Février 2026

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Dossier pour l'arrêt du projet

1a. RAPPORT DE PRESENTATION
Diagnostic socio-économique

PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite	le **23 mars 2017**
Délibération approuvant le projet	le **27 Février 2026**

MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

SETIS
Groupe Degaud

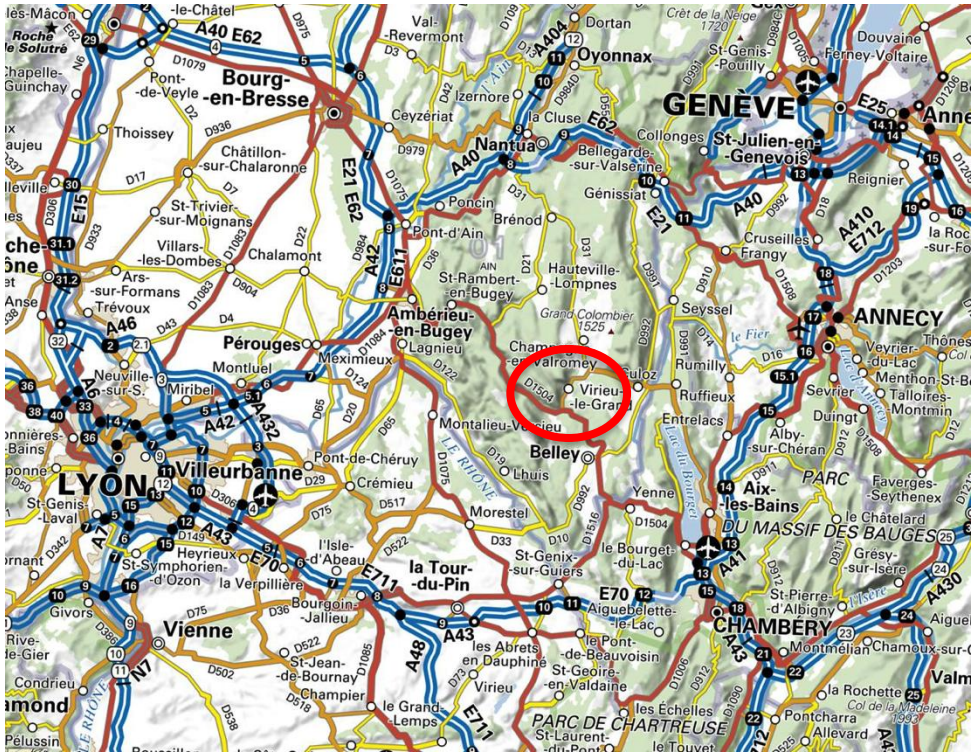
SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : PRESENTATION GENERALE 1
LA SITUATION DE LA COMMUNE 2
LES RAISONS DE LA REVISION DU PLU 3
1) Historique du document d'urbanisme de la commune 3
2) Les raisons de la révision du PLU 3
3) Le contexte supra-communal 3
CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE 4
LA STRUCTURE URBAINE 5
4) Structure urbaine générale 5
5) Analyse de la structure urbaine actuelle 6
6) La consommation foncière (2003-2018) 7
7) Éléments sur la densité 10
LA POPULATION 13
• Contexte chiffré global 13
8) La démographie 14
9) L'âge de la population 15
LE LOGEMENT 16
• Parc de logements 16
10) Dynamique de production de logements 19
LE CADRE DE VIE 20
• Services, équipements et commerces 20
LE PAYSAGE 24
• Paysage et patrimoine 24
LES DEPLACEMENTS 29
L'ACTIVITÉ - L'EMPLOI - L'AGRICULTURE 33
• L'organisation territoriale de l'emploi 33
11) Le tissu économique 33
12) L'activité 35
13) L'agriculture 38
LE TOURISME ET LES LOISIRS 40

CHAPITRE 3 : LES ENJEUX DU TERRITOIRE 42
LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 43
LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT PAR SECTEUR 45
SYNTHESE DES ENJEUX DU TERRITOIRE 50
CHAPITRE 4 : LE SCoT 51

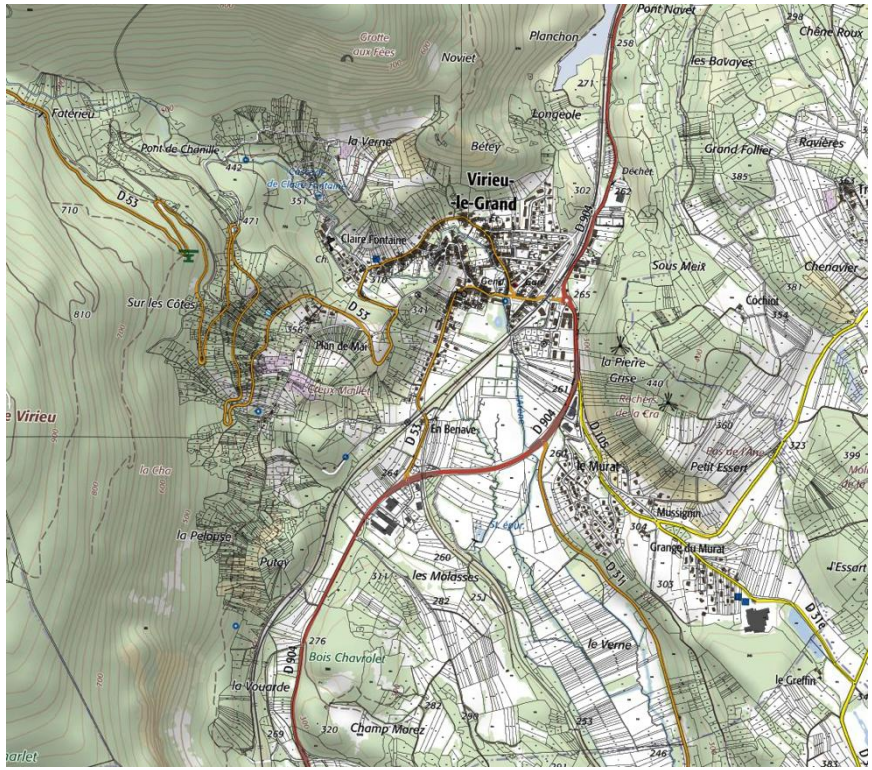
CHAPITRE 1 : PRESENTATION GENERALE

LA SITUATION DE LA COMMUNE



Localisation et cartographie de la commune de VIRIEU LE GRAND © Géoportail

La commune de VIREU LE GRAND se trouve dans le département de l'Ain, au Sud-Est. Elle appartient à la Communauté de Communes Bugey Sud. Elle est située à près de 50 kilomètres de Chambéry, 70 kilomètres de Bourg en Bresse et 75 kilomètres de Genève.



LES RAISONS DE LA REVISION DU PLU

1) Historique du document d'urbanisme de la commune

Le PLU de VIRIEU LE GRAND a été approuvé le 14 juin 2012. Il a été modifié à de nombreuses reprises.

2) Les raisons de la révision du PLU

Le conseil Municipal dans sa délibération du 23 mars 2017 prescrivant la révision du PLU, a définit les objectifs de la manière suivante :

- 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

3) Le contexte supra-communal

VIRIEU LE GRAND fait partie de la Communauté de Communes du Bugey Sud, elle même incluse dans le SCoT du Bugey approuvé le 26 septembre 2017 et est exutoire depuis le 4 janvier 2018.

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE

4) Structure urbaine générale

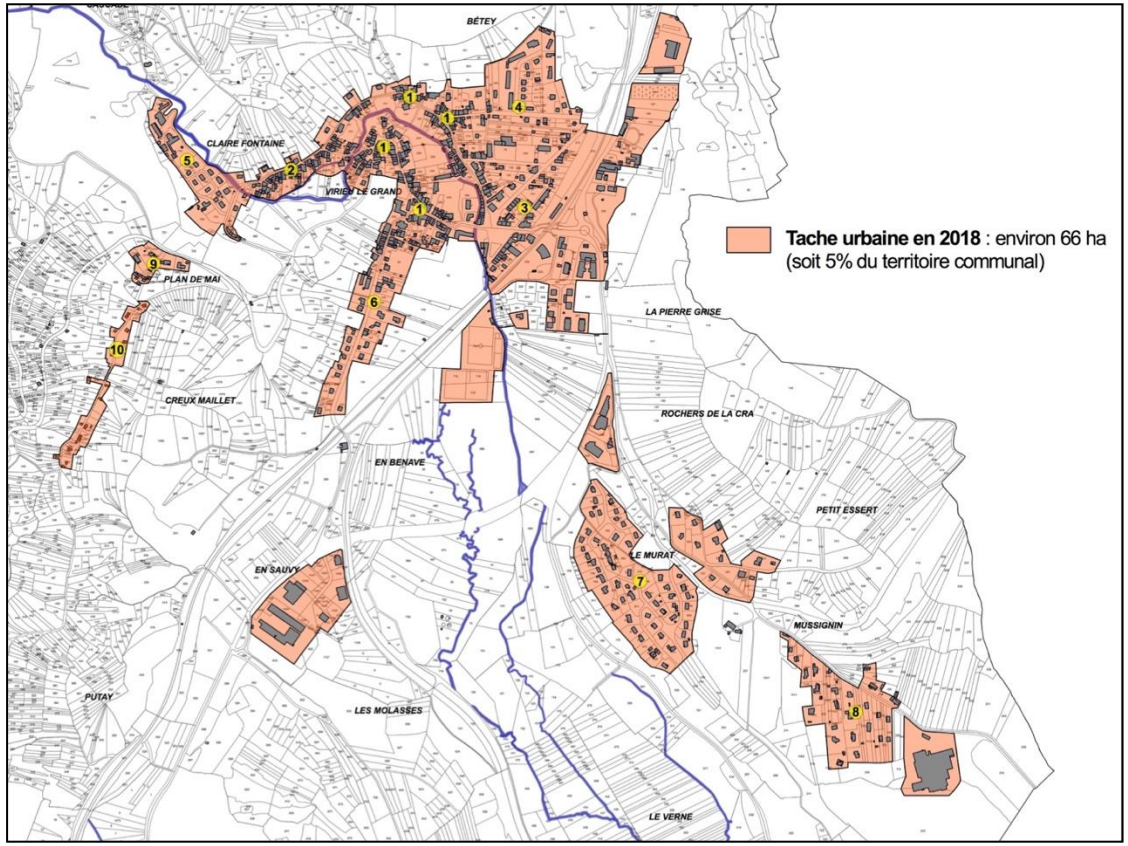
La commune présente une **structure urbaine** relativement **resserrée**, avec le **centre historique** comme **point d'appui.**

Implanté à flanc de versant en contrebas de la montagne de Sérémond, le village de Virieu-le-Grand **(1)** a d'abord pris naissance au creux de la vallée de l'Arène (*rue de Montet* **(1)** notamment), avant de se développer le long des voies principales (telle que la *route d'Hauteville* **(2)**) et vers l'Est (en direction de l'actuel *secteur de la gare* **(3)**). La partie la plus ancienne du bourg est également la plus dense. Elle offre un bâti relativement homogène avec des gabarits variant entre des niveaux R+1+C et R+2+C.

Les secteurs d'habitat situés en continuité du centre-bourg présentent une structure urbaine relativement hétérogène :

- Au nord et à l'est, les quartiers du *Betey* **(4)** et de *Clairefontaine* **(5)** sont des secteurs composés à la fois d'habitations individuelles et de grands ensembles collectifs
- En entrée Sud, *route de Lyon* **(6)**, le tissu est composé d'habitat individuel sur de petites parcelles, en retrait par rapport à la voie. La présence de dents creuses marque une certaine discontinuité du bâti.

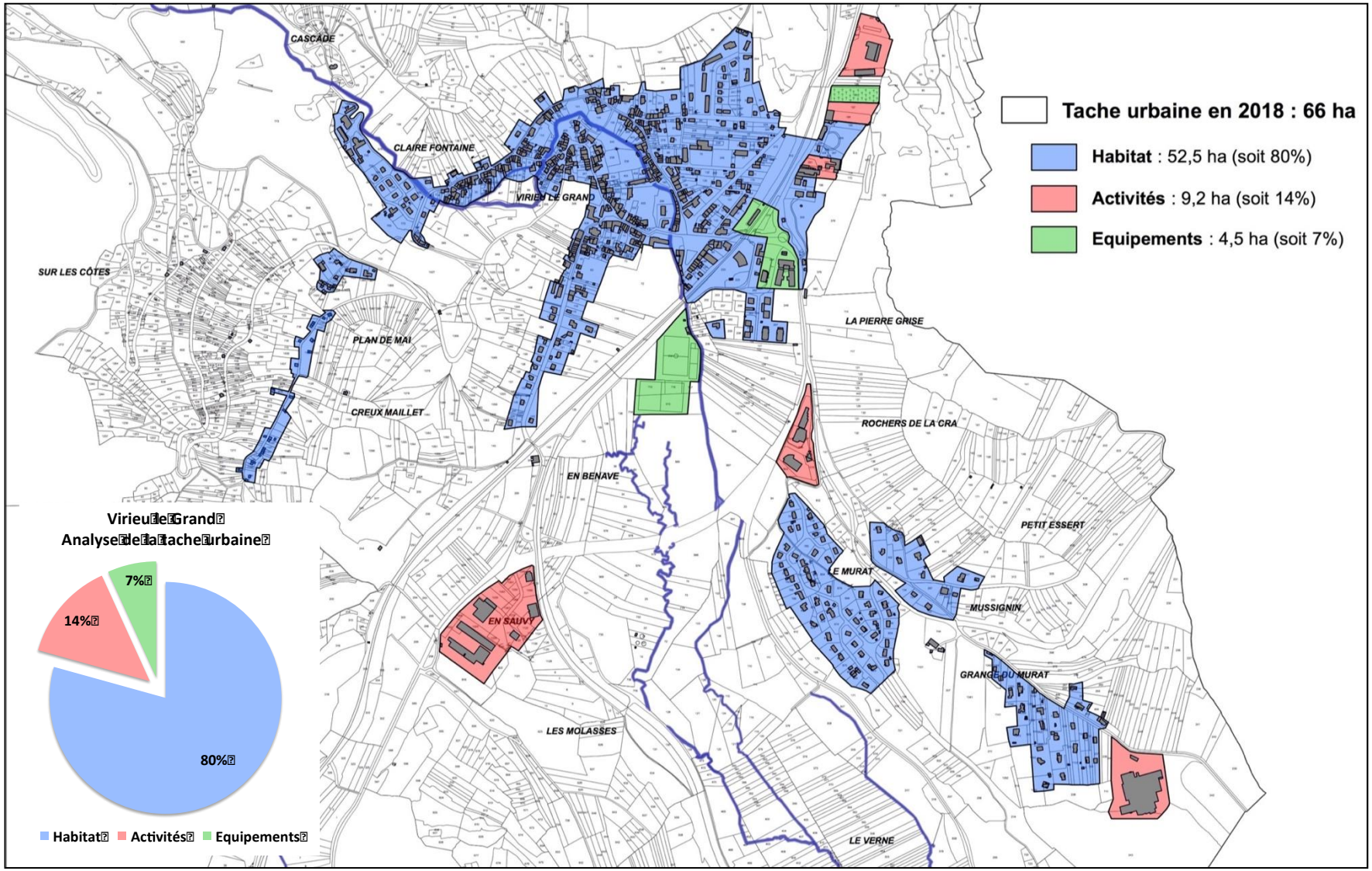
➔ UNE TACHE URBAINE DE 66 Ha ENVIRON, SOIT 5,3 % DU TERRITOIRE COMMUNAL.



Au Sud-Est du territoire communal, les lotissements du *Murat – La Craz* **(7)** et de *Mussignin* **(8)** sont installés sur les pentes Est de la vallée de l'Arène. Il s'agit de lotissements récents composés de pavillons individuels.

Globalement dense et peu dispersé, le tissu urbain se compose tout de même de quelques écarts, notamment au *Plan de Mai* **(9)** et *Chemin de Brens* **(10)**.

5) Analyse de la structure urbaine actuelle



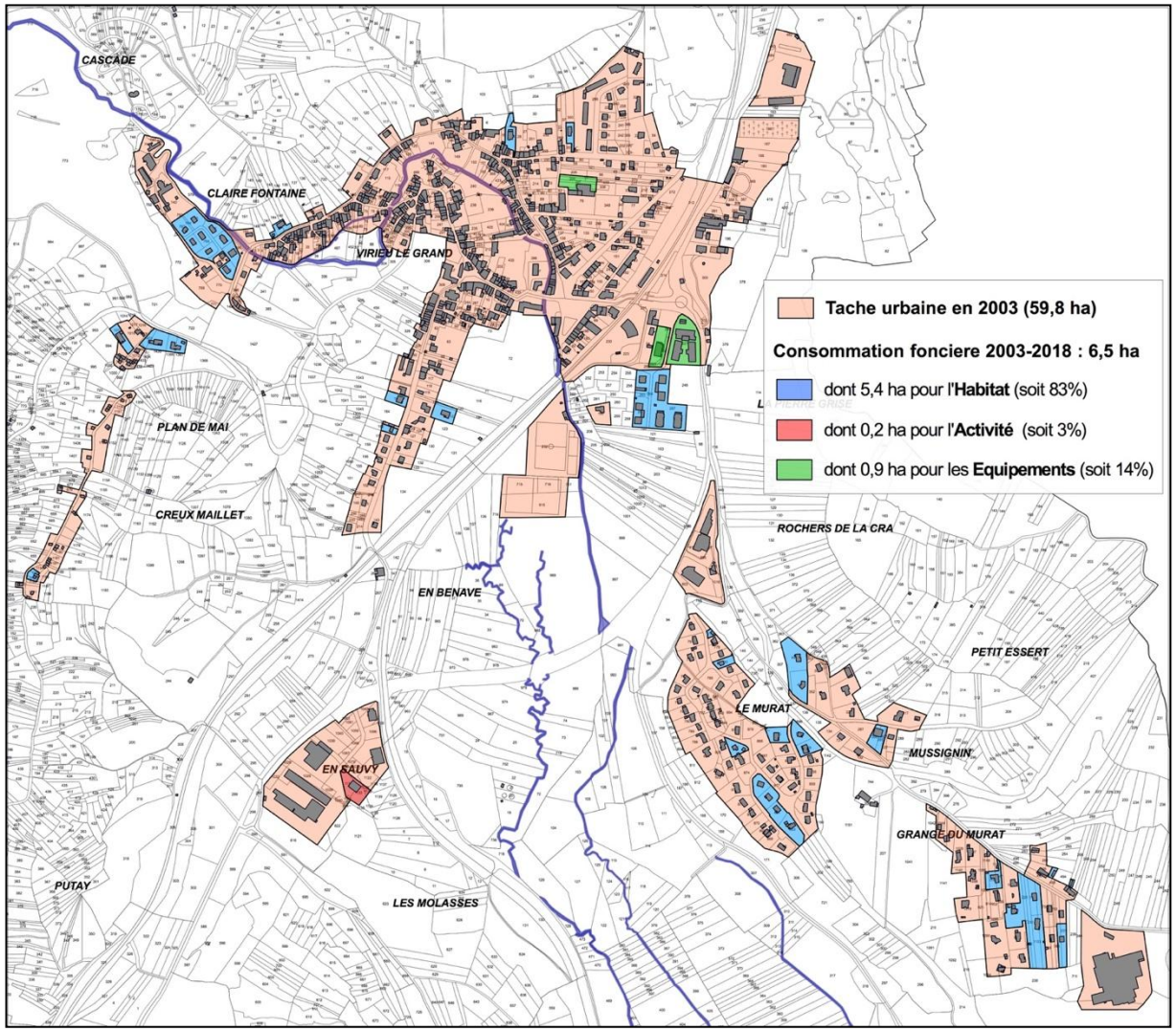
6) La consommation foncière (2003-2018) et l'observatoire de la consommation d'espaces

Sur 15 ans, entre 2003 et 2018, **environ 6,5 ha de foncier ont été consommés pour le développement urbain**

Nb : Lorsqu'une parcelle a été bâtie, l'intégralité de la surface de celle-ci est prise en compte dans le calcul, sauf lorsque le rapport entre surface bâti et taille de la parcelle est disproportionnée, dans ce cas un redécoupage de la parcelle est effectué autour de bâti.

