaires.

Le nombre de 92 habitants supplémentaires apparaissant juste, le besoin en logements apparaît donc sur-évalué. Quelles modifications comptez-vous apporter pour rendre cohérents les hypothèses de production de logements, les objectifs de croissance démographique et de consommation foncière.

#### Observation de la commune :

Le calcul du besoin en logement se fait à partir de la population totale et non du nombre d'habitants supplémentaire car il faut tenir compte du vieillissement de la population (là où il y avait deux personnes dans un logement, il n'y en plus qu'une) et de la décohabitation (là où il y avait une famille avec enfant, il n'y a plus qu'un couple). En fait, il y a des chances pour que la taille des ménages des nouveaux habitants soit plus élevée que la taille moyenne...

Cf tableau du scénario avec les derniers chiffres de l'INSEE.

#### QUESTION N°2

2) La DDT dans son avis rendu le 17 juin 2025 exprime que « Le règlement des zones Nj et Np autorise les « constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de jardin ». Ces dispositions ne respectent pas le décret

n° 2023-195 du 22 mars 2023 relatif aux destinations et sous-destinations des constructions. Les zones N ne pouvant autoriser que les annexes des bâtiments principaux se trouvant également dans la zone, cette disposition est illégale ». Quelle réponse comptez-vous apporter à la DDT ?

Observation de la commune :

Il s'agit d'une question de légalité. Elle devra donc être discutée avec la DDT.

Pour Np, qui correspond à un parc public, il s'agira de réécrire le règlement puisque de toute façon toute construction (principale ou annexe) à l'intérieur de Np relèvera de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics ».

Pour Nj, s'agissant d'un STECAL il peut admettre des « constructions » (article L151-13 du code de l'urbanisme), il s'agit ensuite de savoir si « - Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de jardins » à usage familial peut être considéré comme relevant de la destination « habitation » (elle est autorisable) ou comme une « annexe » qui selon la définition « doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions » (elle n'est pas autorisable).

On notera que si l'illégalité indiquée par la DDT est effective, alors il ne pourra pas être répondu de manière positive à la demande de M. Ciottat (22), ni à celle de M. Bouvier (21).

**QUESTION N°3**

3) Quelle réponse comptez-vous apporter à l'UDAP qui, dans son avis en date du 15 avril 2025, émet un avis défavorable sur l'OAP n°1 située dans le futur périmètre des abords ?

Observation de la commune :

La zone AU étant située dans le Périmètre Délimité des Abords, tout projet sera, de toute façon, soumis à avis conforme de l'UDAP.

En tout état de cause, des échanges avec l'UDAP pourrait aussi permettre de réfléchir à une amélioration de l'écriture de l'OAP.

**QUESTION N°4**

4) Vous retenez dans votre projet de PLU un pourcentage de 50% de rétention foncière, ce qui paraît relativement élevé. Quels leviers pourriez-vous activer afin de réduire ce pourcentage et permettre la constructibilité d'un certain nombre de logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine afin de limiter l'extension de l'urbanisation.

Observation de la commune :

Il est difficile d'agir sur le niveau de rétention foncière qui dépend de facteurs individuels liés au propriétaire (j'ai besoin ou pas d'argent... je ne veux pas de voisin à côté de chez moi ou ma propriété commence à être lourde à entretenir à mon âge...) et de facteurs économiques (forte pression foncière et immobilière ou marché atone...).

Il reste les leviers fiscaux (taxation des terrains non construits) mais qui sont difficile à utiliser à l'échelle d'une petite commune et ne portent que sur les « dents creuses » et pas sur les divisions parcellaires...

Enfin l'interventionnisme foncier de la collectivité (Droit de Préemption Urbain) suppose des moyens, et pour une petite commune, ne pourrait être utilisé qu'à une petite échelle...

**QUESTION N°5**

5) Le schéma de l'OAP gare, en page 36, indique en zone bleue « un secteur à potentiel de constructions nouvelles en front de route ». Or la présentation de l'OAP ne prend en compte que succinctement ce potentiel et ne définit pas le nombre de logements qui pourraient être créés. Pourriez-vous développer ce sujet ?

Observation de la commune :

Il s'agit d'une tout petite séquence où l'on trouve un ancien bâtiment à usage d'activité qui pourrait faire l'objet d'une opération de type renouvellement urbain.



Toutefois, l'imbrication des bâtiments et des propriétés rend certainement difficile le montage d'une opération.

