



Révision du PLU

Approbation

1.bBis Rapport de Présentation – Analyse des avis et observations suite à l'enquête publique – Corrections apportées au dossier (Réunion du 20 janvier 2026)

VIRIEU LE GRAND



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite	<u>le</u> 23 mars 2017
Délibération approuvant le projet	<u>le</u> 27 Février 2026





Avis des PPA

1



Avis des PPA

Les avis des personnes publiques associées ou consultées

4 avis favorables avec remarques

CCBS

Département

Chambre d'agriculture

Centre National de la Propriété Forestière

CCI

1 avis réservé

Etat

4 sans avis mais avec observations

ARS

INAO

UDAP

3 sans observations

Chambre des métiers et de l'artisanat

NATRA (gaz)

RTE

L'avis de la CDPENAF

Favorable

L'avis de la MRAE

Absence d'avis faut de moyens suffisants pour examiner le dossier



1 – ETAT



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.

Le règlement pour les zones U et AU devra interdire toute nouvelle construction dans l'attente de la livraison des travaux permettant une mise en capacité du système d'assainissement. Pour cela, il convient de délimiter les « secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics peuvent justifier de l'interdiction de constructions et installations de toute nature » (article R151-31) du code de l'urbanisme, soit dans ce cas, sur l'ensemble des zones U, AU, Np et Nj du PLU.

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement, les constructions nouvelles entraînant de nouveaux branchements sur le réseau d'assainissement pourront ne pas être autorisées en attente de la réalisation des travaux de mise en conformité.



CORRECTION APPORTEE

Zonage: Repérage des zones U et AU comme étant des « secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics peuvent justifier de l'interdiction de constructions et installations de toute nature» (article R151-31) »

Cahier des OAP: Suppression de la possibilité d'un assainissement non collectif regroupé car les zones AU sont dans la zone d'assainissement collectif du zonage d'assainissement.

Règlement:

Article 4 des zone U et AU: Ajout dans la partie 2 « assainissement des eaux usées » du paragraphe suivant:

Trame sanitaire d'inconstructibilité

Du fait des dysfonctionnements observés sur le réseau d'assainissement collectif de la commune (trop plein d'eau claire déversé dans le réseau), les conditions sanitaires nécessaires à l'encadrement des constructions ne sont pas parfaitement réunies. Des travaux sur le réseau ont été programmés dans le Schéma Direction d'Assainissement de la CCBS.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 sur le plan de zonage, les autorisations d'urbanisme pourront être interdites en application de l'article R151-34-1° du code de l'urbanisme, en attente de la réalisation des travaux de mise en conformité.

SUP: Ajouter le zonage 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. Pour ce faire, vous veillerez à mettre en cohérence les hypothèses de production de logements avec les objectifs de croissance démographique et de consommation foncière.

L'hypothèse de croissance de la population est de 0,7% par an. Elle a été de 0,8% pour la période 2016-2022 (chiffre INSEE)

La consommation d'ENAF est de 1,1 ha conformément à la loi de 2023

	Hypothèse du PADD: Croissance annuelle de la population 0,7 %/an			
	2016	2022	2025(hypothèse)	2036
Population	1056	1110	1130	1220
Nombre moyen d'habitants/an		9		8
Résidences principales	460	510	519	595
RP à produire				76
Taille des ménages	2,23	2,12	2,12	2,05

CORRECTION APPORTEE:

Rapport de justification: Reprise du tableau avec les chiffres de l'insee de juin 2025 qui montre que le résultat est dans la même tendance que celle du tableau du PADD basé sur les chiffres de l'insee de juin 2022 disponibles au moment du débat sur le PADD n 2023..



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.

Le zonage UT correspond bien à une zone de camping urbanisée qui n'est ni une zone agricole, ni une zone naturelle.

L'article 4 sera repris pour conditionner l'autorisation d'aménager et de construire à la conformité de son système d'assainissement.

