



Février 2026



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Dossier pour l'arrêt du projet

2. PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durable)



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

Rédaction : Richard BENOIT (Mosaïque Environnement)

Photo de couverture : © Mosaïque Environnement



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Rappel des principales références réglementaires

Article L101-1 du code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 (...), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés (...) »

Les orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la « **clef de voûte** » du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans le sens où **il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues** pour le développement futur et durable de l'ensemble du territoire de Virieu-le-Grand.

Document stratégique et prospectif, le PADD s'appuie sur une vision globale du territoire **à l'horizon 2034, soit une dizaine d'années** d'application du PLU, et décline une stratégie de développement à travers la traduction des choix retenus par les élus du territoire sous forme d'orientations stratégiques.



Conformément aux articles du Code de l'Urbanisme précédemment cités, le PADD donne les grandes orientations pour le territoire sur les thématiques évoquées ci-dessus.

Il fixe également **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

En somme, il s'agit **d'articuler le développement démographique et économique du territoire avec les objectifs environnementaux, paysagers et agricoles**.

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

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

Sur la base du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objet de définir les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune en les inscrivant dans un cadre de « gestion durable ». Il s'agit d'articuler le développement démographique et économique du territoire avec les objectifs environnementaux, paysagers et agricoles.

Il se fixe un horizon d'une dizaine d'années (soit **2034**)

Il est basé sur le principe général suivant qui constitue la « colonne vertébrale » du projet.

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

Et décliné selon les quatre orientations suivantes...

Orientation n°1

CREER LES CONDITIONS D'UN CADRE DE VIE ATTRACTIF

Orientation n°2

GARANTIR LES CONDITIONS D'ACCUEIL POUR TOUS LES HABITANTS

Orientation n°3

MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE LOCALE

Orientation n°4

**MAITRISER L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DU
DEVELOPPEMENT.**

ORIENTATION N°1 - CREER LES CONDITIONS D'UN CADRE DE VIE ATTRACTIF

Objectif n°1 – Maintenir et développer les équipements commerces et services

La commune dispose d'un niveau d'équipement, commerces et services relativement élevé, ce qui lui confère un rayonnement au-delà des limites communales.

Si l'offre en matière d'activités et de services est relativement importante compte tenu du poids démographique de la commune, celle-ci se concentre pour l'essentiel au niveau du bourg de Virieu-le-Grand qui propose les principaux services du quotidien.

Au-delà de ces services de proximité, le territoire « fonctionne » en étroite relation avec les bassins de vie voisins, en particulier ceux de Belley et d'Artemare.

Dans ce cadre, le projet propose de veiller à l'adéquation entre équipement et développement.

Pour cela, le projet prévoit de:

Conforter le pôle d'équipements, de commerces et de services existants :

- En maintenant et développant **une offre tournée vers les besoins quotidiens « de proximité »**, en lien avec les dispositions du SCoT qui positionne la commune de Virieu-le-Grand comme un « pôle relais ».
- En prévoyant **la revalorisation du secteur de la gare**, situé en entrée de ville : son aménagement constitue un enjeu fort pour le territoire, en termes d'image (« effet vitrine ») et d'attractivité.

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

- En renforçant **l'attrait du plateau sportif** en permettant sa réhabilitation, son aménagement voire son extension pour des projets plus larges comme, par exemple, des jardins partagés.
- En développant les équipements en s'appuyant sur la rénovation et l'aménagement des bâtiments déjà existant comme la salle des fêtes, la mairie, les écoles.
- En envisageant des projets de renforcement des équipements à destination de la petite enfance (micro crèche) ou des personnes âgées (logements adaptés).

Développer les communications numériques :

- En prévoyant **la mise en place de fourreaux** dans les secteurs de développement, que ce soit à vocation d'activités ou d'habitat, afin de permettre le raccordement à la fibre optique.

Objectif n°2 – Offrir des alternatives au déplacement automobile tout en tenant compte de dépendance à ce mode de transport.

La commune est globalement bien desservie par les réseaux de transport routiers et ferroviaire. Pour autant, le développement des modes actifs demeure limité sur le territoire, et l'offre ferroviaire relativement sous exploitée. Il en résulte un usage encore largement prépondérant de la voiture individuelle, que ce soit pour les trajets domicile-travail ou liés aux achats, loisirs, etc.