Virieu-le-Grand,

Le 9 décembre 2025

## 5 Pièces jointes

## 5.1 Avis d'enquête publique

Commune de Virieu-le-Grand

# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté municipal n°2025-40 en date du 27 août 2025

**Mme le Maire ouvre une enquête publique à la mairie de Virieu-le-Grand**

**1 Place Honoré d'Urfé, 01510 VIRIEU LE GRAND**

**Du lundi 20 octobre 2025 au mercredi 19 novembre 2025**

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

Par arrêté municipal en date du 27 août 2025, Mme le Maire de Virieu-le-Grand a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

A cet effet, la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné Mme Véronique PACAUD en qualité de commissaire enquêteuse titulaire et M. Florent PELLIZZARO en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête est ouverte pendant une durée de 31 jours du lundi 20 octobre 2025 à 9h30 au mercredi 19 novembre 2025 jusqu'à 12h00 à la mairie de Virieu-le-Grand aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Pendant la durée de l'enquête, toute personne intéressée pourra consulter le dossier comprenant la révision du PLU et son évaluation environnementale, accompagné des avis des personnes publiques associées ainsi que du bilan de la concertation à la mairie de Virieu-le-Grand aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Un poste informatique connecté à Internet sera également mis à disposition.

La commissaire enquêteuse recevra les observations et propositions du public, communiquera toutes informations utiles sur le dossier et le registre d'enquête au cours des permanences suivantes à la mairie de Virieu-le-Grand :

- 1<sup>ère</sup> permanence : samedi 25 octobre de 10h00 à 12h00
- 2<sup>ème</sup> permanence : lundi 4 novembre de 14h00 à 16h00
- 3<sup>ème</sup> permanence : vendredi 14 novembre 15h00 à 17h00
- 4<sup>ème</sup> permanence : mercredi 19 novembre de 10h00 à 12h00

Le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête côté et paraphé par la commissaire enquêteuse, ouvert à la mairie de Virieu-le-Grand.

Le public pourra adresser ses observations par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteuse, à la mairie de Virieu-le-Grand (1 place Honoré d'Urfé, 01510 VIRIEU LE GRAND) ou par voie électronique à l'adresse suivante : [enquete-publique-6610@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6610@registre-dematerialise.fr) en vue de les annexer au registre. Les contributions reçues sur l'adresse électronique ou directement sur le registre dématérialisé seront accessibles sur le registre papier pendant le temps de l'enquête publique. Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne peut, à sa demande auprès de la mairie et à ses frais, obtenir copie de tout ou partie du dossier d'enquête publique.

Cet avis est affiché à la mairie de Virieu-le-Grand et peut être consulté, ainsi que le dossier soumis à enquête publique sur le site Internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/6610>

Au terme de l'enquête publique, la révision du PLU, éventuellement amendée, sera approuvée par délibération du Conseil Municipal de Virieu-le-Grand.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteuse seront déposés à la mairie de Virieu-le-Grand et sur le site Internet de la Préfecture de l'Ain pour être tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Ils seront également consultables, pendant un an, sur le site Internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/6610>

Yvette VALLIN, Maire de Virieu-le-Grand

## 5.2 Avis dans la presse

# LE PROGRÈS

## Justificatif de Parution

N° d'annonce: LPR-470309000-0-1

Nous soussignés, Le Progrès SAS représenté par son directeur général, Pierre FANNEAU, déclarons avoir publié le texte intégral d'annonce légale ci-dessous :

**Date de mise en ligne : 03/10/2025, 24/10/2025**

**Support de parution : Le Progrès**

**Département de parution : Ain**

### COMMUNE DE VIRIEU LE GRAND

#### Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n°2025-05, du 27 août 2025, Mme le Maire de Virieu-le-Grand a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).  
A cet effet, la Présidente du bureau administratif de Lyon a décreté, Mme Muriel BOURGEOIS, adjointe au délégué à l'aménagement et M. Pierrick PELLU/224/PLU en qualité de commissaire enquêteur suppléant.  
L'enquête se déroulera à la mairie de Virieu-le-Grand du lundi 20 novembre 2025 à vendredi 10 novembre 2026 jusqu'à 18h00.  
Le dossier d'enquête publique peut être consulté à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public et sur le site <http://www.virieu-enquete-demanquise.fr/9513>  
Par ailleurs, le dossier de l'enquête, la commission enquêteuse et les documents de l'enquête publique, en même lors des permanences suivantes:  
Mardi : vendredi 25 octobre de 10h00 à 12h00  
Mercredi : vendredi 26 octobre de 10h00 à 12h00  
Samedi : vendredi 14 novembre de 10h00 à 12h00  
Samedi : mercredi 19 novembre de 10h00 à 12h00  
Les observations peuvent également être transmises par courriel à l'adresse [virieu-enquete-demanquise@orange.fr](mailto:virieu-enquete-demanquise@orange.fr) ou par voie postale à la mairie de Virieu-le-Grand ou par voie électronique à l'adresse suivante : <http://www.virieu-enquete-demanquise.fr/9513>  
Cet avis est destiné à la mairie de Virieu-le-Grand et peut être consulté sur le site <http://www.virieu-enquete-demanquise.fr/9513>  
Au terme de l'enquête, la révision du PLU, éventuellement adoptée, sera mise à la disposition du public et de la commission enquêteuse.