CORRECTION APPORTÉE:

Règlement: Reprise de l'article 4 de la zone UT de la manière suivante:

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

La non-conformité d'un dispositif d'assainissement existant entraînera refus de toute demande d'autorisation ou d'aménagement susceptible d'entraîner un branchement sur ce dispositif non conforme.



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.

Le texte de l'article L151-6-2 est: « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Le cahier des OAP pourra être repris dans ce sens

CORRECTION APPORTÉE:

Cahier des OAP: Reprise du cahier des OAP pour indiquer les mesures prises dans le PLU pour mettre en valeur les continuités écologiques.



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.

Avis défavorable de l'UDAP

La zone 1AU est située à l'intérieur du projet de Périmètre Délimitée des Abords. Son aménagement et les constructions qui s'y implanteront devront recevoir un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Etant donné l'avis défavorable des services de l'UDAP, il ne semble donc pas pertinent de conserver cette zone tant qu'elle n'a pas fait l'objet d'un travail avec les services de l'UDAP.

CORRECTION APPORTÉE:

Zonage: Suppression de la zone 1AU (OAP N°1) qui est reclassée en zone N.

Cahier des OAP: Suppression de l'OAP Secteur Sud-Ouest du centre bourg



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.

Ce secteur a fait l'objet de travaux d'aménagement ancien et est anthropisé.

Il est bordé sur deux côtés par des espaces urbanisés et la voie ferrée et sur un troisième par une voirie derrière laquelle sont aménagés les terrains de sports.

Le nombre de logement prévu est de 22 (p.42 du RP) et l'OAP indique une densité minimum de 19/20 logements par ha, pour une superficie de 1,1 ha.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



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.

Il conviendra de modifier l'écriture du règlement pour le secteur Nj en indiquant que l'on autorise des annexes liées à une habitation se trouvant à moins de 30 mètres, même si cette habitation n'est pas classée en zone N.

Pour le secteur Np, s'agissant de constructions à l'intérieur d'un parc public, on indiquera simplement que sont autorisées les constructions correspondant à la sous-destination « Autres équipements recevant du public ». Dans ce cas les « constructions et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation des jardins relèvent de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » qui sont globalement autorisées en zone N.

CORRECTION APPORTÉE:

Règlement: article 2 de la zone N - La rédaction pour le secteur Nj est reprise pour indiquer que les annexes nécessaires à l'entretien des jardins ne sont autorisées que si elles sont liées à une habitation se trouvant à moins de 30 mètres.

Règlement: article 2 de la zone N - La rédaction pour le secteur Np est reprise pour ne viser que les « Autres équipements recevant du public ».



2 – Chambre d'agriculture



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

Voir réponse avis de l'Etat

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



3 – CC Bugey Sud



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 économiques, équipements et tourisme, ENAF, déplacements, mobilité.

Dont acte pour la compatibilité avec le SCoT.

76 logements pour + 96 habitants est normal puisque prenant en compte la baisse générale de la taille des ménages sur l'ensemble du parc de logement et non la taille des ménages dans les nouveaux logements

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



4 – ARS



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.

Éléments donnés dans l'état initial de l'environnement (p.47)

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



Apporte des recommandations en matière d'assainissement, eaux pluviales, lutte contre le développement des moustiques et des allergènes.

CORRECTION APPORTÉE:

Règlement: Article 12 – à la fin du paragraphe sur la récupération des eaux pluviales, on ajoutera: « L'aménagement de ce stockage devra être conçu de sorte qu'il évite le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

Article 11 – à la fin du paragraphe sur les toitures-terrasses, on ajoutera: « Les toitures terrasse seront conçues de sorte à éviter la stagnation des eaux pluviales être conçues de sorte qu'elles évitent le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre. »



5 – CONSEIL DEPARTEMENTAL



Souhaite que l'étude d'impact intègre la présence de « l'Espace Naturel Sensible Lacs et zones humides de Virieu-le-Grand – Chazey-Bons ».

Assainissement

Rappelle que les projets de développement sont conditionnés à la réalisation des travaux prévus dans le schéma directeur d'Aletreo.

