

RAPPORT DE PDA

COMMUNE DE VIRIEU-LE-GRAND

PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS- PDA

MAISON DE JEAN DE LONGECOMBE (inscrite le 28 janvier 1927)

MAISON MUGNIER (inscrite le 09 mars 1927)

TOUR DU CHATEAU D'HONORE D'URFE (inscrite le 08 mars 1935)



I. CONTEXTE LEGISLATIF :

L'article 75 de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine modifie le titre II du livre VI du code du patrimoine et ses articles L.621-30 et L.621-31 :

Art. L. 621-30 :

« I-Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords.

La protection au titre des abords a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

« II-La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. [...] »

Art. L. 621-31 :

« Le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale. [...] »

« Lorsque le projet de périmètre délimité des abords est instruit concomitamment à l'élaboration, à la révision ou à la modification du plan local d'urbanisme, du document d'urbanisme en tenant lieu ou de la carte communale, l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

« Les enquêtes publiques conduites pour l'application du présent article sont réalisées dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. [...] »

Les objectifs visés par la procédure de modification des périmètres de protection permettent de réserver l'action de l'UDAP aux zones d'intérêt patrimonial ou paysager les plus intéressantes situées autour d'un monument historique. Il est adapté aux véritables enjeux patrimoniaux d'un territoire et moins automatique que la servitude de 500 mètres née de la protection monument historique.

Textes de référence :

- Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine
- Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables
- Articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine
- Articles R. 621-92 à R. 621-95 du code du patrimoine
- Article L126-1, L151-19, R123-11 et R123-15 du code de l'urbanisme

II. PRESENTATION HISTORIQUE ET ARCHITECTURALE DES MONUMENTS :

Édifice / site	Maison de Jean de Longecombe
Localisation	Auvergne Rhône-Alpes ; Ain ; Virieu-le-Grand
Dénomination	Maison
Époque de construction	4 ^e quart du XVe siècle
Propriété	Propriété d'une personne privée
Protection MH	Inscrite MH le 28/01/1927

La maison de Longecombe, également dénommée maison Todeschini se situe rue du Montet, dans le centre historique de Virieu-le-Grand. Ancienne résidence des seigneurs de Longecombe jusqu'en 1747, sa construction fut commencée en 1486 par Jean, seigneur de Longecombe, capitaine et gouverneur de Virieu-le-Grand, et achevée par son fils François en 1551.

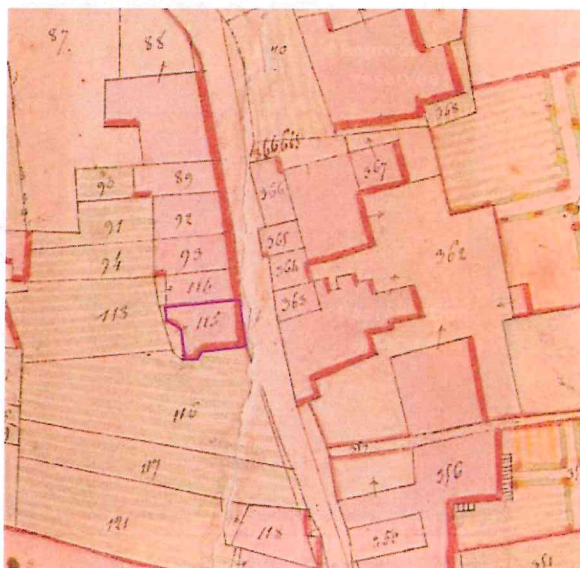
D'un point de vue architectural, cette maison forte dispose d'une haute porte ogivale constellée de clous, de meneaux et accolades géminées, d'un escalier en viorbe et d'une grande cheminée de pierre ornée de rinceaux.



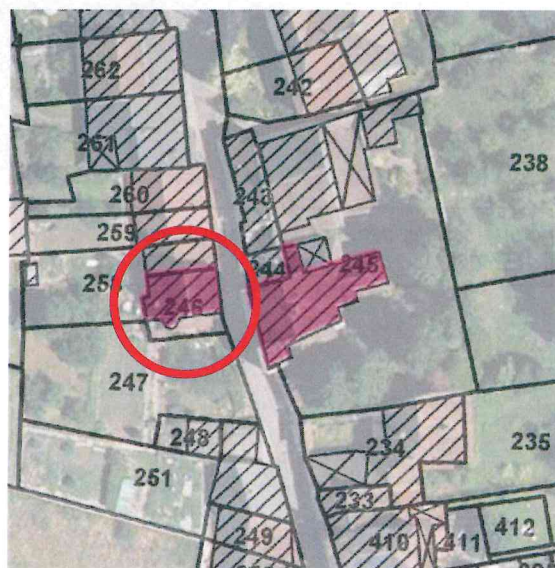
VIRIEU-le-GRAND (Ain) -- Vieilles Maisons (XIV^e s.)