Cette consommation d'espaces se décompose de la manière suivante :

- La grande majorité (83%) pour le développement de **l'habitat**
- Environ 14% (soit près d'1 ha) pour les **équipements** (maison médicale, foyer Adapei, école des Pelands)
- Une petite part est vouée à **l'activité**, avec l'installation d'une entreprise sur la ZA en Sauvy



Ainsi, la commune n'a pas connu de phénomène de mitage incontrôlé.

Concernant l'habitat, le développement urbain récent s'est essentiellement localisé :

- Au niveau du **bourg** et des principaux **hameaux** de la commune, sous forme d'opérations de **lotissements** (pavillons individuels *chemin de Claire Fontaine*, petits collectifs au *Petit Colombier*), de **logements sociaux** (*rue de Betey*), ou de façon plus **spontanée** au grès des opportunités foncières au sein des **dents creuses** (*le Murat, en Mussignin, Route de Lyon*…)
- … Bien que l'on retrouve également un **petit développement plus excentré**, notamment au *Plan de Mai* et *Chemin de Brens*.

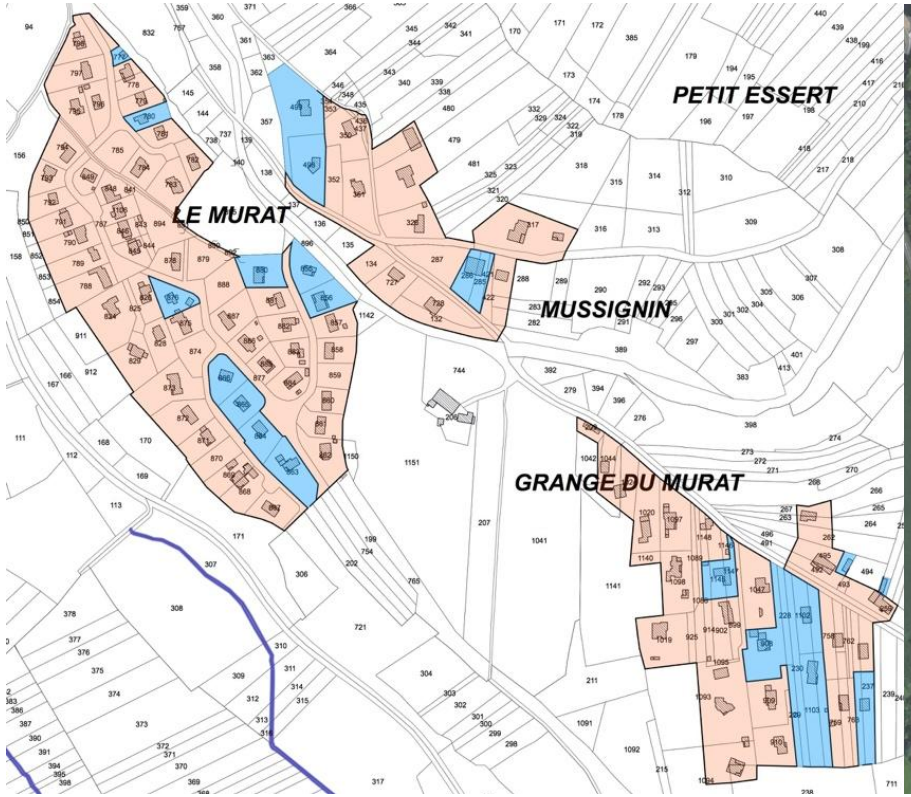
L'urbanisation s'est opérée sous forme d'opérations d'habitat **individuel, individuel groupé et collectif**, contribuant ainsi à façonner une morphologie urbaine diversifiée.

Sur l'ensemble de la commune, une **centaine de nouveaux logements** est sortie de terre en **15 ans**.

- Rapporté aux **5,4 ha** consommés pour l'habitat sur la même période, cela représente une densité d'environ **18 logements / ha** (sur les 15 dernières années)
- Le territoire connaît ainsi une hausse générale de la densité moyenne, puisqu'elle est peut être estimée à près de **12,6 logements / ha** au global en 2018 (environ 660 logements sur près de 52,5 ha)
- Ces plus fortes densités mesurables sur la période récente s'expliquent notamment par l'opération de logements collectifs réalisée en 2006 au *Petit Colombier*

Enfin, dans une **optique plus prospective**, la lecture de la structure urbaine et l'analyse de son évolution (consommation foncière) mettent en évidence le **peu de place disponible pour accueillir le développement urbain futur** :

- Au sein de la tâche urbaine, il existe peu de « dents creuses » (espaces libres), le centre bourg et les hameaux présentant des structures plutôt denses
- En extension, le développement urbain est contraint par le cadre naturel : topographie marquée, enjeux environnementaux et risques naturels, activité agricole…



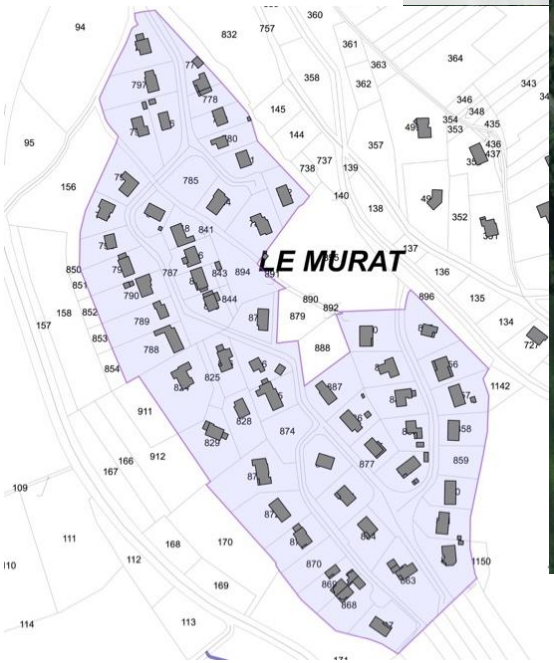
DENSIFICATION DU TISSU PAVILLONNAIRE ENTRE 2003 ET 2018, AU NIVEAU DES HAMEAUX DU MURAT ET DE MUSSIGNIN

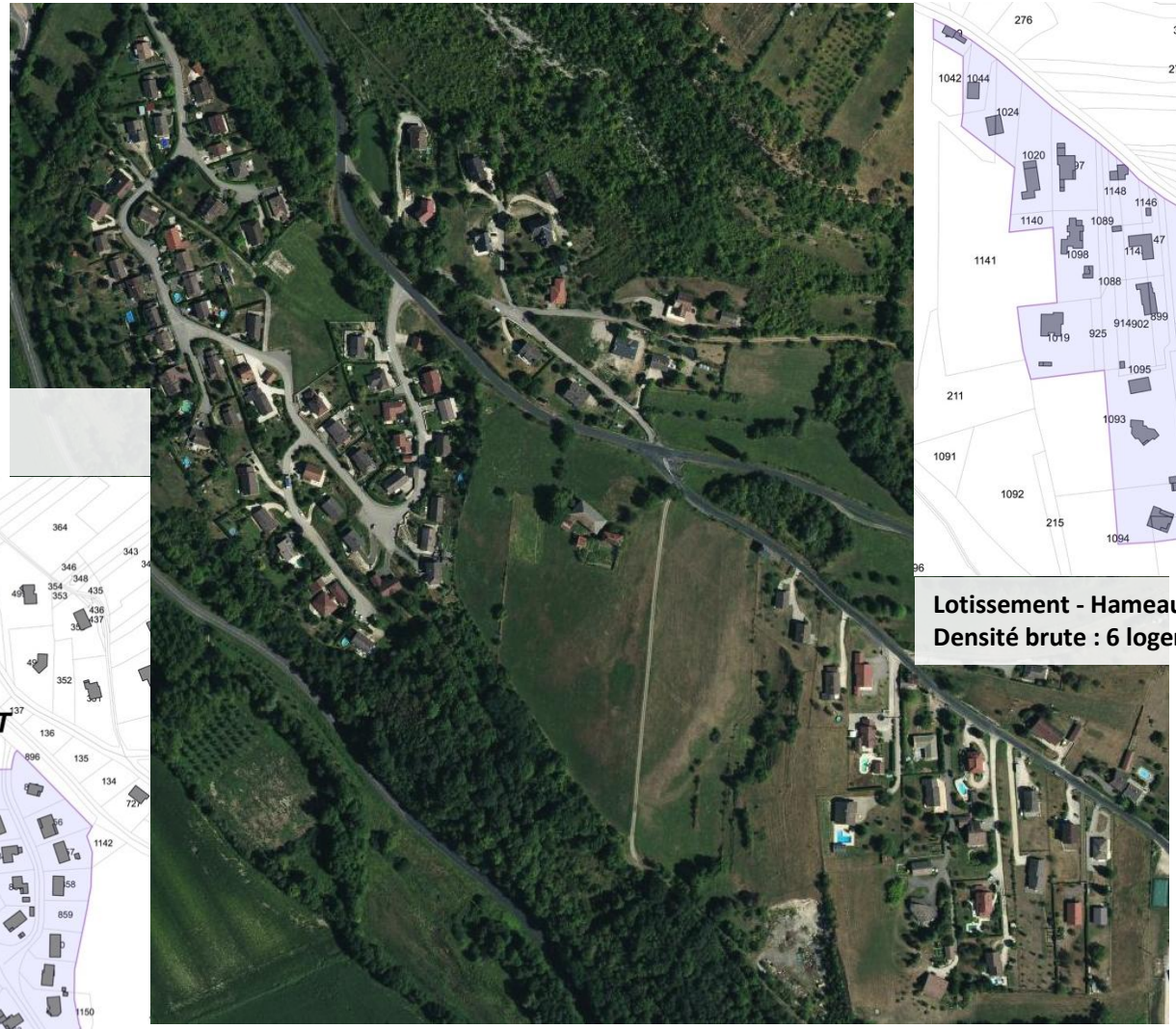
L'observatoire de la consommation d'espaces NAF

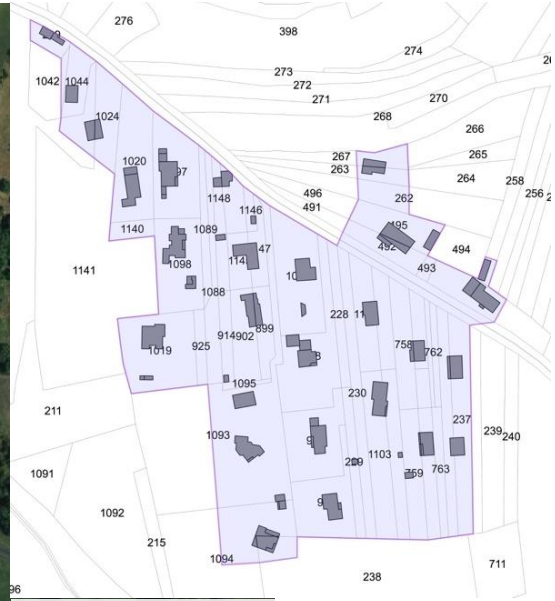
Si nous nous intéressons dorénavant à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période du 1er Janvier 2011 au 1er Janvier 2021, selon l'observatoire national de la consommation d'ENAF, nous pouvons observer que Virieu-le-Grand a consommé 0,9 ha d'ENAF. Sur la période suivante, notamment du 1er Janvier 2021 au 1er Janvier 2023, se sont 0,4 ha qui se sont vu consommés, soit un rythme plus soutenu sur cette dernière période.

7) Éléments sur la densité

Lotissement - Hameau Le Murat
Densité brute : 8 logements / ha

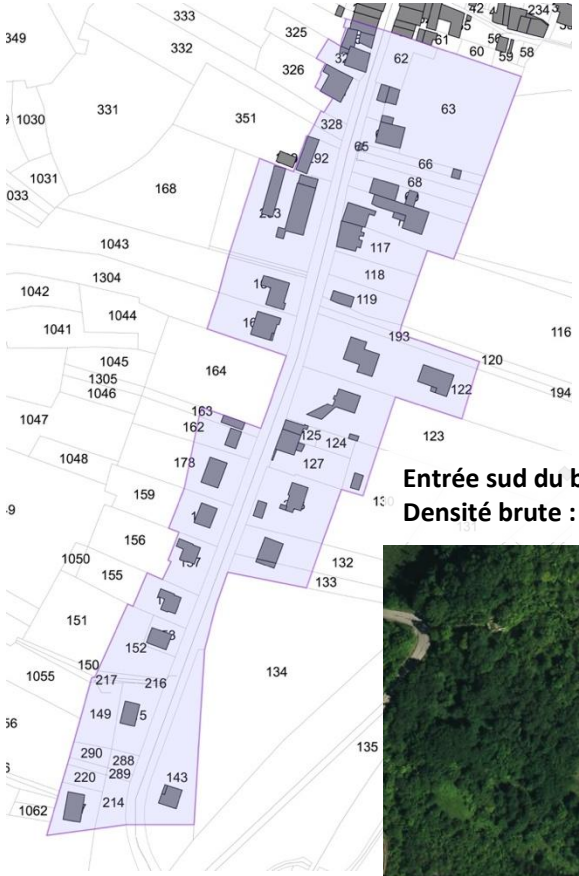




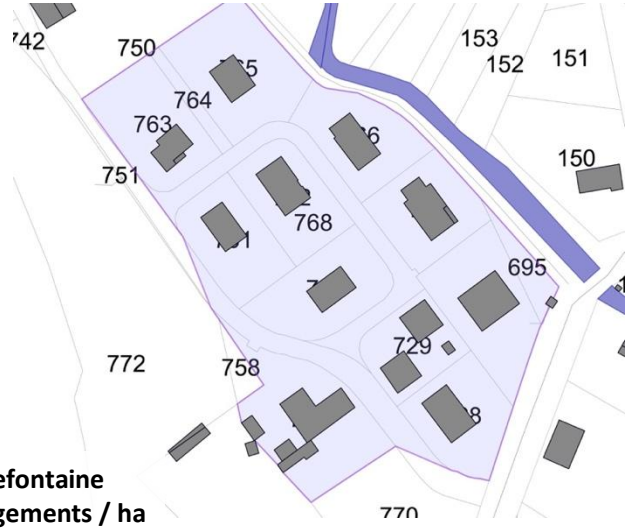


Lotissement - Hameau Mussignin
Densité brute : 6 logements / ha

➔DES LOTISSEMENTS QUI PROPOSENT DES DENSITÉS RELATIVEMENT ÉLÉVÉES

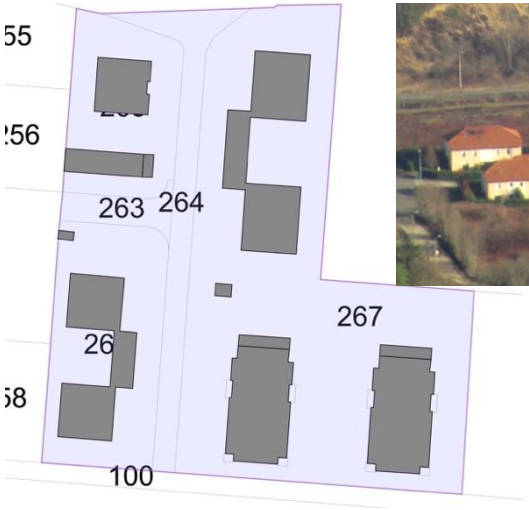


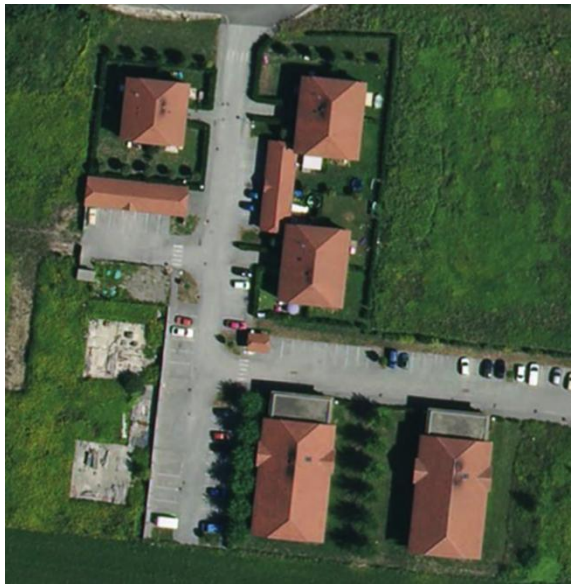
Entrée sud du bourg – Route de Lyon
Densité brute : 9 logements / ha



Lotissement de Clairefontaine
Densité brute : 11 logements / ha

➔DES <u>LOTISSEMENTS</u> QUI PROPOSENT DES DENSITÉS RELATIVEMENT <u>ÉLÉVÉES</u>





Logements SEMCODA au Petit Colombier
Densité brute : élevée !

Logements DYNACITÉ - Rue de Betey
Densité brute : 43 logements / ha

➔DES <u>OPÉRATIONS DE LOGEMENTS COLLECTIFS SOCIAUX</u> QUI PROPOSENT DES NIVEAUX DE DENSITÉS TRÈS <u>ÉLÉVÉES</u>

- ## Contexte chiffré global
-

VIRIEU LE GRAND est une commune de **1 118 habitants** (INSEE RP 2021) appartenant depuis 2014 à la Communauté de communes Bugey Sud, laquelle regroupe 42 communes (au 1er janvier 2024), ce qui représente un peu plus de 34 000 habitants.

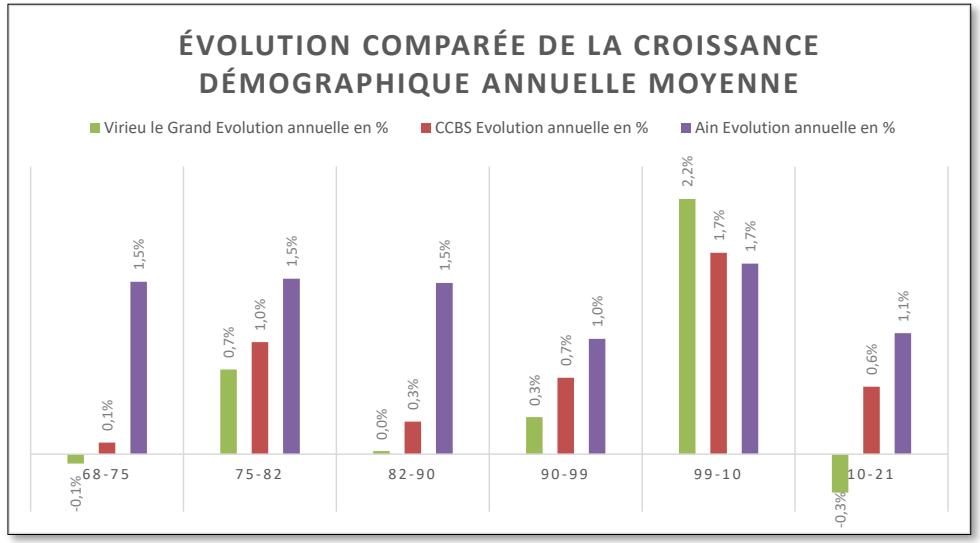
La commune la plus peuplée de la CC Bugey Sud est également son siège, à savoir Belley et ses 9 239 habitants. Viennent ensuite Culoz-Béon (3 426 habitants) et Artemare (1 177 habitants). Quant à Virieu-le-Grand, elle est la huitième commune la plus peuplée de cette nouvelle intercommunalité.