Dans ce cadre, le projet propose de veiller à la mise en adéquation entre urbanisation et développement des moyens de transports alternatifs à la voiture, à travers notamment un renforcement des modes actifs pour les mobilités quotidiennes.

Pour cela, le projet prévoit de:

Maintenir et développer l'offre en transport en commun :

- En valorisant le secteur gare et en encourageant au développement de l'**attractivité de la halte ferroviaire** dans les liaisons domicile/travail.

Privilégier un mode de développement urbain qui favorise le recours aux modes de déplacements actifs (piétons et cycles) :

- En privilégiant et développant **les courtes distances et la mixité fonctionnelle**.
- En prévoyant l'aménagement **et la sécurisation de cheminements piétons** visant à améliorer le maillage au sein du bourg et entre les différents hameaux de la commune :
 - Donner **la priorité à l'accessibilité du centre bourg** et de ses différents équipements,
 - Poursuivre les réflexions sur la **création d'une voie douce depuis le bourg en direction du lac de Virieu-le-Grand**,
 - Maintenir l'offre de loisirs en préservant **les itinéraires de randonnée**.

Apaiser la circulation automobile sur certaines voies du bourg :

- En **limitant la vitesse** sur certains axes du bourg.
- En permettant **les aménagements nécessaires pour assurer de la sécurité pour les piétons** au niveau des voies étroites (aménagement de trottoirs, élargissement de voirie, instauration de sens uniques...)

Objectif n°3 – Protéger et mettre en valeur le paysage et le patrimoine

La commune de Virieu-le-Grand offre **un paysage naturel préservé**, marqué par quelques valeurs paysagères remarquables et des vues panoramiques omniprésentes. Le territoire profite également d'une certaine **richesse patrimoniale sur le plan architectural**, avec plusieurs entités qui méritent d'être préservées et mises en valeur (pour la plupart situées au sein des périmètres ABF).

Loin d'être immuable, **cette qualité paysagère repose sur des équilibres pouvant être fragiles**. Le développement urbain récent est susceptible de venir perturber cet équilibre. Pour cause, l'intégration d'éléments bâtis contemporains dans la trame urbaine et architecturale héritée n'est pas toujours évidente.

Dans ce cadre, le projet propose de veiller à la préservation de ce cadre paysager et patrimonial, qui fonde l'identité de la commune et participe fortement à son attractivité.

Pour cela, le projet prévoit de:

Préserver les grands équilibres du paysage :

- En Préservant **l'identité naturelle et montagnarde du cadre paysager**, en particulier les qualités paysagères de la vallée de l'Arène qui constitue une coulée verte remarquable et qui marque le cadre naturel de la commune de Virieu-le-Grand.
- En confortant **la présence agricole, essentielle au maintien des espaces ouverts**, et qui s'inscrit dans la trame verte de la commune. Il est essentiel de protéger les terres agricoles contre la pression foncière, en favorisant la cohérence des zones d'exploitation agricoles et en limitant très fortement les extensions urbaines.
- En respectant **la valeur paysagère du lac de Virieu-le-Grand** tout en confortant ce site, intégré dans les sites remarquables du département, dans sa vocation touristique.
- En mettant en œuvre **un développement urbain qui prenne en compte les vues panoramiques et les jeux de covisibilité**.

Sur cette question des grands équilibres du paysage, il est relevé que la préservation de l'identité paysagère naturelle et montagnarde de la commune s'articule difficilement avec des projets de parc éolien qui, même s'ils pourraient présenter un grand intérêt au regard de la production d'énergie renouvelable, auraient bien du mal à ne pas remettre fortement en cause ce cadre naturel et paysager de la commune.

Sauvegarder et valoriser les valeurs locales et patrimoniales

- En préservant les éléments bâtis de qualité et en portant une attention particulière aux **valeurs patrimoniales remarquables (église, château, demeures historiques, etc.)**, mais également en prenant en compte les éléments constitutifs du « **petit patrimoine** ».
- En prévoyant des règles d'aspect extérieur permettant **une bonne intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain** et paysager existant.