COMBIER IMP. MACON

Virieu-le-Grand, maison Longecombe (à droite), carte postale, fin XIX^e début XX^e siècle (source : archives de l'Ain)



Virieu-le-Grand, maison Longecombe), cadastre napoléonien, 1833 (source : archives de l'Ain / cote : 3 P 9558 - Feuille 1)



Virieu-le-Grand, maison Longecombe, cadastre 2019 (source : portail IGN)



Virieu-le-Grand, maison Longecombe (à gauche), 2019 (source Udap01)



Porte ogivale, détail de la maison Longecombe, 2019 (source : Udap01)



Maison Longecombe, 2019 (source : Udap01)

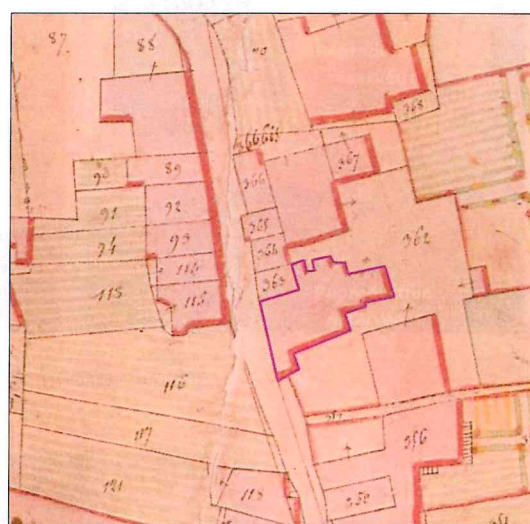
Édifice / site	Maison Mugnier
Localisation	Auvergne Rhône-Alpes ; Ain ; Virieu-le-Grand
Dénomination	Maison
Époque de construction	4 ^e quart du XVe siècle
Propriété	Propriété d'une personne privée
Protection MH	Inscrite MH le 09/03/1927

La maison Mugnier, également dénommée maison Callet fût construite au XVe siècle par Pierre Mugnier-Camerier du Duc de Savoie. Elle se situe dans la rue du Montet, face à la maison de Longecombe.

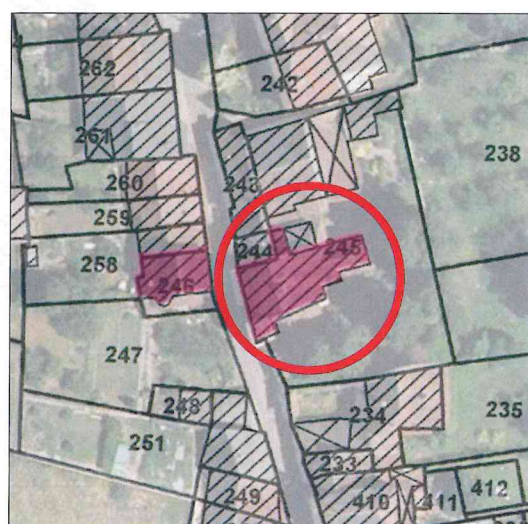
Cette maison dispose d'une tour carrée avec des auvents, une porte en plein cintre avec un encadrement sculpté en forme de pilastre. On retrouve également des baies disposant de meneaux et traverses et des fenestrons à meurtrières.



Virieu-le-Grand, maison Mugnier (à droite), carte postale, vers 1900 (sources : archives de l'Ain)



Virieu-le-Grand, maison Mugnier, cadastre napoléonien, 1833 (source : archives de l'Ain/ cote : 3 P 9558 – Feuille 1)



Virieu-le-Grand, maison Mugnier, cadastre 2019 (source : portail IGN)



Virieu-le-Grand, maison Mugnier, 2019 (source : Udap01)



Virieu-le-Grand, maison Mugnier, 2019 (source : Udap01)

Édifice / site

Localisation

Dénomination

Époque de construction

Propriété

Protection MH

Tour du château d'Honoré d'Urfé

Auvergne Rhône-Alpes ; Ain ; Virieu-le-Grand

Château

2^e moitié du XIV^e siècle

Propriété d'une personne privée

Inscrite MH le 08/03/1935

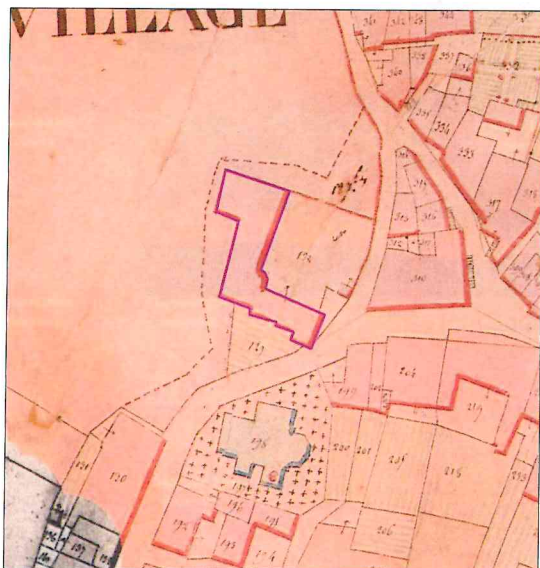
La dénomination de « tour du château d'Honoré d'Urfé » semble contestable : aucun document ne mentionne que celui-ci aurait habité cette bâtisse. Cette maison forte est également appelée « tour Prost » ou « maison St Pierre ».