Auparavant, la commune appartenait à la Communauté de communes Bugey-Arène-Furans qui regroupait 8 communes et près de 2 500 habitants. Virieu-le-Grand en était le chef-lieu.

La **Communauté de communes Bugey Sud** connaît une croissance démographique continue et relativement soutenue depuis 1968, et tout particulièrement sur les 20 dernières années.

Entre 2010 et 2021, elle enregistre une croissance annuelle moyenne de **0,6%**, soit un rythme inférieur à celui constaté à l'échelle du département de l'Ain sur la même période (1,1% par an).

Sur la commune de **VIRIEU LE GRAND**, on observe u**n dynamisme démographique globalement positive, mais en-deçà de ce qui est observé à une échelle plus large**, au niveau de l'intercommunalité et du département, mise à part sur la période 1999-2010 où la croissance de la commune est de l'ordre de 2%.



Source : INSEE RP 1968 à 2021

La période la plus récente est marquée par un **fort recul** : entre 2010 et 2021, la commune perd des habitants à un rythme de -0,3% par an, alors que la CC Bugey Sud et le département de l'Ain parviennent à maintenir des taux de croissance positive supérieur à 0,5% annuel.

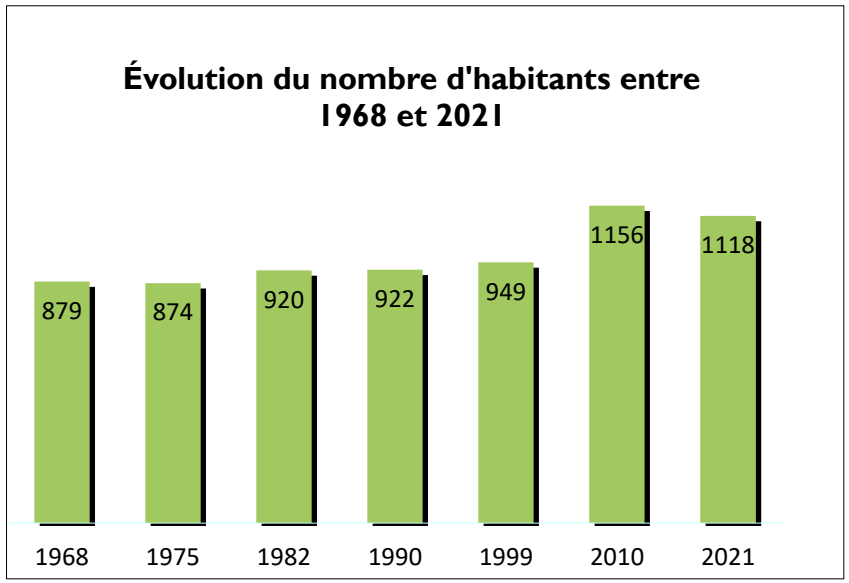
Au final, sur l'ensemble de la période **1999-2021**, la commune connaît une **croissance positive de 0,7% par an**, tirée par le dynamisme enregistré au début des années 2000 ; mais celle-ci demeure en retrait par rapport au contexte démographique supra-communal.

8) La démographie

De 1968 à 1999, la commune connaît une croissance démographique positive et constante, quoique **modérée** (de l'ordre de 0,2% par an en moyenne).

Les années 2000 sont marquées par une **forte attractivité**, avec l'accueil de 207 habitants sur 10 ans (contre seulement 70 habitants sur 30 ans entre 1968 et 1999), soit un taux de croissance annuel moyen de 2%.

Cependant, la tendance semble s'être inversée depuis 2010, avec une **baisse** de la population, de l'ordre d'une quarantaine d'habitants « perdus » entre 2010 et 2021 (ce qui représente un recul de -0,3% par an).



➔ **UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE POSITIVE QUI TEND À MARQUER LE PAS**

➔ **UN TERRITOIRE QUI CHERCHE À TROUVER SON ATTRACTIVITÉ**

Source : INSEE RP 1968 à 2021

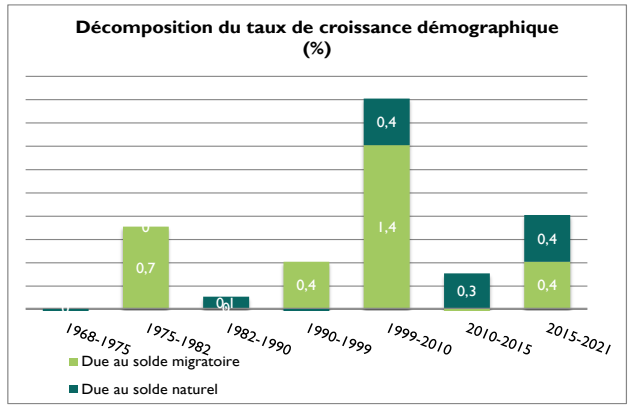
Cet **inversement de tendance** entre les deux dernières périodes (1999/2010, puis 2010/2021) s'explique principalement par la variation du **solde migratoire**.

En effet, tandis que le solde naturel reste relativement stable, autour de +0,4%, le solde migratoire évolue considérablement :

- D'abord largement **positif** (+1,4%) entre 1999 et 2010, il traduit l'arrivée de nouvelles populations et donc une certaine attractivité
- Puis en **repli** (-1,9%) entre 2010 et 2021, ce qui dénote une « perte de vitesse » avec plus de départs que d'arrivées sur la commune

Comme constaté à l'échelle nationale, la **taille des ménages** est en constante diminution. Selon l'INSEE, elle est passée en moyenne de 2,6 personnes par résidence principale en 1968, à 2,5 en 1990 puis **2,3 en 2014**.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015	2015-2021
Variation annuelle de la population en %	-0,1%	0,7%	0,0%	0,3%	1,8%	-1,6%	0,8%
Due au solde naturel	-0,1	0	0,1	-0,1	0,4	0,3	0,4
Due au solde migratoire	0	0,7	0	0,4	1,4	-1,9	0,4



Source : INSEE RP 1968 à 2014

9) L'âge de la population

Au regard du graphique ci-contre, la structure par âge de la population communale évolue de façon significative entre 2010 et 2021 :

- Baisse marquée des moins de 15 ans et des 15-29 ans
- Hausse relative des 45-59 ans et des 60-74 ans
- Tandis que la part des 30-44 ans reste stable et les plus de 75 ans en légère baisse

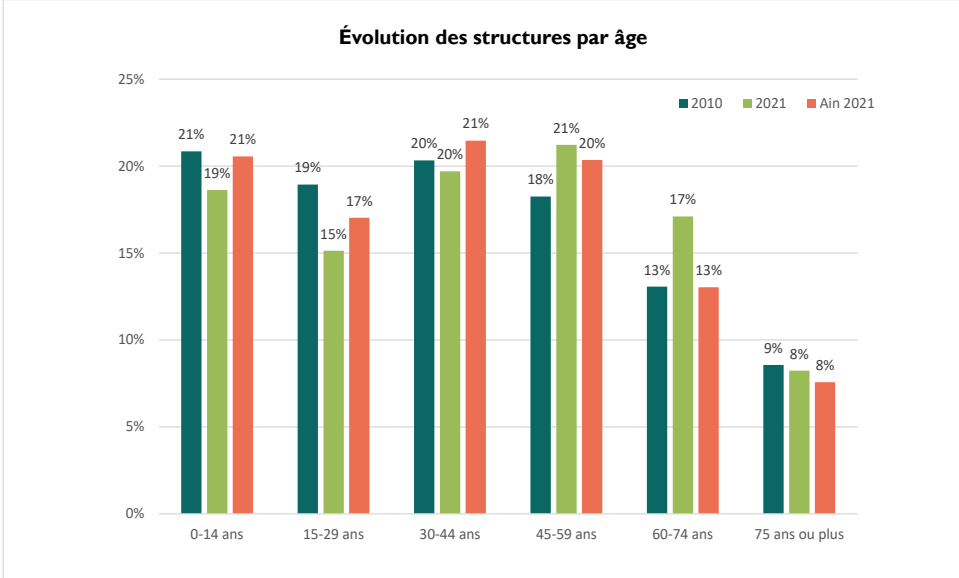
Ainsi, on peut globalement constater un glissement vers les classes d'âges les plus âgées.

Cela traduit un **phénomène de vieillissement** de la population, bien que celui-ci demeure modéré.

Par rapport à l'échelle départementale, on observe :

- Une sous-représentation des moins de 15 ans, des 15-29 ans et des 30-44 ans
- Une surreprésentation des 45-59 ans et des 60-74 ans

Source : INSEE RP 2010 et 2021



Indice de jeunesse 2021			
	VIRIEU	CC	AIN
Moins de 20 ans	266	7814	169586
Plus de 60 ans	283	10638	160778
Indice de jeunesse	**0,94**	**0,73**	**1,05**

Source : INSEE RP 2021

Pour rendre compte de l'« âge d'une population », on peut calculer l'**indice de jeunesse** de celle-ci, qui résulte du rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

On constate qu'à Virieu-le-Grand, pour 100 personnes de plus de 60 ans, on a 94 personnes de moins de 20 ans.

Dans la Communauté de communes de Bugey Sud, pour 100 personnes de plus de 60 ans, on a 73 personnes de moins de 20 ans.

La population de Virieu-le-Grand est donc **plus jeune** que la moyenne intercommunale, mais plus âgée que la moyenne départementale.

➔UNE STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE MARQUÉE PAR UN PHÉNOMÈNE DE VIEILLISSEMENT MAIS QUI DEMEURE ENCORE RELATIVEMENT JEUNE.

• Parc de logements

STRUCTURE DU PARC

En 2021, le territoire compte un total de 671 logements, dont 509 résidences principales, 87 secondaires et 75 logements vacants

Ainsi, la structure du parc communal se caractérise par une **prédominance des résidences principales** qui représentent près des **¾ des logements** (76%) en 2021. C'est toutefois moins qu'à l'échelle de la CC Bugey Sud (78% du parc) et du département de l'Ain (86%)

Les **résidences secondaires** constituent **une part non négligeable** avec 13% du parc (contre seulement 12% à l'échelle intercommunale et 5% à l'échelle départementale).

Enfin, la commune compte 75 logements vacants en 2021, soit près d'**1 logements sur 9**. Cela représente une part significative puisque la vacance concerne moins de 10% du parc de l'intercommunalité et seulement 8% de l'ensemble du parc du département.

EVOLUTION

Entre 2009 et 2014, l'ensemble du parc gagne 46 logements, ce qui représente une **progression de 8%**.

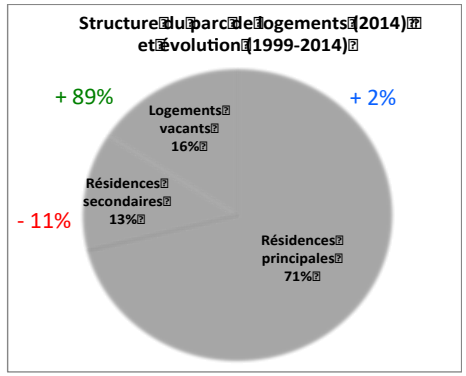
Le nombre de résidences principales progresse de 2%, tandis que sur la même période on constate 10 résidences secondaires de moins (-11%).

Ce sont les logements vacants qui connaissent la plus forte progression : +89% soit **un quasi doublement du nombre de logements vacants** entre 2009 et 2014. On peut toutefois noter que cette progression de la vacance concerne également la CC Bugey Sud et le Département, mais dans une bien moindre mesure (respectivement +17% et +19%).

Source : INSEE 1999 à 2014

LOGEMENT	1999		2010		2021		Evolution
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	2010-2021
Résidences principales	364	71%	473	75%	509	76%	8%
Résidences secondaires	103	20%	100	16%	87	13%	-13%
Logements vacants	46	9%	57	9%	75	11%	32%
Ensemble	513	100%	630	100%	671	100%	7%

Source : INSEE 1999 à 2021



➔UN PHÉNOMÈNE DE VACANCE TRÈS PRÉGNANT ET EN FORTE PROGRESSION. PARTICULIÈREMENT DANS LES LOGEMENTS COLLECTIFS QUI COMPOSENT LE PARC LOCATIF SOCIAL, MAIS ÉGALEMENT, DANS UNE MOINDRE MESURE, DANS LE BÂTI ANCIEN DE CENTRE BOURG.

➔CETTE IMPORTANCE DE LA VACANCE SEMBLE REFLÉTER UNE INADÉQUATION ENTRE LE NIVEAU DE SERVICE OFFERT SUR LA COMMUNE ET LES BESOINS EXPRIMÉS PAR LES OCCUPANTS DU COLLECTIF SOCIAL. EN EFFET, SI L'OFFRE EST SATISFAISANTE, ELLE DEMEURE INSUFFISANTE AU-DELÀ DES BESOINS QUOTIDIEN.

TYPOLOGIE DE LOGEMENTS ET STATUT D'OCCUPATION

Concernant la typologie des logements composant le parc communal, celle-ci est marquée par la **prépondérance de l'individuel** (deux tiers du parc) sur le collectif (un tiers).

Pour autant, **le logement collectif est surreprésenté** par rapport à la moyenne intercommunale (34% contre 24%). Elle est semblable à ce que l'on peut observer sur l'ensemble du département (36%).

- Globalement le parc collectif se caractérise par son bon état (plusieurs opérations de rénovation ayant été menées récemment), bien que le niveau de confort demeure insuffisant dans certains logements (avec un problème de chauffage identifié).
- Concernant sa localisation, il est important de souligner la concentration du collectif sur quelques secteurs, alors perçus comme très denses.

Le profil des habitants de Virieu le Grand se caractérise par une **très forte proportion de locataires** : plus d'un tiers (39%) ; alors qu'elle ne représente 30% des habitants à l'échelle de la CC Bugey Sud.

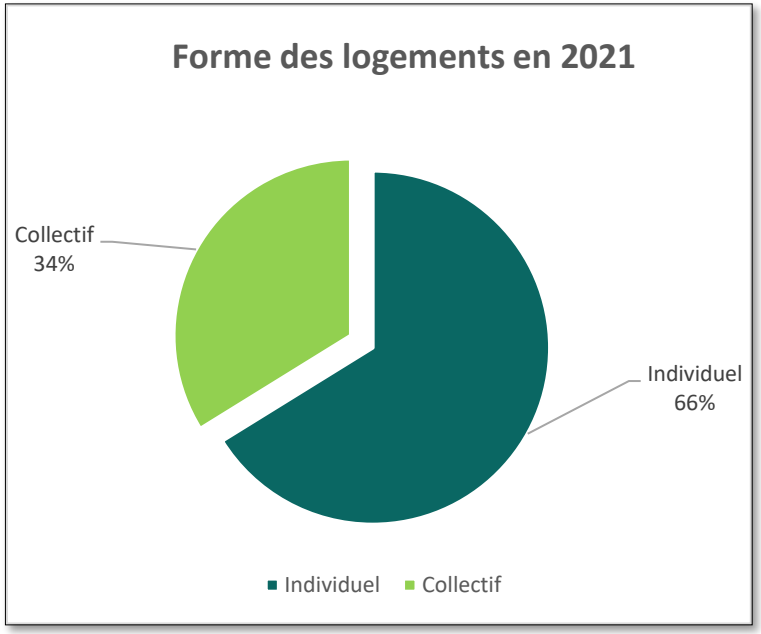
De plus, il ressort des données de l'INSEE un nombre important de **logements sociaux** (« logements HLM loués vides ») avec près de **11%** en 2021 (et même 14,4% en 2010), soit un point de plus qu'à l'échelle intercommunale ; ce qui est relativement élevé compte tenu de la physionomie de Virieu-le-Grand (commune rurale de 1 000 habitants).

Cette spécificité entre en résonnance avec la typologie du parc de logements : **VIRIEU-LE-GRAND compte de nombreux logements collectifs, lesquels sont principalement occupés par des locataires.**

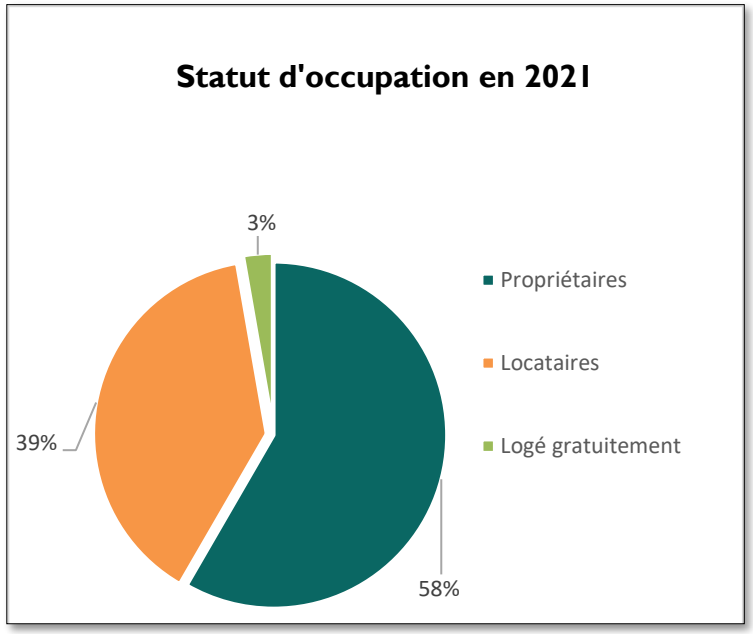
Il ne faut toutefois pas perdre de vue que plus des deux tiers des logements sont des maisons et non des appartements.

Par ailleurs, le parc de logement de Virieu-le-Grand se caractérise par des logements :

- Offrant des **surfaces relativement petites** : en 2021, nous retrouvons 19% des logements qui correspondent à des 3 pièces et 34% à des 4 pièces
- Et **relativement ancien** : 45% des résidences principales ayant été construites avant 1970.



Source : INSEE RP 2021



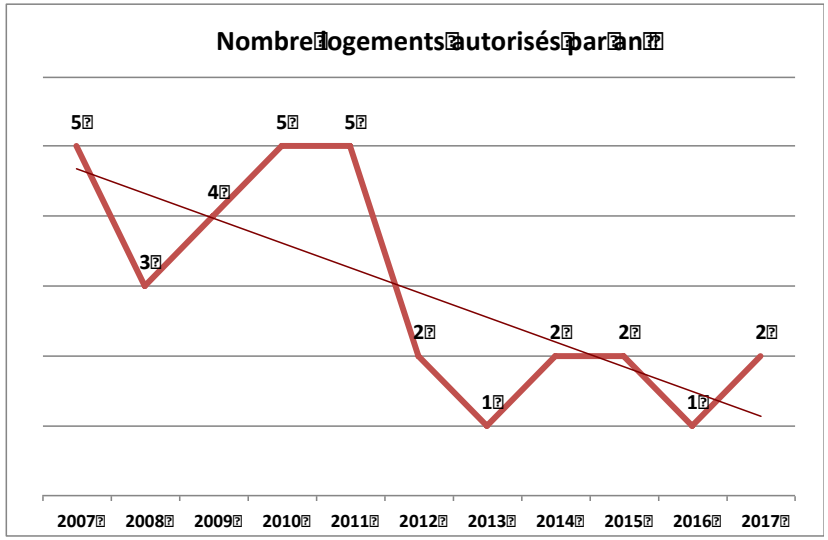
Source : INSEE RP 2021

10) Dynamique de production de logements

RYTHME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

À partir du registre des permis de construire mis à disposition par la commune, on recense, entre 2007 et 2017, **32 logements autorisés** sur la commune. Ces autorisations concernent essentiellement la construction de **maisons individuelle**. Cela renvoie à un rythme de l'ordre de **2,9 nouveaux logements autorisés en moyenne chaque année** sur la commune de Virieu-le-Grand.