- En **conciliant la protection du patrimoine et le respect des marqueurs de l'identité locale, avec les objectifs de développement durable** (juste densité, innovation architecturale, rénovation énergétique et énergies renouvelables, etc.).

Objectif n°4 – Protéger les espaces naturels et préserver les fonctionnalités écologiques

La commune de Virieu-le-Grand est marquée par la présence de réservoirs de biodiversité d'enjeu régional, avec des milieux naturels remarquables et diversifiés.

Cette richesse se caractérise notamment par :

- Des **massifs boisés** constituant des secteurs assurant une bonne perméabilité environnementale,
- Un **réseau hydrographique dense et riche**, constitué de cours d'eau (principalement l'Arène et la Seytive), de mares et d'étangs (lac de Virieu), ainsi que de milieux humides associés (zones humides, ripisylves, tourbières) qui participent à la diversité des habitats (flore aquatique patrimoniale, etc.) et constituent la composante « trame bleue » des corridors écologiques.
- Des **pratiques agricoles extensives**, favorables à la préservation de la biodiversité, comme en témoigne le maintien de certaines haies bocagères dans la plaine agricole de l'Arène, et accueillant des espèces animales et végétales protégées.

Cette richesse environnementale s'est traduite par l'instauration d'inventaires patrimoniaux, à savoir 8 ZNIEFF de type I, 2 ZNIEFF de type II, ainsi que de nombreuses zones humides (en cours de labellisation ENS - Espaces Naturels Sensibles). Il convient également de souligner l'existence d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB).

Considérant cette richesse environnementale, et l'enjeu que revêt sa sauvegarde et sa mise en valeur, le projet est de **définir les conditions d'un aménagement territorial respectueux de ces milieux naturels**.

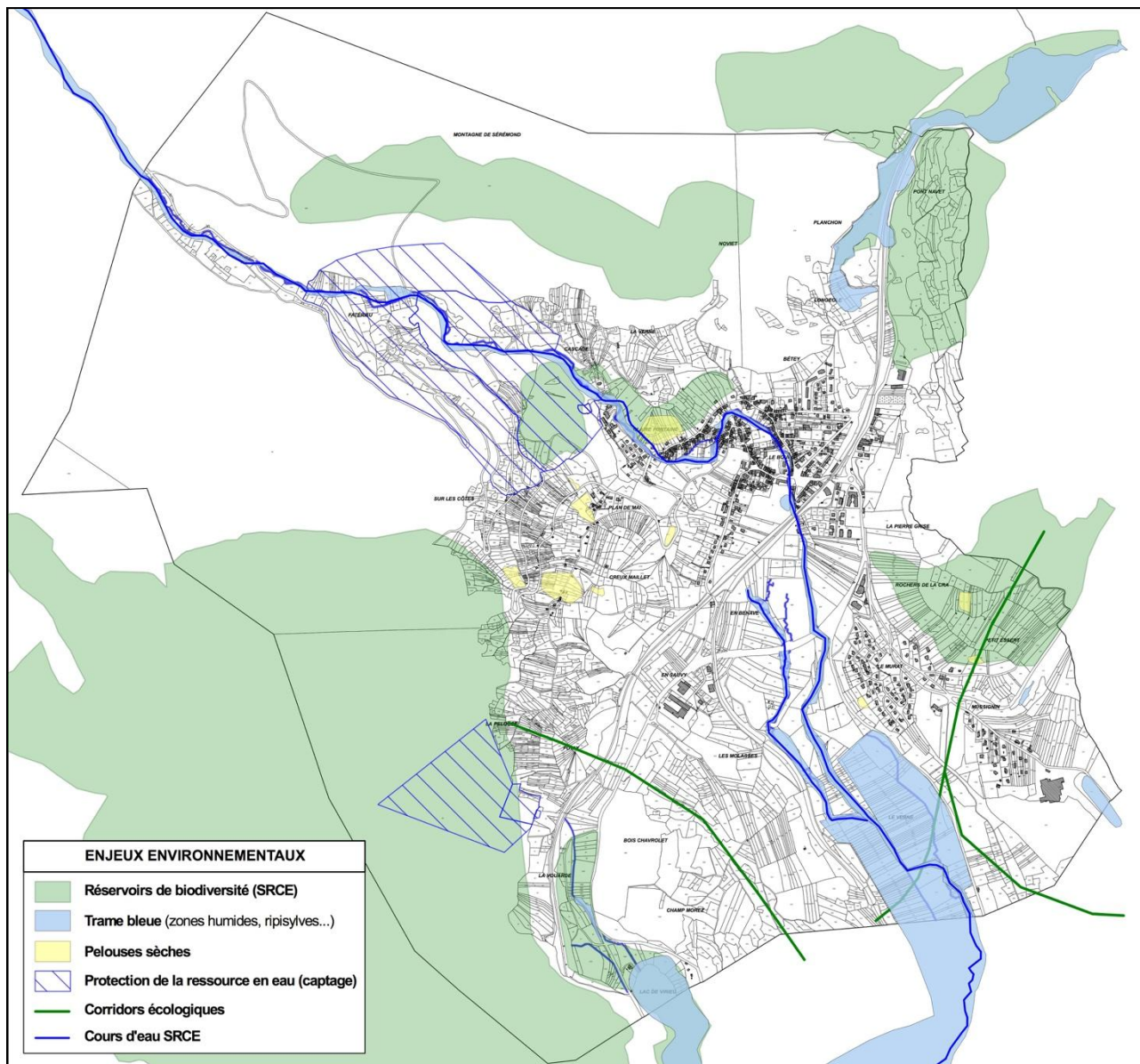
Dans ce cadre, conformément aux dispositions du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), le projet propose de veiller à la préservation de la qualité intrinsèque de ces réservoirs de biodiversité, mais également des échanges et continuités écologiques qui existent entre ces espaces, autrement dit protéger les trames vertes et bleues.