La tour, construite vers 1370 pour défendre le passage sur la rivière, était une sentinelle avancée du château, maison du prévôt. Elle fut au XIV^e siècle propriété de la famille Prost. La tour fût vendue au XVII^e siècle à Hugues Fabri : celui-ci fit construire en 1628, contre la tour, un vaste corps de logis.

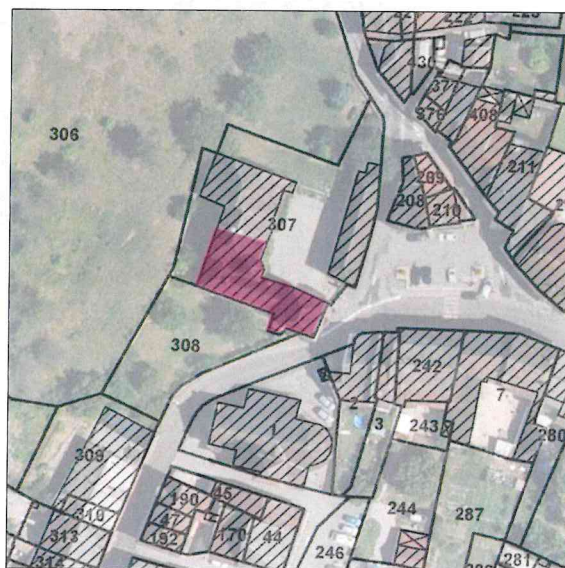
La demeure est imposante : on retrouve une tour carrée massive, un grand corps de logis et sa cour intérieure dans l'angle de laquelle, se trouve une deuxième tour à pans coupés, coiffée d'un toit pyramidal, ayant trois fenêtres superposées et une porte surmontée d'une accolade.



Virieu-le-Grand, Tour du château d'Urfé, 2019 (source : Udap01)



Virieu-le-Grand, tour du château d'Urfé, cadastre napoléonien, 1833 (source : archives de l'Ain/côte : 3 P 9558 - Feuille 1)



Virieu-le-Grand, Tour du château d'Urfé, 2019 (source : Udap01)



Virieu-le-Grand, Tour du château d'Urfé, 2019 (source : Udap01)

A. A la date de construction des monuments :

La commune de Virieu-le-Grand est le chef-lieu du canton, et se situe à 13 km de Belley. Elle couvre une superficie de 1255 ha dont 600 ha en bois et forêts. Son altitude varie de 267m à 1061m à la forêt de Ravière.

D'un point de vue géographique, la commune de Virieu-le-Grand est nichée dans une des sinuosités de la cluse des Hôpitaux, allant d'Ambérieu à Culoz. Elle occupe une dépression affouillée par les glaciers quaternaires et conservant de cette époque un lac et des marais.

La commune est dominée au nord, par les plis du Bugey central qui forment l'anticlinal de Sorémont, au sud par le plateau de Lizieux, à l'est par l'escarpement de la Craz et à l'ouest par la « Grande Montage ».

Après la conquête romaine, la commune a pris une certaine importance grâce à la présence de sources et sa situation au carrefour de plusieurs voies de circulation.

Au Moyen Âge, Virieu était renommée pour ses tanneries et ses cuirs. En 1601, le traité de Lyon, signé par Henri IV, incorpora la seigneurie de Virieu au royaume de France.

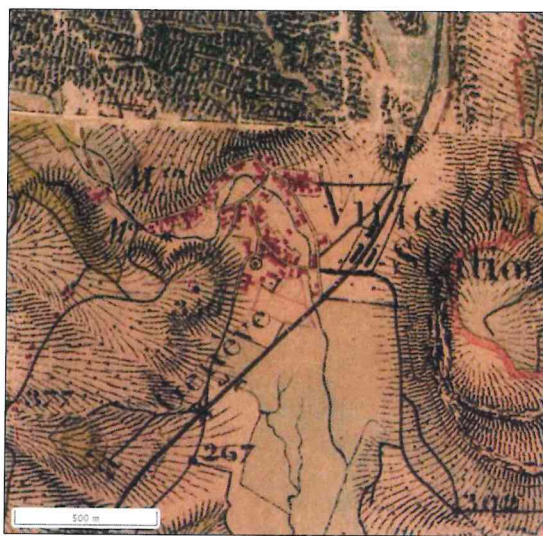
Le premier habitat s'est développé autour de l'Arène, une rivière peu abondante. Le bourg médiéval s'articule et se concentre autour d'une des collines dominant la commune. Ce bourg se divise en deux pôles distincts : un premier « hameau » à l'ouest (correspondant à la première moitié de la route d'Hauteville), un deuxième hameau à l'est et sud est (correspondant aux rues du Montet, du Château et une partie de la rue de Lyon). Les trois monuments historiques de la commune se concentrent dans ce deuxième hameau.