Zone UT

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.

Intégrer l'ENS

Assainissement

Cf avis de l'Etat

Zone UT

Une OAP n'apparaît pas nécessaire.

CORRECTION APPORTÉE:

EIE: Intégrer l'ENS



Concernant le volet mobilité et voirie, il serait opportun d'enrichir les prescriptions générales du règlement écrit, notamment à l'article relatif aux accès, en précisant que : *« l'accès doit assurer la conservation du domaine public (ne pas déformer le profil normal de la route et ne pas gêner l'écoulement des eaux ».*

Par ailleurs, il est recommandé d'intégrer une mention spécifique relative à l'accessibilité du réseau, afin de garantir la compatibilité avec l'utilisation *« des engins de déneigement et d'exploitation du domaine public ».*

S'agissant des zones urbaines (UA, UB et AU), il est souhaité que l'article relatif aux clôtures et en particulier aux murs de soutènement, intègre la disposition suivante : *« Si un ouvrage de soutènement existant avant l'approbation du PLU, implanté en limite des emprises du domaine public, constitue le support d'une clôture, son édification est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de l'ouvrage et peut faire l'objet d'une convention. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1 mètre ».* Cette prescription, qui contribue à une gestion cohérente de la limite entre domaine public et privé, mériterait d'être généralisée à l'ensemble des zones concernées.

Enfin, à la page 74 du règlement, il est préconisé de rappeler explicitement que le stationnement et les manœuvres de retournement doivent impérativement être réalisées en dehors des voies publiques afin de garantir la sécurité et la fluidité de la circulation.

CORRECTION APPORTÉE:

Règlement: Intégrer ces éléments



Concernant les OAP spécifiques, quelques remarques et recommandations sont à noter :

- OAP Sud-Ouest (centre bourg RD 53) : l'accès par la RD 53 nécessite une vigilance accrue en raison de la dénivellation et de la proximité du bâti existant. Des aménagements de voirie seront sans doute nécessaires (à la charge de la Commune) pour garantir des conditions de sécurité satisfaisantes ;
- OAP Secteur Gare (RD 904) : il est impératif de rappeler que tout aménagement envisagé sur la RD 904 devra être soumis à l'avis du Département ;
- OAP secteur En Murat (RD 105) : à la fin du paragraphe « ruissèlement » il est proposé d'ajouter : *« En particulier, les projets tiendront compte du ruissèlement issu du bassin naturel, versant situé à l'amont de la zone à urbaniser et éventuellement intercepté par la RD 105. L'aménageur prendra toutes les dispositions pour se prémunir de l'impact de ce ruissèlement sur les constructions nouvelles. ».*

CORRECTION APPORTEE:

OAP: Intégrer ces éléments



6 – INAO



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.

1 – Le changement de destination n'a pas d'impact sur un site agricole

2 – Présence d'aléas de glissement de terrain



DECISION:

Ne pas modifier le projet.



7 – CCI



- 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.

Dont acte

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



8 – CNPF



Avis favorable après prise en compte des correction 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.

EBC: Pas vraiment d'intérêt particulier à revoir les EBC qui correspondent aux boisement anciens sur les pentes.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



9 – CDPENAF



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

Dont acte

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



10 – AUTRES AVIS



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.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.





Enquête publique

2



10 observations et remarques suite à l'enquête publique qui peuvent être classées en trois catégories.

1 – Considérations à caractère général (2)

2 – Demandes ne remettant pas en cause de manière évidente de PADD et pour lesquelles un arbitrage est nécessaire (7)

2a - Classement en zone constructible d'une parcelle en continuité d'une zone UB (1)

2b – Classement constructible pour un abri de jardin d'une parcelle en zone agricole ou naturelle utilisée à usage de jardin ou de loisirs (3)

2c – Reclassement en UX de parcelles dans la continuité de la ZAE En Sauvy (2)

2d – Demande d'installation en zone N de structures temporaires d'accueil(1)

3 – Demande de renseignement (1)



1 – CONSIDERATIONS A CARACTERE GENERAL



La densification et l'extension de l'habitat va dévaloriser le patrimoine bâti.