La **tendance globale est à la baisse** : près de 5 logements par an en 2007, contre 1 à 2 logements seulement par an depuis 2012, date d'approbation du PLU.



Source : étude du registre des permis de construire 2007/2017

TYPE DES LOGEMENTS AUTORISÉS

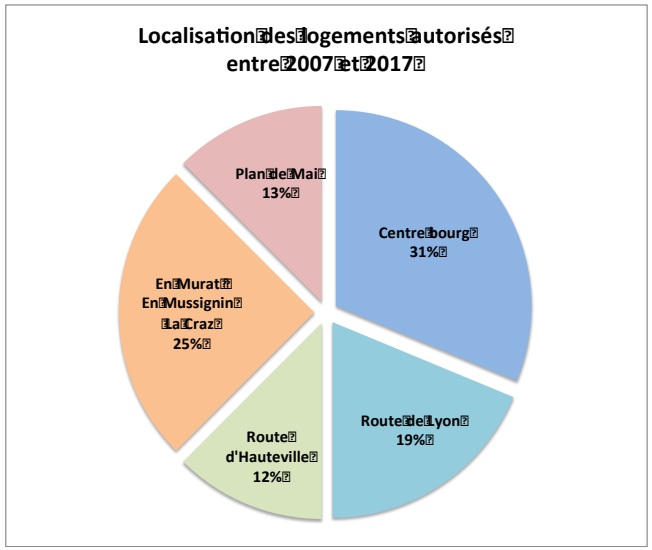
Les chiffres issus de la base de données SITADEL, disponibles sur la période 2008-2015, mettent en évidence que les nouveaux logements autorisés concernent :

- Pour les **deux tiers** des **constructions neuves**
- Et pour **un tiers** des **projets de réhabilitation**

LOCALISATION DES LOGEMENTS AUTORISÉS

Il faut souligner que la grande majorité des nouveaux logements autorisés à Virieu-le-Grand sont **localisés au niveau du centre bourg ou en continuité directe** de celui-ci :

- En effet, les deux tiers des demandes de permis de construire concernent le bourg, la route de Lyon ou la route d'Hauteville.
- Un quart des demandes se situe au niveau des hameaux du Murat – Mussignon ou la Craz
- Enfin, 13% des nouveaux logements devraient trouver leur place au niveau du Plan de Mai.



• Services, équipements et commerces

La **qualité du cadre de vie** s'appuie avant tout sur un centre bourg offrant une vie locale (équipements et services, tissu commercial), des espaces publics agréables (la place du village, le clos Montfalcon) ainsi qu'une certaine qualité architecturale.

ÉQUIPEMENTS

Il est important de souligner le **maintien de nombreux équipements de proximité**, participant à la qualité de vie à Virieu-le-Grand :

- la **Mairie** et la **salle des fêtes**
- la **Poste**, que la commune est parvenue à maintenir
- **l'école publique** des Pelands qui accueille (depuis la fermeture de l'école de Sorémont ayant permis un regroupement) environ 90 élèves sur 4 classes (de la petite section au CM2) et offre plusieurs services : cantine, garderie périscolaire, transport scolaire municipal. Un projet de réhabilitation est porté par la commune
- le **pôle sportif** avec les terrains de football et de tennis, ainsi qu'un local vestiaire
- la **maison de santé pluridisciplinaire**, laquelle regroupe : plusieurs praticiens (1 médecin, 2 infirmières, 1 kinésithérapeute), une pharmacie, un service d'aide à domicile ADAPA, ainsi qu'une permanence de l'assistance sociale. De plus, un dentiste est présent sur la commune
- la **gendarmerie** (bureaux et logements)
- des **espaces publics** de qualité et bien appropriés, à l'image de la place centrale du bourg (très qualitative, et sur laquelle on retrouve notamment la Mairie et la Poste et quelques commerces) ou encore du Clos Montfalcon (jardin public agréable avec jeux pour enfants)

La maison de santé pluridisciplinaire

SERVICES ET COMMERCES

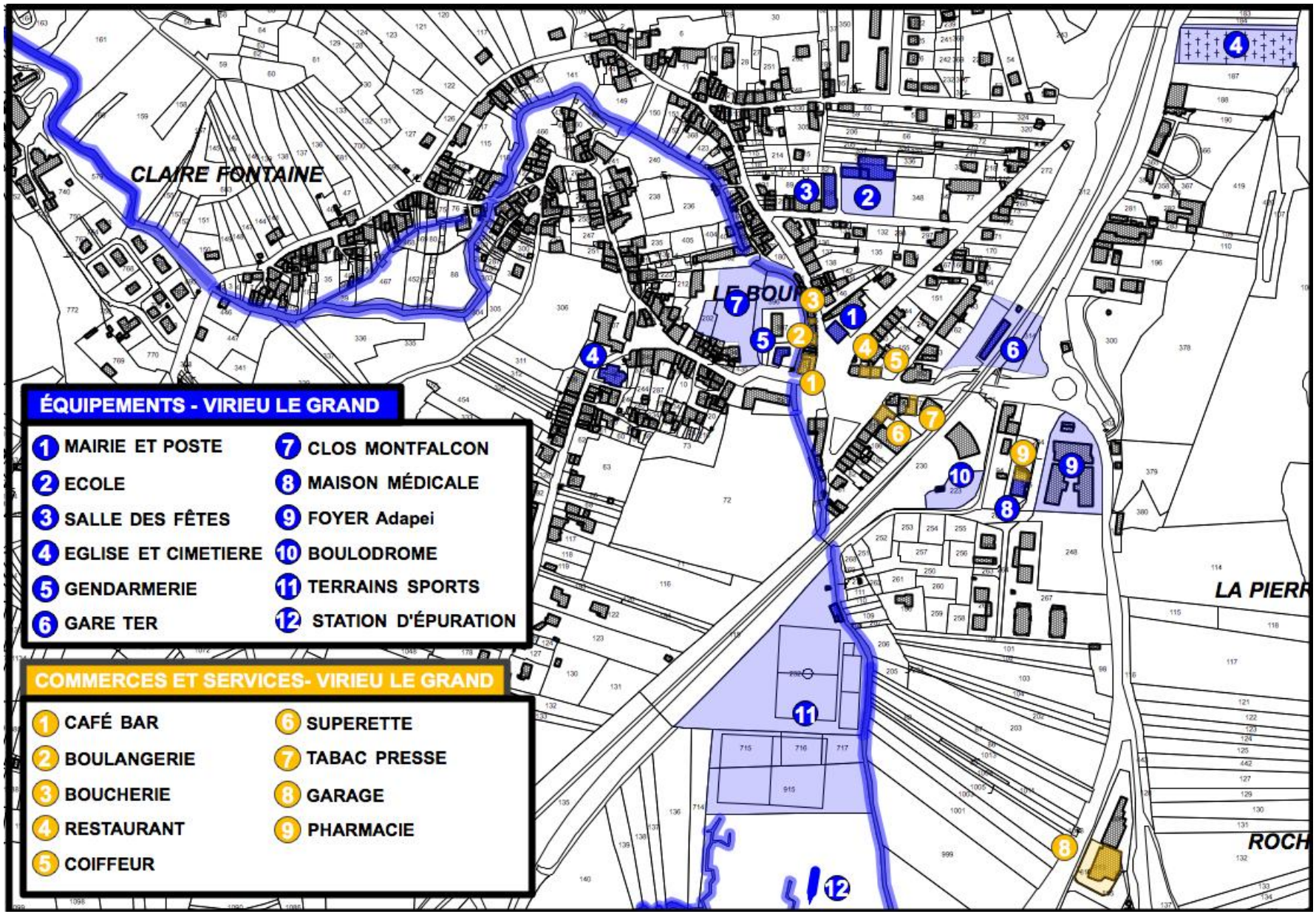
La commune dispose par ailleurs d'un **bon niveau de services et de commerces**, avec un café-bar, une boulangerie-pâtisserie, une boucherie-charcuterie, un coiffeur, une maison de la presse - tabac, une supérette (Petit Casino), un restaurant, un garage.

À noter également l'existence d'un service de repas à domicile.

Un **marché hebdomadaire** se tient les dimanches sur la place principale mais il ne compte que peu d'exposants.

Commerce dans le centre bourg

Garage et station carburant en face de la gare


CLAIRE FONTAINE
LE BOURG
LA PIERR
ROCH
ÉQUIPEMENTS - VIRIEU LE GRAND
1 MAIRIE ET POSTE
2 ECOLE
3 SALLE DES FÊTES
4 EGLISE ET CIMETIERE
5 GENDARMERIE
6 GARE TER
7 CLOS MONTFALCON
8 MAISON MÉDICALE
9 FOYER Adapei
10 BOULODROME
11 TERRAINS SPORTS
12 STATION D'ÉPURATION
COMMERCES ET SERVICES- VIRIEU LE GRAND
1 CAFÉ BAR
2 BOULANGERIE
3 BOUCHERIE
4 RESTAURANT
5 COIFFEUR
6 SUPERETTE
7 TABAC PRESSE
8 GARAGE
9 PHARMACIE

BASSIN DE VIE

Au-delà des besoins que peuvent assurer ces équipements et services de proximité, on peut noter que la commune est rattachée au **bassin de vie de Belley**, situé à 15 minutes de route (12,7km), lequel garanti l'accès à des **équipements et services structurants** (tel que le lycée).

Les habitants de Virieu-le-Grand peuvent également se tourner vers **Artemare** (et son collège ; à 6 km) ou encore **Culloz** (à 13 km).

Ainsi, pour leurs achats plus importants, les Viriolans se rendent principalement vers les grandes surfaces de Belley ou Artemare, et plus exceptionnellement sur les **pôles commerciaux de Chambéry et de Lyon**.

Enfin, il faut souligner que l'on ne se rend rarement à Bourg-en-Bresse, presque exclusivement dans le cas de démarches administratives à remplir obligatoirement dans la ville préfecture.

TISSU ASSOCIATIF

Les habitants de Virieu-le-Grand bénéficient également d'une vie locale agréable marquée par un **tissu associatif dynamique.**

En effet, pas moins de 19 associations sont présentes sur la commune, et cela dans de nombreux domaines : culture, sport, détente, patrimoine.

Les services et commerces sur la place du bourg

- ## Paysage et patrimoine

PATRIMOINE NATUREL ET CADRE PAYSAGER

Virieu-le-Grand offre un paysage et un **cadre montagnard**, avec une **topographie** marquée et une **végétation** caractéristique.

Pour autant, plusieurs **unités paysagères** composent le territoire :

1. Le bourg de Virieu-le-Grand urbanisé,
2. La vallée agricole et inondable de l'Arène,
3. Les pentes et sommets boisés (montagnes de Virieu et de Sérémond),
4. Les collines du bassin de Belley (occupées par les hameaux de Murat et de Mussignin)

Du fait d'un relief conséquent, de nombreux **points de vue remarquables** et phénomènes de **co-visibilités** entre versants existent sur le territoire (entre Mussignin et le Plan de Mai par exemple).

La commune est surplombée par le **pli de Sorémont**. Le Grand Colombier est également bien présent dans l'horizon.

Le réseau de **sentiers de randonnées** permet de (re)découvrir ce paysage, ponctué de **valeurs paysagères** comme le lac de Virieu, la cascade de Claire Fontaine et celle du Niaz, ou encore le clos de Montfalcon (espace récréatif et d'agrément au sein du centre bourg).

Par ailleurs, le **maillage de haie** et le **cordon rivulaire** le long des cours d'eau de la plaine agricole ou au sein des premiers contreforts des reliefs structurent également le paysage.

➔ UN PAYSAGE NATUREL PRÉSERVÉ, MARQUÉ DE NOMBREUSES VALEURS PAYSAGÈRES REMARQUABLES, AINSI QUE DES VUES PANORAMIQUES OMNIPRÉSENTES.

Vue sur le grand paysage vers l'Est depuis le chemin de Brens

Vue sur le bourg (route d'Hauteville) au pied du Sérémond

PATRIMOINE BÂTI

Le **bourg historique** de Virieu-le-Grand propose de nombreuses **valeurs architecturales voire patrimoniales** :

- L'église Saint-Romain, bâtie au XIIe (vers 1150). Détruite partiellement à la Révolution, son clocher a été restauré en 1813
- Le château d'Honoré d'Urfé : ancien château fort du XIe, centre de la seigneurie de Virieu, puis du comté de Châteauneuf et du marquisat de Valromey
- Le Clos Montfalcon, agréable jardin public. Au fond de ce parc se trouvait la plus ancienne maison de Virieu : la Maison Gros à arcades, récemment rénovée

On retrouve dans la rue du Montet, plusieurs **demeures historiques**, typiquement bugiste :

- La maison Mugnier-Callet, construite au XVIe par Pierre Mugnier, camérier du Duc de Savoie
- La maison Todeschini, du XVe, ancienne résidence des seigneurs de Longecombe jusqu'en 1747
- La maison Revel, ancienne maison des Mermet des Grièges et la Tour de Croz

La **place de la Mutualité** abrite un ancien four banal ainsi qu'un travail.

Route d'Hauteville se trouvent l'ancien temple protestant du village ainsi que quelques vestiges de l'église Saint-Etienne, démantelée à la Révolution.

Parmi les bâtiments précités, trois sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques : la tour du Château d'Honoré d'Urfé (1935), la Maison Mugnier-Callet (1927) et la maison Todeschini de Jean Longecombe (1927). Ces trois bâtiments génèrent des périmètres de protection (500 mètres de diamètre) au sein desquels tout projet est soumis à l'avis conforme de l'ABF (architecte des bâtiments de France). La grande majorité du centre-bourg est concernée par cette servitude.

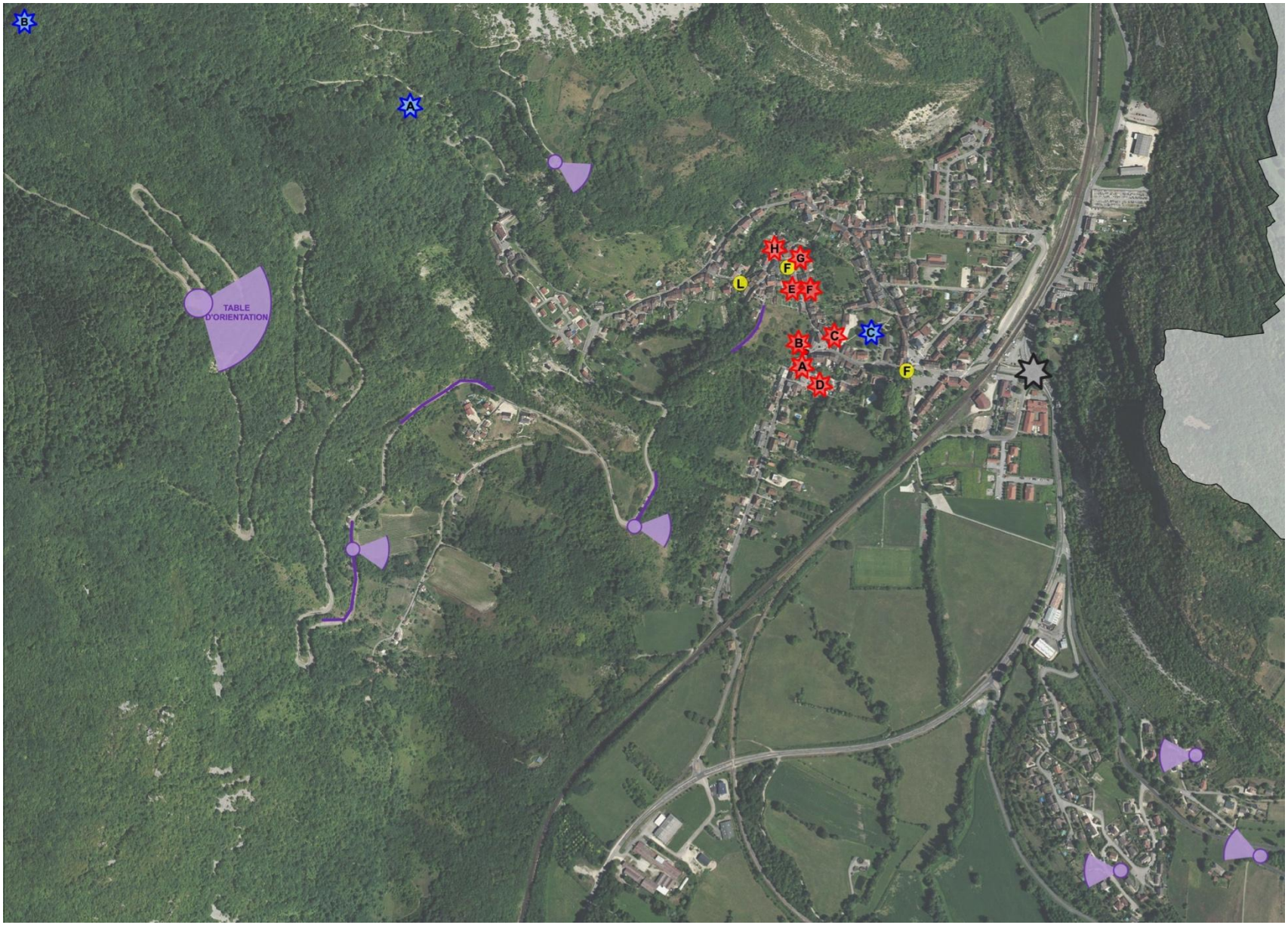
À noter toutefois l'existence d'un **secteur déprécié** d'un point de vue paysager au niveau de la gare, avec un effet de vitrine peu valorisant. En effet, avec la déviation (RD904), l'entrée de Virieu a été reportée au niveau du pôle de la gare. Or, celui-ci n'offre pas une grande qualité (paysage urbain déprécié) et n'invite pas spécialement à rentrer dans le village.

➔ UNE GRANDE RICHESSE PATRIMONIALE SUR LE PLAN ARCHITECTURAL, AVEC PLUSIEURS ENTITÉS QUI MÉRITENT D'ÊTRE PRÉSERVÉES ET MISES EN VALEUR.

Tour de Croz de la maison Mermet

Lavoir en centre bourg

La place de la Mutualité et son travail


B
A
TABLE D'ORIENTATION
H
G
F
L
E
F
B
C
C
A
D
F

LES DEPLACEMENTS

La commune est bien desservie par le **réseau viaire**, avec la proximité de nombreux axes (RD 53, 904, 105, 31…) qui lui assurent une bonne accessibilité. Les habitants peuvent ainsi facilement se rendre à Belley, Culoz, Artemare, Ambérieu-en-Bugey, Brénod, ou encore Hauteville-Lompnes.

La **gare de Virieu le Grand - Belley** est très fréquentée (notamment pour les trajets domiciles-travail), comme en témoigne le niveau de fréquentation des aires de stationnement, à l'avant et à l'arrière. La gare représente un réel facteur d'attractivité territoriale et constitue une opportunité de développement forte pour la commune, mais également pour le bassin de vie local. Cette halte ferroviaire met la commune à moins d'une heure de Lyon et de Genève. Elle dessert également les communes de Culoz, Ambérieu, ou encore Chambéry.

