Février 2026

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Approbation

1b. RAPPORT DE PRESENTATION
Justifications

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 : TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD 1
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES 2
1) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 2
2) Le zonage 2
3) Les orientations d'aménagement et de programmation 5
4) Le règlement 6
5) Outils de préservation du patrimoine naturel et bâti 6
6) Les Emplacements réservés 7
7) Les Changements de destination 8
Traduction règlementaire des orientations pour espaces naturels et les fonctionnalités écologiques 9
1) Rappel du PADD 9
2) La zone N 10
3) Les outils ponctuels (repérage au titre de l'article L151-23 11
Traduction règlementaire des orientations pour la protection de la ressource en eau 14
1) Rappel du PADD 14
2) Zone N et périmètres de captage 15
3) La traduction dans le règlement 16
Traduction règlementaire des orientations pour la sobriété et la diversification de l 'énergie 19
1) Rappel du PADD 19
2) La traduction dans le règlement 20
3) Demande d'utilisation d'énergie renouvelable pour les logements produits dans es zones 1AU 21
Traduction règlementaire des orientations pour la prise en compte des risques 22
1) Rappel du PADD 22
2) Prise en compte des risques 23
Traduction règlementaire des orientations pour le paysage et le patrimoine 26
1) Rappel du PADD 26
2) La zone N pour la préservation des grands équilibres du paysage 27
3) Les repérages patrimoniaux 29
4) Le règlement 31
5) L'OAP du secteur de la gare 32
Traduction règlementaire des orientations pour le développement urbain 33
1) Rappel du PADD 33

2) Etude du potentiel de densification *36*
3) Zones de renouvellement urbain *39*
4) Zones d'extension urbaine *43*
5) L'habitat dispersé en zones agricole ou naturelle *46*
6) La consommation de l'espace induite par le projet d'urbanisation pour le logement *48*
Traduction règlementaire des orientations pour les équipements, les services et commerces 49
1) Rappel du PADD *49*
2) Conforter le pôle d'équipements, commerce et services du centre bourg *50*
3) Besoins en équipements sportifs et de loisirs *50*
Traduction règlementaire des orientations pour les déplacements et transports 51
1) Rappel du PADD *51*
2) Des emplacements réservés pour améliorer la structure existante *52*
Traduction règlementaire des orientations pour l'activité artisanale 53
3) Rappel du PADD *53*
Traduction règlementaire des orientations pour l'activité agricole 55
1) Rappel du PADD *55*
2) La zone A *55*
Traduction règlementaire des orientations pour développer l'offre en tourisme 57
1) Rappel du PADD *57*
2) Des éléments règlementaires généraux *58*
3) La zone UT *59*
Ensemble du zonage 60
Zoom sur le centre boug 61
Evolution du tableau des superficies de zone 62

CHAPITRE 2 - INDICATEURS PERMETTANT L'EVALUATION DES RESULTATS 63
1) Le contexte réglementaire *64*
2) La méthodologie *64*

CHAPITRE 1 : TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

1) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Sur la base du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objet de définir les objectifs de développement de la commune en les inscrivant dans un cadre de « gestion durable » c'est-à-dire :

- En s'inscrivant dans le long terme sans créer d'effets irréversibles par rapport aux espaces sensibles du territoire ;
- En respectant un équilibre entre les enjeux environnementaux, sociaux et économiques ;
- En créant un cadre incitant les futurs habitants à des modes de construction ou de déplacement plus respectueux des enjeux environnementaux.

Rappel de l'orientation générale de la commune

Le projet du PADD est basé sur une **orientation socle** qui constitue la « colonne vertébrale » du projet et qui pose le principe que le développement urbain doit permettre de :

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

Sur ce socle viennent se décliner les **4 orientations de développement** pour le territoire :

- ✓ **Orientation A** – Créer les conditions d'un cadre de vie attractif
- ✓ **Orientation B** – Garantir les conditions d'accueil pour tous les habitants
- ✓ **Orientation C** – Maintenir et développer l'activité locale
- ✓ **Orientation D** – Maîtrise l'empreinte énergétique et environnementale du développement

Chaque orientation se décline ensuite en plusieurs **sous-orientations**.

2) Le zonage

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

La zone UA correspondant au centre bourg historique de Virieu-le-Grand, à caractère dense et composée d'un bâti traditionnel, à vocation multifonctionnel : habitat, commerces, équipements, services et activités compatibles avec le voisinage.

La zone UB correspondant à des zones d'habitat récentes modérément denses liées au développement de l'urbanisation. Elle est caractérisée principalement par de l'habitat pavillonnaire et comprend :

Un secteur UBa *correspondant aux hameaux Le Murat et Mussignin,*

La zone UL correspondant aux zones vouées à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs.

La zone UT correspondant à la base de loisirs et à l'ancien camping.

La zone UX correspondant à des zones vouées à l'accueil d'activités artisanales (ZA En Sauvy, La Combe, En Planchon, Le Saloir de Virieu),

Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement ;

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

La zone 1AU correspond aux zones à vocation principale d'habitat réservée à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et ouvertes à l'urbanisation.

Elle comprend un secteur **1AUa** qui correspond au développement de l'urbanisation dans l'ensemble urbain pavillonnaire éloigné du centre bourg et situé au lieu-dit « Le Murat »

Les zones agricoles dites « zones A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Conformément à l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sur le territoire de la commune :

La zone A correspond à des zones naturelles qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Les zones naturelles dites « zones N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- Soit de l'existence d'une exploitation forestière;

- Soit de leur caractère d'espaces naturels;

- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles;

- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Conformément à l'article R 151-25 du Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Sur le territoire de la commune, on distingue :

La zone N comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

Un secteur Nj *correspondant aux jardins à préserver (« espace de respiration »),*

Un secteur Np *correspondant à l'espace public de Montfalcon (« poche verte »),*

3) Les orientations d'aménagement et de programmation

Le code de l'urbanisme prévoit la possible mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui sont ainsi définies par l'article L151-6 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

Elles peuvent, selon l'article L151-7 :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Le présent dossier de PLU de la commune de Virieu-Le-Grand prévoit 2 OAP sectorielles sur 2 zones 1AU afin de définir les principes d'aménagement pour ces zones en termes de diversité de logements mais aussi au niveau du paysage, de la desserte et des continuités écologiques.

Il prévoit aussi une OAP thématique plus générale pour encadrer les éventuels aménagements sur la traversée de la RD904 qui tangente le centre bourg de la gare au cimetière.

4) Le règlement

Chaque zone dispose d'un règlement combinant des règles d'urbanisme et des règles spécifiques, en deux grandes sections :

La première rappelle les dispositions générales applicables sur l'ensemble du territoire de la commune

La seconde indique les règles particulières à chacune des zones et, s'il y en a, aux secteurs qu'elles comprennent.

5) Outils de préservation du patrimoine naturel et bâti

Le repérage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.»

Sont repérés à ce titre dix sites spécifiques qui participent de la richesse patrimoniale du centre bourg ancien. Ils font l'objet de la pièce 4e du présent PLU

Le repérage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration (…) »

A ce titre, sont repérés sur le plan de zonage des haies et linéaires boisés, ainsi que les zones humides et les pelouses sèches. Ces deux derniers éléments sont repérés à partir de l'inventaire réalisé à l'échelle du département de l'Ain.

Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1

« *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.* »

A ce titre, sont repérés sur le plan de zonage les grands espaces de boisements qui couvrent une très grande partie du territoire de la commune.

6) Les Emplacements réservés

Le PLU prévoit la réservation en vue de leur utilisation par la collectivité publique, des emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Article L151-41 : *« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

- *1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
- *2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- *3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*
- *4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
- *5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».*

En l'occurrence, 1 emplacement réservé est inscrit dans le projet de PLU. Il convient de se référer au Cahier des Emplacements Réservés (pièce 5b du présent PLU)

7) Les Changements de destination

L'article 151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

Désigner (…) les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

Un bâtiment est repéré et, à ce titre, fait l'objet d'une présentation dans le cahier spécifique du dossier de PLU.

Traduction règlementaire des orientations pour espaces naturels et les fonctionnalités écologiques

1) Rappel du PADD

Le PADD prévoit :
Préserver le patrimoine naturel et les continuités écologiques :

- En protégeant **les réservoirs de biodiversité** identifiés sur le territoire communal : réservoirs d'intérêt au-dessus de Claire Fontaine, pelouses sèches au Plan de Mai et chemin de Brens, etc.

- En préservant **la fonctionnalité des corridors écologiques** (trame verte et bleue), en particulier le corridor existant entre les hameaux de Mussignin et le Murat.

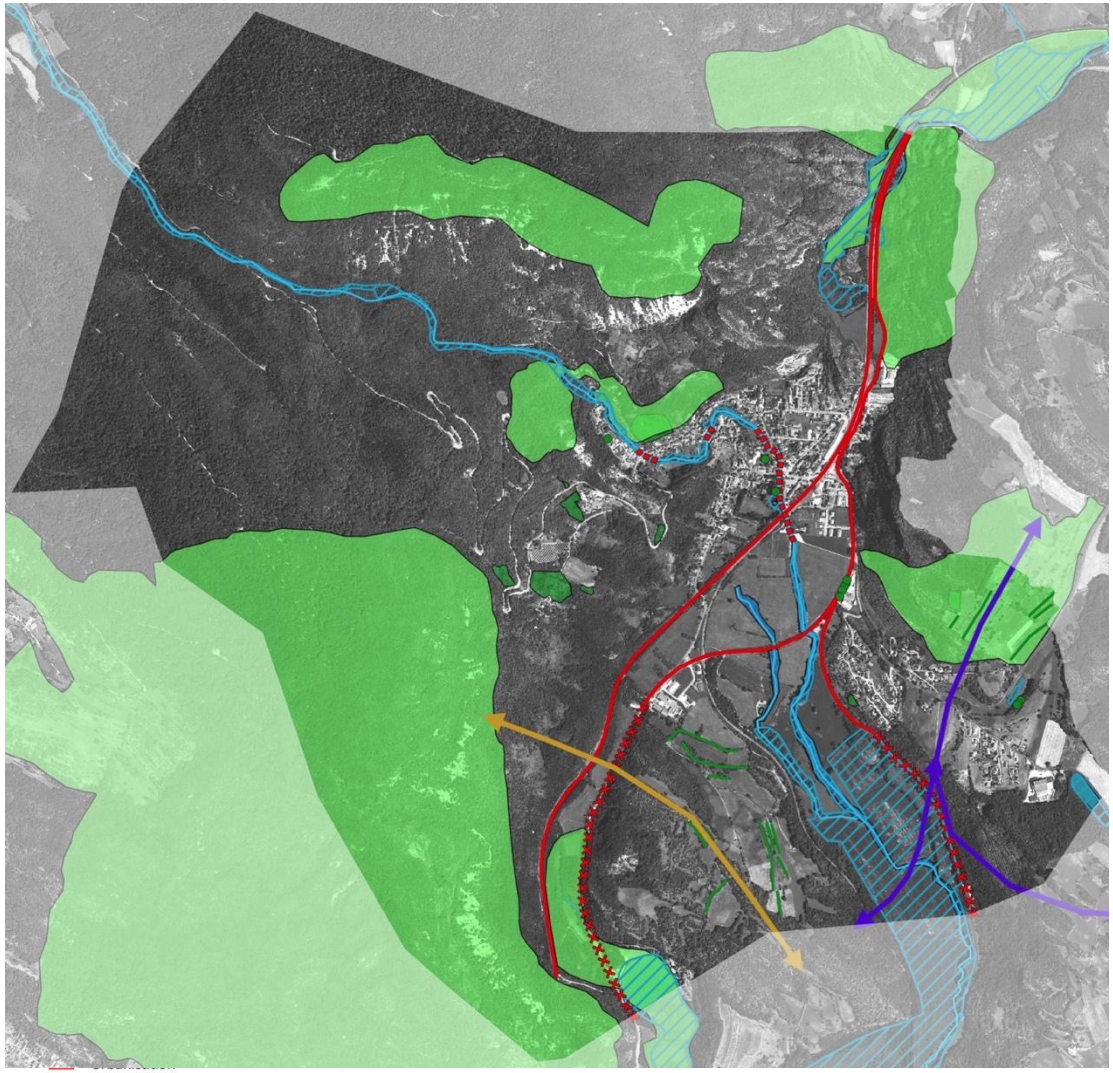
- En maintenant **les grands ensembles boisés**.

- En préservant **les éléments de nature ordinaire** (espaces agricoles et forestiers) et notamment les éléments constitutifs du bocage.

- En **limitant la fragmentation du territoire** liée à l'urbanisation.

- En visant à **l'amélioration de l'état écologique des cours d'eau**.

- En **limitant l'imperméabilisation**, en encourageant l'emploi d'essences végétales locales.



Déplacement faune difficile : clôture ou ripisylve peu developpée
RD904 / Voie ferrée / RD31j
Collisions grande faune

2) La zone N

Les grands ensembles présentant un intérêt environnemental sont protégés globalement par une inscription en zone **N**, zone Naturelle permettant de les protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **N** comprend les espaces naturels du territoire à sauvegarder :

ZNIEFF, pelouses sèches, biotope

Zones humides, Lac de Virieu

Réservoirs de biodiversité, TVB

Massifs boisés

Espaces agricoles sensibles

Cette protection est assurée par le fait que le règlement, en dehors de l'aménagement, l'extension encadrée et certaines annexes pour l'habitation existante, interdit tout type d'occupation du sol en dehors de celle qui pourrait être liées à des « locaux techniques et industriels des administrations publiques » visant seulement à permettre des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de type transformateur électrique…

Zone N du projet de PLU

3) Les outils ponctuels (repérage au titre de l'article L151-23

Les linéaires boisés

Les linéaires boisés d'importance sont repérés sur le plan de zoange. Le règlement prévoit qu'elles doivent être strictement préservées :

Dans ces zones :

« - L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.

- La réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.

- Ripisylves : en cas d'abattage partiel, une replantation est obligation de façon à reconstituer les continuités végétales.

- Dans le cas de parcs : il est demandé de conserver au maximum la composition du parc existant et les sujets anciens qui la structurent.»

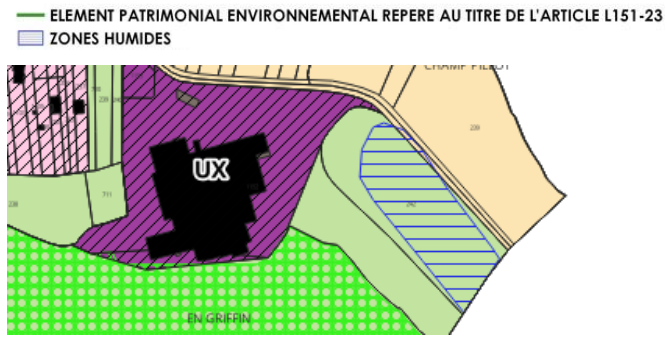
Les zones humides

Les zones humides de l'inventaire départemental sont repérées sur le plan de zonage afin de les protéger. Le règlement prévoit qu'elles doivent être strictement préservées :

Dans ces zones :

« - Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;

- Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis). »

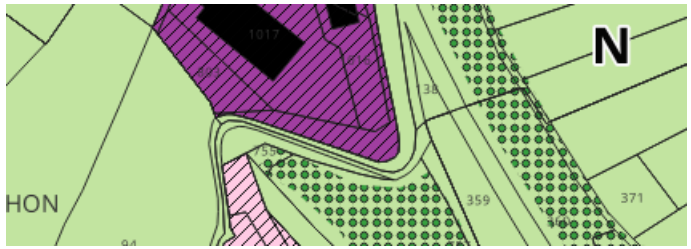


Les pelouses sèches

Les pelouses sèches de l'inventaire départemental sont repérées sur le plan de zonage afin de les protéger. Le règlement prévoit qu'elles doivent être strictement préservées :

Dans ces zones :

> *« - Seuls peuvent être autorisés les travaux d'entretien, de renaturation, de restauration du milieu. Les aménagements légers y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du milieu et sont nécessaires à la gestion ou valorisation des milieux (ex. activité pastorale). Les plantations y sont interdites de même que l'introduction d'espèce exotique envahissante.*
>
> *Tout aménagement pouvant conduire à l'enfrichement et à la fermeture du milieu est proscrit*
>
> *En cas de projet d'intérêt général majeur portant atteinte à tout ou partie d'une pelouse calcicole, la séquence éviter, réduire, compenser devra être mise en œuvre. »*



PELOUSES SECHES

CORRIDORS

Les corridors écologiques

Le plan de zonage repère aussi les grands corridors écologiques du territoire. Ce sont des espaces qui sont encore très ouverts mais qui demandent une attention.

C'est pourquoi le règlement, dans ses dispositions générales prévoit :

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

Les espaces boisés classés

Définition et objet (Article L 113-1 du Code de l'urbanisme)

« Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

On y retrouve les grandes pentes boisées de la commune. Toutefois, ont été exclus des Espaces boisés classés, les forêts communales qui font de toute façon l'objet d'une gestion contrôlée.