Il prévoit de :

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.



Objectif n°5 – Prendre en compte les risques

Particulièrement contraint dans sa dimension environnementale, le territoire communal est essentiellement concerné par :

- **Le risque d'inondation**, lié aux débordements de l'Arène, au niveau du bourg et dans la vallée de l'Arène,
- **Le risque de chutes de blocs**, au Nord et à l'Est du Bourg,
- **L'exposition au bruit.**

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 au bruit.

ORIENTATION N°2 – GARANTIR LES CONDITIONS D'ACCUEIL POUR TOUS LES HABITANTS

Objectif n°1 – Envisager une croissance démographique volontaire et réaliste

La commune est identifiée par le SCoT du Bugey comme « **Pôle relais**¹ ». Dans ce cadre, le projet propose un scénario de développement qui permette à la fois de répondre à cette ambition* et à la fois de maîtriser le développement afin d'assurer les conditions d'accueil (équipements, services, etc.) et de qualité de vie des habitants.

Compte tenu de la dynamique observée ces dernières années² d'une part, et des objectifs posés par le Scot³ d'autre part, le projet de PLU exprimé dans le présent PADD se base sur une croissance annuelle moyenne de 0,7% à l'horizon 2030 2034.

Il s'agit d'un scénario de développement **à la fois volontaire et réaliste**.

En effet, une croissance annuelle de 0,7% représenterait un certain rebond démographique puisque, entre 2008 et 2019, la croissance communale a été plus faible (0,4%/ an).

Par ailleurs, Virieu le Grand est une commune particulièrement contrainte (du fait de la topographie, de la présence de risques naturels, d'enjeux agricoles, naturels, paysagers et patrimoniaux). Ainsi, il apparaît d'ores et déjà compliqué d'accueillir un nombre de logements très important, le foncier mobilisable et potentiellement constructible étant particulièrement rare à proximité du bourg de Virieu le Grand.

En conséquence, l'horizon démographique du PLU s'appuie sur une dynamique moindre que celle affichée par le Scot, laquelle - rappelons-le - est une moyenne visée pour l'ensemble des « pôles relais » de la CC Bugey Sud, et qui semble en l'occurrence difficilement atteignable compte tenu des spécificités de Virieu le Grand.

Enfin, il apparaît souhaitable de chercher à renforcer l'attractivité de la commune tout en maîtrisant son développement, l'enjeu pour la commune de Virieu-le-Grand étant donc **de trouver un équilibre entre croissance et identité rurale afin de préserver son rôle de Pole relais** ».

Sur la base de cette hypothèse de croissance démographique, le besoin en termes de logement est d'environ 76 logements à produire dans la période 2023 – 2034.