Malgré des investissements portés sur le bâtiment de la gare, celui-ci a été récemment fermé. L'achat de billets TER SNCF est possible à la Maison de la Presse de Virieu le Grand.

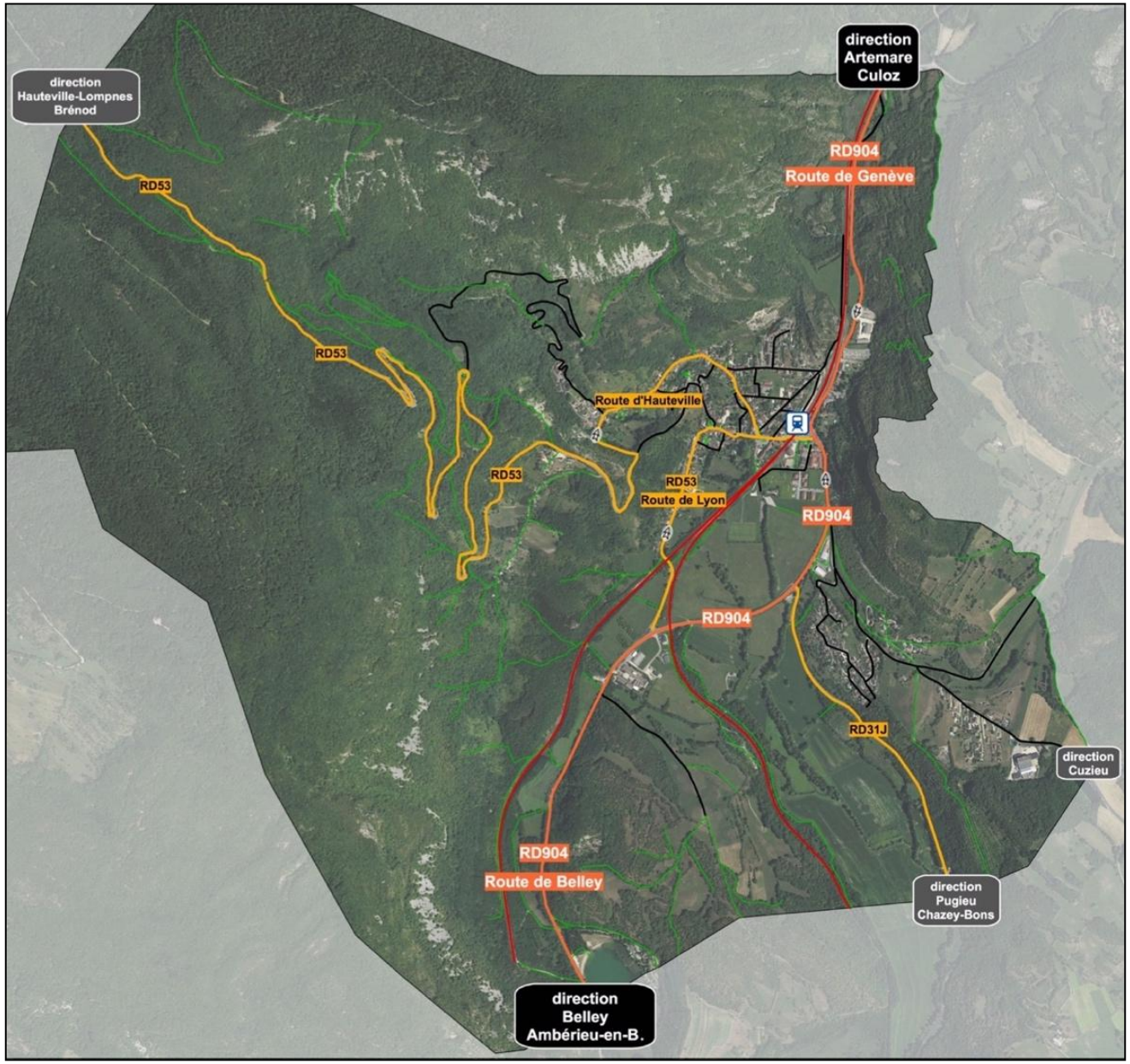
Si elle constitue une véritable chance pour le territoire, il n'en demeure pas moins que la voie ferrée génère des nuisances sonores non négligeables pour les habitants, ainsi qu'un phénomène de coupure urbaine qui marque le paysage et limite les possibilités de connexion (1 point de passage en souterrain).

Outre le train, les habitants de Virieu bénéficient de **lignes régulières de bus** : la Ligne 145 - Virieu - Belley, et la Ligne 147 Brénod - Hauteville - Bellay ; avec correspondances à Belley pour Chambéry et Morestel. Ces lignes demeurent toutefois peu attractives et sont sous-utilisées.

A noter également l'existence d'un **service de transport à la demande**.

De nombreux **chemins** existent sur l'ensemble de la commune. On peut ainsi facilement se rendre du centre bourg jusqu'au hameau de Mussignin, et cela de façon plutôt sécurisée. Le renforcement des **liaisons douces** pourrait être envisagé, notamment en direction du lac de Virieu.

➔ LA COMMUNE EST SITUÉE AU CŒUR D'UN IMPORTANT DE COMMUNICATION. LES GRANDS PÔLES URBAINS VOISINS SONT FACILEMENT ACCESSIBLES DEPUIS VIRIEU-LE-GRAND, QUI DISPOSE AINSI D'UNE POSITION STRATÉGIQUE.


direction
Hauteville-Lompnes
Brénod
direction
Artemare
Culoz
RD904
Route de Genève
RD53
RD53
Route d'Hauteville
RD53
RD53
Route de Lyon
RD904
RD904
RD31J
direction
Cuzieu
RD904
Route de Belley
direction
Pugieu
Chazey-Bons
direction
Belley
Ambérieu-en-B.

LA PRÉPONDÉRANCE DE LA VOITURE INDIVIDUELLE

Les usages en matière de déplacements et de comportements modales sont marqués par une grande **dépendance à la voiture** individuelle. Celle-ci est utilisée pour plus des trois quarts (78%) des trajets domiciles-travail en 2021.

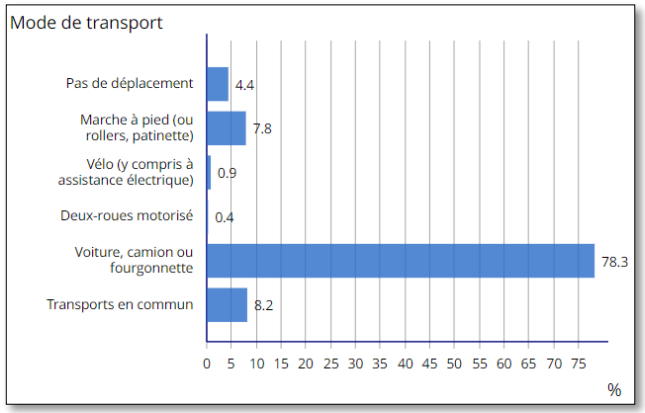
Le quart restant est partagé entre la marche à pied (pour 8%), les transports en commun (8%). À noter que 4% des pendulaires déclarent ne pas se déplacer (travail à domicile).

L'USAGE DE MOYENS DE TRANSPORT ALTERNATIFS

Si la voiture apparaît largement prépondérante dans les moyens de transport, il faut souligner que les **usages alternatifs** (marche, transports collectifs, deux roues) représentent une **part modale non négligeable** à Virieu-le-Grand, par rapport à ce que l'on peut observer à l'échelle de l'intercommunalité : 82% des trajets domicile-travail y sont assurés par la voiture, contre « seulement » 74% à Virieu-le-Grand.

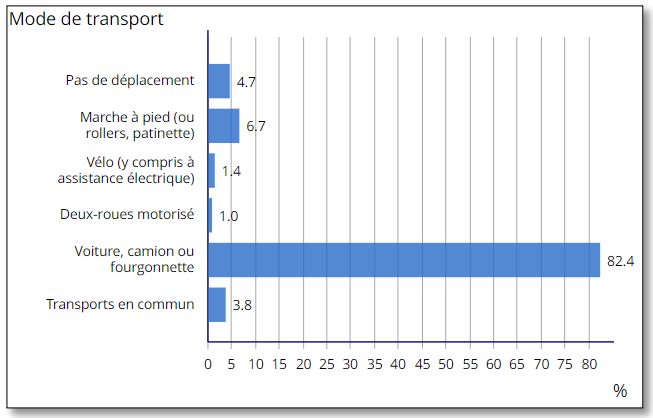
Cette particularité communale, liée à la **présence de la gare TER** comme alternative à la voiture, peut également se mesurer à travers les taux de motorisation mesurés par l'INSEE : en effet, la part des ménages possédant au moins 2 voitures atteint 44% sur l'ensemble de la CC Bugey Sud, quand elle est de seulement 38% pour la seule commune de Virieu-le-Grand.

Il n'en demeure pas moins que les transports collectifs restent peu attractifs et sous utilisés. À l'échelle plus large du bassin de vie, cela souligne **une « mise en réseau » inachevée** des différents pôles de services, l'offre de transport public restreinte ne permettant pas une accessibilité optimale.



Moyens de transport utilisés dans les trajets domicile – travail en 2021

(Source : INSEE RP 2021)



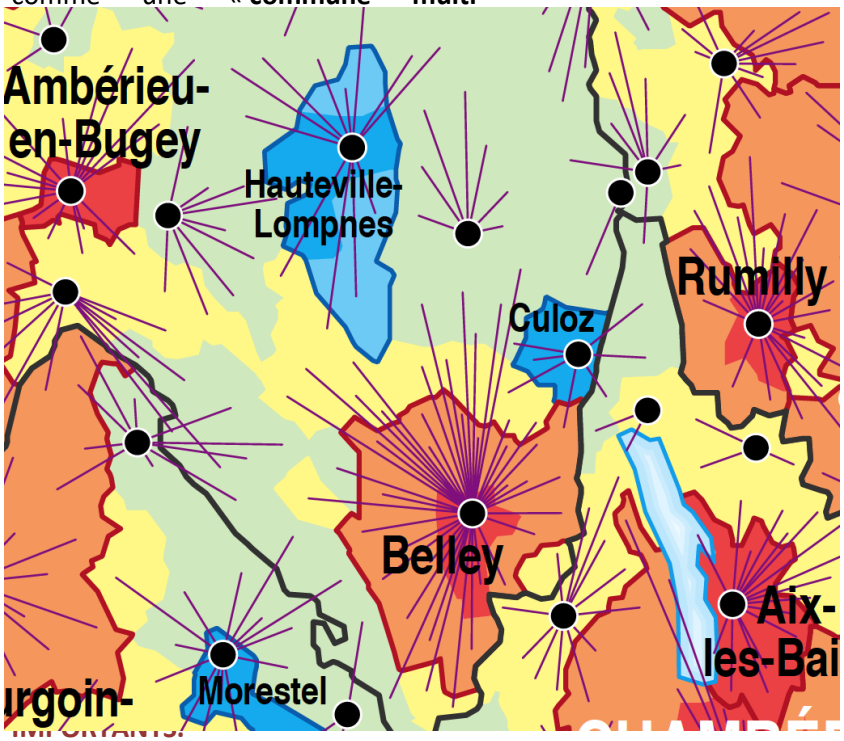
Virieu le Grand ***CC Bugey Sud***

Ligne régulière de bus

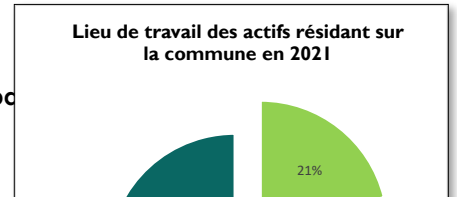
La halte ferroviaire de Virieu-le-Grand - Belley

- **L'organisation territoriale de l'emploi**

La commune de VIRIEU-LE-GRAND est située dans un espace à dominante urbaine. Elle est considérée par l'INSEE comme une « **commune multi-**



11) Le tissu économique



Approbc

La commune de **VIRIEU-LE-GRAND** est parvenue à maintenir de **nombreux emplois** sur son territoire, lequel bénéficie de la présence de nombreuses activités.

En 2021, la commune compte **267** emplois, dont une grande partie est captée par le secteur du commerce, du transport et des services, ainsi que par celui de la construction.

Ainsi, le tissu économique local est essentiellement structuré autour de la « **sphère présentielle** » (commerces, services et artisanat du bâtiment notamment), bien qu'il compte tout de même quelques entreprises de production (le saloir de Virieu, une fabrique de boîte de cigare) Cette prédominance de la sphère présentielle sur la sphère productive se retrouve à travers la répartition des postes salariés (3/4) et des établissements (2/3)

Comme vu précédemment, le bourg regroupe l'ensemble des services et commerces de proximité. Ce **tissu commercial** est toutefois **fragile**, à l'image du restaurant qui est en difficulté et cherche actuellement un repreneur.

La commune propose un **indice de concentration de l'emploi** de **56%**, ce qui signifie que plus de la moitié des actifs de la commune pourraient potentiellement bénéficier d'un emploi à VIRIEU-LE-GRAND.

Pour autant, seuls **21% des actifs travaillent et résident sur la commune**. Ainsi, près des 4/5 des actifs résidant à Virieu le Grand partent tous les jours travailler dans d'autres communes, notamment vers le pôle d'emplois de Belley, d'Ambérieu-en-Bugey et d'Hauteville-Lompnes. Inversement, la commune accueille des travailleurs venant d'autres communes. Cela explique l'intensité du trafic pendulaire. Si l'indice de concentration de l'emploi est en légère baisse entre 2010 et 2021, il reflète davantage la diminution du nombre d'emplois que l'augmentation du nombre d'actifs.

Emploi et activité	2010	2021
Nombre d'emplois	291	267
Nombre d'actifs ayant un emploi	487	473
Concentration de l'emploi	60%	56%

Source : INSEE RP 2021

12) L'activité

VIRIEU-LE-GRAND bénéficie de la **présence de nombreuses activités** sur son territoire. La plupart d'entre elles, en particulier les artisans, sont implantés de façon **diffuse** dans le tissu urbain.

Parmi les **artisans** domiciliés sur la commune on peut citer les corps de métiers suivants : maçonnerie, charpente, menuiserie, peinture, plomberie, platerie, décolletage-tournage, informatique, communication et e-marketing, cabinet esthétique…

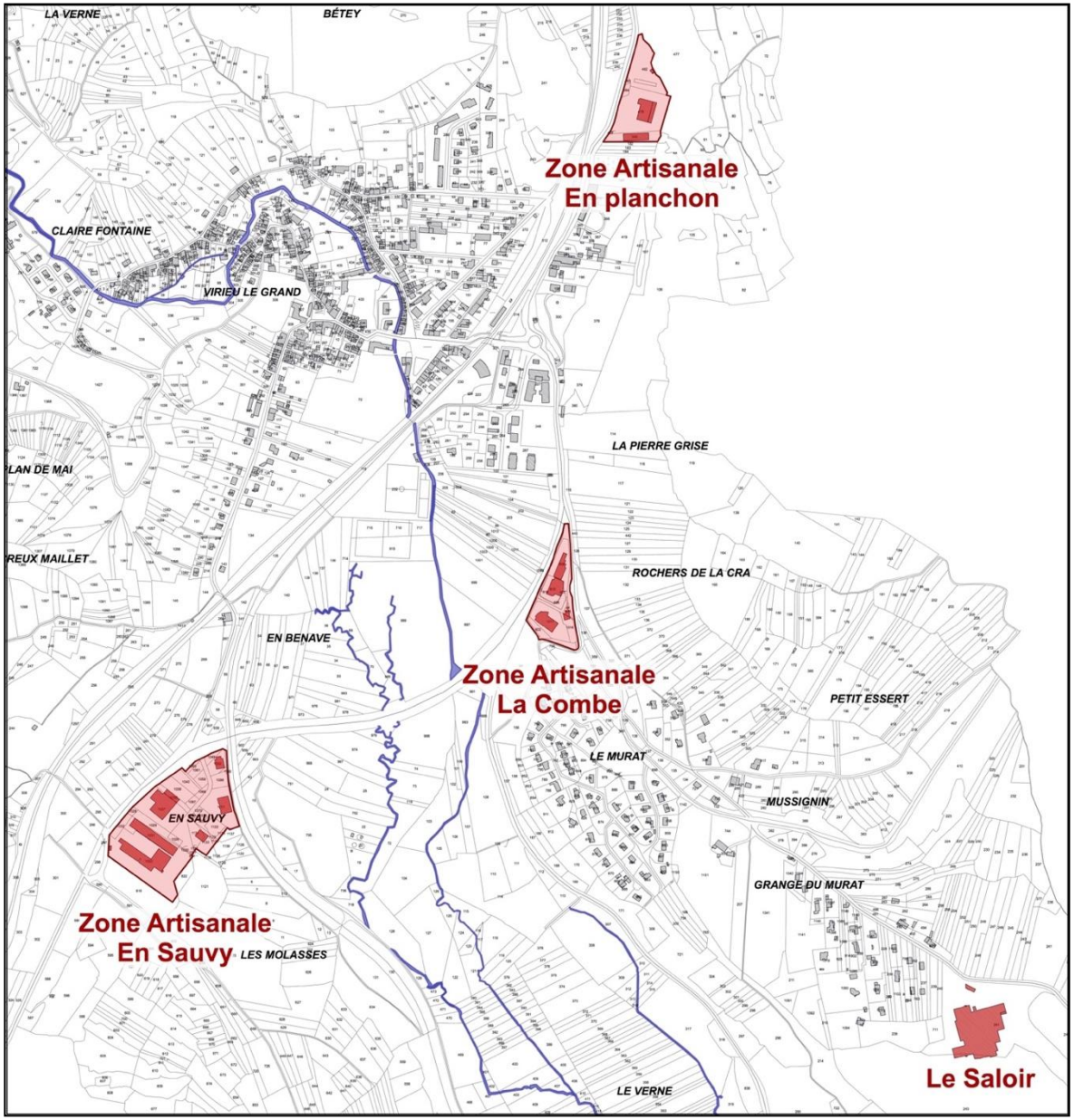
Enfin, il faut souligner la présence d'un atelier CAT le CHAMPD'OR (réseau Adapei de l'Ain), particulièrement actif sur la commune.

La commune compte également **trois zones d'activités artisanales** qui polarisent une partie du tissu économique et offrent encore quelques disponibilités :

- La ZA **En Sauvy** est une zone de près de 6 ha dédiée aux PME. Les entreprises installées interviennent dans les champs suivants : chauffagiste, charpente et couverture, ébénisterie et coffrets à cigare, supports d'exposition modulables, matériel de lavage industriel
- La ZA de **La Combe** qui accueille un garage, une école de judo, ainsi qu'un Service d'Aide par le Travail (Adapei)
- La petite ZA **En Planchon** qui regroupe essentiellement la déchetterie et une entreprise de forage

Ces ZA présentent encore un certain potentiel de développement, bien qu'il faille souligner l'existance d'une **offre concurrentielle** au niveau des zones d'activités des Belley.

Le **saloir de Virieu**, situé en sortie de Mussignin, est recensé ICPE. Son activité est aujourd'hui réduite mais bien réelle.



La zone artisanale « La Combe »

La zone d'activités « en Sauvy »

La ZA En Sauvy, aménagée par la CC Bugey Sud, est **identifiée dans le Scot** pour accueillir le développement économique.