Mauvaise prise en compte des risques.

L'habitat ancien donne directement sur la rue...

Le PLU et le PDA font peser des contraintes sur les changements de destination du bâti ancien.

Des alignements de grange ancien sont contrariés par une vente.

La non-conformité au niveau de l'assainissement ne permet pas de prévoir l'extension de l'habitat.

Les élections municipales permettront d'avoir une majorité représentative

Ces observations générales, parfois contradictoires (Il faut interdire l'extension des bâtiments, mais le PLU et le PDA sont trop contraignants) et parfois hors sujet par rapport au PLU (vente de bâtiment, élections municipales...) ne peuvent pas vraiment amener à une réflexion sur des évolutions à apporter au règlement.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



- 1 - Aurait souhaité une étude faune flore plus approfondie
- 2 - Estime qu'il faut changer la définition des zones humides
- 3 - Pense que la compensation en cas d'arrachage de haie devrait être obligatoire
- 4 - Demande de repérage d'une mare
- 5 - Estime que la consommation d'ENAF devrait être divisée par 2.
- 6 - Estime que les besoins en nouveaux logements sont surévalués et note une contradiction sur le nombre de logements vacants.
- 7 - Demande l'arrêt de toute nouvelle construction du fait de la non-conformité de l'assainissement.

- 2 – la définition est celle du code de l'environnement
- 3 – la compensation pourra être rendue obligatoire par le remplacement du verbe pourra par le verbe devra.
- 4 – Le PLU indique les zones humides et les corridors, il ne peut pas repérer l'ensemble des mares favorables à la reproduction des amphibiens.
- 5 – La consommation d'ENAF est de 1,1 ha conformément à la loi de 2023.
- 6 – L'hypothèse de croissance de la population est de 0,7% par an. Elle a été de 0,8% pour la période 2016-2022 (chiffre INSEE)
- 7 – L'arrêt de toute nouvelle construction ne change rien à la surcharge hydraulique

CORRECTION APPORTÉE:

Règlement: Dans les « dispositions générales applicables à toutes les zones »: la compensation pour les haies arrachées est obligatoire.



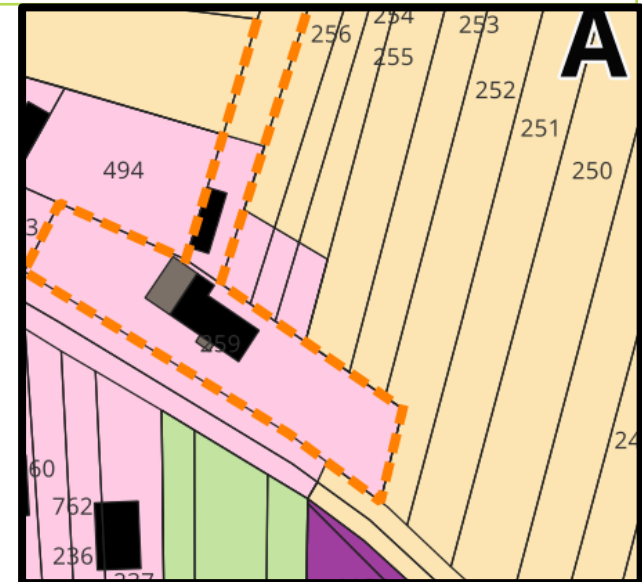
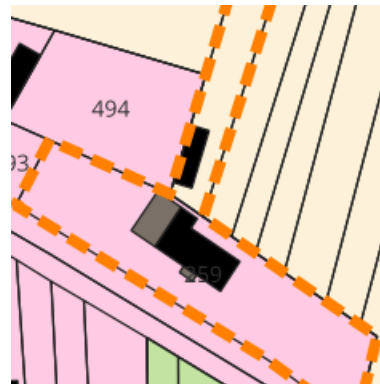
2a – Classement en zone constructible d'une parcelle en continuité d'une zone UB



Demande pour faire une annexe abri voiture dans le prolongement de l'abri piscine sur la parcelle A258.