¹ Les « **Pôles relais** » sont définis dans le SCoT du Bugey de la façon suivante : « **Ils accompagnent les pôles d'appui dans l'équilibrage de leurs espaces de vie respectifs qu'ils ne peuvent assumer seuls. Ils ont vocation à organiser les échelles de proximité pour répondre à des contextes locaux spécifiques** ».

² Une croissance démographique positive : + 1,5 % / an entre 1999 (949 hab.) et 2008 (1084 hab.). Toutefois, cette dynamique tend à marquer le pas depuis la fin des années 2000 : la commune connaît une croissance plus faible de 0,4% / an entre 2008 et 2019. Cette croissance est plus faible que celle de la communauté de communes (+0,6% / an) et n'est aujourd'hui soutenue que par le solde naturel. Il est donc important pour la commune de retrouver une attractivité (et donc une offre potentielle en logement) qui puisse lui redonner aussi un solde migratoire positif.

³ Le SCoT donne comme objectif moyen pour l'ensemble des pôles relais de la CC Bugey Sud, de viser un taux de croissance annuel moyen de 1,1% sur la période 2016-2036.

	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

Objectif n°2 – Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Le besoin en résidences principales à l'horizon 10 ans est donc **d'environ 76 logements** pour pouvoir accueillir la petite centaine d'habitants supplémentaire attendue (ce calcul tient compte comme indiqué dans le tableau ci-dessus du critère de desserrement des ménages).

Toutefois, pour la réalisation de ces 76 logements, le projet intègre la nécessité de s'inscrire dans un esprit de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation de l'espace au travers des éléments suivants :

Limitier la consommation d'espaces naturels et agricoles en favorisant la remise sur le marché de logements vacants

Il convient de prendre en compte le potentiel de production de logements lié à la vacance. En effet, il est important de rappeler que la commune connaît un phénomène de vacance prégnant et en progression⁴. Tout particulièrement dans les logements collectifs qui composent le parc locatif social, mais également, dans une moindre mesure, dans le bâti ancien de centre bourg.

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

Il s'agit d'un objectif ambitieux. En effet, ces 20 logements comptent pour **plus de 20% de l'ensemble des logements devant être réalisés à l'horizon 2034**. Leur mobilisation est donc essentielle à la réalisation du projet en matière d'accueil de population.

la commune a instauré la **Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants** (THLV) entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2019.

Limitier la consommation d'espaces naturels et agricoles en privilégiant le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du centre bourg (« dents creuses », divisions parcellaires, renouvellement urbain...)

Dans le respect des principes posés par le SCoT, le présent PADD établit les critères suivants en matière de localisation du développement résidentiel :

- Utiliser **prioritairement les terrains disponibles situés dans les secteurs déjà bâtis**,
- Regrouper les constructions neuves et les **localiser à proximité des secteurs urbanisés**,
- **Privilégier d'abord le centre bourg** où sont présents les équipements, services et commerces, mais en tenant compte des fortes contraintes (risques, patrimoine, paysage...) qui limite le potentiel du centre bourg.
- S'appuyer sur la présence des **réseaux**,

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

⁴ Les logements vacants représentaient 8.8% du parc en 2008 et 11.2% en 2019 (soit en 2019, 75 logements)

creuses » (espaces non aménagés et non liés à une fonction résidentielle) et un quart en divisions parcellaires (espaces non aménagés liés à une fonction résidentielle mais assez grands pour faire l'objet d'une division).