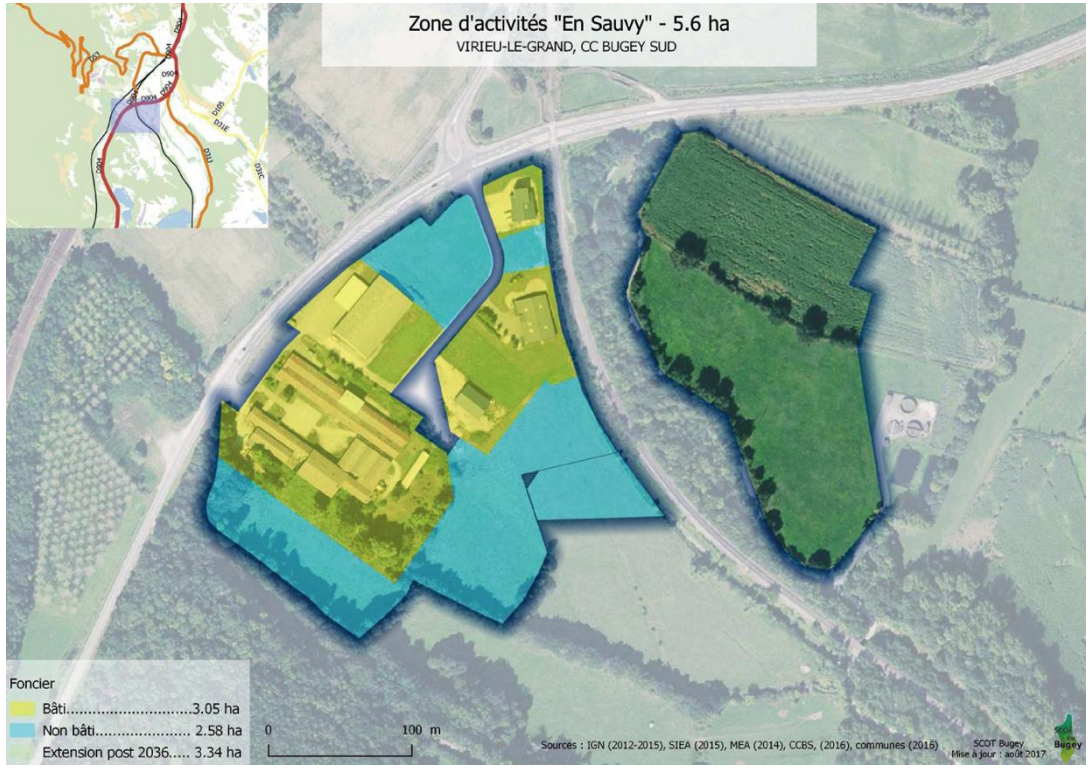
L'objectif d'aménagement défini est celui de « **déployer une offre de proximité en lien avec les services des pôles relais** » tel que Virieu le Grand.

Cette zone s'inscrit au cœur d'un territoire en développement, qui bénéficie d'une bonne accessibilité.

La CC Bugey Sud offre aux entreprises qui souhaitent s'implanter de nombreux avantages : un taux de TP peu élevé, une main d'œuvre de qualité, une prise en compte des souhaits des entreprises sur le plan paysager et un interlocuteur unique pour le suivi des dossiers et la mobilisation des aides.

Enfin, la ZA en Sauvy n'offre plus aujourd'hui de **foncier disponible**. Les espaces libres constituaient des réserves pour deux entreprises présentes sur la zone et qui ont des projets à court terme.

➔ VIRIEU-LE-GRAND A VU PROGRESSIVEMENT SON ÉCONOMIE SE DIVERSIFIER, NOTAMMENT GRÂCE À UNE POLITIQUE D'ACCUEIL DES ENTREPRISES SUR SON TERRITOIRE.



Occupée	3,3 ha
Libre	2,6 ha
Superficie totale	**5,9 ha**
Extension post 2036	3,3 ha

13) L'agriculture

Le territoire de Virieu le Grand n'accueille actuellement **aucun site agricole**.

Pour autant, plusieurs secteurs sont aujourd'hui exploités.

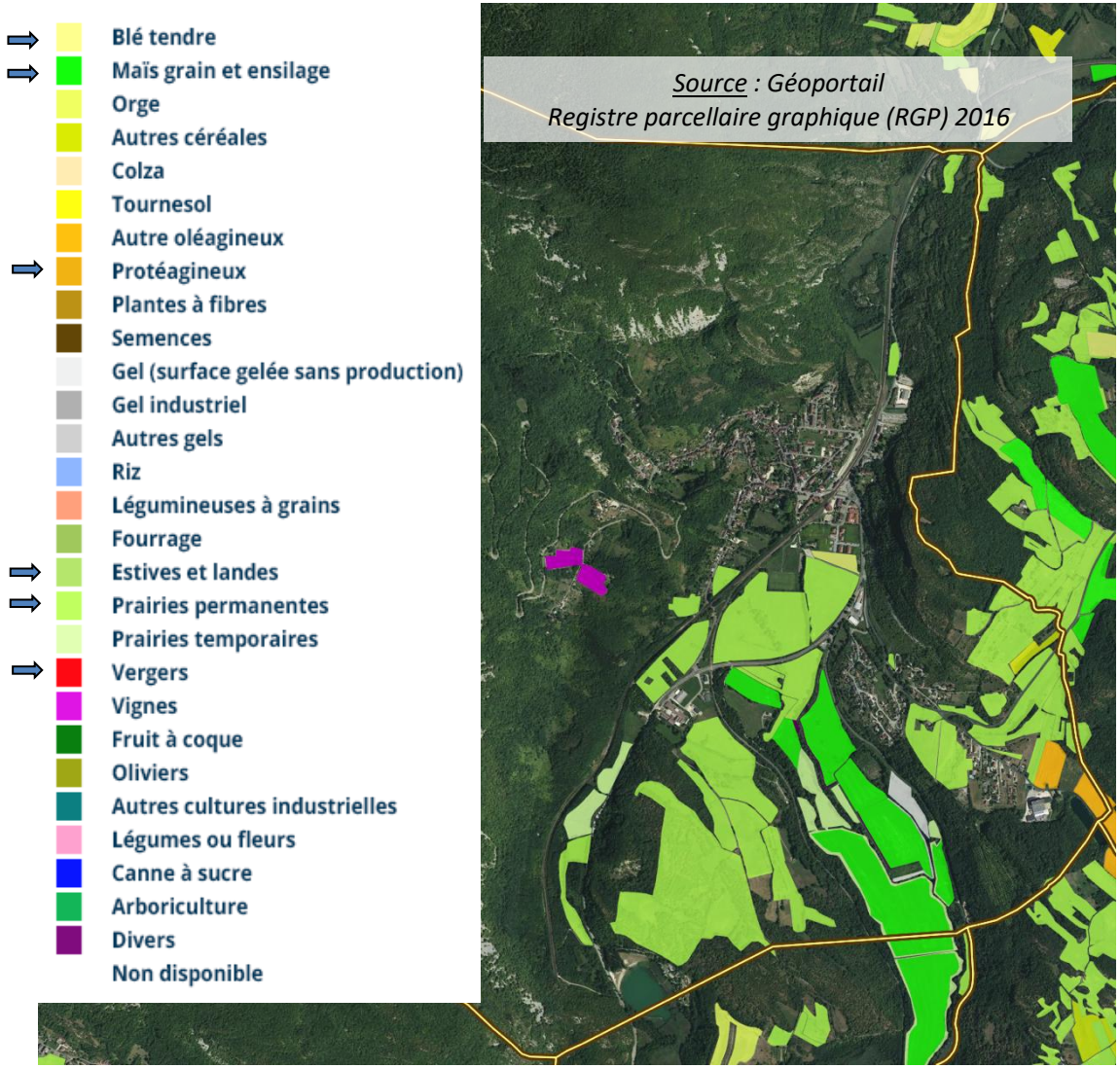
Pour l'essentiel, les parcelles exploitées localisées dans la **vallée de l'Arène**, ainsi que sur les **coteaux Est** de le Murat – la Craz – Mussignin.

- Il s'agit majoritairement de **prairies permanentes** (herbe prédominante), **temporaires**, ainsi que des cultures de **maïs**.
- Dans une moindre mesure, on retrouve quelques parcelles en **blé tendre** et en **soja**.

De façon plus ponctuelle, il faut souligner la persistance de quelques parcelles en vigne au niveau du chemin de Brens.

Les deux agriculteurs qui ont pu être identifiés et rencontrés dans le cadre de cette étude de révision de PLU ont pu faire état de leur activité. Pour l'un, il s'agit de polyculture et d'élevage (75 UGB). Tandis que l'autre produit des céréales et du lait (150 UGB).

Ceux-ci n'ont pas fait état de projet de construction ou d'aménagement de site sur la commune. Ils ne rencontrent pas de difficulté particulière dans leur activité (pression urbaine, enjeux de déplacements) Enfin, aucune parcelle n'a été recensée comme présentant des enjeux particuliers.



Source : Géoportail
Registre parcellaire graphique (RGP) 2016

LES PARCELLES INAO

La commune est comprise dans les aires géographiques des AOP viticoles « Bugey » et Roussette de Bugey » (accompagnée ou non de la dénomination géographique complémentaire Virieu-le-Grand).

La surface délimitée en AOP sur la commune est de 50,98 ha.

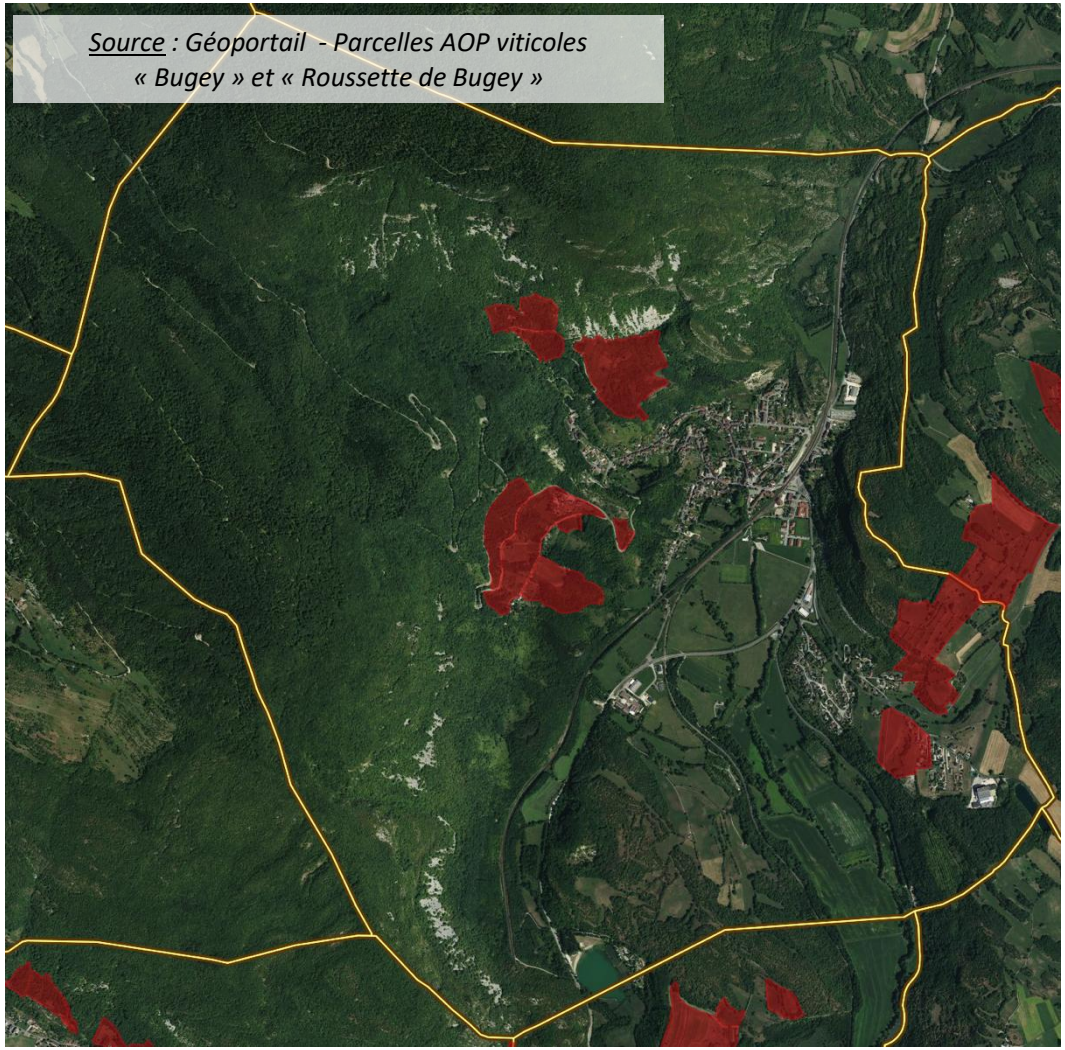
En l'occurrence, 4 viticulteurs dans cette appellation sont présents sur la commune, pour une superficie de 3ha de plantation.

La commune est également située dans les zones de production des IGP :

a. agroalimentaires « Emmental français Est-Central », « Gruyère » et « Volailles de l'Ain »
b. viticole « Coteaux de l'Ain »

➔ LES AOP ET IGP REPRÉSENTENT UN ENJEU FORT DE PÉRENNISATION ET DE VALORISATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE.

➔ LES PARCELLES DÉDIÉES À LA PRODUCTION D'AOP VITICOLES, RECONNUES POUR LES APTITUDES PARTICULIÈRES, DOIVENT ÊTRE PROTÉGÉES DANS LEUR VOCATION AGRICOLE. EN EFFET, IL S'AGIT D'UN POTENTIEL NON REPRODUCTIBLE, À VALEUR AGRONOMIQUE REMARQUABLE, PERMETTANT UNE VALORISATION DES PRODUITS QUI EN SONT ISSUS.



Source : Géoportail - Parcelles AOP viticoles « Bugey » et « Roussette de Bugey »

LE TOURISME ET LES LOISIRS

Situé dans la pittoresque cluse jurassique, la commune de Virieu-le-Grand offre aux touristes un ensemble unique de charme et d'attrait.

Le réseau de **sentiers de randonnées** permet de découvrir un **paysage** naturel préservé et ponctué de valeurs paysagères. Ce cadre naturel préservé constitue le principal facteur d'attractivité pour la pratique du tourisme et des loisirs.

Le **lac de Virieu** est un site touristique d'intérêt (et de compétence) communautaire. Le cadre naturel préservé est particulièrement qualitatif. Le parc de loisirs et le camping (3 étoiles - 80 emplacements, actuellement fermé) participent à sa mise en valeur. Seul lac gratuit de la région, il est pratiqué toute l'année (pêche, randonnée, plaisance). La commune, en étroite relation avec la Communauté de Communes, souhaite valoriser ce site en aménageant une zone vouée aux camping-cars, une guinguette (en dur) ainsi que des installations pour les enfants.

Située sur la rivière de l'Arène, la **cascade de Clairefontaine** est un site naturel remarquable, très fréquenté aux beaux jours. En amont se trouve la cascade du **Niaz**, accessible par un chemin pour les randonneurs.

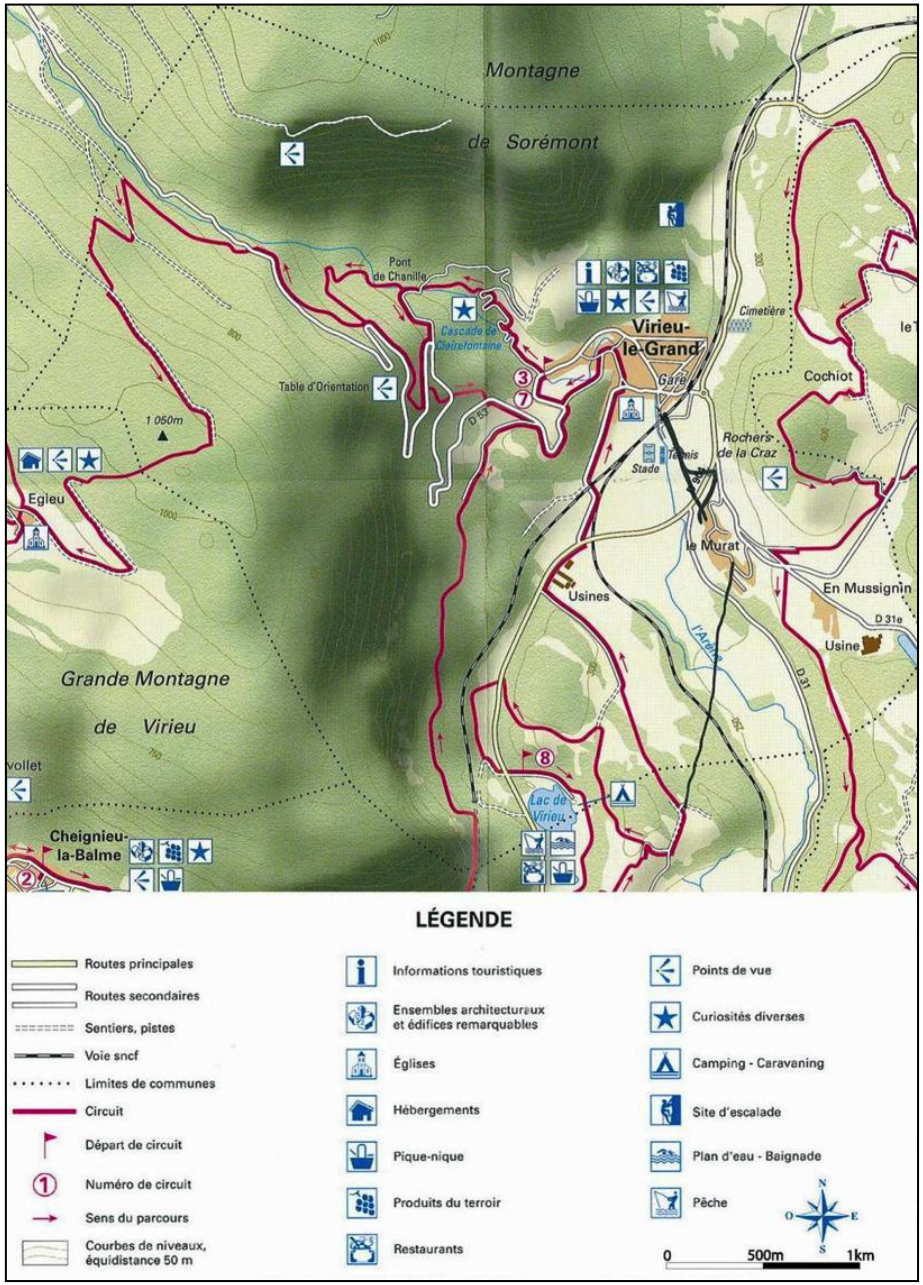
La pratique de l'**escalade** est possible à Virieu-le-Grand : le **site des Ducs,** situé en Planchon, est considérée comme l'un des plus beaux calcaires de l'Ain. Orientée Sud-Est, cette falaise de 35 mètres propose 70 voies et compte ainsi parmi les lieux dédiés aux loisirs.

Enfin, le **cyclotourisme** constitue une réelle opportunité pour développer les loisirs

La commune compte ainsi de nombreux atouts, mais malheureusement **aucun site d'hébergement touristique**. A noter toutefois le gite du château qui pourrait faire l'objet d'un beau projet de réhabilitation.