ESPACES BOISES CLASSES

Traduction règlementaire des orientations pour la protection de la ressource en eau

1) Rappel du PADD

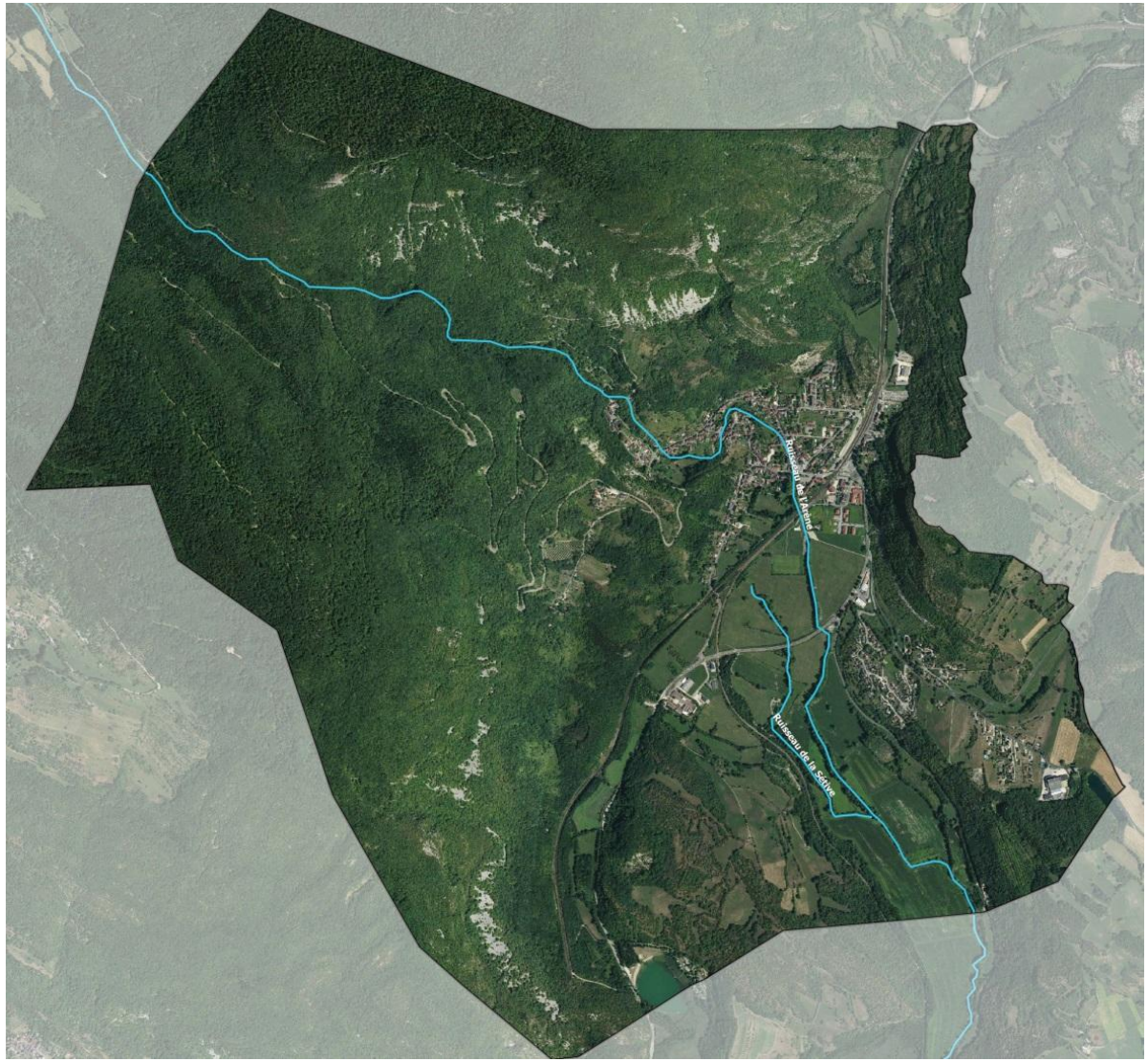
Le PADD prévoit

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

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

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

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



2) Zone N et périmètres de captage

Les trois périmètres de captage situés sur la commune sont classés en zone N, la zone la plus protectrice par rapport au développement de l'urbanisation.

Le règlement renvoie à la réglementation de l'occupation et les usages du sol au droit des périmètres telle que définie par l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en date du 17 décembre 1991.

3) La traduction dans le règlement

Le PLU ne se contente pas de protéger les captages, il se préoccupe aussi de la préservation de la ressource naturelle par la gestion du cycle de l'eau avec la protection des ripisylves évoquée précédemment, mais encore dans les usages quotidiens au travers de la question de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales.

Assainissement

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

Elles sont desservies par les réseaux d'assainissement collectifs existants. Toutefois, le réseau d'assainissement eaux usées est actuellement non conforme du fait d'apports extrêmement importants d'eaux parasites dans un réseau en grande partie unitaire. Ces apports entrainent de nombreux débords. Des travaux sont envisagés, mais qui prendront du temps.

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.

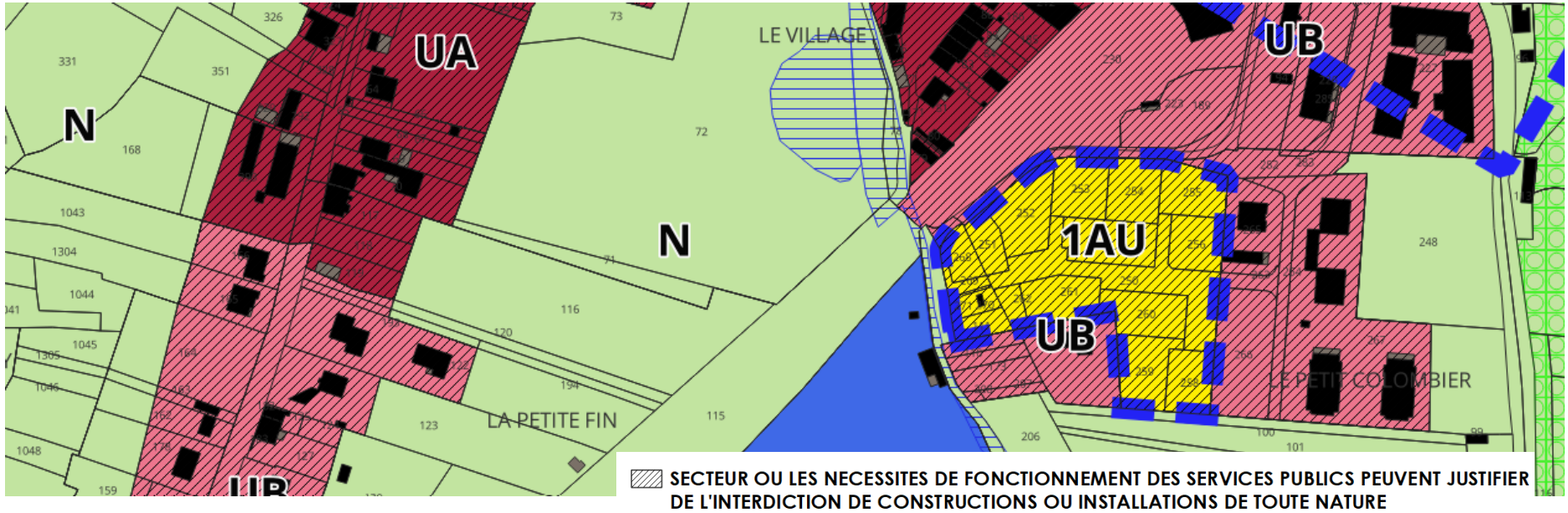
Le règlement pour les zones U et AU interdit toute nouvelle construction dans l'attente de la livraison des travaux permettant une mise en capacité du système d'assainissement. Pour cela, il est mis en œuvre des « secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics peuvent justifier de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

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement, 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.

Le règlement des zones U, AU, Np et Nj intègre à l'article 4 la prescription suivante :

> *« 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 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.* »

Le zonage fait apparaître les secteurs de la façon suivante :



Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

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

L'article 15 du règlement (« gestion des eaux pluviales ») prévoit :

« Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- *De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,*

et

- *Pour les cas et moments où l'infiltration à la parcelle est insuffisante ou n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Le rejet doit être régulé*

Ces dispositifs adaptés à la nature des sols doivent être définis et réalisés pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale.

A défaut d'une étude précise et annexée à la demande d'autorisation du droit des sols, lorsque la rétention est nécessaire, le rejet du bassin doit être régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde. »

Coefficient de pleine terre

Le règlement du PLU prévoit aussi de réduire l'imperméabilisation des sols par l'institution d'un Coefficient de Plein Terre dans les zone « urbaines » et « à urbaniser », hors centre bourg ancien dense.

Les coefficients de Pleine Terre sont ainsi établis :

	UA	UB	UL	UT	UX	AU	A	N
Article 13		30% de la parcelle	30% de la parcelle		20% de la parcelle	30% de la parcelle		

Stockage et réutilisation de l'eau pluviale

Par ailleurs, afin de réduire la pression sur l'alimentation en eau potable, l'article 12 (« obligations en matière de performances énergétiques et environnementale ») du règlement encourage au stockage et à l'utilisation de l'eau pluviale pour des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle.

« Il est fortement recommandé de prévoir un stockage des eaux pluviales. Ces eaux stockées sont réservées à des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle. Ce stockage doit être conçu pour éviter tout risque d'interconnexion avec le réseau d'eau potable. »

Traduction règlementaire des orientations pour la sobriété et la diversification de l 'énergie

1) Rappel du PADD

Le PADD prévoit :

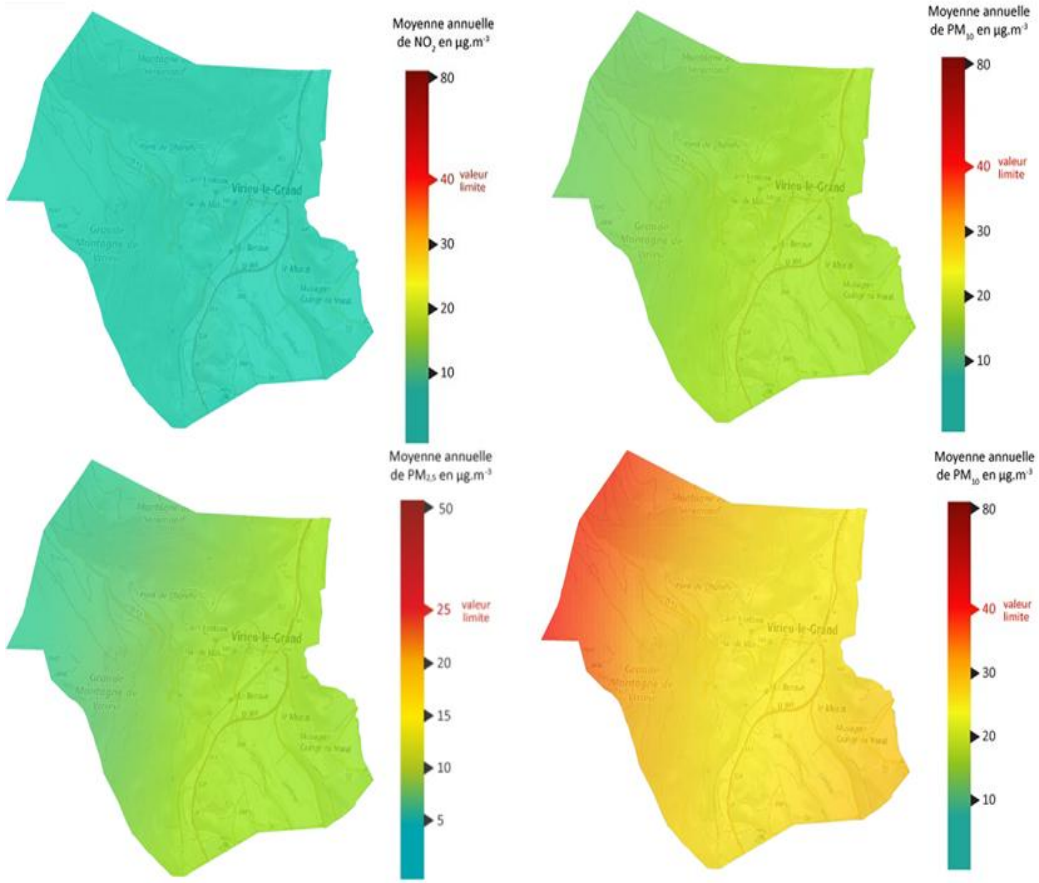
Maîtriser l'empreinte carbone du projet, mais aussi **lutter contre la précarité énergétique** : dimension énergétique, environnementale, climatique, mais également sociale.

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

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

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

- Encourager les initiatives privées : règles architecturales adaptées



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

2) La traduction dans le règlement

Le PLU accompagne la volonté d'aller vers plus de sobriété et d'efficacité énergétique en inscrivant dans le règlement la possibilité d'assouplir les règles en matière d'aspect extérieur des bâtiments dans le cas d'architecture bioclimatique.

Dans l'article 12 (« obligations en matière de performances énergétiques et environnementale »), le règlement prévoit :

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

Il rappelle aussi qu'il accompagne et prolonge ainsi des dispositions contenues dans le code de l'urbanisme qui indique :

Article L111-16

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

Article R111-23

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

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

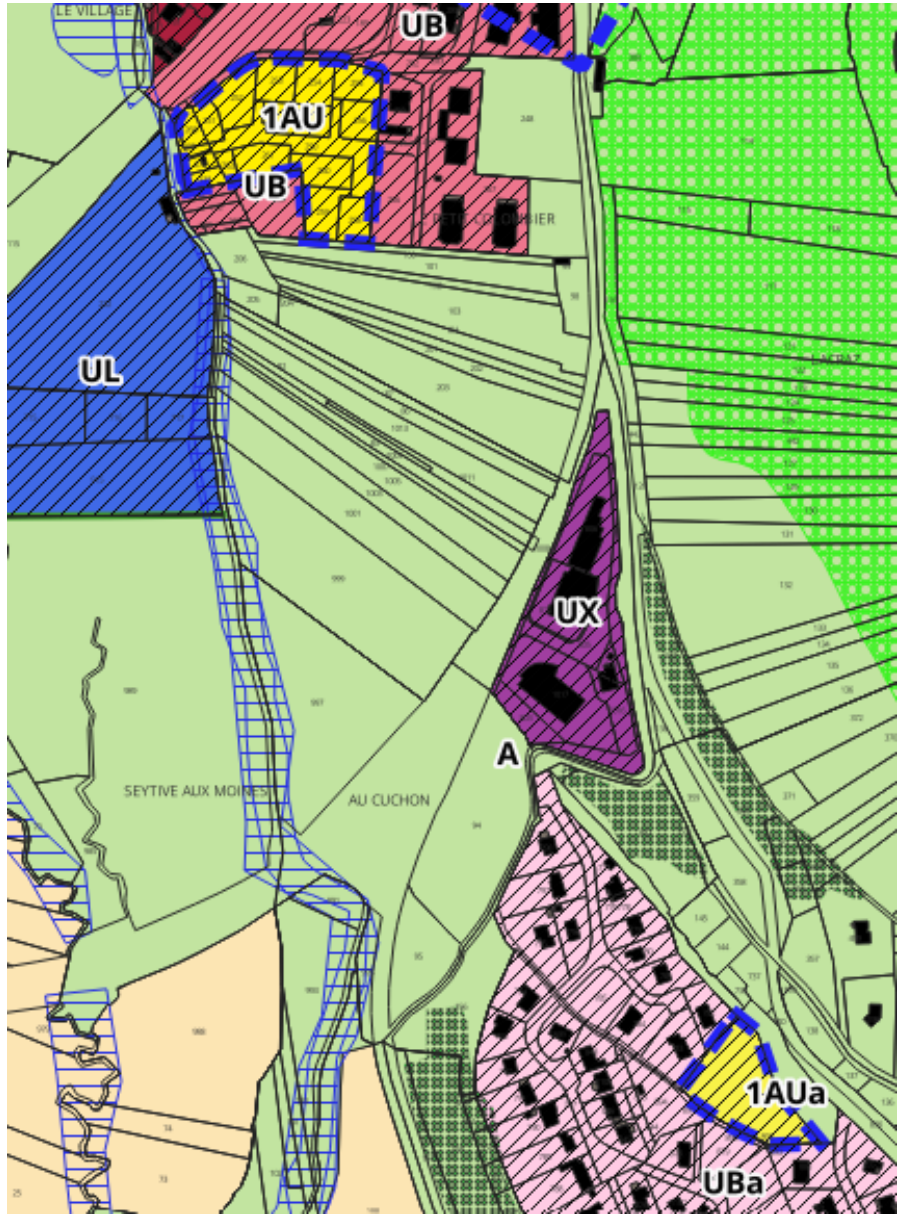
5° Les brise-soleils.

3) Demande d'utilisation d'énergie renouvelable pour les logements produits dans es zones 1AU

Afin de permettre le développement de la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable dans le cadre de la production de logement, le PLU s'appuie sur les secteurs de développement car ils feront l'objet d'opération d'aménagement, pour imposer des prescriptions sur la production et l'utilisation des énergies renouvelables. Pour rappel, ces zones 1AU avec OAP devraient représenter un peu moins de la moitié de la production de logements attendue et espérée dans l'horizon du PLU.

