

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VIRIEU LE GRAND

Séance du 27 février 2026, 20h

nbre de membres :
afférents au
conseil : 15
en exercice : 15
qui ont pris part à la
délibération : 12
8 Pour
4 Abstentions

Date de la convocation
16/02/2026
Date d'affichage
16/02/2026

Présents : Mme VALLIN Yvette ; Mme BOUVIER Laetitia ; M. WITKOWSKI Yves ; Mme GIRERD Huguette ; Mme BOUCHISSE Corinne ; Mme CHATILLON Tiphany ; Mme MARIETTAZ Anne ; Mme LACHENAL Béatrice ; M. FAVRE Guy.

Absents excusés : M. MERINI Jean-Claude (procuration donnée à VALLIN Yvette) ; M. MORNIEUX Christian (procuration donnée à WITKOWSKI Yves) ; M. PAILLÉ Florent (procuration donnée à Mme CHATILLON Tiphany) ; Mme DEMITRES Rolande.

Absents : M. DONIO Frédéric ; M. SURGERE Clément.

Secrétaire de séance : Mme MARIETTAZ Anne.

Objet de la délibération : APPROBATION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Affaire n°3/2026

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-1 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement,

Vu la délibération du 23 mars 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et précisant les objectifs et les modalités de la concertation ;

Vu le premier débat au sein du Conseil municipal du 5 février 2019 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

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

Vu les avis défavorables des personnes publiques associées consultées sur le projet de PLU et l'arrêt de la procédure ;

Vu la délibération du 15 avril 2022 décidant de reprendre les études du PLU et de poursuivre les modalités de concertation ;

Vu le nouveau débat du 30 juin 2023 sur les orientations générales du PADD ;

Vu la délibération du 7 mars 2025 arrêtant le projet de révision du PLU et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'avis tacite de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n°2025-ARA-AUPP-1584 en date du 18 juin 2025 ;

Vu l'avis simple favorable de la CDPENAF en date du 22 mai 2025 ;

Vu les avis des personnes publiques associées, recueillis conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme qui ont donné les avis suivants et fait des observations :

Avis réservé de l'Etat avec observations

Demande de prendre en compte l'état des réseaux d'assainissement et de faire en sorte que toute nouvelle construction ou installation soit dans l'attente d'un fonctionnement conforme du système d'assainissement.

Demande de mettre en cohérence les chiffres de la croissance et de la consommation foncière.

Demande que le camping soit classé dans un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée et non dans une zone U. Ce point n'est pas retenu car le zonage UT correspond bien à une zone de camping existante urbanisée qui n'est ni une zone agricole, ni une zone naturelle.

Indiquer que la réouverture du camping doit être strictement conditionnée à la réhabilitation de son système d'assainissement individuel.

Indiquer dans les OAP les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L'OAP du centre bourg (Ouest) est située dans le futur PDA et mérite d'être retravaillée avec les services de l'UDAP. Etant donné l'avis défavorable des services de l'UDAP, il ne semble donc pas pertinent de conserver cette zone tant qu'elle n'a pas fait l'objet d'un travail avec les services de l'UDAP.

L'OAP Sud-Est doit être considérée comme une extension de l'enveloppe urbaine. Ce point n'est pas retenu : ce secteur a déjà fait l'objet de travaux d'aménagement ancien et est anthropisé. Il est bordé sur deux côtés par des espaces urbanisés et la voie ferrée et sur un troisième par une voirie derrière laquelle sont aménagés les terrains de sports.

Le règlement des zones Nj autorise une destination (« constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de jardin ») qui n'existe pas dans le décret relatif aux destinations et sous-destinations des constructions.

Avis favorable de la chambre d'agriculture avec observations

S'interroge sur la croissance démographique retenue qui lui semble plus réaliste que celle proposée par le SCOT, mais reste élevée au regard de la croissance sur les 10 dernières années. Ce point n'est pas retenu : la croissance retenue dans le scénario du PADD est de 0.7%. Les derniers chiffres de l'INSEE (publié en juin 2025) donnent une croissance de 0.8% pour la période 2016-2022.