En 1856, l'ouverture de la voie ferrée Paris Genève transforme la physionomie du village qui s'étend alors près de la gare. Ainsi la gare, la mairie, le bureau de poste ont créé un quartier nouveau dans la deuxième moitié du XIXe siècle. Dès 1855, des carrières de pierres à chaux furent exploitées et apportèrent une activité industrielle à la commune.

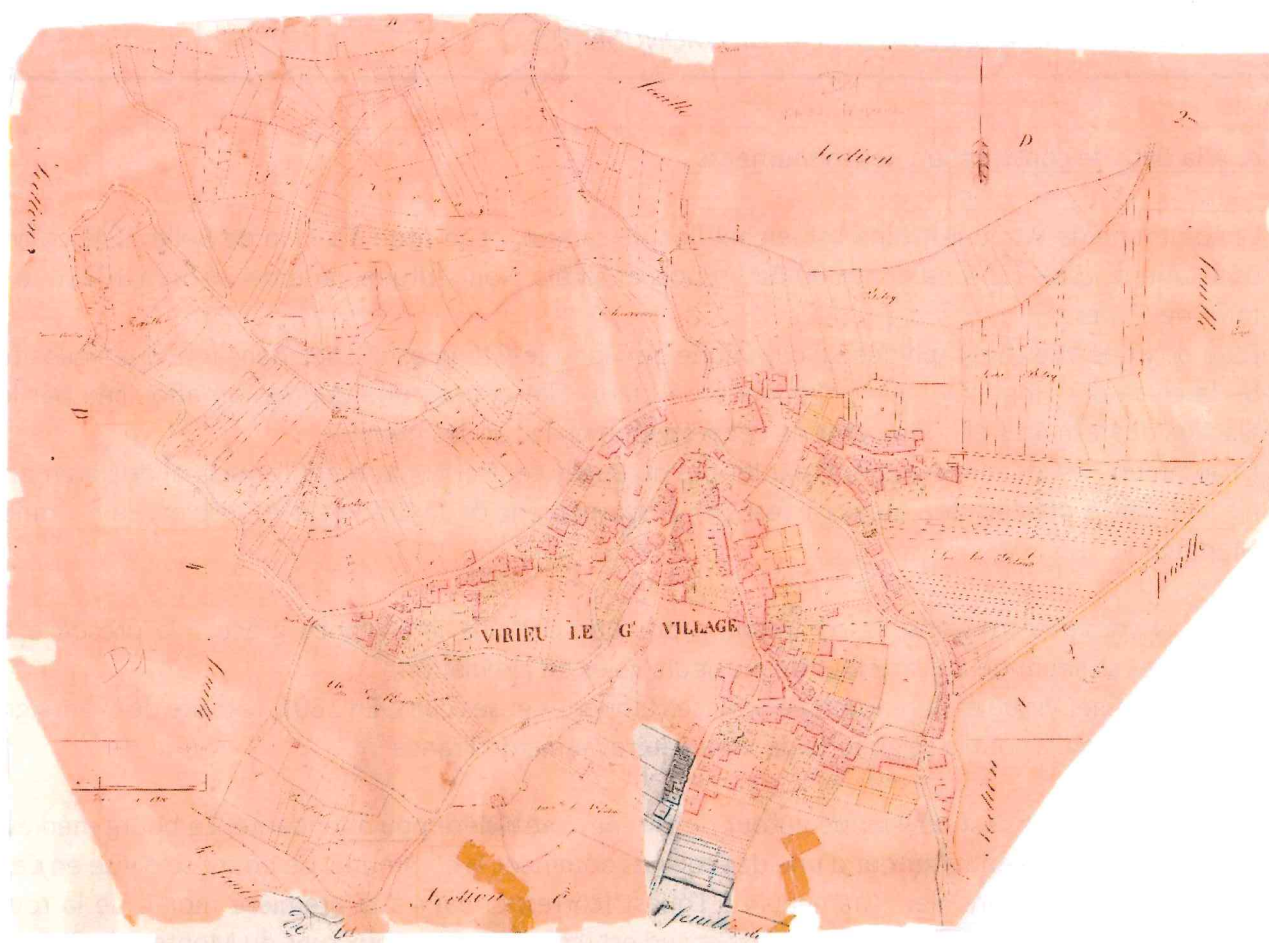
Quelques habitations emblématiques de l'architecture du début du XXe siècle se situent au nord de la route de Genève.