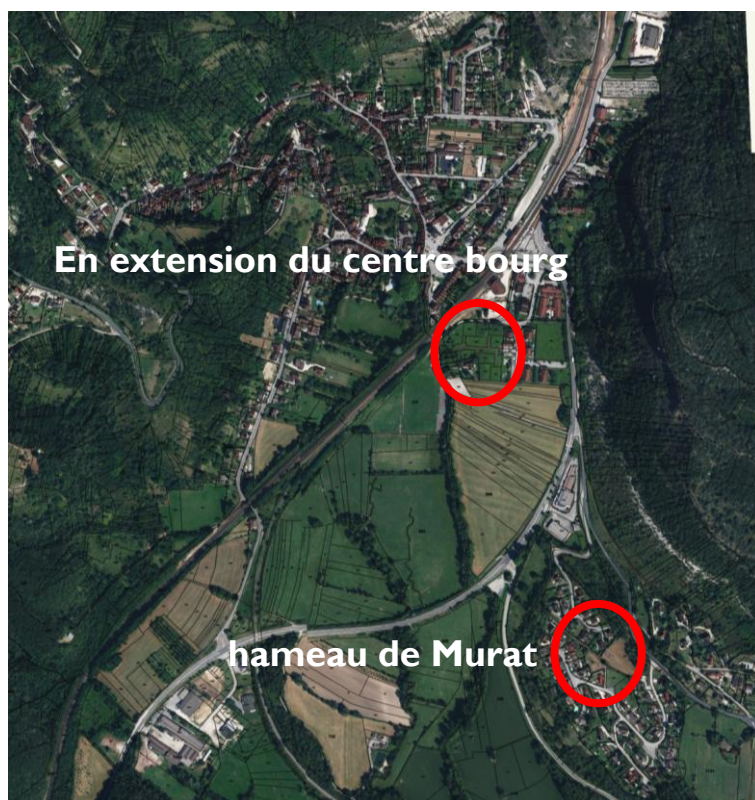
Dans un souci de sobriété foncière et de respect des dispositions du SCoT, ces 2,25 ha doivent être mobilisés – de façon prioritaire à toute extension – afin d'y accueillir des nouveaux logements. Compte tenu des caractéristiques de chacun des tènements identifiés (superficie, accès, topographies, contraintes) et aussi de la rétention foncière⁵, **le nombre de logements pouvant théoriquement être accueillis au niveau de ce potentiel foncier en densification est estimé à environ 18 logements.**

Prévoir la possibilité qu'une part du développement se fasse en extension du centre bourg

Sur le besoin de 76 logements, environ 33 peuvent être réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du centre bourg que ce soit en renouvellement urbain ou en densification du tissu existant.

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.



⁵ Il convient de prendre en compte le phénomène de rétention foncière, lequel traduit le fait que tous les propriétaires de terrains potentiellement mobilisables ne souhaiteront pas forcément vendre pour y réaliser (ou faire réaliser) un (ou plusieurs) nouveau(x) logement(s). Dans cette optique, il est possible de justifier l'application d'un coefficient pour tenir compte de cette rétention foncière, comme le prévoit le SCoT. En l'occurrence, la rétention devrait être plus forte sur les « terrains en divisions parcellaires » que sur les « dents creuses ». De ce fait, le coefficient est estimé à : **50% pour les terrains en « divisions parcellaires »**, considérant que seule la moitié est susceptible de faire l'objet d'une division foncière et d'un projet de construction et **25% pour les « dents creuses »**, lesquelles sont plus directement et plus aisément mobilisables.

Objectif n°3 – Proposer des logements pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle.

Comme l'étude de diagnostic a permis de le mettre en avant, la typologie des logements composant le parc communal est marquée par :

- **La prépondérance de l'individuel** (deux tiers du parc) sur le collectif (un tiers),
- Pour autant, le logement collectif est surreprésenté par rapport à la moyenne intercommunale (33% contre 26%). Elle est semblable à ce que l'on peut observer sur l'ensemble du département (35%),
- De plus, il ressort des données de l'INSEE **un nombre important de logements sociaux** (« logements HLM loués vides ») avec près de 11% en 2019; ce qui est relativement élevé compte tenu de la physionomie de Virieu-le-Grand (commune rurale de 1 000 habitants),
- Cette spécificité entre en résonance avec la typologie du parc de logements : la commune de Virieu le Grand compte de nombreux logements collectifs, lesquels sont principalement occupés par des locataires (39%).

La volonté de la commune est de promouvoir la diversification des formes d'habitat offertes, afin de répondre à l'ensemble des demandes et de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire communal.

Pour autant, compte tenu de la surreprésentation de logements collectifs et du nombre important de logements sociaux, d'une part, et du phénomène de vacance particulièrement prégnant dans le collectif et le social, d'autre part, il n'apparaît pas souhaitable de maintenir des objectifs aussi élevés que ces dernières années, afin de ne pas renforcer la fragilité du parc collectif ancien.