Avis favorable de la CC Bugey Sud

Note la compatibilité avec le SCoT.

Avis de l'ARS avec observations

Ajout de prescriptions sur le fait que les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques tigres.

Avis favorable du conseil départemental avec observations

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

Souhaite une OAP spécifique sur le secteur du lac de Virieu. Ce point n'est pas retenu car la zone UT correspond à un camping et un espace de loisirs déjà existant.

Demande d'intégration d'élément technique dans le règlement et dans les OAP concernant l'interface entre les parcelles privées et les voiries gérées par le département.

Avis de l'INAO avec observations

Note que le changement de destination au lieu-dit Mussignin qui se trouve sur une parcelle agricole déclarée à la PAC pourrait nuire à l'éventuel développement d'une production des AOP. Ce point n'est pas retenu car un changement de destination sur les bâtiments existants qui n'ont plus d'usage agricole à côté de bâtiments déjà à usage d'habitation n'aura pas d'impact sur un site agricole.

Demande le reclassement en zone A de parcelles classées en zone N au Nord du hameau de Murat. Ce point n'est pas retenu : Les parcelles sont en aléa fort « chute de bloc ».

Avis favorable de la chambre de commerce et d'industrie sans observations

Avis favorable du Centre National de la Propriété Forestière avec observations

Souhaite que les surfaces en EBC soient revues à la baisse et ne concernent que des forêts, des ripisylves ou des parcs avec des enjeux particuliers. Ce point n'est pas retenu : les EBC correspondent aux boisements anciens sur les pentes.

Avis sans remarques particulières à prendre en compte : RTE, NATRAN (Gaz), Chambre des métiers et de l'artisanat

Vu l'arrêté de Madame le Maire n°2025-40 en date du 28 août 2025, définissant les modalités de l'enquête publique relative à la révision du PLU ;

Vu le déroulement de l'enquête publique qui s'est tenue du 20 octobre au 19 novembre 2025 en mairie de Virieu-le-Grand et au cours de laquelle 10 observations et remarques ont été faites qui peuvent être classées en trois catégories :

1 – Observations générales (2)

Un long courrier sur le fait que la densification de l'habitat va dévaloriser le patrimoine bâti. Ces observations générales, parfois contradictoires (Il faut interdire l'extension des bâtiments, mais le PLU et le PDA sont trop contraignants) et parfois hors sujet par rapport au PLU (vente de bâtiment, élections municipales...) n'appellent pas de corrections ou évolutions du document.

Un courrier de France Nature Environnement porte sur des remarques générales sur l'étude environnementale, sur l'hypothèse de croissance de 0,7% qui serait trop élevée et sur la demande d'arrêt de toute construction du fait de la non-conformité de l'assainissement.

Il est aussi demandé que la compensation en cas d'arrachage de haie soit obligatoire. Cette correction est intégrée.

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

Une demande pour faire une annexe abri voiture dans le prolongement de l'abri piscine sur une parcelle en zone agricole limitrophe de la zone UBa. La photo aérienne montre une erreur de dessin puisque la piscine et l'abri piscine existants sont en zone A. Le dessin de la zone UBa est réajusté par rapport à l'usage réel du terrain.

La même observation s'interroge sur l'intérêt du retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives pour les annexes. Le règlement est repris sur ce point pour indiquer que l'implantation des bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 m n'est pas réglementée.

Trois demandes concernent l'aménagement d'abri de jardin sur des parcelles classées en A ou N et loin de toute habitation. Ces demandes ne sont pas retenues dans la mesure où le code de l'urbanisme ne permet pas d'autoriser un abri de jardin en zone A afin d'éviter le « mitage » des terres agricoles.

Deux demandes portent sur le reclassement en zone UX de parcelles dans la continuité de la ZAE de « En Sauvy ». Ces deux demandes émanent d'entreprises qui avaient acheté ces parcelles à la communauté de communes Bugey Sud pour des extensions futures. L'une d'elle a d'ailleurs déposé un permis de construire. Ces demandes sont prises en compte. Dans le même secteur, une parcelle correspondant à un corridor écologique est reclassée en N.