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

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.



CORRECTION APPORTÉE:

Zonage: Evolution de la zone UBa au regard de l'usage réel du terrain: sont classées en UBa (pour partie) les parcelles B255, 256, 257, 258



Interrogation sur les limites d'implantation à respecter par rapport aux parcelles voisines pour les annexes.

Les règles d'implantation imposent un retrait de 3 m. par rapport à la limite séparative. avec la possibilité d'implantation en limite pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,5 m.

L'intérêt d'autoriser soit en limite, soit à trois mètres, mais d'interdire dans l'entre deux n'apparaît pas évident. Il est donc retenu d'assouplir la règle.



CORRECTION APPORTÉE:

Règlement: Article 7– on indiquera que l'implantation des bâtiments annexes dont la hauteur d'excède pas 3,50 m. n'est pas règlementée.



**2b – Classement constructible pour un abri de jardin
d'une parcelle en zone agricole ou naturelle utilisée à
usage de jardin ou de loisirs**

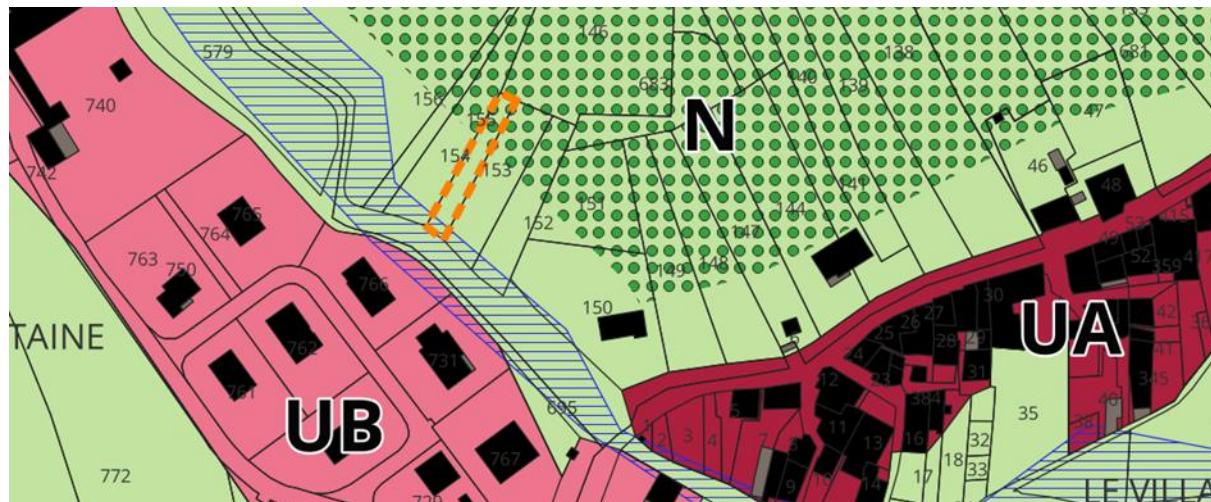


DECISION:

Ne pas modifier le projet.



Souhait que la parcelle B59 soit classée zone N afin de pouvoir construire un abri de jardin



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. De plus, il n'y a aucune habitation existante ce qui rend impossible le classement Nj (cf avis de l'Etat sur le classement Nj).

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



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.



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.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.