Les OAP indiquent donc dans leurs principes :

> ***« Performances énergétiques et environnementales***
>
> *Les bâtiments devront obligatoirement présenter des panneaux photovoltaïques en toiture afin d'assurer au moins 50% de la production d'énergie nécessaire aux besoins de l'ensemble des constructions.*
>
> *D'autres solutions de production peuvent être acceptées en remplacement des panneaux photovoltaïques (chaufferie bois avec réseau de chaleur, géothermie… etc)* »



Traduction règlementaire des orientations pour la prise en compte des risques

1) Rappel du PADD

Le PADD prévoit :

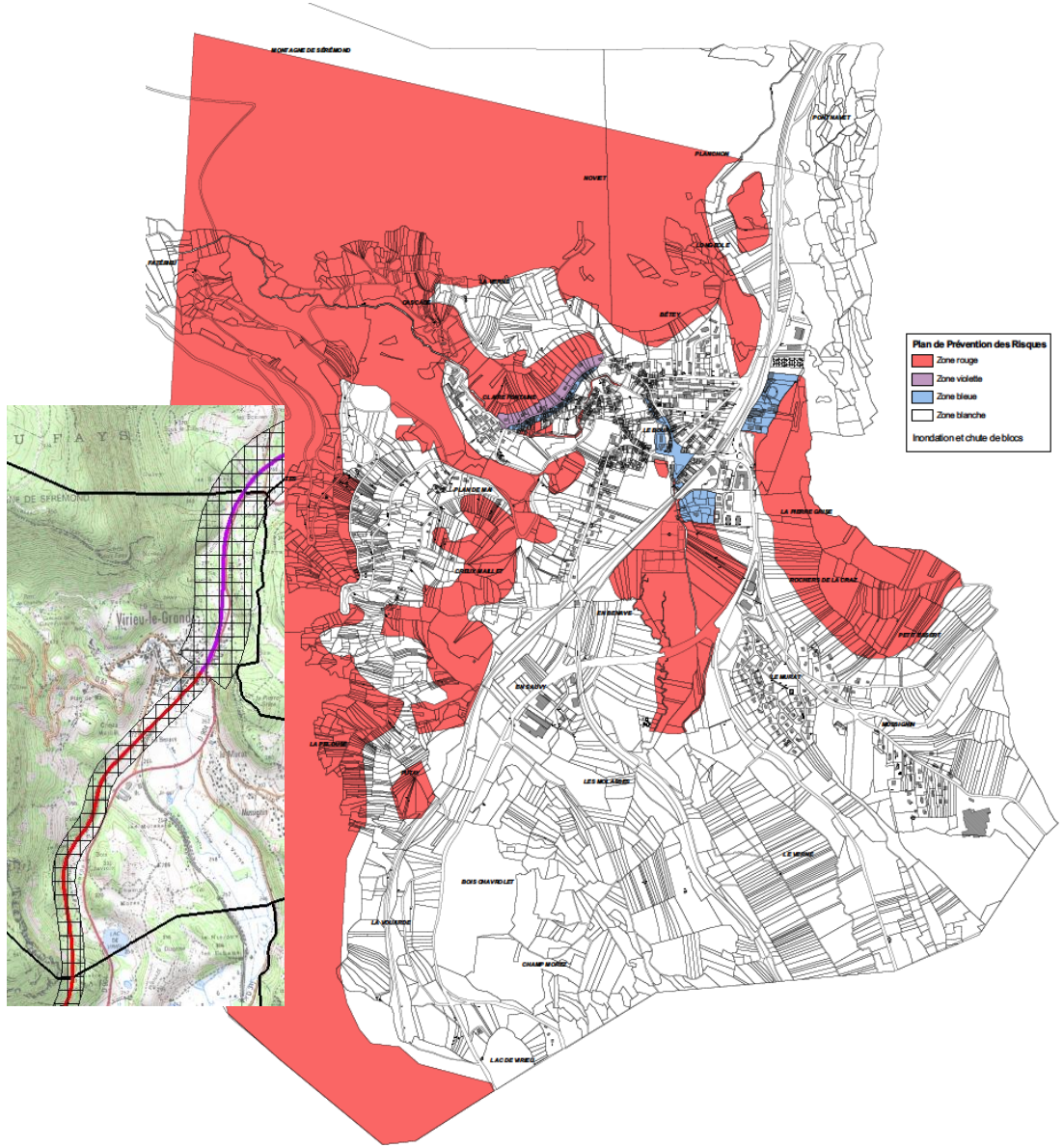
La nécessaire protection contre les risques et les nuisances :

* **Le risque d'inondation**, lié aux débordements de l'Arène, au niveau du bourg et dans le vallée de l'Arène,

* **Le risque de chutes de blocs,** au Nord et à l'Est du bourg,

* **La prise en compte de l'exposition au bruit** liée à la voie ferrée,

Le projet intègre **les éléments de connaissance liés aux risques** pour construire le projet communal, **en limitant l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés aux risques, et en l'adaptant aux secteurs exposés aux nuisances (bruit)**.



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

2) Prise en compte des risques

Le PPR fait apparaître trois catégories de zones.

La zone rouge est considérée « inconstructible », c'est pourquoi tous les terrains concernés ont été classés en zone **N** du PLU, c'est à dire la plus strictement protégé des développements urbains.

Il y a toutefois une exception avec la zone **UL**, Zone urbaine destinée principalement aux activités socioculturelles et sportives, qui correspond aux terrains de football actuels et qui est ainsi classé afin de permettre les aménagements nécessaires aux terrains existants.

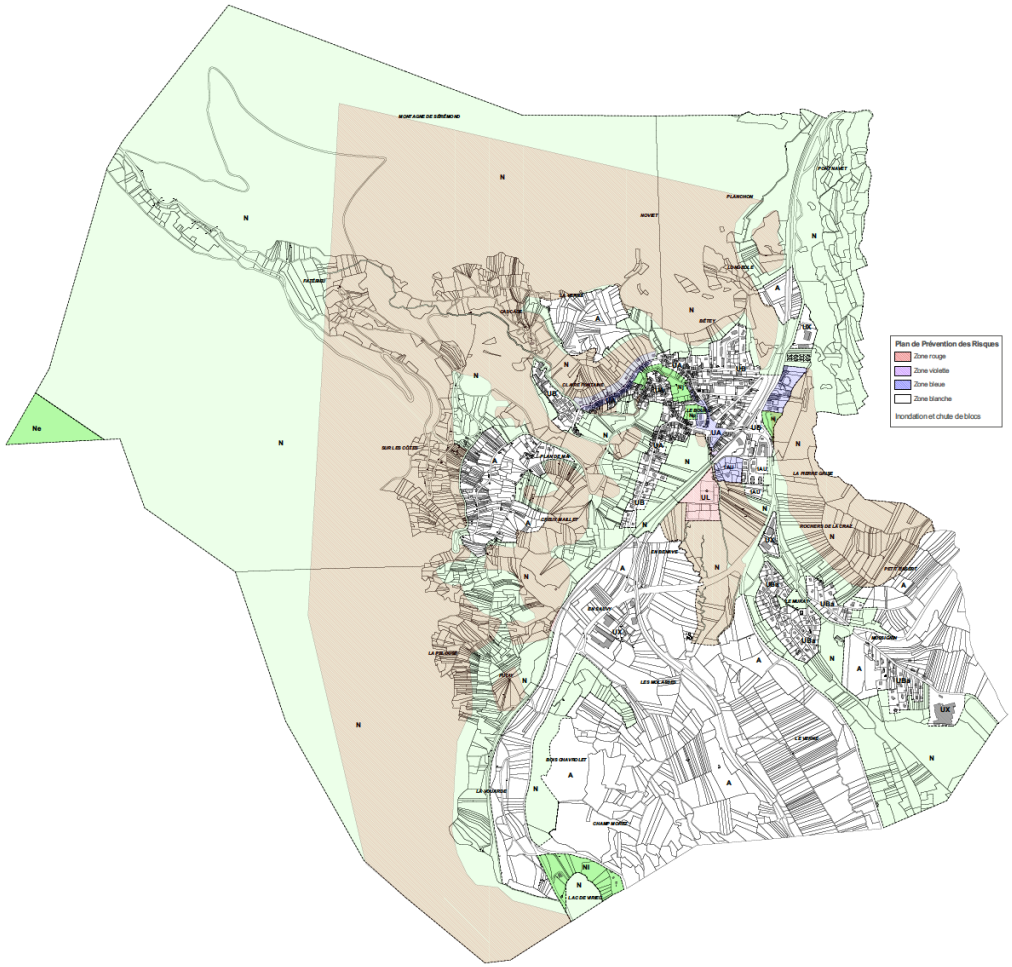
La zone violette est considérée « inconstructible en l'état », mais pourrait être constructible après mise en œuvre d'ouvrage de protection et révision du PPR.

La plus grande partie, au Nord du centre bourg au-dessus de la route de Hauteville a été classée en zone **N** bien que l'on y trouve quelques constructions relativement récentes mais sans densité. L'autre côté de la rue de Hauteville qui est lui en zone bleue du PPR est classé en zone **UA**.

Une toute petite zone violette au Sud de la place du centre bourg a été classée en zone **UA** car complètement intégrée dans le tissu dense du centre bourg.

La zone bleue est considérée comme « constructible » sous condition de prise en compte de mesures de prévention.

Les terrains en zone bleue sont classés en zone **U** dans la mesure où ils correspondent à des secteurs urbanisés et denses du centre bourg.



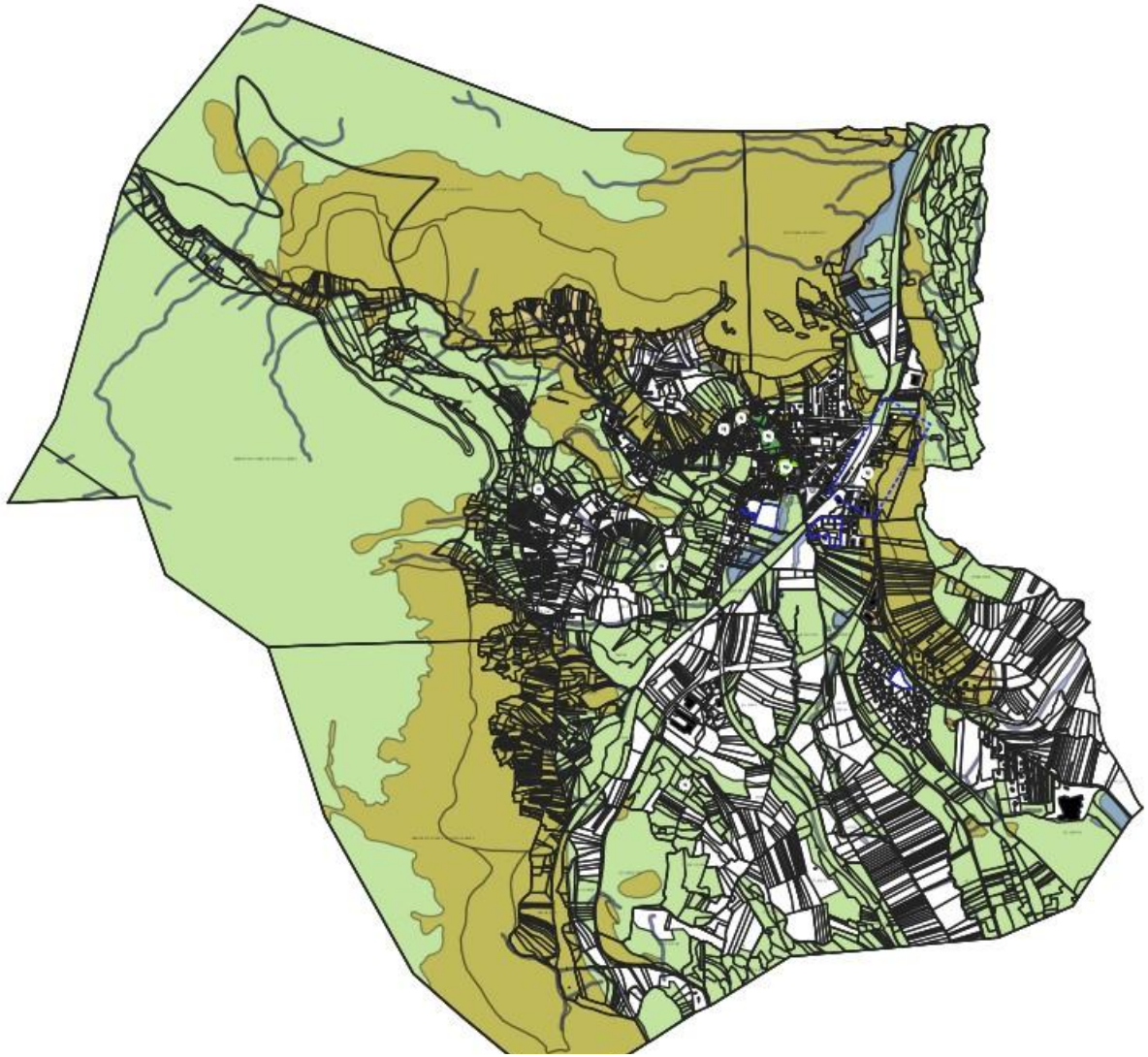
Révision du PPR

Dans ses dispositions générales, le règlement rappelle la nécessité de prendre en compte le règlement du PPR :

> *« Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPR annexé au PLU pour connaitre l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés. »*

Toutefois, le PPR est actuellement en cours de révision et les premières cartes d'aléas font apparaître que certains secteurs, hors zones de risques du PPR actuel, présentent des aléas fort ou moyen de risques de chute de blocs, de ruissellement ou de crues.

Par précaution, le zonage du PLU tient compte de cette nouvelle carte d'aléas et a prévu de classer en zone **N** (Zone naturelle non constructible hormis pour les équipements techniques nécessaire au services publics ou d'intérêt collectif) tous les secteurs classés en zone d'aléas forts ou très fort pour les risques d'inondation ou de chute de bloc.



Superposition des zones d'aléas forts et très forts « mouvement de terrain » (en brun) et inondation (en bleu)

Prise en compte des nuisances

La nuisance principale liée au bruit de l'infrastructure ferroviaire est difficile à éviter au niveau du développement urbain puisque la voie ferrée longe le centre bourg ancien. Il serait absurde d'éloigner les secteurs de développement du centre bourg pour ne prendre en compte que cet enjeu, d'autant que la gare, en tant qu'offrant des possibilités de transport collectif est un atout pour les futurs habitants.

Le PLU prend donc en compte cette nuisance en rappelant simplement la nécessité du respect de la réglementation sur l'isolation phonique à proximité de cette infrastructure bruyante.

Dans ses dispositions générales, le règlement rappelle :

> *« Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures présentés en annexe du PLU, les nouvelles constructions doivent respecter, en matière d'isolement acoustique, les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre de l'Ain (cf. arrêté du 28 décembre 2018 - 3e échéance 2018-2022)*
>
> *La commune de Virieu-le-Grand est concernée principalement par le passage de la ligne SNCF Lyon - Genève, en plein cœur de l'espace bâti du bourg historique. Cette ligne fait l'objet d'un classement en voie bruyante de catégorie 2 et 3 selon l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2018 joint en annexe du PLU. »*

Traduction règlementaire des orientations pour le paysage et le patrimoine

1) Rappel du PADD

Le PADD prévoit :

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

*** Préserver les grands équilibres du paysage…:**

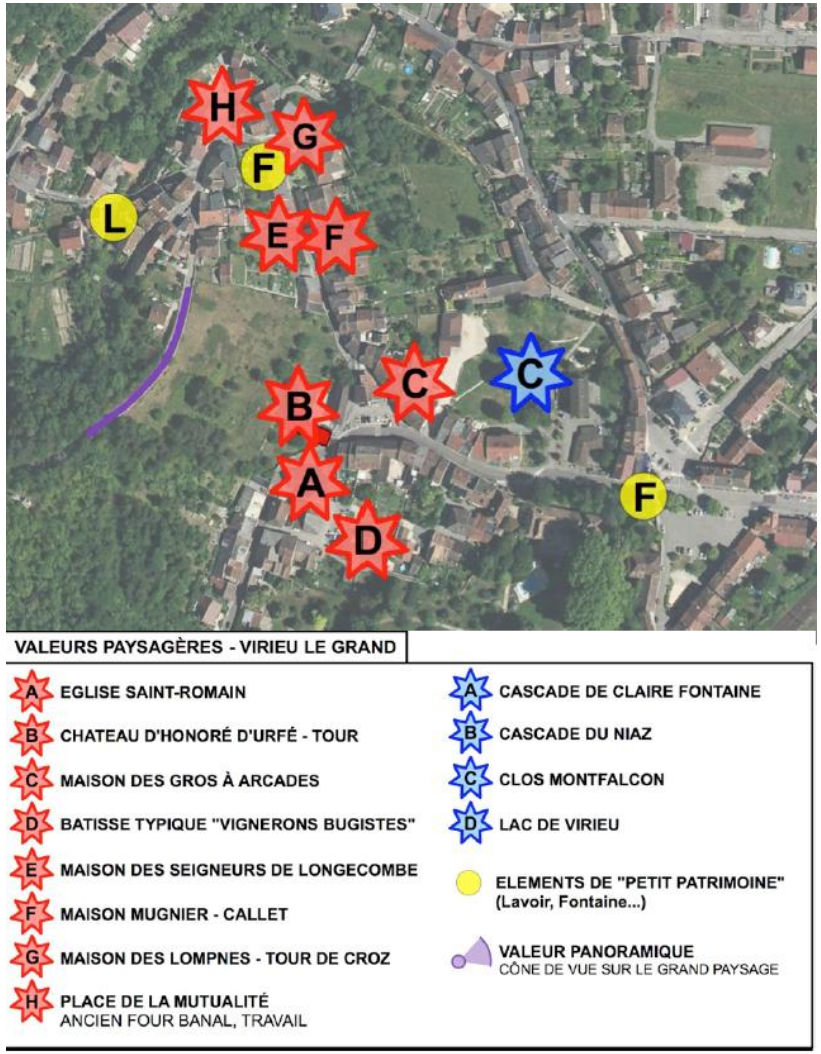
- Préserver l'identité naturelle et montagnarde du cadre paysager
- Conforter la présence agricole (maintien des espaces ouverts, trame verte)
- Préserver le lac de Virieu-le-Grand, tout en confortant sa vocation touristique
- Prendre en compte les vues panoramiques et les jeux de covisibilité

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

- Préserver les valeurs patrimoniales remarquables et le « petit patrimoine »
- Assurer une bonne intégration des constructions nouvelles
- Concilier la protection du patrimoine avec les objectifs du développement durable

*** Réfléchir sur « l'effet vitrine » au niveau de l'entrée de ville :**

- Engager une réflexion sur le réaménagement du secteur de la gare



2) La zone N pour la préservation des grands équilibres du paysage

La zone Naturelle, très stricte par rapport aux possibilités de développement urbain, assure en grande partie la préservation :

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

Cette protection est assurée par le fait que le règlement, en dehors de l'aménagement, l'extension encadrée et certaines annexes pour l'habitation existante, interdit tout type d'occupation du sol en dehors de celle qui pourrait être liées à des « locaux techniques et industriels des administrations publiques » visant seulement à permettre des installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de type transformateur électrique…

Il convient de rappeler qu'elle couvre environ **81.4 %** du territoire.