Virieu-le-Grand, carte de Cassini, XVIIIe siècle
(source : portail IGN)



Virieu-le-Grand, carte de l'Etat-Major (1820-1866) (source : portail IGN)



Virieu-le-Grand, tour du château d'Urfé, cadastre napoléonien 1833
(source : archives de l'Ain / cote : 3 P 9558 - Feuille 1)

B. A la date actuelle

Les nouveaux quartiers de la commune de Virieu-le-Grand se sont implantés de façon modérée, en périphérie du bourg ancien.

On retrouve ainsi des quartiers pavillonnaires composés de maisons individuelles à l'ouest (rue Claire Fontaine), au sud (extrémité sud de la route de Lyon), et au nord-est (rue de Betey).

La commune dispose également de logements collectifs, au nord-est (rue de Betey) ainsi qu'au sud-est (rue du Stade)



Virieu-le-Grand, photographie aérienne, 1954 (source : portail IGN)





Virieu-le-Grand, vue satellite, 2019 (source : portail IGN)

C. Comparaison

L'urbanisation de Virieu-le-Grand s'est faite de façon relativement modérée : elle peut se découper en trois temps :

- Le premier habitat, qui correspond au bourg médiéval concentré autour de l'Arène : on retrouve des maisons fortes, rue du Montet, des habitations de centre bourg et une majorité de demeure agricoles. Ce tissu urbain se développe sur des parcelles étroites et en bandes.
- Dans un deuxième temps, on retrouve la construction du bourg XIXe qui s'articule autour de la gare, de la mairie et l'ancien bureau de poste, ainsi que des constructions du début du XXe siècle, situé à la sortie de la commune.
- Dans un troisième temps, il s'agit des quartiers pavillonnaires, regroupant des maisons individuelles des années 1950 à nos jours, groupées en lotissement ou implanter le long de rues.

Il convient de continuer à protéger l'écrin des monuments historique de la commune en conservant le tissu urbain ancien et les espaces non bâtis structurants.



*« Bugey Pittoresque, Virieu-le-Grand, Vue générale » carte postale, début XXe siècle
(source : archives de l'Ain)*

IV. LES ENJEUX DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Le périmètre de protection initial comprend des zones présentant un intérêt patrimonial qu'il convient de distinguer de celles sans enjeux au regard des monuments protégés :

Les zones d'intérêt patrimonial :

Abords immédiats et écrin des monuments

Sont conservés dans le secteur :

- Les tissus urbains anciens formant l'écrin originel des monuments protégés.
- Tous les éléments bâtis et les espaces urbains non bâtis qui participent à la bonne présentation des édifices protégés. Les abords immédiats de ceux-ci devront bénéficier d'aménagements urbains de qualité.
- Les morphologies urbaines anciennes (d'origine médiévale) et resserrées correspondant au bourg médiéval (rue de Montet, rue du château, route d'Hauteville, route de Lyon...)

Les zones d'intérêt patrimonial :

Bâtiments et terrains d'accompagnement

Sont conservés dans le secteur :

- Les tissus urbains anciens et les édifices d'accompagnement permettent de mettre en valeur l'ensemble des monuments historiques dans un cadre bâti adéquat en structurant les espaces non bâtis, les carrefours et les alignements urbains.
- Des espaces non bâtis structurants, notamment les jardins accompagnant les habitations du centre ancien (situé le long de l'Arène, entre la rue de Montet et la route d'Hauteville), le parc attenant à la demeure bourgeoise de la place du Monument.

Les zones dénuées d'intérêt patrimonial :

Terrains éloignés, lotissements récents

- Le faubourg du début du XIXe siècle, formé par la gare, la mairie, l'ancien bureau de poste, séparé du bourg médiéval par la place du Monument aux Morts et le passage de l'Arène.
- Les espaces non bâtis situés le long de la rue du Château à distance de celui-ci, et au-dessus de la route d'Hauteville
- Les développements récents (quarante dernières années) qui ne présentent pas d'enjeux pour les monuments historiques ; les zones Sud de la route de Lyon, Est (rue Claire Fontaine) et Nord-Ouest (rue de Betey, présentant des espaces lotis récemment : logements pavillonnaires, intermédiaires ou collectifs. Ces aménagements bâtis sont en rupture avec le bâti et le tissu traditionnel.
- Les développements urbains autour de la gare, du début du XXe siècle.
- Plusieurs édifices et espaces non bâtis situés le long de la rue du Château et de la route d'Hauteville, trop éloignés des monuments historiques pour être intégrés au PDA, sont néanmoins dotés de caractéristiques architecturales et paysagères intéressantes. Ces édifices devraient faire l'objet d'une surveillance accrue.

V. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

• Les zones d'intérêt patrimonial :

Abords immédiats et écrin des monuments



1. Perspective sur la Tour du Château d'Urfé depuis la route de Lyon



2. L'église de la commune est dans l'écrin direct de la Tour du Château d'Honoré d'Urfé



3. Perspective sur la maison Longecombe et la maison Mugnier depuis la rue de Montet



4. Bâtisses adjacentes à la maison Mugnier



5. Perspective depuis la maison Longecombe sur la rue du Montet

• Les zones d'intérêt patrimonial

Bâtiments et terrains d'accompagnement



6. Tissu urbain ancien formant le terrain d'accompagnement des monuments



7. Jardins accompagnant les demeures le long de l'Arène, participant aux tissus urbains anciens de Virieu-le-Grand



8- 9. Le bâti ancien de la commune se compose à la fois de front de rue dense mais aussi de bâtisses agricoles plus isolées.