Ainsi, sur l'ensemble des 76 logements visés à l'horizon 2034, le projet fixe les objectifs suivants :

- **25% de logements intermédiaires ou collectifs** (ce qui représente 19 logements),
- **15% de logements sociaux** (soit 11 logements)

Il s'agit d'objectifs minimums qui visent d'une part à proposer une petite offre autre que de l'individuel pur, et d'autre part à maintenir la part de logement social sur la commune.

ORIENTATION N°3 – MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE LOCALE

Objectif n°1 – Préserver l'activité agricole

Le territoire de Virieu le Grand n'accueille actuellement aucun siège d'exploitation. Il n'en demeure pas moins que l'activité agricole est bien présente sur la commune, en particulier dans la vallée de l'Arène, ainsi que sur les coteaux Est de le Murat – la Craz – Mussignin.

La commune est comprise dans les aires géographiques de plusieurs AOP viticoles « Bugey » et Roussette de Bugey, ainsi que dans des zones de production d'IGP agroalimentaires (« Emmental français Est-Central », « Gruyère et Volailles de l'Ain ») et viticoles (« Coteaux de l'Ain »).

Ces labels AOP et IGP représentent un enjeu fort de pérennisation et de valorisation de l'activité agricole.

Le projet prévoit que les parcelles dédiées à la production d'AOP viticoles, reconnues pour les aptitudes particulières, soient protégées dans leur vocation agricole.

En effet, il s'agit d'un potentiel non reproductible, à valeur agronomique remarquable, permettant une valorisation des produits qui en sont issus.

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

Objectif n°2 – Préserver l'emploi et l'activité artisanale

La commune bénéficie de la présence de nombreuses activités sur son territoire. La plupart d'entre elles, en particulier les artisans, sont implantées de façon diffuse dans le tissu urbain.

La commune compte également quatre sites d'activités artisanales qui polarisent une partie du tissu économique. Une seule est une zone d'activité, la ZA « En Sauvy », mais qui n'a, pour l'instant, dans le cadre de la réflexion intercommunale, pas vocation à être étendue.

Le projet porté par la commune poursuit un double objectif :

Accompagner le devenir des activités existantes :

- En favorisant **le maintien des activités commerciales et de services dans le tissu urbain** existant.
- En permettant **les évolutions et agrandissements des activités artisanales** existantes.

Faire émerger et orienter les nouvelles initiatives :

- En recherchant la mixité fonctionnelle en favorisant l'implantation **des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain**, en particulier les activités de service.
- En Confortant **la zone artisanale « En Sauvy »**, et les 3 autres sites isolés qui pourraient accueillir de nouvelles activités, services ou équipements dans le cadre du renouvellement urbain (réutilisation des bâtiments existants, démolition reconstruction, densification...etc)

Objectif n°3 – Conforter les activités liées au tourisme et au loisirs

Située dans le pittoresque cluse jurassique, la commune offre aux touristes un ensemble présentant un certain charme et une attractivité certaine.

Son cadre naturel et ses valeurs paysagères constituent ses principaux atouts, parmi lesquels on peut citer le Lac de Virieu, les cascades de Clairefontaine et du Niaz, le belvédère (table d'orientation) sur la RD53, ou encore le site d'escalade des Ducs.

En matière d'activités de tourisme et de loisirs, le projet porté par la commune poursuit les objectifs suivants :

Valoriser les valeurs patrimoniales du bourg :

- En prévoyant la mise en place d'un **circuit patrimonial**.

Valoriser le site du Lac :

- En **Accompagnant la mise en valeur du camping**, lieu très fréquenté l'été, autant par une clientèle locale qu'étrangère.
- En développant la base de loisirs (une zone vouée aux camping-cars, une guinguette, ainsi que des installations pour les enfants...) et en améliorant l'accueil et les stationnements.
- En valorisant **le potentiel** du site, **à travers des liaisons cycles/piétons entre le bourg et le camping du lac**. En effet, les liaisons actuelles semblent insuffisantes et inadaptées aux déplacements doux.

Développer l'offre de tourisme « vert » et « rural »:

- En favorisant les **circuits de promenade** en renforçant les liens avec les communes voisines.
- En poursuivant les réflexions sur la création **d'une voie cycliste le long de la RD 904** et d'une cheminement piéton le long de l'Arène, rejoignant le centre bourg mais également «Le Murat».