25000061

**Lien de l'annonce : <https://www.eurolegales.com/Annonce/Information/Ain/VIRIEU-LE-GRAND/Le-Progres/ENQUETE-PUBLIQUE-VIRIEU-LE-GRAND.html>**



Pierre FANNEAU

Directeur Général

# La Voix de l'Ain

Attestation de parution du 3 octobre 2025 dans le journal La Voix de l'Ain.

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-joint l'attestation de parution de votre annonce légale dans notre journal du 3 octobre 2025

Muni(e) de ce document, vous pouvez d'ores et déjà effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à votre dossier.

Dans l'espoir que vous voudrez bien nous confier vos prochaines publications,

Nous vous remercions de votre confiance et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos très sincères salutations.

Le Service Annonces Légales  
18 bis rue Lalande  
CS 20088-01003 BOURG-EN-BRESSE Cedex  
Tél : 04 74 23 80 70

La Voix de l'Ain

18 bis Rue Lalande – CS 20088  
01003 BOURG-EN-BRESSE CEDEX  
Tél : 04 74 23 80 70  
Mail : [annonces.legales@voixdelain.fr](mailto:annonces.legales@voixdelain.fr)  
[www.voixdelain.fr](http://www.voixdelain.fr)

Atteste avoir reçu la présente annonce pour une parution dans le journal du 3 octobre 2025 habilité pour le département 01 - Ain.

# La Voix de l'Ain

Attestation de parution du 24 octobre 2025 dans le journal La Voix de l'Ain.

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-joint l'attestation de parution de votre annonce légale dans notre journal du 24 octobre 2025

Muni(e) de ce document, vous pouvez d'ores et déjà effectuer toutes les démarches administratives nécessaires à votre dossier.

Dans l'espoir que vous voudrez bien nous confier vos prochaines publications,

Nous vous remercions de votre confiance et vous prions d'agrérer, Madame, Monsieur, nos très sincères salutations.

Le Service Annonces Légales  
18 bis rue Lalande  
CS 20088-01003 BOURG-EN-BRESSE Cedex  
Tél : 04 74 23 80 70

La Voix de l'Ain

18 bis Rue Lalande – CS 20088  
01003 BOURG-EN-BRESSE CEDEX  
Tél : 04 74 23 80 70  
Mail : [annonces.legales@voixdelain.fr](mailto:annonces.legales@voixdelain.fr)  
[www.voixdelain.fr](http://www.voixdelain.fr)

Atteste avoir reçu la présente annonce pour une parution dans le journal du 24 octobre 2025 habilité pour le département 01 - Ain.

### 5.3 Certificat d'affichage



**Mairie de VIRIEU LE GRAND**  
**1 Place Honoré d'Urfé**  
**01510 VIRIEU LE GRAND**

☎ : 04.79.87.81.37  
✉ : mairie@virieulegrand.fr

#### **ATTESTATION DE PUBLICITE**

Je soussignée, Madame Yvette VALLIN, Maire de la Commune de VIRIEU LE GRAND, atteste avoir fait paraître l'avis d'enquête publique pour la révision du PLU de la Commune comme suit :

- Affichage sur les panneaux d'affichage ou sur piquet situés devant la Mairie, Route d'Hauteville, Place du Monument, Route de Lyon et au Murat, à partir du 3 octobre 2025.
- Site internet de la Commune à partir du 3 octobre 2025.
- Application Illiwap, annonces programmées les :
  - 14 octobre 2025
  - 28 octobre 2025
  - 4 novembre 2025
  - 11 novembre 2025
  - 18 décembre 2025

Pour valoir ce que de droit.

Fait à Virieu le Grand, le 4 décembre 2025.

Le Maire,  
Y. VALLIN