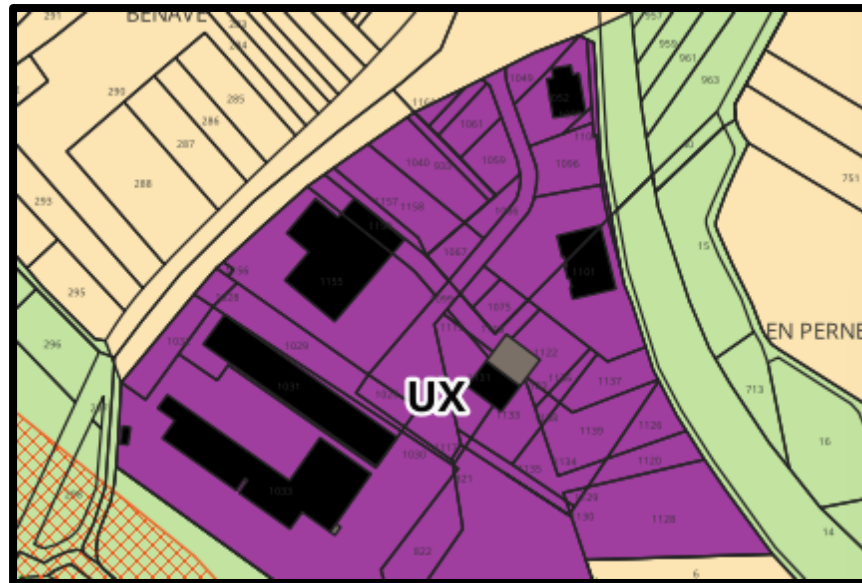
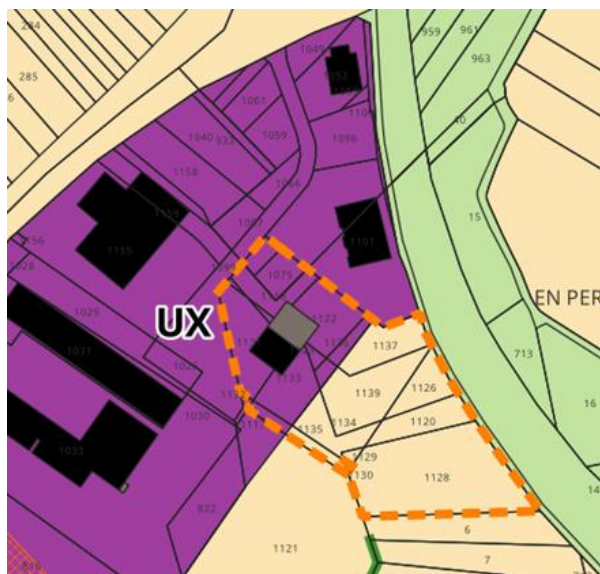


2c – Reclassement en UX de parcelles dans la continuité de la ZAE En Sauvay



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. 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.

La CCBS indique qu'un permis est déposé. Il est demandé que les parcelles concernées soient reclassées en zone UX.