Le Lac de Virieu

La Cascade de Clairefontaine



Réalisation : H&D Pays de l'Ain
Source : Communauté de Communes Bugey Arène Furans

CHAPITRE 3 : LES ENJEUX DU TERRITOIRE

Milieu physique :

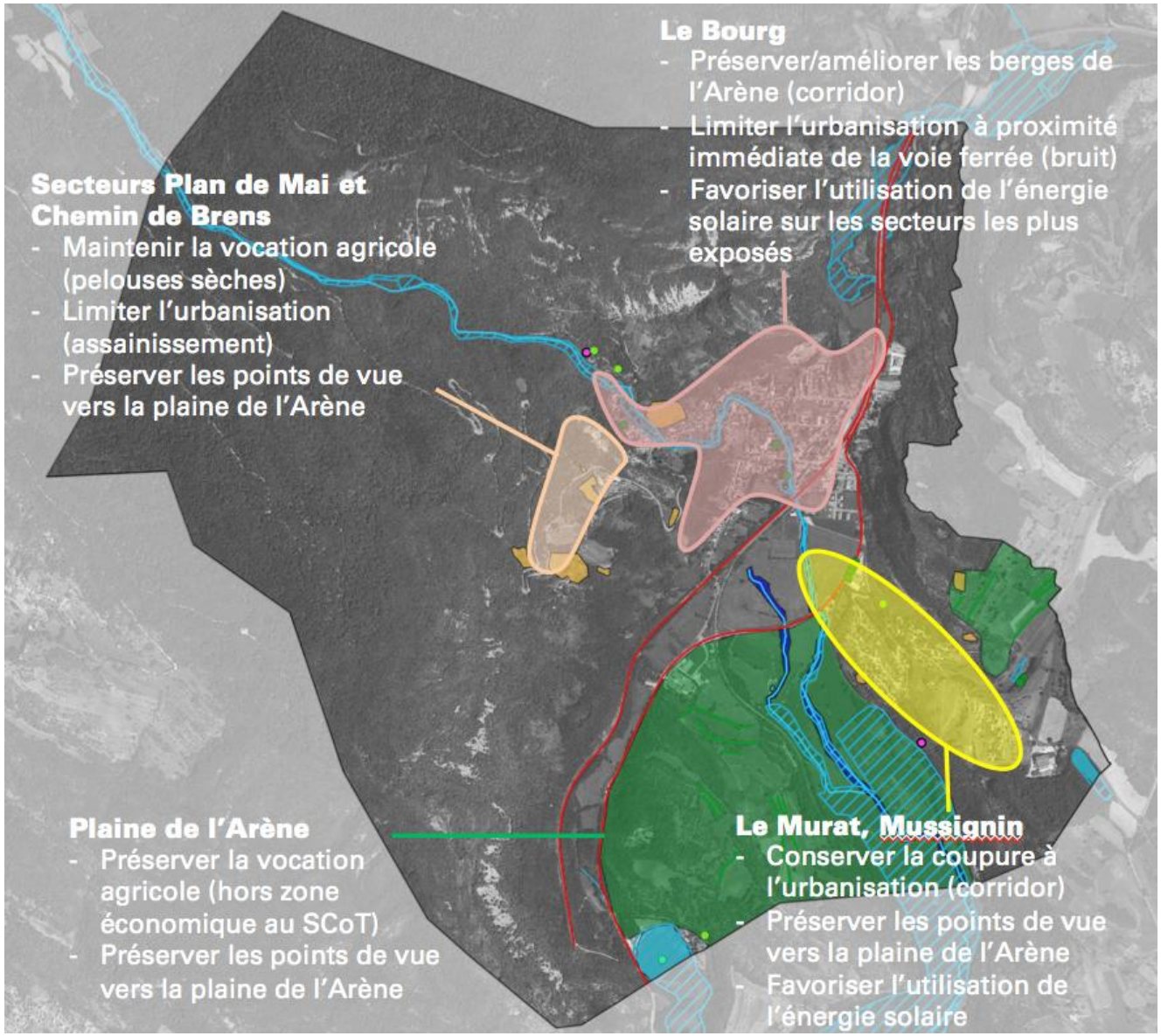
- Maintenir les Grangeons dans leur affectation agricole ou forestière d'origine
- Privilégier l'urbanisation dans les secteurs raccordables au réseau collectif (hors secteurs Plan de Mai, Chemin de Brens et secteur Camping)

Milieu humain :

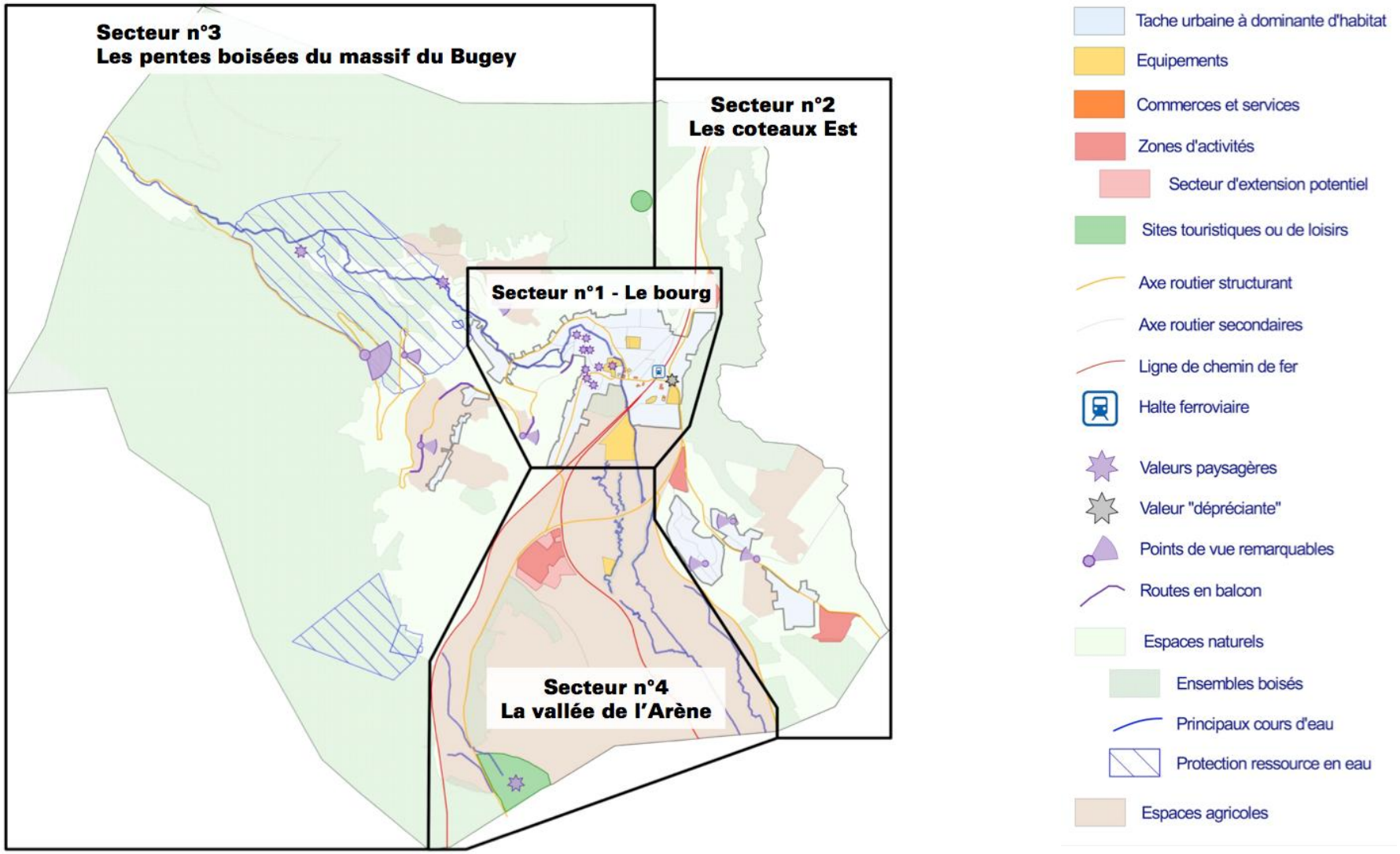
- Favoriser l'énergie solaire dans les secteurs favorables : Mussignin, le Murat, Plan de Mai
- Privilégier l'urbanisation hors des secteurs affectés par le bruit (voie ferrée)

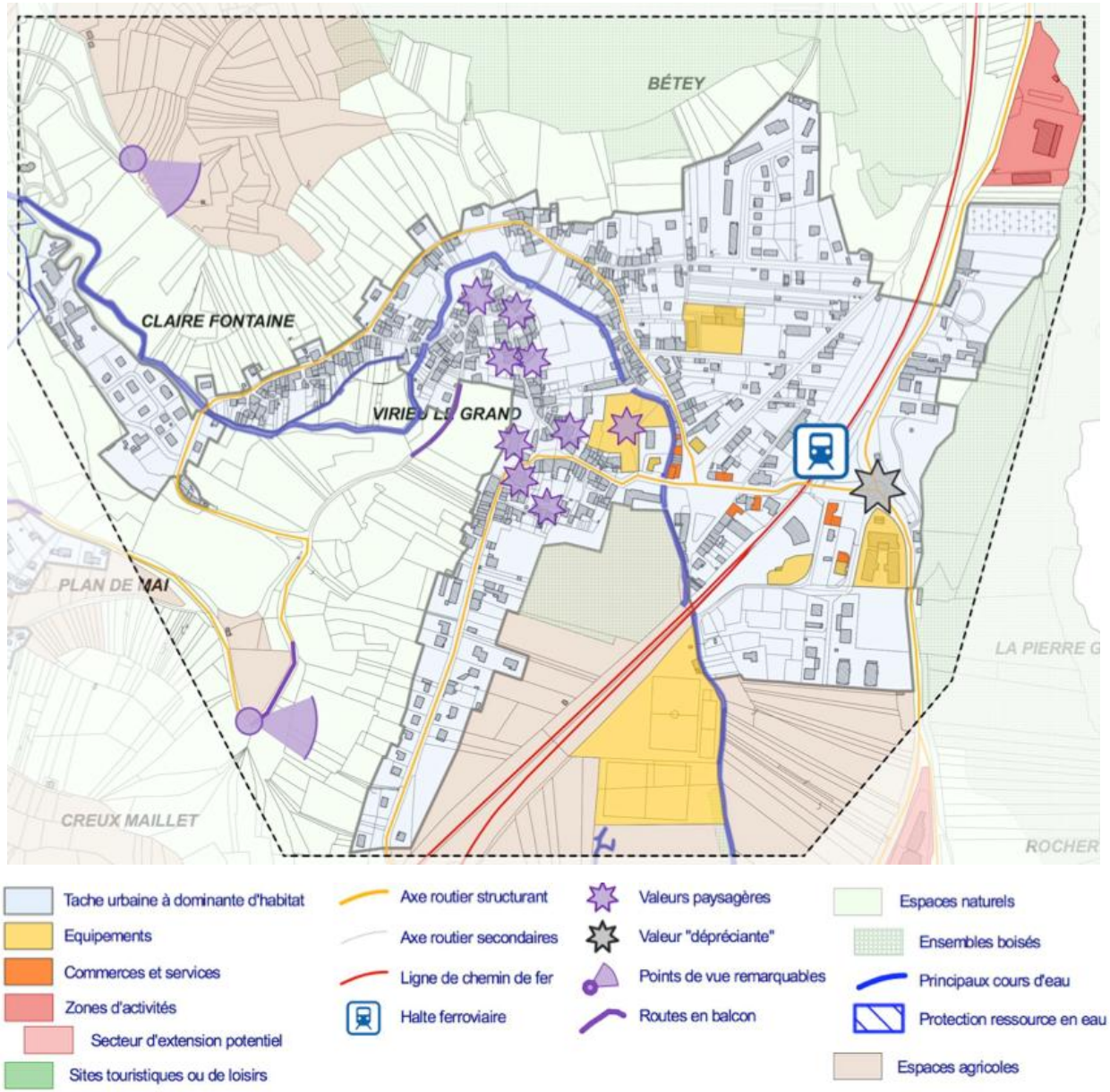
Milieu naturel et paysage naturel :

- Classer les réservoirs de biodiversité en zone A ou N
- Classer les réservoirs de biodiversité secondaires (zones humides, prairies sèches,
- Maintenir la coupure à l'urbanisation favorable aux déplacements de la faune entre Mussignin et le Murat
- Prévoir une bande non constructible de part et d'autre de l'Arène, et prévoir l'élargissement des espaces naturels sur ses berges dans le Bourg à la faveur de renouvellements urbains
- Maintenir la vocation agricole des deux zones bocagères d'intérêt
- Maintenir les points de vue exceptionnels


Le Bourg
- Préserver/améliorer les berges de l'Arène (corridor)
- Limiter l'urbanisation à proximité immédiate de la voie ferrée (bruit)
- Favoriser l'utilisation de l'énergie solaire sur les secteurs les plus exposés
Secteurs Plan de Mai et Chemin de Brens
- Maintenir la vocation agricole (pelouses sèches)
- Limiter l'urbanisation (assainissement)
- Préserver les points de vue vers la plaine de l'Arène
Plaine de l'Arène
- Préserver la vocation agricole (hors zone économique au SCoT)
- Préserver les points de vue vers la plaine de l'Arène
Le Murat, Mussignin
- Conserver la coupure à l'urbanisation (corridor)
- Préserver les points de vue vers la plaine de l'Arène
- Favoriser l'utilisation de l'énergie solaire

LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT PAR SECTEUR





Enjeux de développement urbain

- Le bourg de Virieu concentre équipements, services et activités = secteur privilégié du développement urbain
- En matière d'habitat, fort enjeu de renouvellement urbain… et potentiel en densification à valoriser
- Enjeu lié au maintien des services
- Petite ZA en Planchon

Enjeux d'environnement et de risque

- Passage de l'Arène : intérêt écologique et risque d'inondation
- ZNIEFF de type 1 (au-dessus rte Hauteville)
- Infrastructures et nuisances sonores

Enjeux de déplacements

- Présence de la gare (halte ferroviaire)
- Bourg traversé par la RD904, axe structurant
- Enjeu de maillage : aménagement et sécurisation des cheminements piétons
- Offre de stationnement

Enjeux liés au patrimoine et au paysage

- Présence de nombreuses valeurs paysagères locales, qui participent à l'identité de la commune et à la qualité du cadre de vie
- Patrimoine local et périmètre ABF
- Entrée de ville à requalifier
- Vues depuis et en direction du bourg

Enjeux agricoles

- Au Sud du bourg (vallée de l'Arène)

Une occupation de l'espace assez variée avec des milieux naturels, des zones agricoles, des zones d'habitats, des zones artisanales...

Enjeux environnementaux et de risque

- Les Rochers de la Cra et ses falaises
- Risque de chute de blocs rocheux
- ZNIEFF de type 1, zones humides et tourbières

Enjeux agricoles

- Présence de nombreuses parcelles exploitées, dont certaines sont classées AOP

Enjeux paysagers

- Phénomène de covisibilité avec de nombreuses vues panoramiques de part et d'autre de la vallée de l'Arène

Enjeux d'habitat

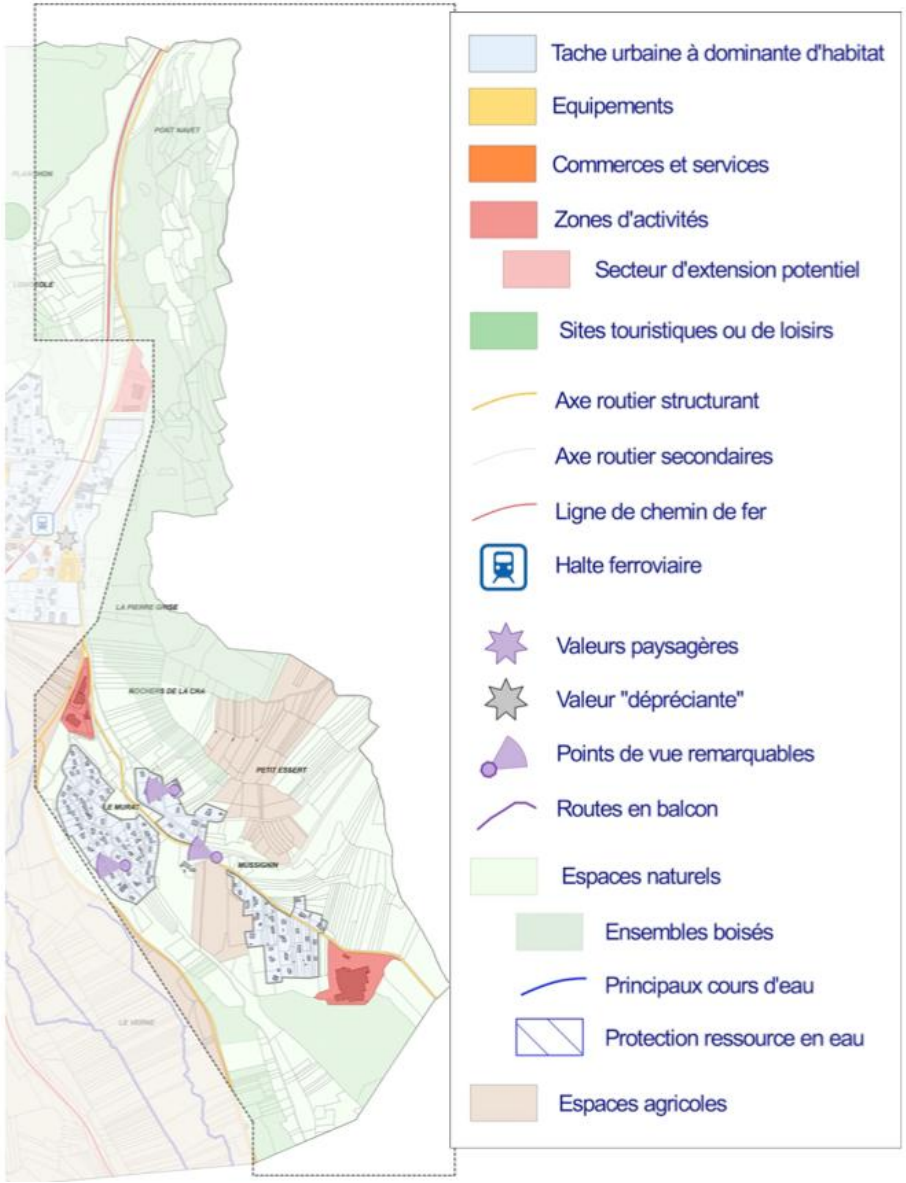
- Les principaux hameaux de la commune (le Murat – la Craz et Mussignin) sont à conforter dans leur enveloppe urbaine actuelle
- Petit potentiel en densification