10. Perspective sur la moitié est de Virieu-le-Grand depuis la rue du Château.

• Les zones dénuées d'intérêt patrimonial :

Terrains éloignés, lotissement récent



11-12. Les développements récents ne présentent pas d'enjeux pour les monuments historiques : la rue de Betey au nord-est de la commune présente des espaces lotis récemment : logement collectif et pavillonnaire. Ces lotissements sont en rupture avec le bâti et le tissu traditionnel.



13-14. Les développements récents ne présentent pas d'enjeux pour les monuments historiques : les zones sud-est et nord-ouest de la commune présentent des espaces lotis récemment. Ces lotissements sont en rupture avec le bâti et le tissu traditionnel (espaces lotis chemin Claire Fontaine et rue du Stade)



15. L'entrée par la route de Lyon, au sud-ouest de la commune présente une structure urbaine en rupture avec le bâti et le tissu traditionnel

• Bâtiments hors PDA présentant un intérêt patrimonial



16-17. Bâtisses caractéristiques de l'architecture du début du XXe siècle présentant un intérêt patrimonial, situées route de Genève : il s'agit de bâtiments industriels/artisanaux ou liés à l'activité ferroviaire (gare, rotonde)



18-19. Gare du début du XXe siècle et rotonde de Virieu-le-Grand.