À l'échelle du centre bourg, la zone N se décline en deux secteurs **Np** et **Nj** qui recouvrent le cœur vert autour de l'Arène et un parc privé en face de la gare.

Le secteur Nj correspond aux parcs et jardins à proximité de la rivière et un parc privé en entrée de ville, en face de la gare.

Le secteur Np correspond au jardin public de Montfalcon

Pour permettre la préservation de ces espaces le règlement prévoit que n'y sont autorisés que des petites installations liées à des jardins ou aux besoins d'un parc public.

3) Les repérages patrimoniaux

Article L151-19 du code de l'urbanisme

Pour la protection du patrimoine bâti, le code de l'urbanisme prévoit à l'article L151-19 :

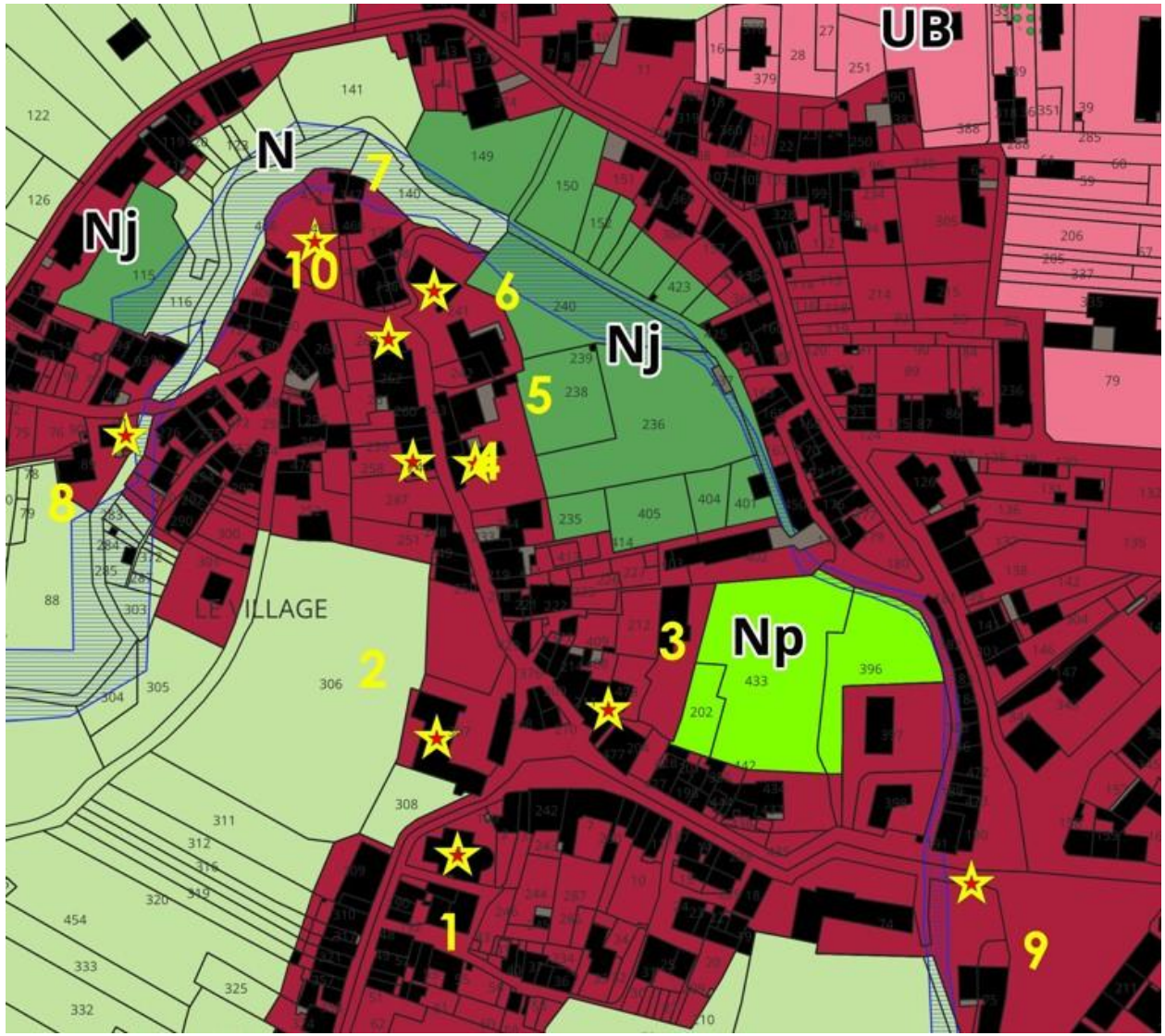
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique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

10 éléments sont repérés à ce titre et font l'objet d'un cahier spécial les présentant et expliquant la raison de leur repérage afin que des prescriptions adaptées puissent être données en cas d'aménagement de ces bâtiments ou à proximité de ceux-ci.

Plusieurs éléments ont été repérés à ce titre sur la commune de Virieu-le-Grand, regroupés soit en tant que **bâtiments remarquables** soit en tant **qu'éléments du petit patrimoine.**

Ces éléments sont localisés sur le plan de zonage sous la forme d'une étoile

'extrait ci-contre donne à voir la concentration des éléments repérés sur le centre bourg étant donnée sa grande valeur paysagère urbaine et patrimoniale.



Chaque élément repéré fait l'objet d'une fiche dans le cahier des L151-19, qu'il s'agisse de bâtiments très remarquables inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques ou d'éléments du petit patrimoine…

4° Maison des Seigneurs de Longecombe

DESCRIPTION

Depuis la rue du Montet, on peut observer la **Maison Todeschini de Jean de Longecombe**, datant du XVe siècle, ancienne résidence des seigneurs de Longecombe jusqu'en 1747. C'est la plus ancienne des trois nobles demeures de la rue. On peut observer depuis la rue, le porche ogival avec ses clous diamantés, les fenêtres à croisillons et accolades et la tour décapitée du bâtiment.

PRESCRIPTIONS

La Maison de Jean de Longecombe doit être préservée en l'état, comme témoignage architectural et historique du XVe siècle. Les nouvelles constructions à proximité devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.
La préservation de la vue depuis la rue du Montet est aussi à préserver.

INFORMATIONS

La Maison de Jean de Longecombe fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques par arrêté en date du 28 janvier 1927. Cet édifice génère un **périmètre de protection des Monuments Historiques**, au sein duquel tout projet de construction, rénovation, réhabilitation est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

7° Place de la Mutualité - Ancien four

DESCRIPTION

Au début du XXe siècle, se trouvait sur la **Place de la Mutualité** une coopérative de production de beurre et de gruyère. C'est dans l'ancien four « banal », le seul restant des trois que comptait le village, que sont cuits les salés et les tartes de la fête du four.

PRESCRIPTIONS

La Place de la Mutualité doit être préservée en l'état, comme témoignage historique du XXe siècle, notamment l'ancien four « banal » et le travail.

INFORMATIONS

La Place de la Mutualité est intégrée dans le **périmètre de protection des Monuments Historiques** de Virieu-le-Grand, au sein duquel tout projet de construction, rénovation, réhabilitation est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

4) Le règlement

Enfin, le règlement contient des règles générales sur les aspects extérieurs des bâtiments, rappelant la nécessité de l'intégration aux sites et paysages naturels ou urbains, en particulier en adaptant la construction à la topographie du terrain et non l'inverse.

Il est rappelé aussi que *« la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bugey (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, distribution et formes des percements, aspect des menuiseries extérieures). »*

Toutefois ces exigences d'intégration au site s'articule avec la nécessaire prise ne compte du changement climatique et la volonté d'encourager des architectures économes en énergie et bioclimatiques. Le règlement rappelle et renforce les prescriptions particulières dans le cas d'architecture bioclimatique telles qu'elles sont prévues aux articles L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme.

Mais le règlement contient aussi des règles différenciées selon les zones afin de tenir compte de leur qualité propre au niveau des paysages naturels et urbains.

Ainsi le règlement de la zone **UA** (centre bourg ancien) est plus restrictif quant à la forme ou au volume des bâtiment. La possibilité de toitures planes est ainsi limitée à des éléments de liaison et les éléments de captage de l'énergie solaire doivent être intégrés en toiture… En revanche le règlement de la zone **UB** secteur dominé par l'urbanisation pavillonnaire est, sur ce point, beaucoup plus permissif.

La zone **UL**, dont la vocation est de recevoir, de manière très limitée, des bâtiments à vocation d'équipements collectifs plutôt sportifs, ne contient pas de prescriptions particulières sur ce point de ce fait. Le même règlement est appliqué au niveau de la zone **UT** qui a vocation à recevoir des bâtiments liés à la base de loisirs ou au camping.

La zone **UX**, dont la vocation est de recevoir des bâtiments à usage d'activités ouvre, bien sûr, la possibilité de toitures planes ou terrasses et l'utilisation de matériaux industriels (bardages en métal laqué, fibrociment teinté dans la masse, produits verriers, aluminium, etc.).

Les zones **1AU**, zone où la forme urbaine est à construire, renvoient aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et à un règlement proche de celui de la zone **UB.**

En zone **A,** le règlement tient compte du fait que les seules constructions nouvelles seront des bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole pour lesquels il est relativement permissif, et il propose de retrouver les règles de la zone **UA** pour les réaménagements de bâtiment existant qui sont autorisés dans la zone.

En zone **N**, le règlement tient compte du fait que seul le réaménagement des habitations existantes est autorisé. Comme dans la zone **UA**, il contient donc des règles plus strictes pour préserver le patrimoine bâti.

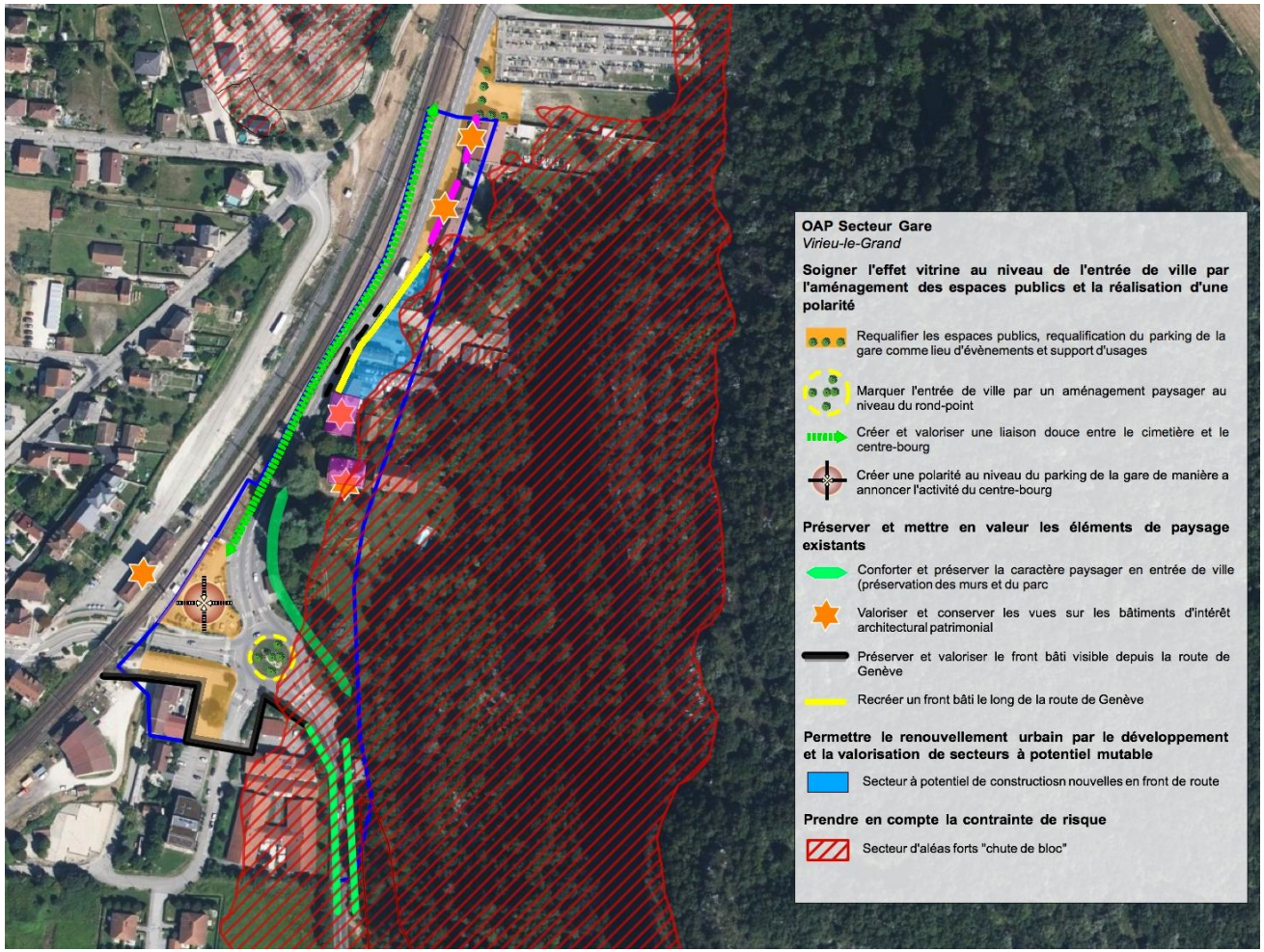
5) L'OAP du secteur de la gare

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de la gare a pour fonction de présenter les enjeux d'aménagement sur un secteur qui est la « vitrine » du centre bourg pour ceux qui ne font ue transiter par la RD904..

La voie ferrée constitue la limite Ouest du secteur et forme une coupure urbaine relativement importante avec le centre bourg ancien de Virieu-le-Grand, secteur de vie de la commune avec ses commerces, services et équipements.

La position géographique de la gare, au sein de la commune, notamment desservie par la RD904, axe structurant du territoire, attribut au secteur de la gare une véritable vocation d'entrée de ville. Cette dernière étant aujourd'hui peu valorisée.

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



Traduction règlementaire des orientations pour le développement urbain

1) Rappel du PADD

Le PADD prévoit, à horizon 2034, un scénario de développement volontaire et réaliste au regard d'une attractivité en repli sur la période récente.

Il s'appuie sur l'orientation du SCoT qui prévoit *« d'organiser les échelles de proximité pour répondre à des contextes locaux spécifiques »*, mais, au regard du diagnostic, vise un taux de croissance plus faible que celui autorisé par le SCoT.

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

- Une croissance moyenne de 0,7% / an à l'horizon 2034
- Environ 1256 habitants en 2034
- Besoin en logements supplémentaires estimé à 76 logements à produire entre 2024 et 2034 : soit 7/8 nouveaux logements par an.

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

Tableau établi pour le débat sur le PADD le 30 juin 2023

La mise à jour du scénario à partir des derniers chiffres de l'INSEE (publiés en juin 2025) confirme le volume de logement à produire tel qu'il avait pu être établi lors du débat sur le PADD le 30 juin 2023 et le réalisme d'une croissance de 0.7% annuelle puisque celle-ci aura été de 0.8% sur la période 2016/2022.

	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

Pour accueillir cette nouvelle population et ces nouveaux logements, le projet prévoit de s'appuyer sur un confortement de l'armature territoriale de la commune au travers des deux orientations suivantes :

- Affirmation et développement du bourg qui :

  Concentre l'essentiel des équipements, services et activités

  Doit jouer pleinement son rôle de centralité

A vocation à accueillir l'essentiel du développement résidentiel de la commune

Risques : Prise en compte de la nouvelle carte des aléas

- <u>Préservation des hameaux, concernés par des enjeux :</u>

  Paysagers : valeurs panoramiques et jeux de covisibilité

  Environnementaux : corridors écologiques (entre Mussignin et la Murat), réservoirs de biodiversité (Claire Fontaine), pelouses sèches (Plan de Mai et chemin de Brens), zones humides, etc.