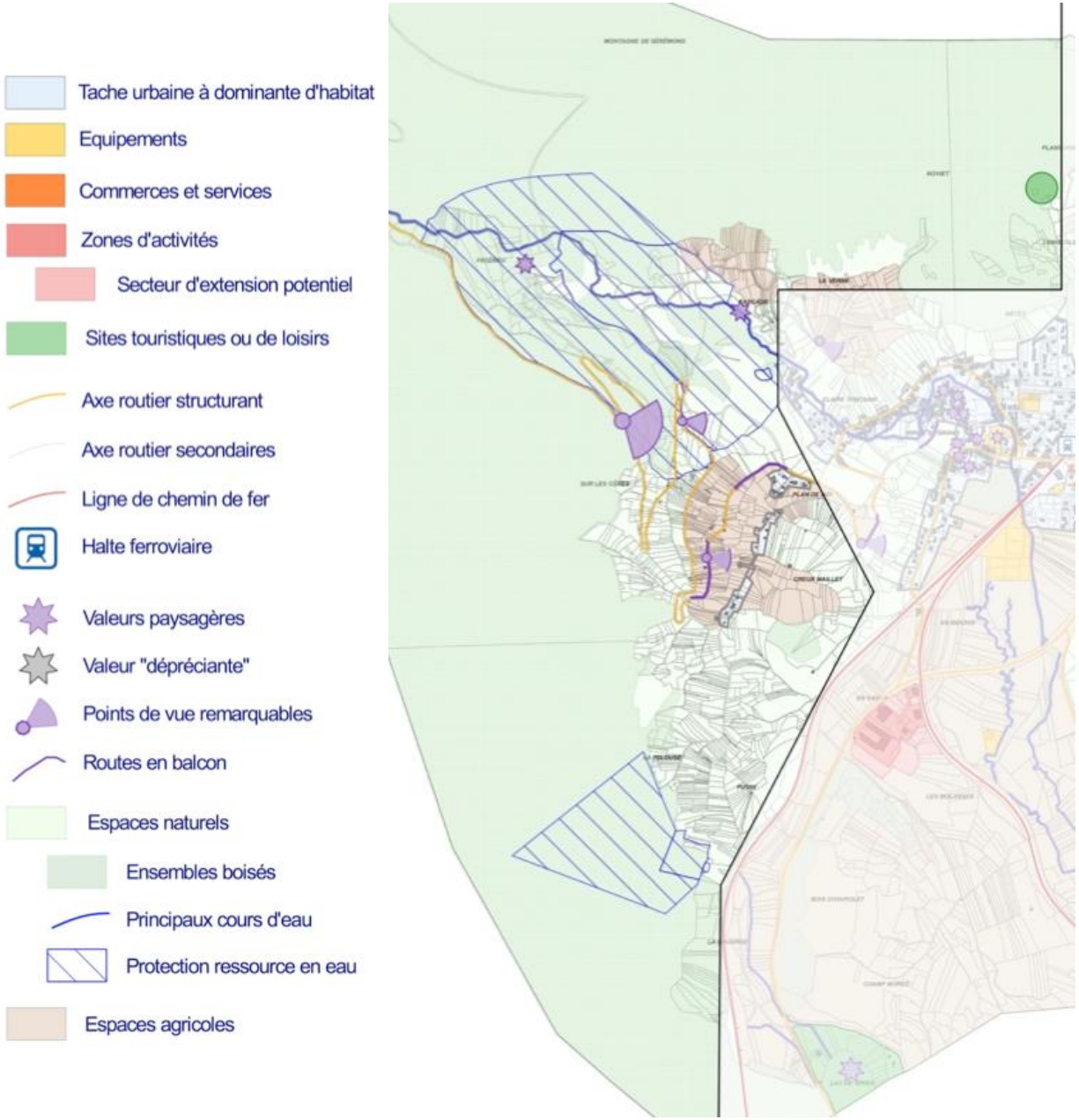
Enjeux liés aux activités

- Enjeu lié à la présence de la zone artisanale de la Combe
- Présence du Saloir de Virieu classé ICPE

Enjeux de déplacements

- Mise en réseau de la commune et maillage cheminements modes doux
- Desserte par la RD 31 et RD 105





Enjeux environnementaux

1. Secteur naturel qui demeure très contraint et donc largement préservé
2. Versants escarpés et grands massifs forestiers
3. ZNIEFF de type 1, pelouses sèches, APPB
4. Périmètres de protection des eaux potables

Enjeux d'agriculture

2. Présence de secteurs classés AOP et de quelques parcelles en vigne chemin de Brens

Enjeux de paysage

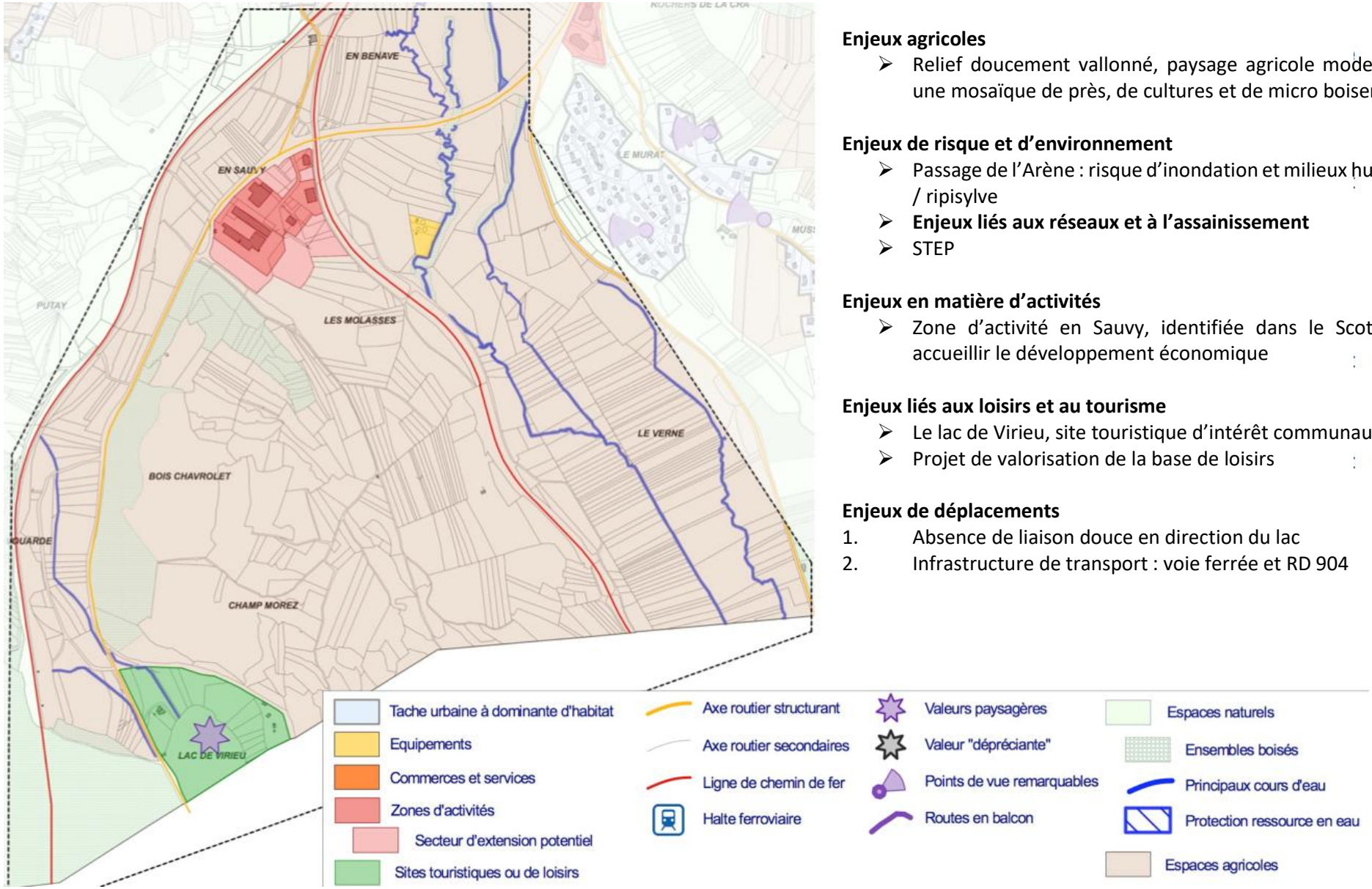
1. Orienté vers l'Est et le Sud, les pentes et falaises constituent une « toile de fond » dans le grand paysage
2. Nombreuses vues panoramiques avec notamment la table d'orientation et des « routes en balcon »

Enjeux de loisirs

1. Massifs boisés parcourus de plusieurs sentiers de randonnée qui permettent de découvrir de très beaux sites : les cascades de Claire Fontaine et du Niaz
2. Pratique de l'escalade sur le site renommé des Ducs

Enjeux d'habitat

- Habitat dispersé au niveau du Plan de Mai et du chemin de Brens… à contenir et gérer



Enjeux agricoles

- Relief doucement vallonné, paysage agricole modelé par une mosaïque de près, de cultures et de micro boisements

Enjeux de risque et d'environnement

- Passage de l'Arène : risque d'inondation et milieux humides / ripisylve
- **Enjeux liés aux réseaux et à l'assainissement**
- STEP

Enjeux en matière d'activités

- Zone d'activité en Sauvy, identifiée dans le Scot pour accueillir le développement économique

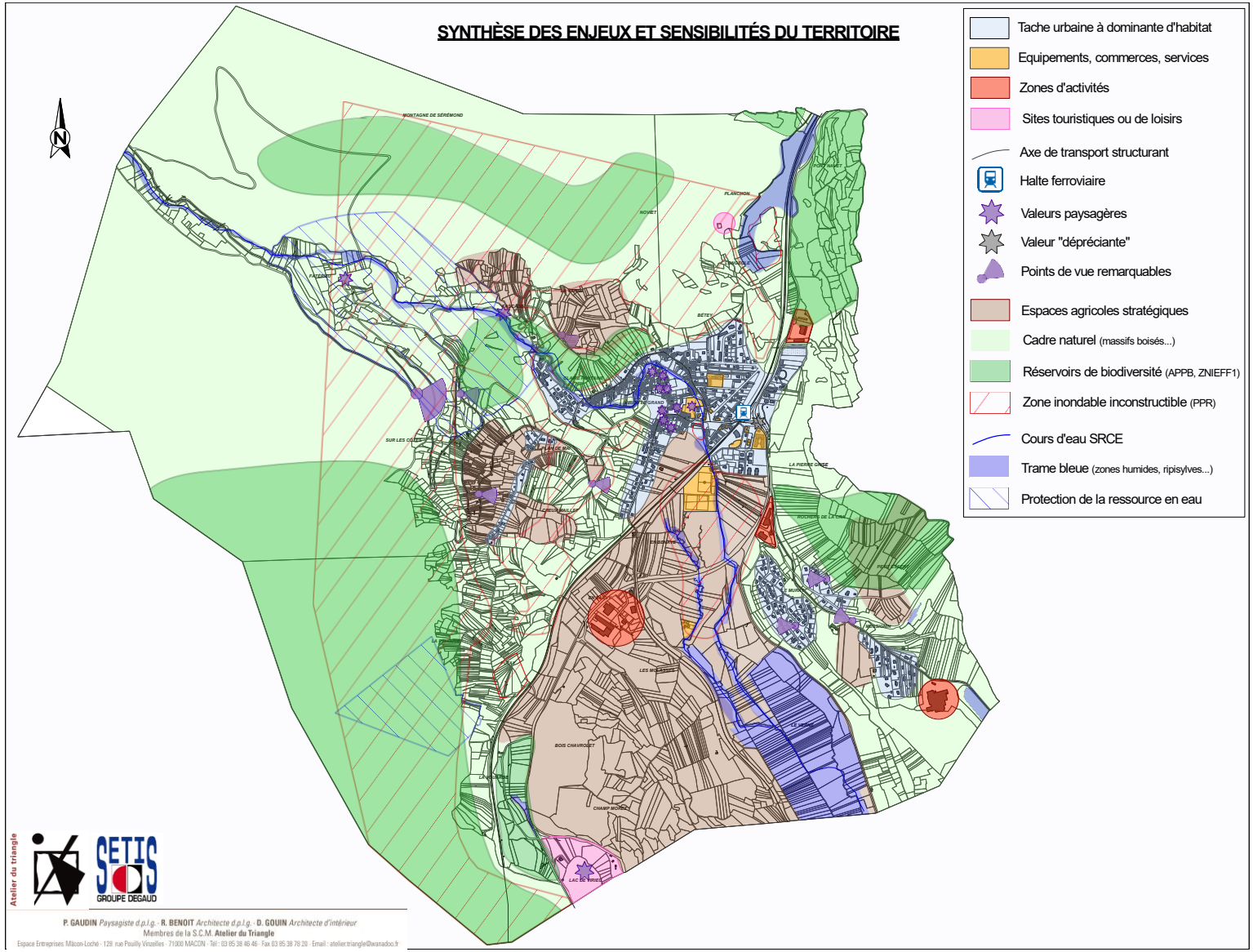
Enjeux liés aux loisirs et au tourisme

- Le lac de Virieu, site touristique d'intérêt communautaire
- Projet de valorisation de la base de loisirs

Enjeux de déplacements

1. Absence de liaison douce en direction du lac
2. Infrastructure de transport : voie ferrée et RD 904

SYNTHESE DES ENJEUX DU TERRITOIRE



CHAPITRE 4 : LE SCoT

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Bugey a été approuvé par le Comité syndical le 26 septembre 2017.

PRINCIPALES DISPOSTIONS À RETENIR POUR LA COMMUNE DE VIRIEU LE GRAND

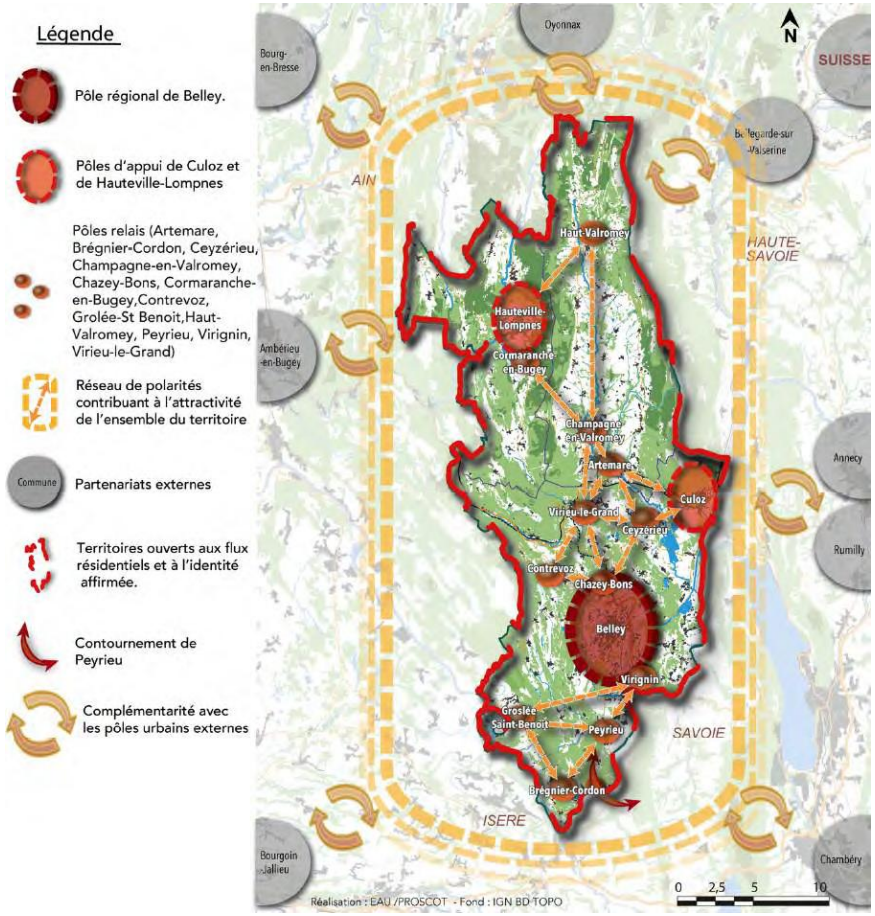
Armature territoriale

- VIRIEU LE GRAND est identifiée comme « **PÔLE RELAIS** ».

Ceux-ci accompagnent les pôles d'appui dans l'équilibrage de leurs espaces de vie respectifs qu'ils ne peuvent assumer seuls. Ils ont vocation à organiser les échelles de proximité pour répondre à des contextes locaux spécifiques.

Au niveau des pôles relais, les documents d'urbanisme doivent prévoir les moyens de répondre aux objectifs suivants :

- Maintenir une dynamique démographique pour conforter les équipements, les services et les commerces existants ;
- Créer les conditions du renouvellement et de la (re)qualification des espaces d'activités en veillant à élever leur niveau de qualité environnementale, paysagère ;
- Définir les conditions d'un développement résidentiel diversifié en réponse aux besoins des populations actuelles et futures ;
- Organiser les mobilités vers les pôles d'emplois et les équipements-services de Belley, Hauteville-Lompnes, Culoz et des territoires voisins.



L'ARMATURE URBAINE DU SCOT DU BUGEY

Objectif de croissance démographique et de production de logements

- Trajectoire démographique définie pour l'ensemble des pôles relais de la CC Bugey Sud : viser un taux de croissance annuel moyen de **1,1%** sur la période 2016-2036 (contre 1,8% selon le Scot entre 1999 et 2012)
- Ainsi, les « pôles relais » sont appelés à stabiliser leur poids relatif dans la population global du Scot (29,8%). L'objectif étant de « **conforter** la hiérarchie urbaine du Scot du Bugey ».
- En termes d'accueil de nouveaux logements, l'objectif est de **1 680** logements à produire sur 20 ans (sur la même période) soit un rythme d'accroissement annuel moyen de **1,5%** à l'horizon 2036.
- Rechercher la mixité générationnelle et favoriser la mixité sociale
  - Objectifs de production de logements sociaux : tendre vers 12% à l'horizon 2036 (sur l'ensemble des pôles relais)

Principes d'urbanisation – Localisation préférentielle du développement urbain

1. Privilégier l'urbanisation **au sein de l'enveloppe urbaine**, en mobilisant le potentiel lié :
   - aux espaces libres : dents creuses, cœurs d'îlots
   - à la densification spontanée : division parcellaire
   - au renouvellement urbain : démolition/reconstruction
   - à la réduction de la vacance (réhabilitation), et aux changements de destination

→ Au moins **38%** des logements à produire à l'horizon 2036 doivent trouver leur place au sein de l'enveloppe urbaine, le reste (62%) en extension

2. Organiser les **extensions urbaines** éventuelles :
   - en continuité du tissu urbain existant
   - de façon à conforter le rôle de centralité à l'échelle de la commune
   - en optimisant l'accès et la desserte par les réseaux urbains
   - en évitant l'urbanisation linéaire le long des voies

Commune en **loi Montagne** : le développement limité des hameaux est autorisé mais doit être justifié

→ Densité de **19 logements / ha**
… Un « indicateur » à préciser par commune en fonction du contexte
Objectif : faciliter l'intensification des zones pavillonnaires et un aménagement plus dense.

Développement économique

- L'objectif est de déployer une **offre de proximité qualitative** en lien avec les services des pôles relais et dans une logique de minimiser les besoins de déplacements des personnes (navetteurs domicile-travail, client).
- Développement de l'activité artisanale : la zone d'activités « En Sauvy » (2,5 ha)
- Développement touristique : valoriser le site touristique du lac de Virieu

Armature commerciale

- Encadrer le développement commercial : VIRIEU LE GRAND est identifiée comme « **pôle relais** commercial »
  - Les pôles relais sont des pôles au degré de rayonnement pluri-communale, répondant aux besoins journaliers et hebdomadaires. Ils jouent un rôle majeur tant pour les achats quotidiens voire hebdomadaires et les services touristiques. Le cas échéant, ils peuvent accueillir des commerces occasionnels légers et/ou lourds de manière à réduire les déplacements contraints.
  - Surface de vente maximale : 1 000 m2 pour les achats hebdomadaires, occasionnels légers, et 1 500 m2 pour les achats occasionnels lourds

Transports et déplacements

- Importance du maintien de la desserte TER
  - Assurer un accès performant à la gare de Virieu et renforcer l'offre stationnement
- Requalifier les entrées de ville, développer les transports collectifs
- Répondre aux besoins de mobilités différenciés : transport à la demande…

Environnement et agriculture

- Le fonctionnement écologique des espaces naturels et agricoles pour valoriser la TVB (identité du Bugey)
- Soutenir l'agriculture et sa diversification