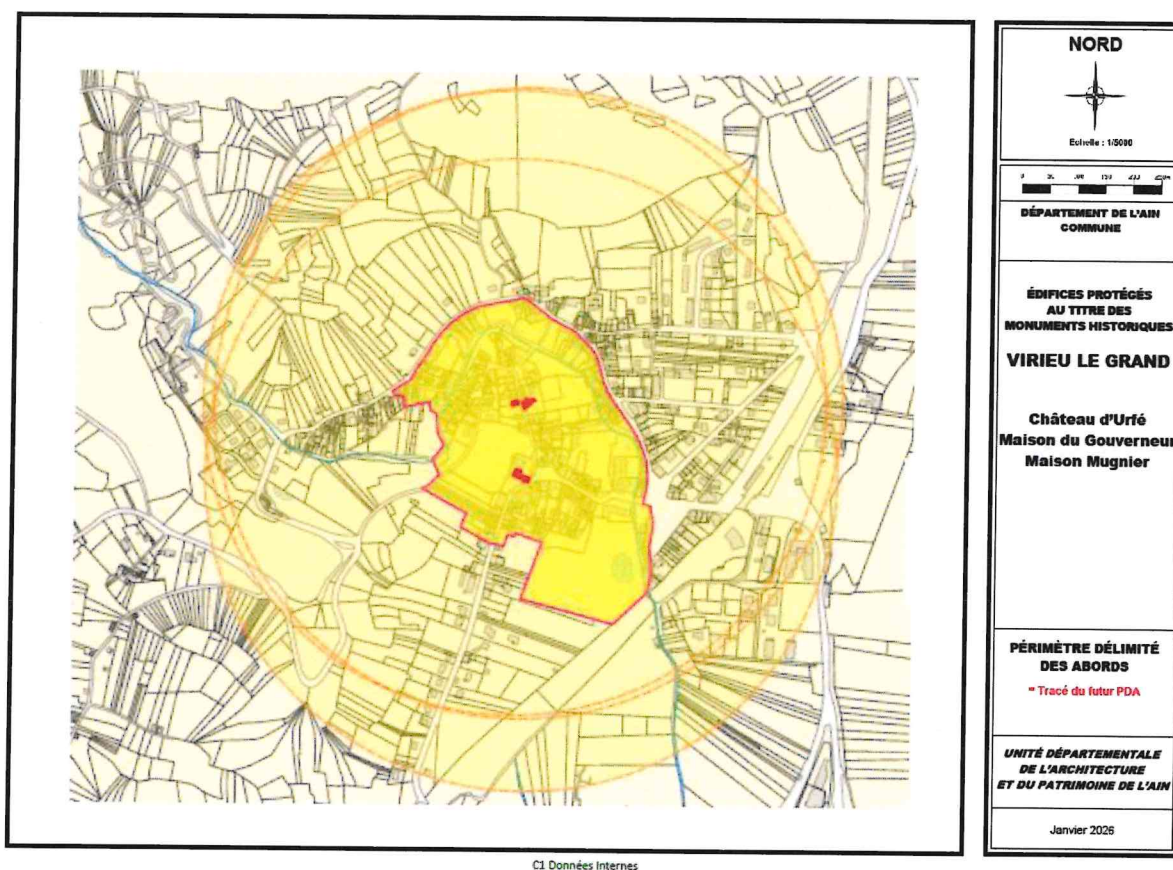


20. Maison de maître situé route de Genève.



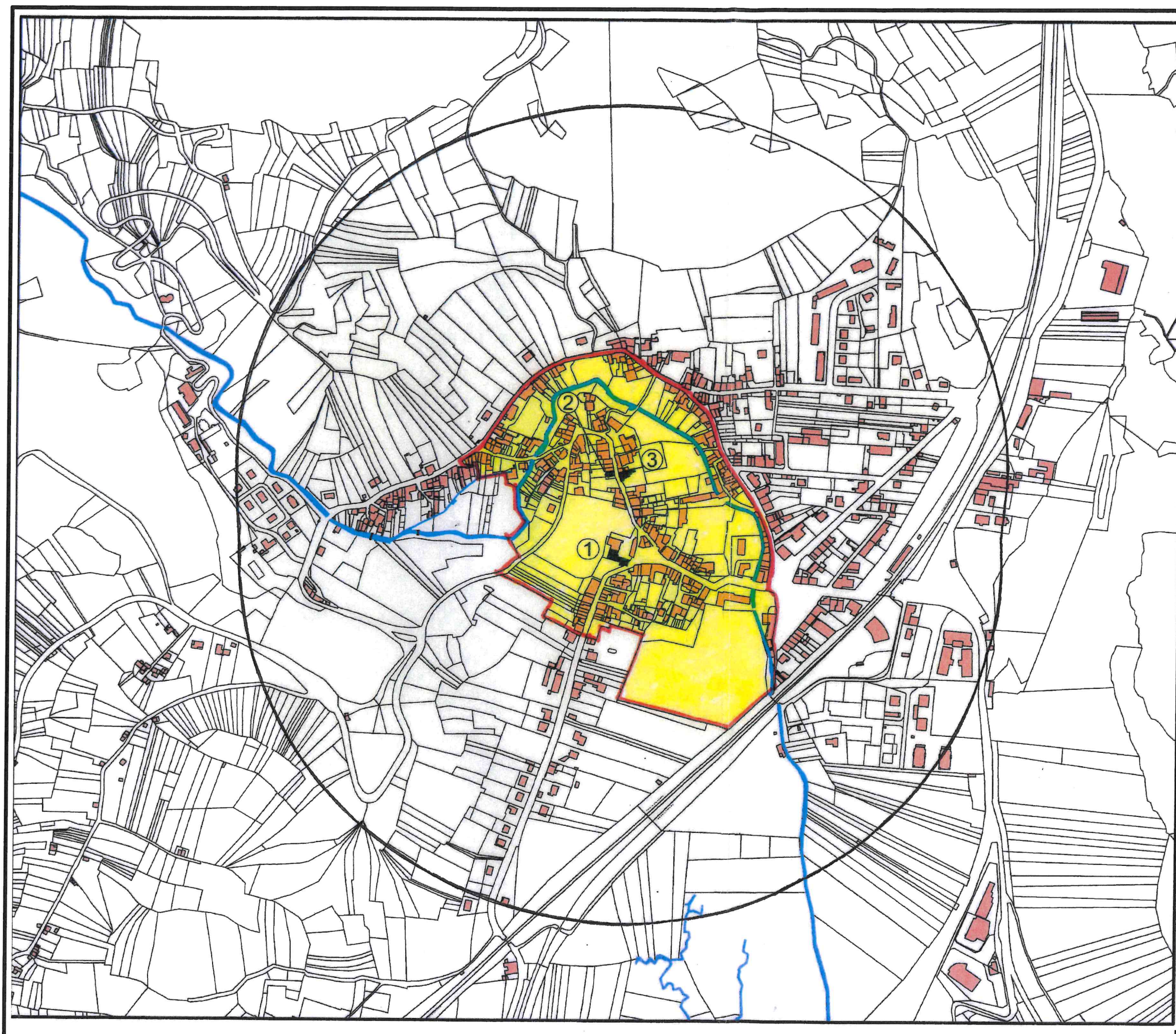
21. Maison présentant une architecture typique du XXe siècle situé route de Lyon

VI. PROPOSITION DE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS



BIBLIOGRAPHIE

- Département de l'Ain, Pré-inventaire, *Richesses touristiques et archéologiques du canton de Virieu-le-Grand*, 1989
- TRENARD Louis, *Histoire des communes de l'Ain : le Bugey*. Le coteau : Horvath, 1984.
- Base Mérimée
- Atlas des Patrimoines
- Geoportail
- Archives de l'Ain
- Virieulegrand.fr



NORD



Echelle : 1/5000



DÉPARTEMENT DE L'AIN
COMMUNE
VIRIEU-LE-GRAND

**ÉDIFICES PROTÉGÉS
AU TITRE DES
MONUMENTS HISTORIQUES**

1- Tour du Château d'Urfé
Inscrite monument historique
le 08 mars 1935

2 - Maison du Montet construite
en 1486 par Jean de
Longecombe, gouverneur de
Virieu-le-Grand,
Inscrite monument historique
Le 28 janvier 1927