Développer l'offre en matière d'hébergement touristique :

- Le site du Château d'Honoré d'Urfé pourrait faire l'objet d'un projet d'hébergement touristique, d'autant plus que la commune ne dispose d'aucune offre en matière d'hébergement marchand.
- Permettre la création d'une offre d'hébergement diffuse (chambres d'hôtes, gîtes...)

ORIENTATION N°4 - MAÎTRISER L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE DU DÉVELOPPEMENT

Objectif n°1 – Préserver la ressource en eau

Au-delà de la question de l'énergie, le projet porté par la commune vise à maîtriser son empreinte environnementale globale en préservant la ressource en eau.

Cela consiste à garantir l'adéquation du projet de développement avec la capacité des réseaux et des équipements ; l'objectif étant d'assurer la desserte en eau potable et l'assainissement des eaux usées dans des conditions optimales.

Ainsi, le projet porte une attention particulière à la question de la protection de la ressource en eau.

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

- En limitant l'imperméabilisation des sols
- En incitant à une utilisation économe de la ressource en eau
- En promouvant des dispositifs de récupération de l'eau pluie
- En limitant le développement dans les périmètres de captages des eaux potables.

Finalement, 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, etc.

Objectif n°2 – Maîtriser l’empreinte énergétique du développement territorial

En lien avec l’orientation visant à préserver les richesses environnementales, la commune porte la volonté de mettre en œuvre un projet de territoire qui prenne spécifiquement en compte l’enjeu énergétique.

En posant cette ambition, l’objectif poursuivi est double. Il s’agit à la fois de maîtriser l’empreinte carbone des choix opérés, mais aussi de lutter contre la précarité énergétique. Ainsi, le fait d’intégrer cette dimension « énergie » au projet de territoire permet de répondre à un enjeu environnemental et climatique (épuisement des ressources et rejet de gaz à effet de serre), mais aussi à une préoccupation sociale (réduction de la facture énergétique et des inégalités face à celle-ci).

Depuis les lois Grenelle, les documents d’urbanisme doivent poursuivre un objectif de « réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l’énergie et de production énergétique à partir de sources renouvelables ». Au-delà de cet impératif réglementaire, c’est une qualité de vie durable que la commune entend assurer à ses habitants. Il s’agit pour les élus de définir un projet ambitieux mais qui demeure réaliste, à son échelle et dans le cadre des prérogatives dont dispose le PLU.

Dans ce cadre le projet propose un développement qui tend vers la sobriété et l’efficacité énergétique et encourage la diversification par le recours aux énergies renouvelables.

Le projet ambitionne d’intégrer l’enjeu énergétique dans les réflexions d’aménagement en agissant sur les leviers suivants :

Penser la localisation des fonctions urbaines :

- En promouvant **la mixité fonctionnelle** (habitat, activités, services, etc.) et un choix pertinent des sites constructibles au regard des contraintes climatiques locales, des réseaux techniques publics (voirie, assainissement, etc.).
- En encourageant **la proximité entre habitat et pôle de services et d’équipements**.

Assurer la qualité des bâtiments et des aménagements nouveaux :

- En pensant le projet dans son environnement pour renforcer les performances énergétiques des bâtiments et notamment du parc résidentiel.
- En encourageant des approches bioclimatiques (orientation et implantation, compacité, matériaux, etc.).

Favoriser la réhabilitation du parc ancien :

- En encourageant la réhabilitation du patrimoine bâti, lequel constitue un gisement d’économies d’énergie considérable.

Penser les projets d’initiative publique de manière durable :

- En encourageant le développement de projets exemplaires du point de vue énergétique.

Développer les modes actifs :

- En facilitant le recours aux modes alternatifs à la voiture, en particulier les modes actifs et le covoiturage.

Le projet propose également d'encourager la diversification énergétique par le recours aux énergies renouvelables :

Encourager les initiatives privées :

- En facilitant l'intégration de dispositifs de production d'énergies d'origine renouvelable dans les projets de construction ou de réhabilitation, par l'instauration de règles architecturales qui encouragent ce type de projet tout en préservant la qualité architecturale et paysagère.