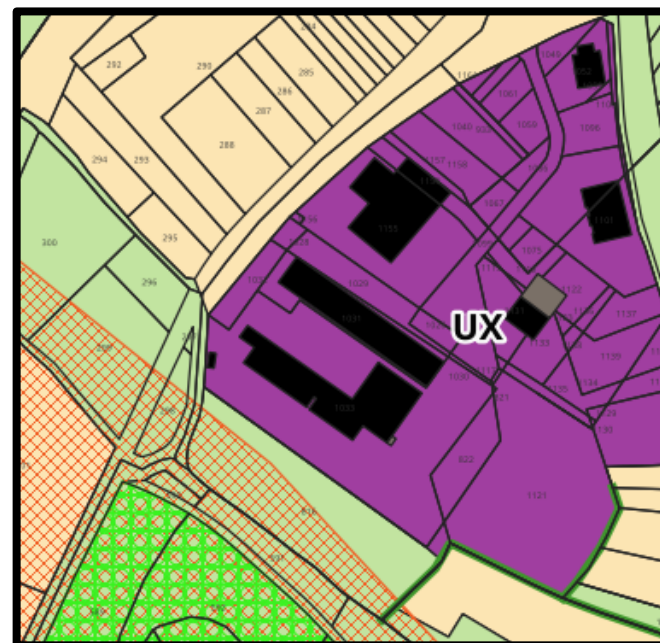
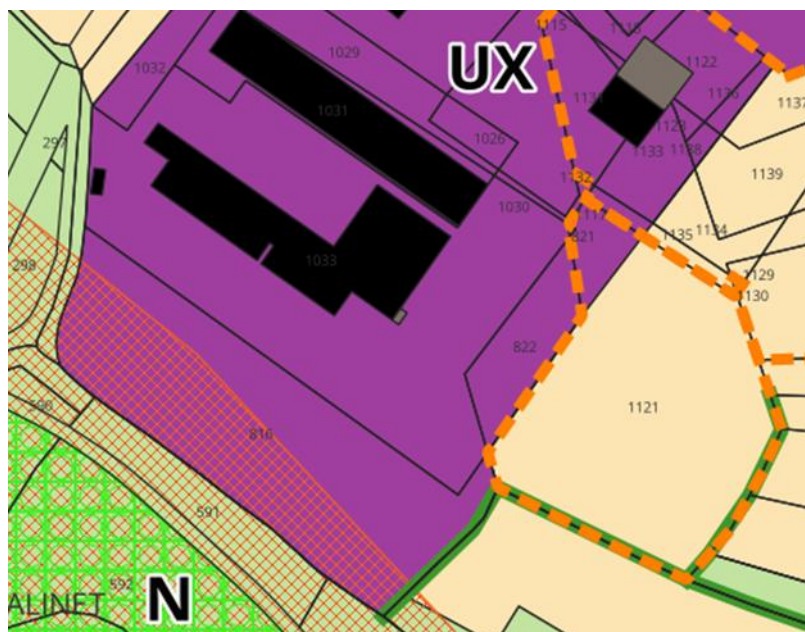
CORRECTION APPORTEE:

Zonage: Sont reclassées en zone UX les parcelles B 1120, 1126, 1128, 1129, 1130, 1134, 1135, 1137, 1139 (+ 0,69 ha en zone UX)



Concernant la parcelle 1121 en Savvy, 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.

La parcelle utile pour construire apparaît être la B 1121 et non la B816 correspondant plutôt à un corridor...



CORRECTION APPORTEE:

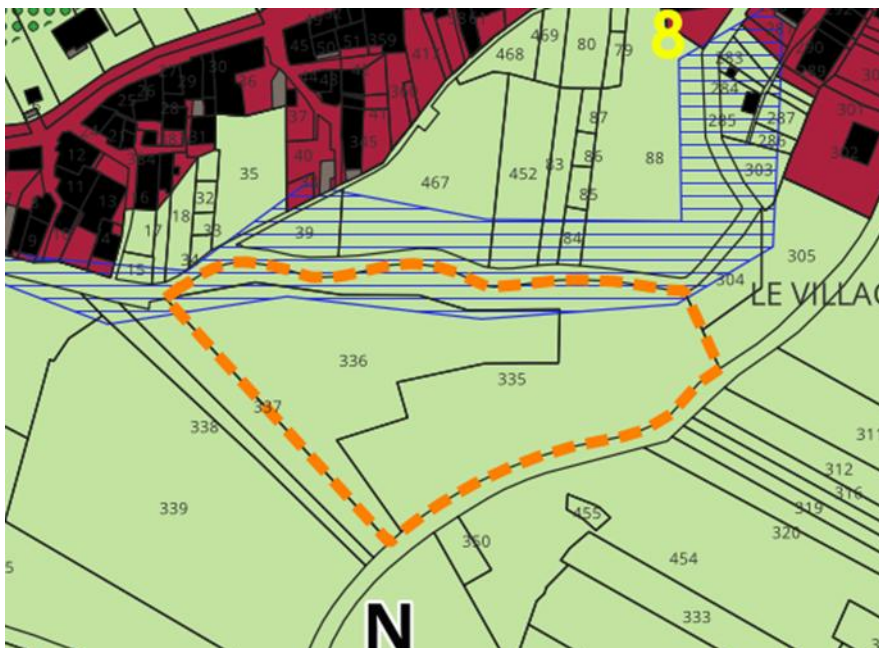
Zonage: La parcelle B 1121 est reclassée en zone UX et la parcelle B 816 (pour partie) est reclassée en zone N. (-0,02 ha en UX)



2d – Demande d'installation en zone N de structures temporaires d'accueil



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.