  Agricoles : parcelles reconnues et valorisées par l'INAO (AOP/IGP), parcelles de vignes, etc.

  Risques : Prise en compte de la nouvelle carte des aléas

  Assainissement : zone d'assainissement collectif

Objectifs de consommation maximale d'espace

Le projet prévoit :

L'identification le potentiel foncier mobilisable en densification, soit :

- **2,25 ha** en « dents creuses » et en « divisions parcellaires » :

Ces espaces sont à mobiliser de façon prioritaire à toute extension afin d'y accueillir de nouveaux logements.

En tenant compte d'une rétention foncière de 50%, il est considéré qu'il est théoriquement possible d'y accueillir **18 logements**, ce qui représente une densité de l'ordre de 15 logts / ha,

De plus, il faut tenir compte du potentiel que représentent les logements vacants sur la commune : le projet table sur la remise sur le marché d'une vingtaine de logements.

L'estimation du besoin foncier en extension

- **Besoin foncier en extension**

On estime donc possible la réalisation d'une quarantaine de logements au sein de l'enveloppe urbaine : 18 logements en densification et 20 logements en remise sur le marché.

Il est donc nécessaire de prévoir la réalisation d'une petite quarantaine de logements à produire en secteurs en extension, et en continuité de l'enveloppe urbaine. Avec une densité de 19 logements / ha, **le besoin foncier en extension est estimé à 2 ha**.

- **Localisation des extensions**

Une quarantaine seraient donc à prévoir en extension de l'enveloppe urbaine. Du fait des contraintes de risques très fortes sur le centre bourg, l'analyse montre qu'il n'est réellement possible de mobiliser qu'un secteur d'environ 1.1 hectares qui devra faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, ce secteur ne devrait permettre de créer qu'une vingtaine de logements et donc n'être pas suffisant.

C'est pourquoi le PADD prévoit aussi que des terrains pourraient être mobilisés sur le hameau de Murat qui a l'avantage de ne pas être trop éloigné du centre bourg.

- **Typologies de logements**

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

2) Etude du potentiel de densification

Sur le centre bourg

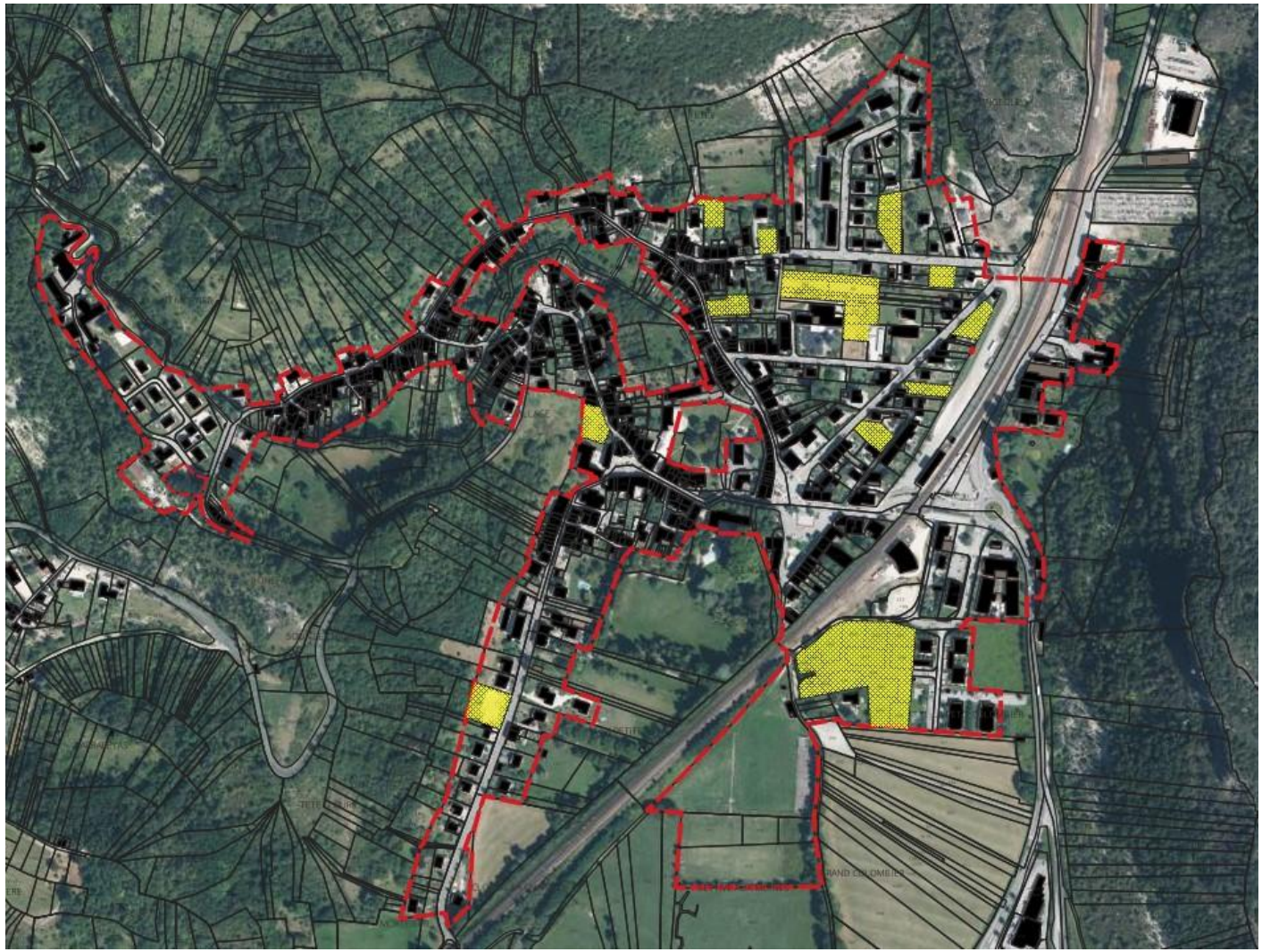
L'analyse du potentiel sur le centre bourg ancien et sa périphérie, donne la cartographie suivante :

A, bien sûr, été exclu du calcul le « cœur vert » autour de l'Arène et le parc de Montfalcon

Le calcul des surfaces disponibles donne un potentiel brut de 2.5 **hectares.**

Toutefois, presque la moitié correspond à un projet d'aménagement ancien commencé et abandonné au Sud Est du bourg de l'autre côté de la voie ferrée (1.1 hectares).
Ce secteur a été retenu comme secteur de développement et classé en zone 1AU avec une OAP.

En dehors de ce secteur, le potentiel sur le centre bourg est donc de 1.4 hectares.



Sur les hameaux – En Murat

L'analyse du potentiel sur l'ensemble urbain de **« En Murat »** montre qu'il reste un potentiel d'environ 0.65 hectares, dont une parcelle de 0.35 hectare actuellement non desservi directement et pour laquelle le PLU prévoit un classement en zone 1AU avec OAP afin de permettre une opération d'aménagement qui pourra résoudre cette question d'accès.

On remarquera que la partie au Nord de la RD105 (secteur de « La Claz » n'a pas été pris en compte dans le calcul du potentiel dans la mesure où il est situé dans des secteurs d'aléas forts de chute de bloc.

Sur les hameaux – En Mussignin

L'analyse du potentiel sur l'ensemble urbain de **« En Mussignin »** montre qu'il reste un potentiel d'environ 0.15 hectares assez difficiles à desservir.

En Murat

Potentiel total

	Hors zone 1AU	Dans zone 1AU
Centre Bourg	1.4	1.1
En Murat	0.3	0.35
En Mussignin	0.15	
TOTAL	1.95	1.45

Le PADD indiquait un besoin en superficie d'environ 3.15 hectares pour la réalisation des 76 logements.
En considérant que l'on n'applique pas de coefficient de rétention foncière sur les secteurs en zone 1AU, le potentiel issu de l'étude est donc d'environ 2.45 hectares (dont un hectare hors zone 1AU en appliquant le coefficient de 50%).
Le besoin en extension est donc de l'ordre de 0.7 hectares.

En Mussignin

3) Zones de renouvellement urbain

Afin de répondre à l'objectif de densification, le zonage du PLU repère les secteurs déjà construits et proche du centre bourg pouvant permettre d'accueillir de nouveaux logements sans avoir besoin d'extensions urbaines sur des espaces naturels ou agricoles.

S'appuyant sur la structure urbaine actuelle, il définit ainsi trois zones Urbaines à dominante d'habitat mais dons lesquelles peuvent aussi prendre place des constructions à vocation d'activité ou d'équipement dans la mesure où elles sont compatibles avec la tranquillité des quartiers :

La zone **UA**, qui correspond au centre bourg historique à grande qualité patrimoniale,

La zone **UB**, qui correspond aux développements plus récents autour du centre bourg relativement hétérogènes et dans lesquels on trouve de petits immeubles collectifs comme des quartiers pavillonnaires.

Le secteur **UBa** de la zone **UB** qui correspond aux développements pavillonnaires légèrement détachés du centre bourg aux lieux-dits « Le Murat » et « Mussignin ».

La zone UA

La zone **UA** correspond au centre bourg ancien.

Elle permet de prévoir des règles spécifiques tenant compte du caractère de bourg historique avec son caractère dense, les implantations d'immeubles à l'alignement et son bâti remarquable.

L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux et par l'assainissement collectif.

Le tissu urbain est déjà dense et présente peu de potentiel pour le développement.

Est pris en compte le fait qu'il s'agit d'un tissu mixte dans lequel on trouve commerces, services et équipements.

La zone UB

La zone **UB** correspond au développement périphérique au centre bourg essentiellement au cours de la deuxième moitié du XXe siècle.

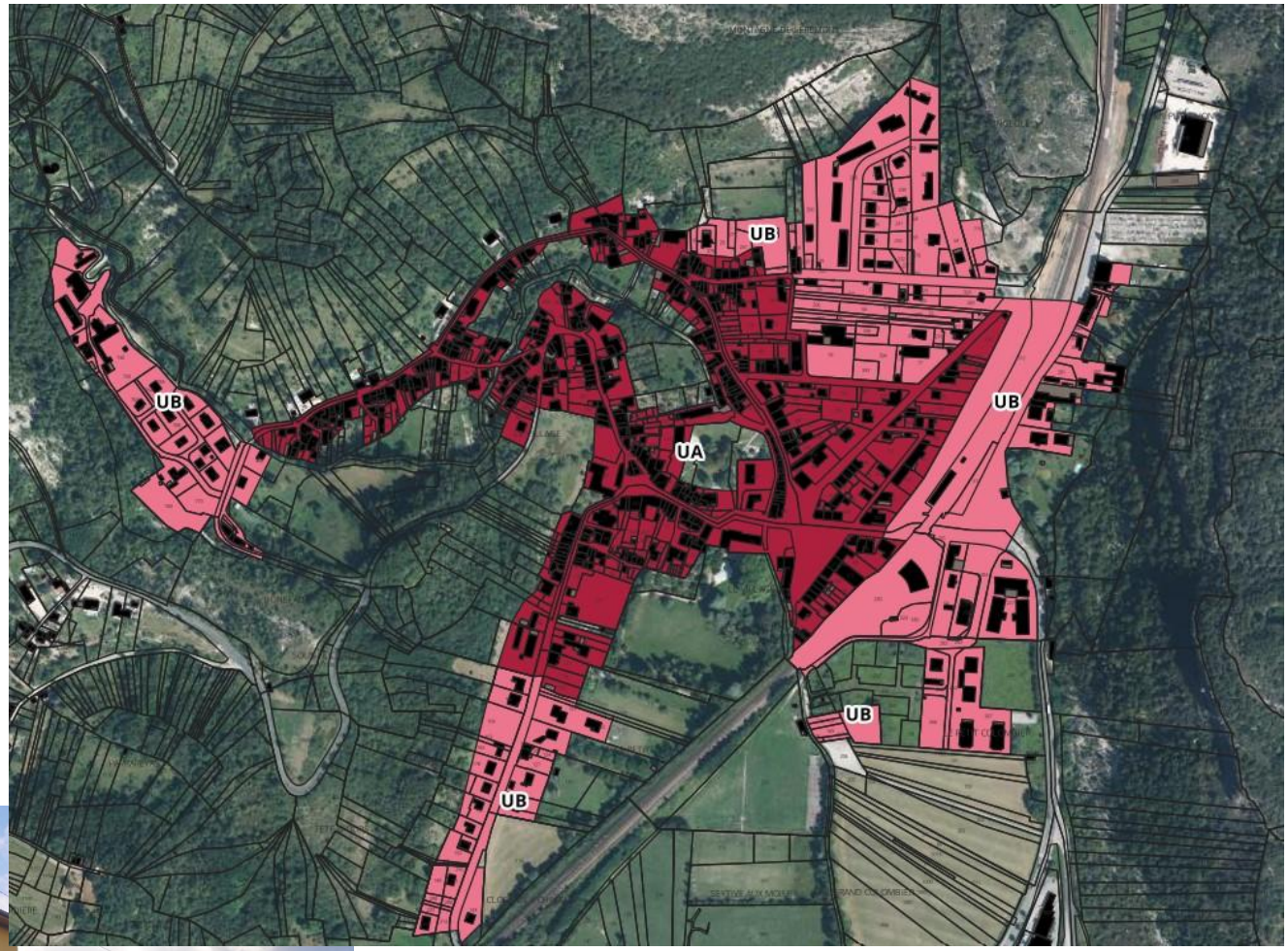
Elle permet de prévoir des règles spécifiques tenant compte d'une morphologie urbaine plus lâche où les constructions (qu'il s'agisse de pavillonnaire ou de collectif) sont plutôt en retrait de l'alignement et sans ordre continu. Les aspects extérieurs y sont aussi assez hétérogènes du fait de la succession rapide des modes architecturales dans cette 2e moitié du XXe siècle.

Les règles y sont plus souples pour prendre en compte cette particularité.

L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux et par l'assainissement collectif.

Le tissu urbain moins dense et présente quelques potentialités pour le développement.

Est pris en compte le fait qu'il s'agit d'un tissu mixte dans lequel on trouve commerces, services et équipements.



Le secteur UBa de la zone UB

Le secteur **UBa** de la zone **UB** correspond aux développements pavillonnaires, légèrement détachés du centre bourg au lieu-dit « Le Murat » et « Mussignin ».

Ces deux ensembles rassemble près d'une centaine d'habitations, c'est pourquoi ils ont été classés en zone « **U** ». Toutefois, étant donné leur positionnement par rapport au centre bourg, même s'ils peuvent encore être densifié, ils ne sont pas considérés comme secteur privilégié de développement.

Sur le plan de la morphologie urbaine, les règles sont proches de celles de la zone **UB**. Elles prennent toutefois en compte l'homogénéité du type architectural pavillonnaire : les hauteurs autorisées sont donc plus faibles.

Sur le plan de la mixité des fonctions, le règlement est aussi plus strict car la volonté est de privilégier le centre bourg comme lieu des services, commerces et équipements.

L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux et par l'assainissement collectif.

4) Zones d'extension urbaine

Sur le besoin de 76 logements, le PLU prévoit qu'une trentaine pourraient se faire dans le cadre d'opération d'aménagement sur des zones 1AU avec mise en œuvre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettant de maîtriser la densité (densité souhaitée de 20 lgts/ha.) et la diversification de la typologie des logements.