Une demande porte sur la possibilité d'installation de structures temporaires d'accueil sur une parcelle en zone N à proximité de la zone UA où se trouve une activité de gîtes et chambre d'hôtes. Des constructions temporaires, dont l'utilisation est limitée dans le temps, et des constructions saisonnières, destinées à être démontées et réinstallées périodiquement peuvent être autorisées en zone N. Il n'est donc pas nécessaire de faire évoluer le PLU.

3 – Demande de renseignement (1)

Une demande de renseignement pour savoir ce qu'il est possible de construire sur une parcelle en zone N où se trouve déjà implantée une maison d'habitation.

Vu l'avis favorable de la commissaire enquêtrice assorti de la réserve suivante :

- Zone d'Activité « en Sauvy » : De compétence communautaire, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT prévoit un besoin en extension de 2.5 ha pour cette zone. Ce tènement est, par ailleurs, classé en zone UX sur le document d'urbanisme en vigueur. Or, il a été modifié par un zonage agricole dans le projet de révision du PLU. Cette modification ne respecte pas les prescriptions prévues par le SCOT, ni l'objectif prévu dans le PADD du projet de PLU et se trouve être au détriment du développement des entreprises concernées. Elle doit être redéfinie en collaboration avec la Communauté de Communes « Bugey-Sud ».

Cette réserve de la commissaire enquêtrice a été prise en compte et en accord avec la Communauté de Communes Bugey Sud, la zone UX de « En Sauvy » a été redessinée.

Considérant que les modifications apportées au dossier sont situées en annexe de la présente délibération. Ces ajustements visent d'une manière générale à améliorer la transcription des dispositions réglementaires et à corriger certaines erreurs et incohérences entre les différentes pièces du dossier.

Ces corrections sont :

Rapport de justification

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

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

Etat initial de l'environnement

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

OAP

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

Ajout d'un chapitre pour indiquer les mesures prises dans le PLU pour mettre en valeur les continuités écologiques.

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

OAP Secteur Gare : rappel que tout aménagement sur la RD904 doit être soumis à l'avis du département.

OAP En Murat : rappel de la nécessaire prise en compte des ruissellements.

Zonage

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

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

En Mussignin : Les parcelles B255, 256, 257, 258 (pour partie) sont classées en Uba.

ZAE En Sauvay : Sont reclassées en zone UX les parcelles B 1120, 1126, 1128, 1129, 1130, 1134, 1135, 1137, 1139

ZAE En Sauvay : La parcelle B 1121 est reclassée en zone UX et la parcelle B 816 (pour partie) est reclassée en zone N.

Règlement

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

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

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

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

Article 4 des zones U et AU : Ajout d'un paragraphe permettant de justifier le cas échéant l'interdiction de constructions et installations de toute nature en attente de réalisation des travaux de mise en conformité.

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

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

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

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

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

Servitudes d'Utilité Publique

Ajout du zonage d'assainissement

Considérant que le dossier de PLU, tel qu'il est présenté au Conseil municipal, dont les pièces ont été modifiées pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et des conclusions de la commissaire enquêtrice et comprenant :

- 1- Rapport de présentation
 - 1a- Etat des lieux et diagnostic
 - 1b- Rapport de justifications
 - 1bBis- Analyse avis et observation de l'enquête publique
 - 1c- EIE et évaluation environnementale
- 2- PADD
- 3- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4- Pièces réglementaires
 - 4a- Plans de zonage secteur Est (1/5000°)
 - 4b- Plans de zonage secteur Centre bourg (1/2500°)
 - 4c- Règlement écrit
 - 4d- Cahier des emplacements réservés
 - 4e- Cahier des L.151-19
 - 4f- Cahier des changements de destination
- 5- ANNEXES

est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du Code de l'urbanisme,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à la majorité :

- **APPROUVE** la révision du PLU de la commune de Virieu-le-Grand telle qu'annexée à la présente délibération ;
- **AUTORISE** Mme le Maire, ou son représentant, à entreprendre toute démarche et signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

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

Le PLU sera téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme pour le début du contrôle de légalité du document.

Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture.

Fait et délibéré.

Mme le Maire,
Y. VALLIN.