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.

En revanche, une microstation ne peut être autorisée en zone N sans création d'un STECAL à partir d'un projet précis...

DECISION:

Ne pas modifier le projet.



3 – Demande de renseignement



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

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 m² ;
- 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 m².

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 m².
- 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.

DECISION:

Ne pas modifier le projet.





Avis du commissaire enquêteur

3



AVIS FAVORABLE

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

Cet avis est assorti de la réserve suivante :

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

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

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

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

La réserve du commissaire enquêteur a été prise en compte. Le zonage de la zone d'activité « En Sauvy » a été modifié à partir des informations données par la Communauté de Communes.





Corrections apportées au dossier

4



Rapport de justification

Le rapport de justification est amendé pour prendre en compte les diverses corrections apportées aux pièces du dossier pour son approbation.

Reprise du tableau avec les chiffres de l'INSEE de juin 2025 qui montre que le résultat est dans la même tendance que celle du tableau du PADD basé sur les chiffres de l'INSEE de juin 2022 disponibles au moment du débat sur le PADD en 2023..

Etat initial de l'environnement

Intégration de la présence de « l'Espace Naturel Sensible Lacs et zones humides de Virieu-le-Grand – Chazey-Bons ».

OAP

- Suppression de la possibilité d'un assainissement non collectif regroupé car les zones AU sont dans la zone d'assainissement collectif du zonage d'assainissement.
- Ajout d'un chapitre pour indiquer les mesures prises dans le PLU pour mettre en valeur les continuités écologiques.
- Suppression de l'OAP Secteur Sud-Ouest du centre bourg
- OAP Secteur Gare: rappel que tout aménagement sur la RD904 doit être soumis à l'avis du département.
- OAP En Murat: rappel de la nécessaire prise en compte des ruissellements.



Zonage

- Repérage des zones U et AU comme étant des secteurs où s'appliquent une trame d'inconstructibilité dans l'attente de la mise en conformité des réseaux
- Suppression de la zone 1AU (OAP N°1) qui est reclassée en zone N.
- En Mussignin: Les parcelles B255, 256, 257, 258 (pour partie) sont classées en Uba.
- ZAE En Sauvy: Sont reclassées en zone UX les parcelles B 1120, 1126, 1128, 1129, 1130, 1134, 1135, 1137, 1139
- ZAE En Sauvy: La parcelle B 1121 est reclassée en zone UX et la parcelle B 816 (pour partie) est reclassée en zone N.

Règlement

Dispositions générales: la compensation pour les haies arrachées est obligatoire.

Article 2 de la zone N: La rédaction pour le secteur Nj est reprise pour indiquer que les annexes nécessaires à l'entretien des jardins ne sont autorisées que si elles sont liées à une habitation se trouvant à moins de 30 mètres.

Article 2 de la zone N: La rédaction pour le secteur Np est reprise pour ne viser que les « Autres équipements recevant du public ».

Article 3: Intégration d'un paragraphe sur la conservation du domaine public



Règlement (suite)

Article 4 des zones U et AU: Ajout d'un paragraphe sur la trame sanitaire d'inconstructibilité.

Article 4 de la zone UT: Indiquer que « La non-conformité d'un dispositif d'assainissement existant entraînera refus de toute demande d'autorisation ou d'aménagement susceptible d'entraîner un branchement sur ce dispositif non conforme. »

Article 11: Ajout d'un paragraphe sur la lutte contre le moustique tigre à propos des toitures-terrasses.

Article 11: Ajout d'un paragraphe sur les clôtures sur mur de soutènement.

Article 12: Ajout d'un paragraphe sur la lutte contre le moustique tigre à propos des stockages d'eau pluviale.

Article 16: Indication que le stationnement et les aires de manœuvres doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

Servitudes d'Utilité Publique

- Ajout du zonage d'assainissement