Sur les 76 logements à produire, le PADD souhaite au moins :

25% de logements intermédiaires ou collectifs

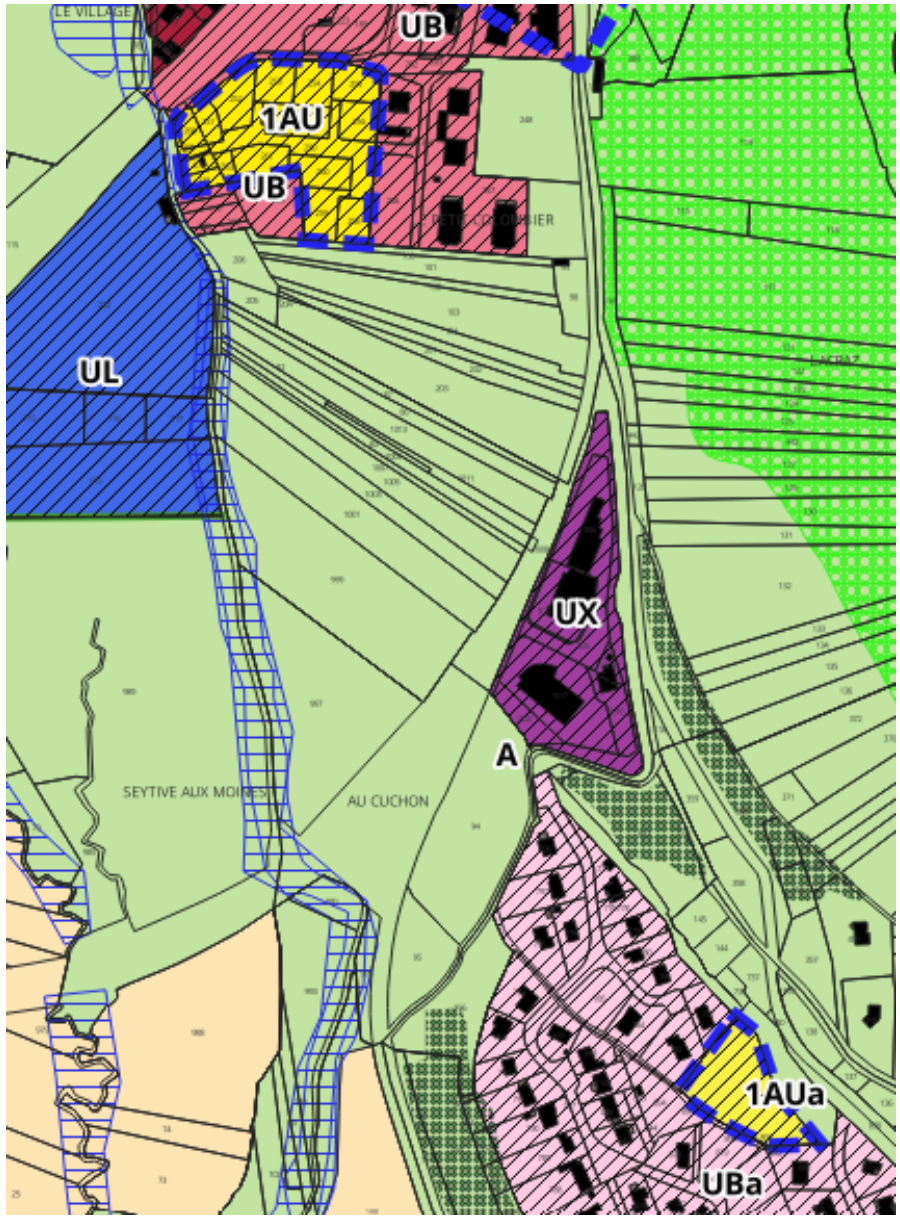
15% de logements sociaux.

L'ensemble de ces trois zones représente une superficie totale d'environ 2 hectares.

Trois zones font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui pose les principes de leur vocation. Comme on l'a vu plus haut, deux sont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et une a été imaginé en extension de l'enveloppe mais dans une grande proximité avec le centre bourg équipé et dans un des rares secteur du centre bourg très peu touché par des contraintes de risques

Zone	surface	Nbr lgts
1 – Secteur Sud	1,1	22
2 – Le Murat	0,3	6

Ils devraient permettre de produire 28 logements sur 1.4 hectare (soit la densité recherchée de 20 logements/ha).



Le secteur Sud

Le secteur concerné par l'OAP s'inscrit dans la continuité des derniers développements urbain à l'entrée du bourg de Virieu-le-Grand le long de la RD 904 à proximité de la gare et du centre historique équipé de Virieu-le-Grand. Ce terrain a déjà fait l'objet de projets d'aménagement et même de début de travaux qui n'ont pas aboutis. Le terrain est aujourd'hui en friche tout en étant entouré d'espace bâtis ou aménagés comme les terrains de sports au Sud. Les principes sont :

Densité : 19/20 logements/ha.

Mixité : Afin d'assurer une certaine mixité au niveau de la population, le projet doit prévoir au moins trois types de logements : collectifs, intermédiaires, individuels. Chaque type représente au moins 20% de l'ensemble des logements.

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

Le secteur « En Murat »

Le secteur concerné par l'OAP s'inscrit dans la continuité du développement pavillonnaire éloigné du centre bourg au lieu-dit « En Murat ». Ce terrain apparait aujourd'hui comme une petite « dent creuse » entre l'ensemble urbanisé et la RD105.

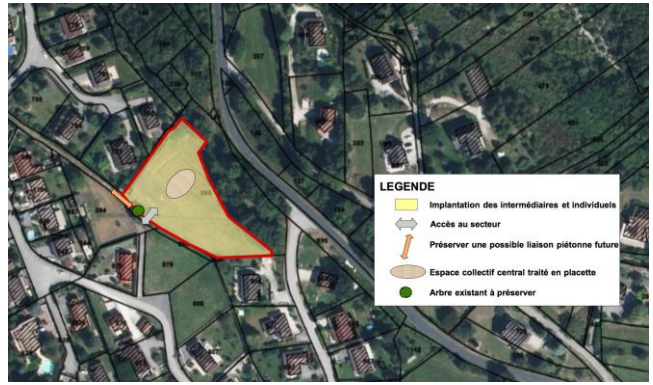
Le terrain est composé de deux parties : un talus fortement pentu et boisé en bord de RD et une partie plate de type prairie dans la continuité de l'urbanisation en contrebas de la RD

La zone 1AU et son OAP ne portent que sur cette deuxième partie du terrain.

Densité : 17 logements/ha.

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

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



Les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation devraient donc permettre de créer une diversité de logements selon les proportions suivantes :

Zone	surface	Collectifs	groupés	Individ.
1 – secteur Sud	1,1	9	7	6
3 – Le Murat	0,3		4	2
		9 (32%)	11 (39%)	8

Les OAP contiennent aussi des principes pour assurer une qualité au niveau paysager et environnementale. Ainsi dans chaque OAP il est prévu les éléments suivants :

Performances énergétiques et environnementales

Les bâtiments devront obligatoirement présenter des panneaux photovoltaïques en toiture afin d'assurer au moins 50% de la production d'énergie nécessaire aux besoins de l'ensemble des constructions.

D'autres solutions de production peuvent être acceptées en remplacement des panneaux photovoltaïques (chaufferie bois avec réseau de chaleur, géothermie… etc)

Eclairage des espaces collectifs

L'éclairage des espaces collectifs présentera les caractéristiques suivantes :

- Flux lumineux est dirigé vers le bas,
- Faible hauteur, et pas dirigé vers les haies attenantes ou les milieux naturels voisins ;
- Utilisation d'ampoules LED ambrées
- Extinction de l'éclairage entre 23h et 5h ; détecteur de présence avec minuteur.

Assainissement

Le terrain est déjà desservi par le réseau d'assainissement eaux usées.

Toutefois, le raccordement sur le réseau d'assainissement collectif ne pourra être autorisé tant que les travaux d'aménagement ne seront pas mis en œuvre par la commune pour la résolution des non conformités actuellement existantes en particulier au niveau des apports hydrauliques. Tant que ces travaux ne seront pas commencés, un aménagement ne pourra être autorisé.

Chacune des OAP sectorielle contient aussi des éléments concernant les continuités écologiques et précise quels sont les éléments de végétation existants qui participent de ces continuités et doivent donc être préservés.

Elles rappellent aussi les aléas de risques tels qu'ils sont répertoriés actuellement dans le cadre de l'étude de révision du PPR.

5) L'habitat dispersé en zones agricole ou naturelle

L'habitation existante

La commune compte aussi de nombreux bâtiments à usage d'habitation isolés dans l'espace naturel ou agricole.

Le règlement prévoit d'autoriser l'aménagement, l'extension mesurée et les annexes selon les principes suivants :

Les extensions sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

* que la surface de plancher initiale de l'habitation soit supérieure à 50 m^2,

* que l'extension ne représente pas plus de 50% de la surface de plancher existante

* que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m^2.

Les annexes aux habitations existantes (hors piscine) sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

* la distance maximale d'implantation d'une annexe est fixée à 30 mètres du bâtiment d'habitation,

* la hauteur maximale d'une annexe est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit,

* la surface maximale d'une annexe nouvelle est de 49 m^2.

Ces règles doivent permettre la préservation et l'évolution des habitations existantes dans le cadre prévu par l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui prévoit :

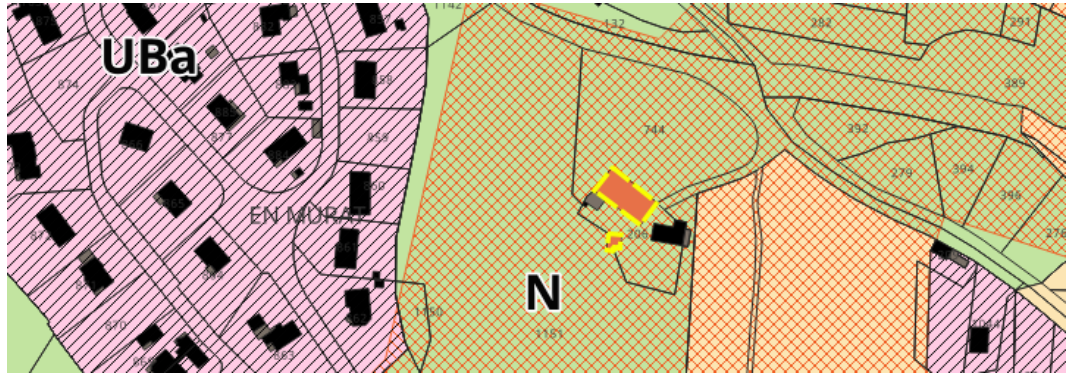
« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Les changements de destination

Article L 151-11-2° – Changement de destination en zone A ou en zone N :

« I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
(…)
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »



Un seul bâtiment n'ayant pas aujourd'hui de destination d'habitation et n'ayant plus d'utilisation liée à l'exploitation agricole, est désigné sur le plan comme pouvant changer de destination dans le cadre de l'article L 151-11-2°. Il est situé entre les deux secteurs d'habitation **UBa** aux lieux-dits « Le Murat » et « Mussignin ».

L'enjeu est ici d'éviter que d'ancien bâtiments agricoles n'ayant plus d'utilité pour l'exploitation agricole ne tombent en ruine.

Le bâtiment, présente un intérêt patrimonial et est desservi par les réseaux.

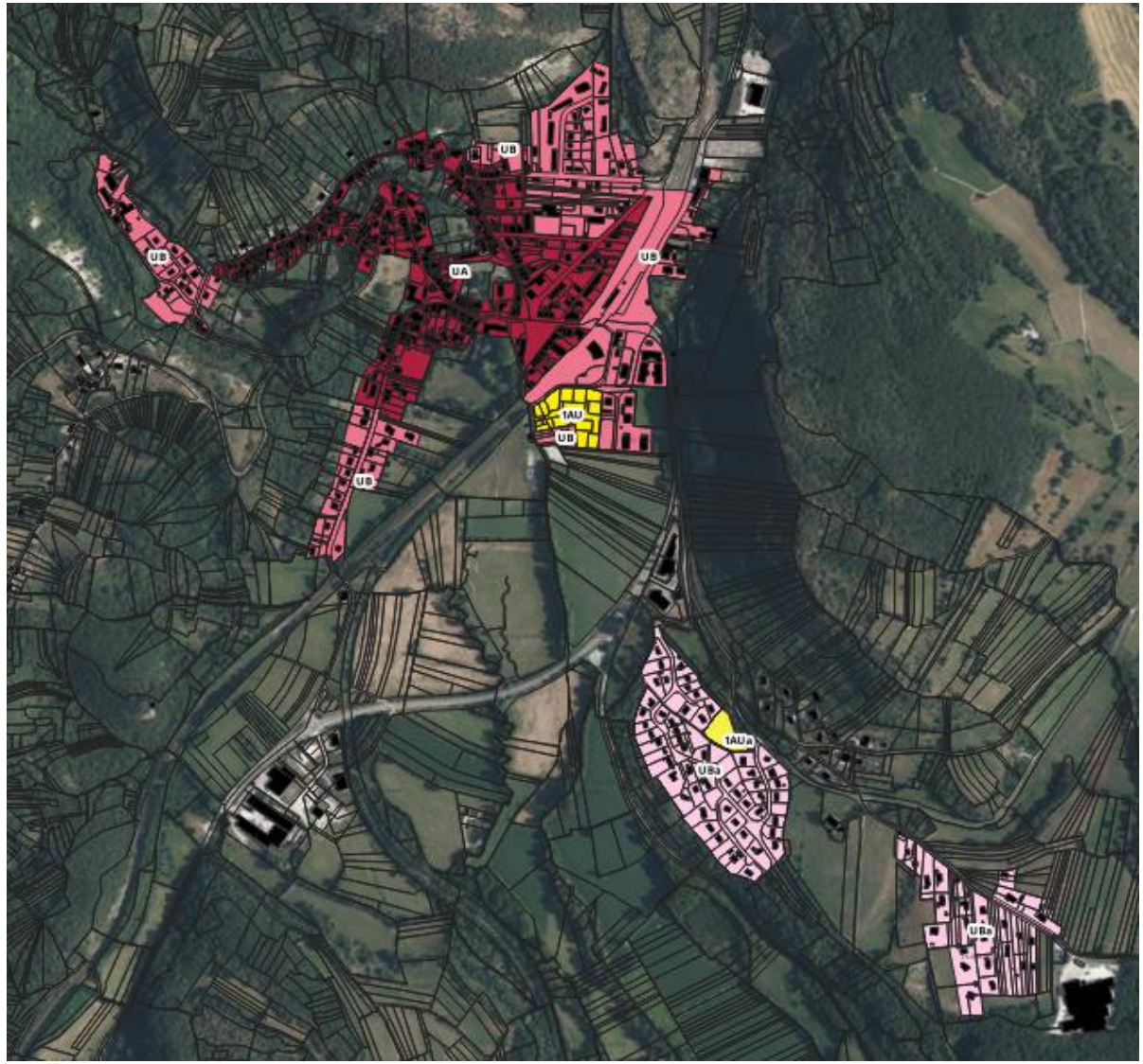
6) La consommation de l'espace induite par le projet d'urbanisation pour le logement

Les éléments précédents présentent donc les différentes possibilités ouvertes dans le cadre du PLU pour la réalisation de nouveaux logements sur la commune de Virieu-Le-Grand.

- L'utilisation des « dents creuses » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Les zones A Urbaniser à proximité du centre bourg ancien à ouvrir (ou non) à l'urbanisation à moyen terme
- Les changements de destination

Ces différentes possibilités peuvent être résumées dans le tableau suivant :

	Espace consommé	Potentiel en logements
Zones U	1	18
Zones 1AU	1,4	28
Sortie de vacance		20 (25%)
Chgt de destination		1
TOTAL	**2,4**	**67**



Trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette

Sur les 2.4 hectares consommés, aucuns ne constituent de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers car clairement en extension de l'enveloppe urbaine.

Au regard du chiffre de consommation d'ENAF pour la période 2011-2020 donné par l'observatoire de l'artificialisation des sols qui est de 0.9, seuls les 0.3 ha de l'OAP au lieu-dit « Le Murat » pourrait être considéré comme Espace Naturel…

Traduction règlementaire des orientations pour les équipements, les services et commerces

1) Rappel du PADD

Le PADD prévoit :

Veiller à l'adéquation entre équipements et développement

*** Conforter le pôle d'équipements, de commerces et de services** existants au niveau du **bourg**

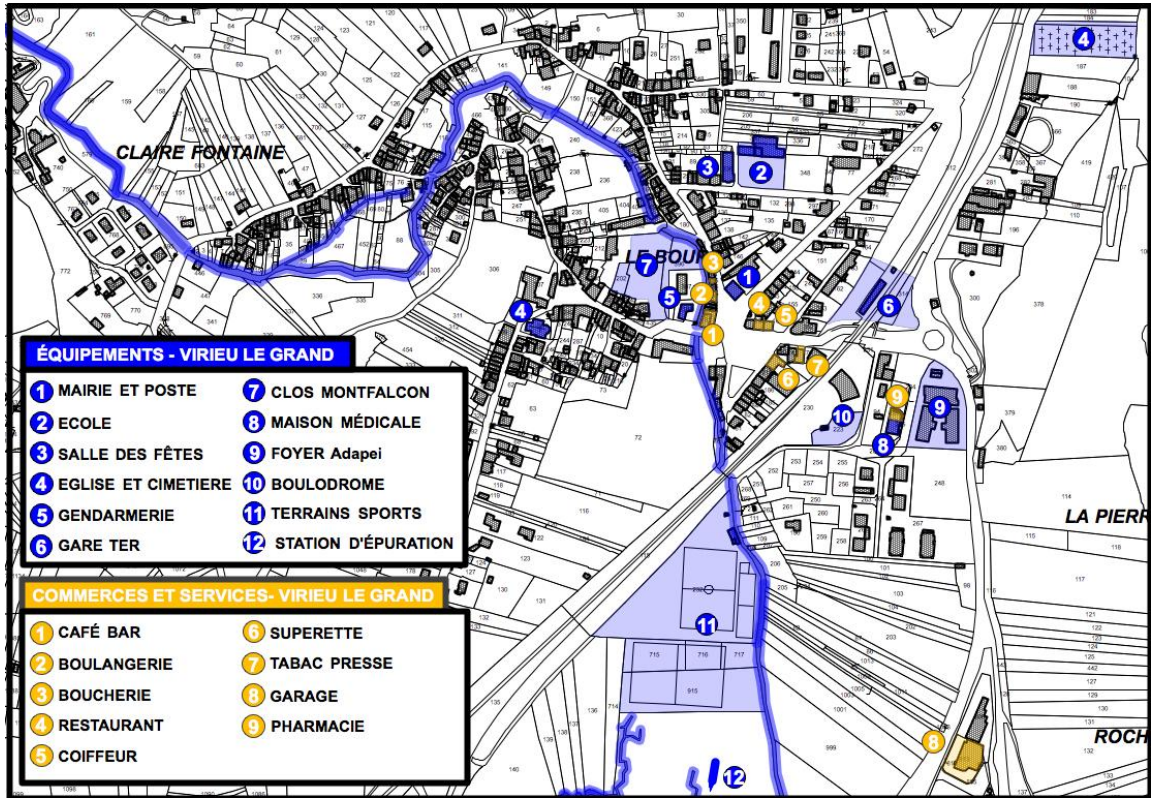
- Maintenir et développer une offre tournée vers les besoins quotidiens « de proximité »
- Prévoir la revalorisation du secteur de la gare, située en entrée de ville

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

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

*** Développer les communications numériques**

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



2) Conforter le pôle d'équipements, commerce et services du centre bourg

Pour encadrer cette orientation, le PLU prévoit que les deux zones **UA** et **UB** du centre bourg ont vocation à la mixité fonctionnelle, même si elles sont plutôt à dominante d'habitat. Le règlement autorise donc l'évolution des activités existantes et l'implantation de nouvelles.

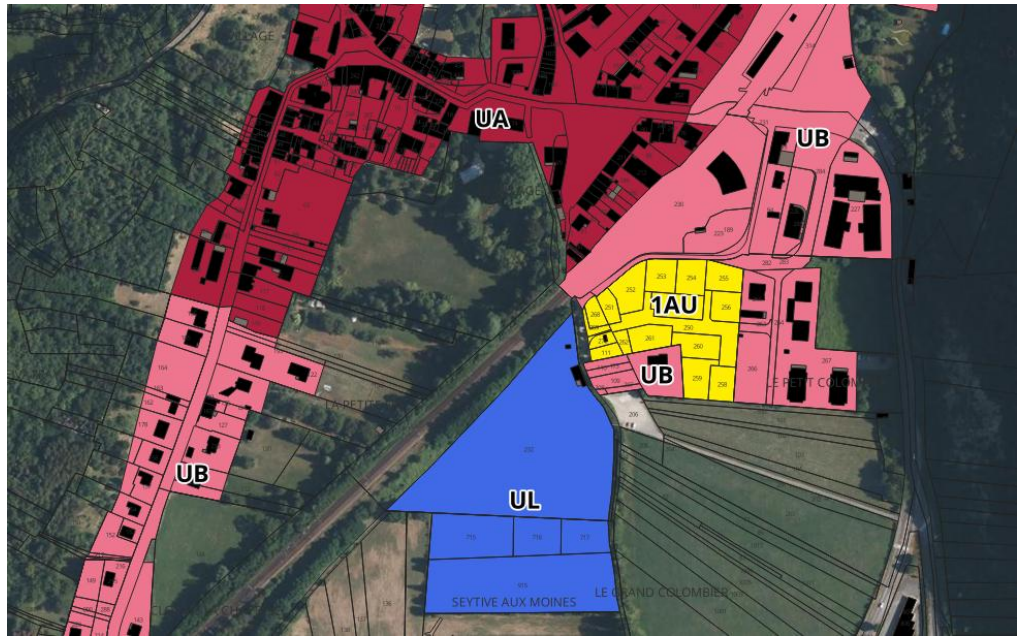
La même écriture pour les zones **UA** et **UB** est liée au fait que les deux zones sont très proches et que la concentration des équipements se fait actuellement dans les deux zones : en **UA** autour de la Mairie et en **UB** autour de la gare et à proximité de la RD.

Toutefois, afin de conforter le centre bourg, dans le secteur **UBa** de la zone **UB**, correspondant à des quartiers pavillonnaires détachés du centre bourg, l'implantation de commerces n'est pas autorisée.

3) Besoins en équipements sportifs et de loisirs

Le PLU prend en compte aussi la spécificité du secteur des équipements sportifs de plein air de la commune qui a l'avantage d'être à proximité du centre bourg, mais qui se trouve en zone rouge du PPRi.

Ce secteur est classé dans une zone **UL** ou ne sont autorisés que les équipements sportifs.



Traduction règlementaire des orientations pour les déplacements et transports

1) Rappel du PADD

Le PADD prévoit :

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

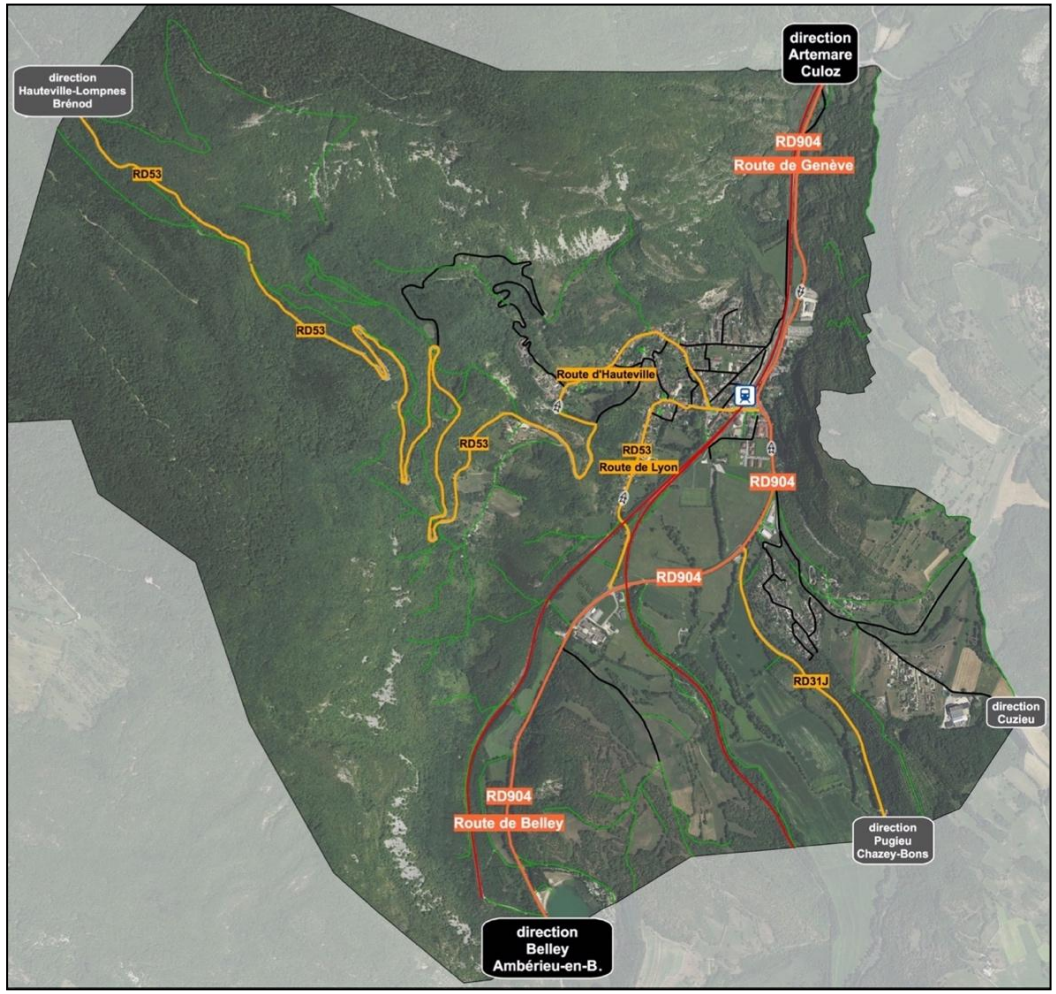
*** Privilégier un mode de développement urbain qui favorise le recours aux modes de déplacements actifs, en privilégiant les courtes distances et la mixité fonctionnelle**

*** Renforcer les modes actifs en aménagement et sécurisant des cheminements piétons**

- Donner la priorité à l'accessibilité du centre-bourg et de ses équipements
- Envisager la création d'une voie douce depuis le bourg et en direction du lac de Virieu
- Maintenir l'offre de loisirs en préservant les itinéraires de randonnée

*** Maintenir et développer les transports en commun, en particulier l'attractivité de la halte ferroviaire**

*** Conforter l'offre de stationnement au niveau du bourg**



2) Des emplacements réservés pour améliorer la structure existante

Le principe central d'urbanisme de proximité est le premier outil pour inciter à de déplacement doux pour les courtes distances. C'est pourquoi le PLU prévoit un développement qui se fait essentiellement autour du centre bourg équipé. Le potentiel des hameaux de En Murat et de En Mussignin ne représentera qu'environ 12% du développement en nombre de logements prévus.

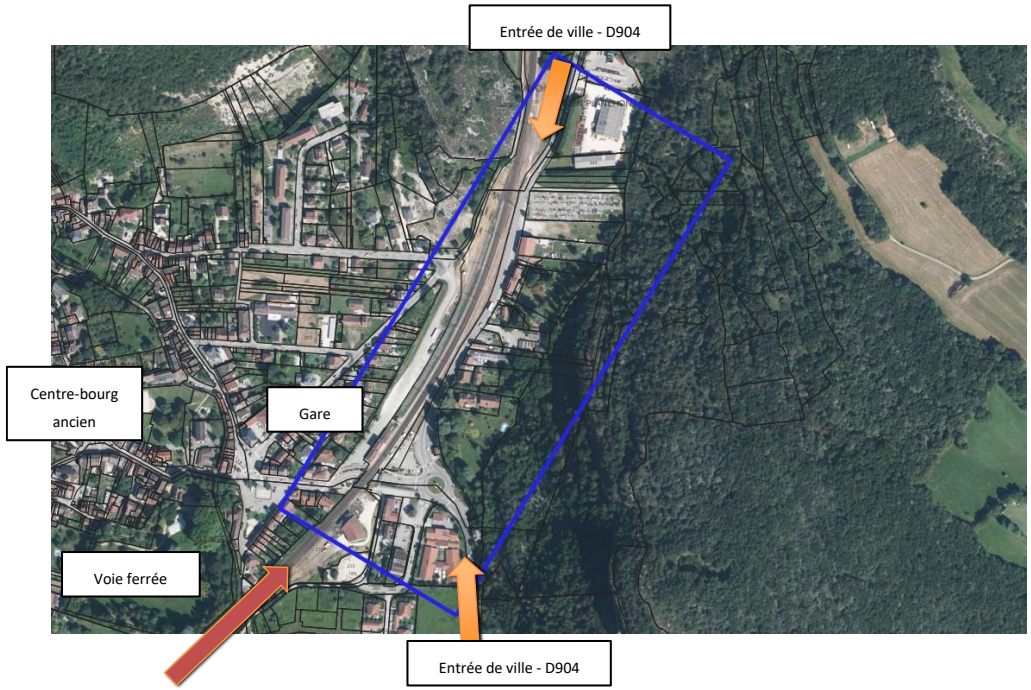
Ce principe est d'autant plus important que la commune dispose d'une gare qui offre donc une alternative pour les déplacements domicile/travail.

C'est une des raisons d'être de l'OAP spécifique consacré aux principes d'aménagement pour le secteur de la RD906 en entrée de ville entre la gare et le cimetière.

Un emplacement réservé

ER n°1 : Aménagement des abords de la gare : **900 m2**

Doit permettre de maitriser l'ensemble de la propriété foncière de l'espace de stationnement devant la gare.



Traduction règlementaire des orientations pour l'activité artisanale

3) Rappel du PADD

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

***Accompagner le devenir des activités existantes**

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

***Faire émerger et orienter les nouvelles initiatives**

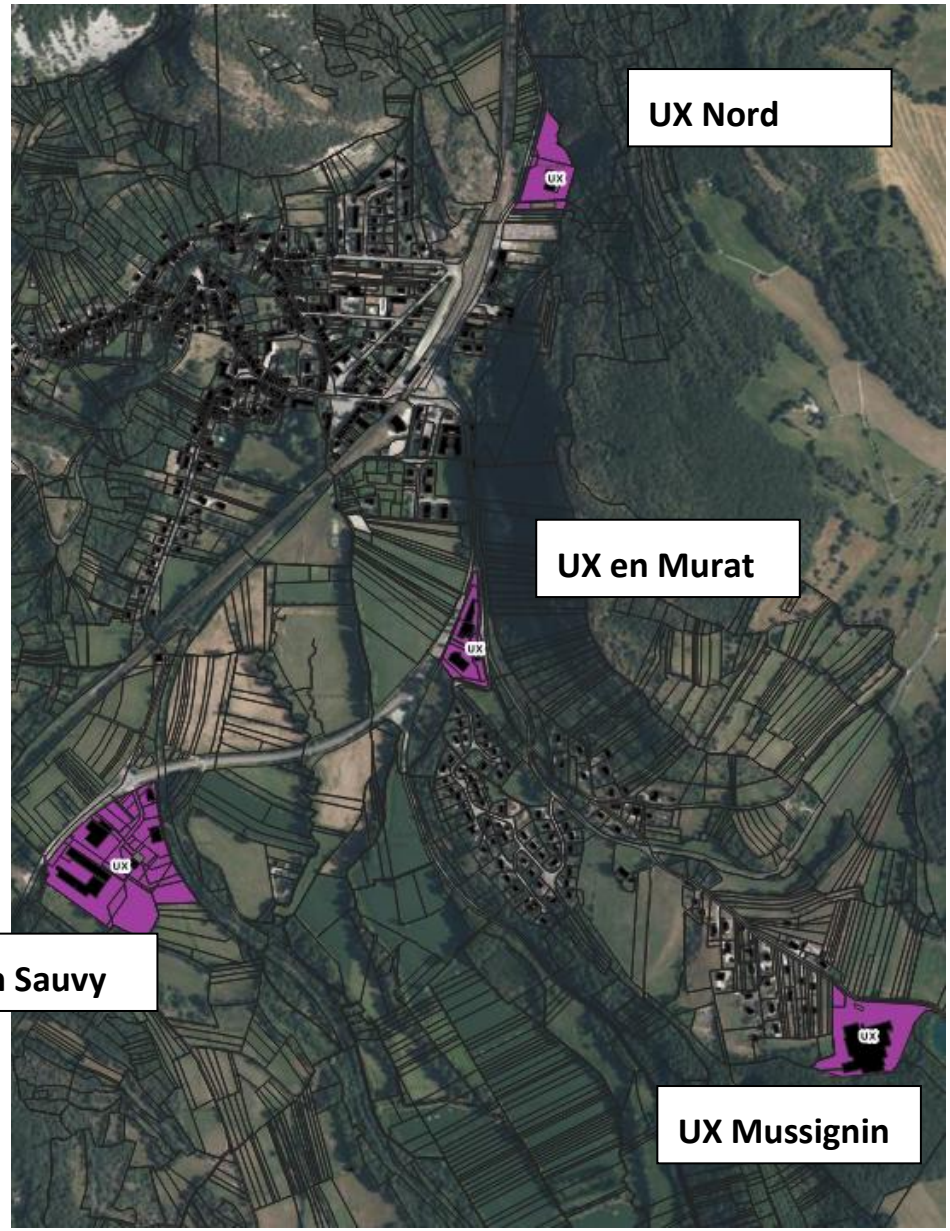
- Rechercher la mixité fonctionnelle pour les activités compatibles avec l'habitat
- Conforter et développer la zone artisanale « En Sauvy », de compétence communautaire
- Foncier disponible à valoriser pour accueillir de nouvelles entreprises
- Déployer une offre de proximité en lien avec les services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

Les zones UX

L'enjeu du PLU est d'accompagner et encourager la pérennisation de l'existant sur le territoire de la commune. Les zones **UX** correspondent donc aux secteurs détachés du centre bourg et aujourd'hui spécifiquement à vocation d'accueil d'entreprise. Le règlement n'y autorise que l'implantation d'activités relevant de la destination Industrie ou locaux techniques d'équipements public et en exclut le commerce et les services qui doivent rester en centre bourg.
Ces zones sont dessinées au plus près de l'existant et ne prévoient pas d'extension.

Elles sont quatre ;

Le règlement n'admet que les activités de type secondaire et tertiaires… le commerce de gros et la restauration.



Traduction règlementaire des orientations pour l'activité agricole

1) Rappel du PADD

Le PADD prévoit :

Protéger les parcelles dédiées à la production d'AOP viticoles

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

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

2) La zone A

La zone Agricole est exclusivement à vocation d'accueil de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle pourra aussi admettre, si cela ne gêne pas l'exploitation agricole, les équipements publics ou d'intérêt collectif et, de manière maîtrisée, l'aménagement, l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existant.

Elle correspond aux zones agricoles de la commune dans laquelle on trouve l'ensemble des sites d'exploitations, c'est à dire, étant donné la topographie de la commune essentiellement la plaine de l'Arène (hors zones rouge du PPRI où l'on ne peut autoriser des bâtiments même agricole), les pentes viticoles et certains secteurs de prairie de plateau.

Par principe, toutes les parcelles classées en AOP viticole, dont beaucoup sont aujourd'hui boisées, ont été classées en zone Agricole.

L'ensemble de la zone A représente **167 hectares, soit 13.4 %** de la superficie du territoire.

Traduction règlementaire des orientations pour développer l'offre en tourisme

1) Rappel du PADD

Le PADD prévoit :

Développer l'offre en tourisme

*** Développer l'offre en tourisme « vert » et « rural »**

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

2) Des éléments règlementaires généraux

Les outils pour la réalisation de l'objectif général de valorisation de l'offre en tourisme « vert » et « rural » se décline de manière diffuse dans l'ensemble du PLU au travers de la zone **N**, strictement protégée qui permet de préserver les valeurs environnementales et paysagères sur l'ensemble de la commune. Zone **N** dont il faut rappeler qu'elle représente plus de 75% du territoire de la commune.

On les retrouve aussi au niveau de la préservation de la morphologie urbaine avec la zone **UA** qui recouvre le centre bourg ancien et propose des règles plus strictes pour l'aspect extérieur des constructions.

Le repérage de bâtiments remarquables au travers de l'article L151-19 participe aussi de cette volonté.

L'OAP sur le secteur gare qui constitue aujourd'hui l'entrée principale pour le centre bourg, cherche aussi à requalifier et valoriser cet espace pour ceux qui ne font que traverser la commune.

Le règlement prévoit l'aménagement et l'extension des habitation existantes en zones **A** et **N** et rappelle que cette sous-destination recouvre les **chambres d'hôtes** au sens de l'article D 324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire jusqu'à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; ainsi que les gites jusqu'à 15 personnes.

3) La zone UT

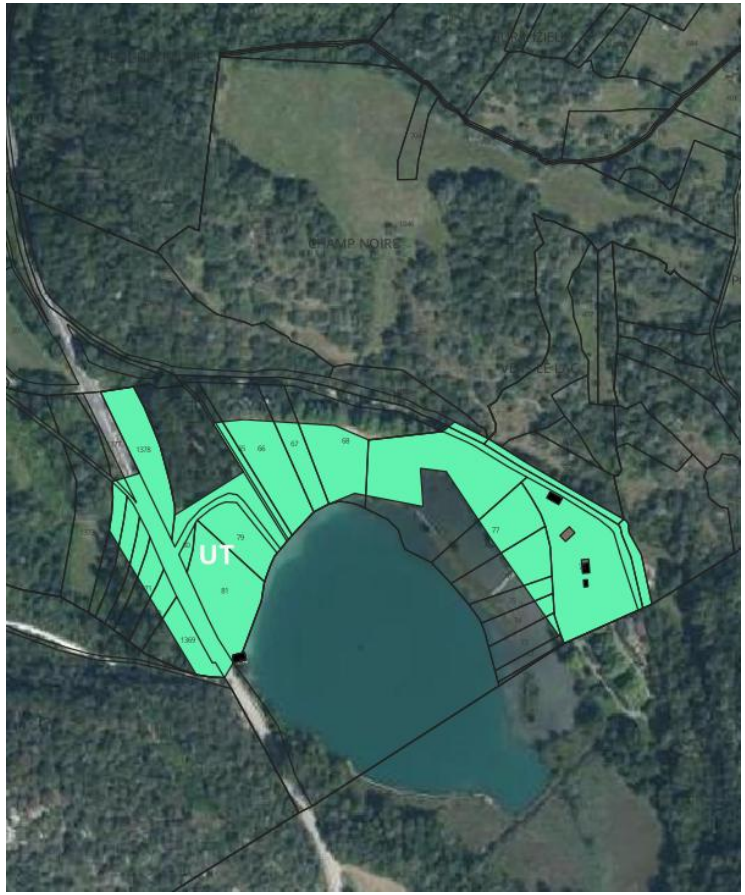
Toutefois, un secteur particulier est visé : celui de la base de loisirs de Virieu autour du lac qui constitue un potentiel de développement aujourd'hui pas assez mis en valeur. C'est pourquoi le PLU prévoit une zone **UT** qui encadre les potentialités de ce site.

Elle correspond aux espaces actuellement aménagés pour le camping aujourd'hui fermé et la base de loisirs. En s'appuyant sur la fréquentation actuelle importante de la base de loisirs, la zone UT doit permettre la mise en valeur et le développement de l'activité de loisirs et de tourisme.

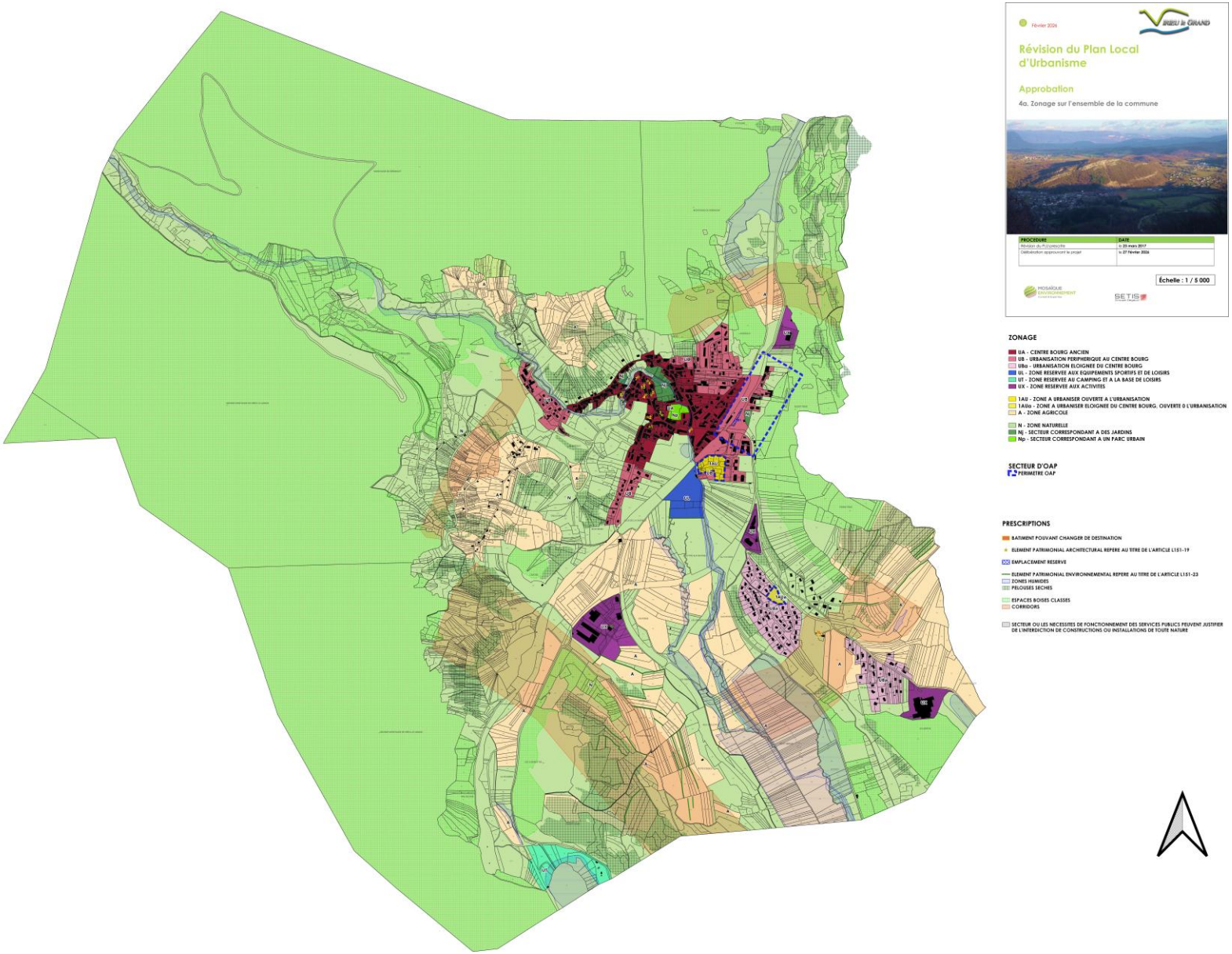
Outre l'aménagement de terrain de camping et d'aires de stationnement, sont autorisés :

- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Equipements sportifs

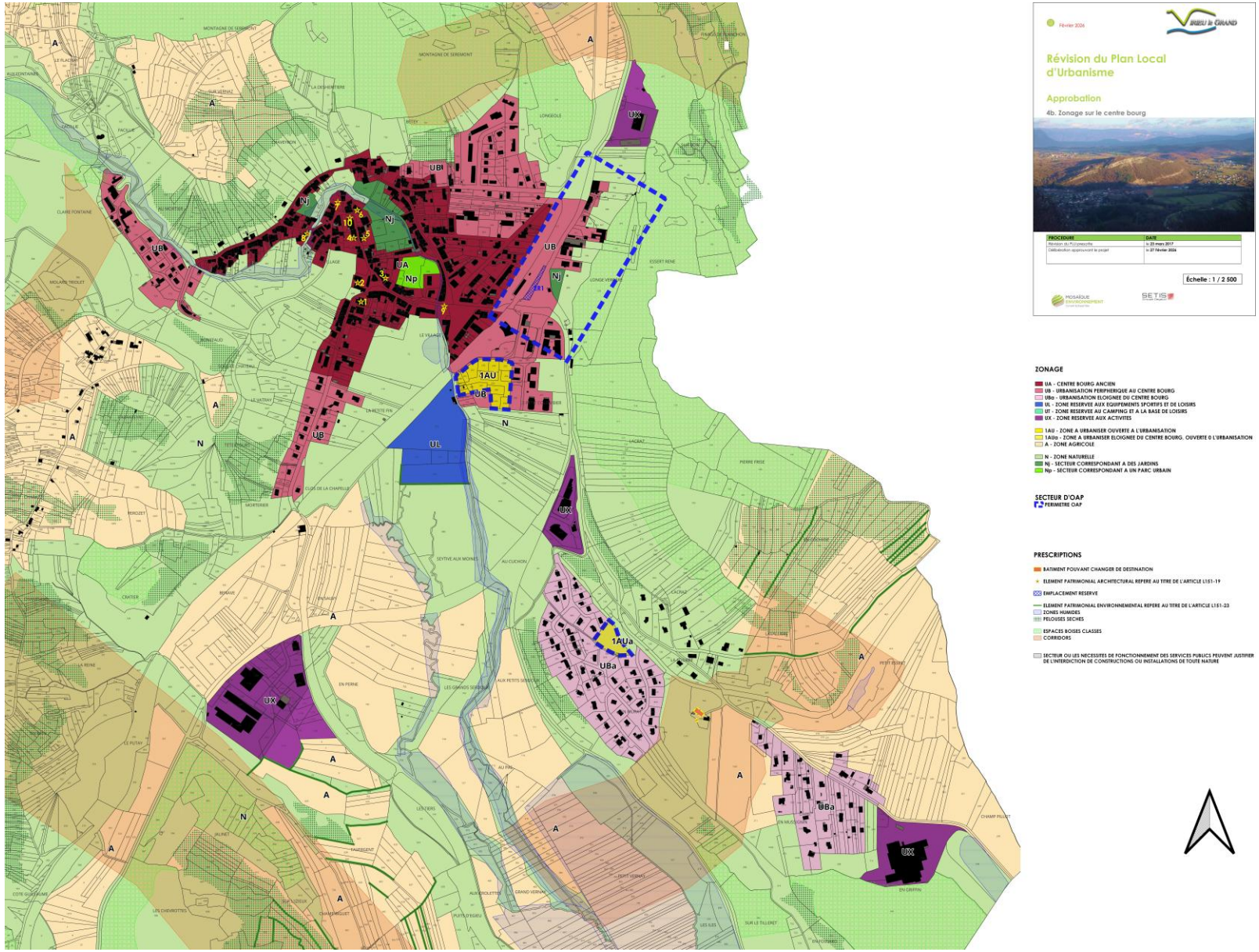
Toutefois, le développement de la partie camping reste fortement contrainte par l'absence d'un système d'assainissement des eaux usées performant. Le règlement du PLU ouvre donc la possibilité du renouvellement du camping, mais cela ne pourra se faire qu'après des aménagements importants pour résoudre cette question de l'assainissement



Ensemble du zonage



Zoom sur le centre bourg



ZONAGE

- UA - CENTRE BOURG ANCIEN
- UB - URBANISATION PERIPHERIQUE AU CENTRE BOURG
- UBa - URBANISATION ELOIGNEE DU CENTRE BOURG
- UL - ZONE RESERVEE AUX EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS
- UT - ZONE RESERVEE AU CAMPING ET A LA BASE DE LOISIRS
- UX - ZONE RESERVEE AUX ACTIVITES
- 1AU - ZONE A URBANISER OUVERTE A L'URBANISATION
- 1AUa - ZONE A URBANISER ELOIGNEE DU CENTRE BOURG. OUVERTE O L'URBANISATION
- A - ZONE AGRICOLE
- N - ZONE NATURELLE
- Nj - SECTEUR CORRESPONDANT A DES JARDINS
- Np - SECTEUR CORRESPONDANT A UN PARC URBAIN

SECTEUR D'OAP

- PERIMETRE OAP

PRESCRIPTIONS

- BATIMENT POUVANT CHANGER DE DESTINATION
- ELEMENT PATRIMONIAL ARCHITECTURAL REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19
- EMPLACEMENT RESERVE
- ELEMENT PATRIMONIAL ENVIRONNEMENTAL REPERE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23
- ZONES HUMIDES
- PELOUSES SECHES
- ESPACES BOISES CLASSES
- CORRIDORS
- SECTEUR OU LES NECESSITES DE FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS PEUVENT JUSTIFIER DE L'INTERDICTION DE CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS DE TOUTE NATURE

Evolution du tableau des superficies de zone

REVISION DU PLU DE VIRIEU LE GRAND - TABLEAU COMPARATIF DES ZONES - Février 2026							
Type zone	**Libellé**	**PLU 2012 surface ha.**		**Type zone**	**Libellé**	**PLU 2026 surface ha.**	**Evolution**
ZONES URBAINES							
UA	Zone de centre bourg ancien	16,9		UA	Zone de centre bourg ancien	15,13	
UB	Zone urbaine pavillonnaire	36,8		UB	Zone périphérique au centre bourg ancien	17,95	
				UBa	secteur de zone urbaine mixte éloignée du centre et à dominante d'habitat	12,22	
UL	Zone pour les équipements sportifs et de loisirs	4,7		UL	Zone pour les équipements sportifs et de loisirs	2,94	
Nl		5,1		UT	Zone pour le camping et les loisirs	4,12	
UX	zone réservée aux activités	12,1		UX	zone réservée aux activités	10,42	
		75,6				**62,78**	**-12,82**
ZONES A URBANISER							
1AU	Zone à urbaniser	1,9		1AU	Zone à urbaniser (centre bourg)	1,09	
				1AUa	Zone à urbaniser (Le Murat)	0,36	
2AUL	Zone ç urbaniser pour le loisirs	1					
2AUX	Zone à urbaniser pour l'activité	4,2					
		7,1				**1,45**	**-5,65**
ZONES AGRICOLES							
A	zone agricole	252,6		A	zone agricole	166,23	
		252,6				**166,23**	**-86,37**
ZONES NATURELLES							
N	Zone naturelle et forestière	904,9		N	Zone naturelle et forestière	1014,61	
Nj	Secteur de jardins	7,3		Nj	Secteur de jardins	1,61	
Np	Secteur pour équipements publics	0,5		Np	Secteur de parc urbain	0,54	
		912,7				**1016,76**	**104,06**
TOTAL							
		1248				**1247,22**	

La révision du PLU a consisté essentiellement en des ajustements du zonage, en particulier en reclassant en zones **A** ou **N** les secteurs ne correspondant pas à des besoins identifiés (d'ou la suppression des zones 2AUL et 2AUX). Cela conduit à une diminution importante de la superficie des zones « **U** » et « **AU** » de **plus de 18** hectares.

Pour les zones **A** et **N**, on notera la diminution des zones agricoles qui est due au reclassement en zone **N** des terrains en zone de risque dans le cadre de l'étude du PPR et qui avaient été classés en zone agricole dans le PLU de 2012.

CHAPITRE 2 - INDICATEURS PERMETTANT L'EVALUATION DES RESULTATS

1) Le contexte réglementaire

Article R.151-4 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29 ».

Article L153-27 du code de l'urbanisme :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

2) La méthodologie

Habitat et logement

L'évaluation des résultats de l'application du plan pourra être réalisé sur la base de l'observatoire des constructions SITADEL et du registre des permis de construire communal.

Quatre types d'indicateurs pourront être utilisés :

- La mise en évidence du rythme de construction annuel sur la commune ;
- Le type de logements créés (maisons individuels purs, logements individuels groupés, et logements collectifs ou intermédiaires) mais également s'il s'agit de logement neuf ou de réhabilitation ;
- La localisation des constructions, de manière à évaluer la proportion de construction réalisée dans les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain (les dents creuses) ou dans les secteurs d'extension ;
- La consommation foncière par logement.

Finalement, les premiers et deuxièmes indicateurs pourront être étudiés par l'intermédiaire de l'observatoire des constructions SITADEL, et les troisièmes et quatrièmes indicateurs pourront être appréhendés grâce au registre des permis de construire communal.

Consommation de l'espace

La consommation de l'espace pourra être mesurée :

- De manière générale à partir des chiffres de l'observatoire de l'artificialisation des sols
- De manière plus précise à partir du registre des permis de construire (dans ce cas un observatoire devra être mis en place afin de noter les éléments sur une base SIG au fur et à mesure des constructions).

Assainissement et eau potable

Au niveau de l'assainissement et de l'eau potable, l'analyse des RPQS permettra de vérifier l'adéquation du développement avec l'état de la ressource en eau et avec les stations d'épuration utilisées.

Préservation des espaces naturels

Sur la protection des éléments boisés, une comparaison sur photo aérienne permettra de vérifier la réelle protection des éléments repérés au titre de l'article L151-23.