3 - Maison Mugnier, rue du
Montet, inscrite monument
historique le 9 février 1927

**PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ
DES ABORDS**

— Tracé du futur PDA

**UNITÉ DÉPARTEMENTALE
DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE DE L'AIN**

janvier2026

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VIRIEU LE GRAND

Séance du 21 novembre 2025, 20h

nbre de membres :

afférents au

conseil : 15

en exercice : 15

qui ont pris part à la

délibération : 13

13 Pour

Date de la convocation

17/11/2025

Date d'affichage

17/11/2025

Présents : Mme VALLIN Yvette ; Mme BOUVIER Laetitia ; M. WITKOWSKI Yves ; M. MERINI Jean-Claude ; Mme GIRERD Huguette ; Mme DEMITRES Rolande ; Mme BOUCHISSE Corinne ; Mme CHATILLON Tiphanie ; Mme MARIETTAZ Anne ; Mme LACHENAL Béatrice ; M. FAVRE Guy.

Absents excusés : M. MORNIEUX Christian (procuration donnée à CHATILLON Tiphanie) ; M. SURGERE Clément (procuration donnée à DEMITRES Rolande).

Absents : M. DONIO Frédéric ; M. PAILLÉ Florent.

Secrétaire de séance : Mme MARIETTAZ Anne.

Objet de la délibération : MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DES ABORDS AUTOUR DES MONUMENTS HISTORIQUES (PDA)

Affaire n°46/2025

Madame le Maire explique qu'à l'heure actuelle, le périmètre délimité des abords représente un cercle de 500 mètres autour des monuments classés historiques.

Lorsque les propriétaires de bâtiments situés dans ce périmètre souhaitent faire des travaux, le dossier d'urbanisme doit obligatoirement être envoyé à l'Architecte des Bâtiments de France pour avis. Dans les cas de co-visibilité, cet avis est conforme, c'est-à-dire obligatoire, dans les autres cas, l'ABF émet un avis simple, appelée préconisation, que le Maire a possibilité de suivre ou pas.

Le PDA avait été approuvé lors d'un mandat précédent le 18 juin 2019. Il n'était pas opposable tant qu'il n'avait pas été mis à l'enquête publique, ce qui devait être fait en même temps que l'enquête publique du PLU.

Cependant, dans ce périmètre encore très étendu, tous les avis de l'ABF sont des avis conformes, ce qui implique, la plupart du temps, un surcoût pour la réalisation des travaux. Mme le Maire indique qu'elle a signalé à l'ABF que le PDA ne serait pas intégré à l'enquête publique en même temps que le PLU.

Suite à une réunion le 1^{er} octobre 2025 en présence de l'ABF et du Sous-Préfet, un nouveau projet de PDA plus restreint a été proposé par l'ABF.

Après quelques vérifications sur le terrain, Mme le Maire a indiqué que ce nouveau périmètre était plus adapté à la Commune. Il a donc été joint à la convocation de la présente réunion afin que chacun en prenne connaissance.

Mme le Maire précise qu'il est toutefois trop tard pour l'intégrer à l'enquête publique du PLU qui s'est terminée le 19 novembre 2025.

Mme le Maire présente donc au conseil municipal cette nouvelle proposition sous forme d'une carte légendée qui se veut adaptée aux réalités de terrain, aux enjeux de visibilité et sensibilité architecturales urbaines et paysagère concentrées autour des 3 monuments historiques classés de la Commune :

- La Maison de Jean de LONGECOMBE (inscrite le 28 janvier 1927),
- La Maison MUGNIER (inscrite le 9 mars 1927),
- La Tour du Château d'HONORÉ D'URFÉ (inscrite le 8 mars 1935).

Ce nouveau périmètre, une fois arrêté par le Préfet à l'issue d'une enquête publique, aura vocation à :

- Donner de la lisibilité au périmètre de protection, recentré sur les enjeux majeurs et focalisé sur les abords bâtis et paysagers directs.
- Induire un avis conforme (ou nécessité d'accords) s'imposant à l'autorité compétente en matière d'urbanisme pour une meilleure cohérence au sein des abords, excluant la condition de visibilité jusqu'alors en vigueur.
- Réduire le nombre de dossiers d'ADS envoyés pour consultation au service des Bâtiments de France visant un conseil et un contrôle plus efficace.

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

- **DECIDE** d'engager la procédure de mise en place d'un PDA autour des monuments historiques de la Commune ;
- **APPROUVE** le périmètre proposé par l'Architecte des Bâtiments de France ;
- **DONNE** son accord pour procéder à une enquête publique ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'application de cette délibération.

Fait et délibéré.

Mme le Maire,
Y. VALLIN.





Accusé de réception

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

Acte reçu par: Sous-Préfecture de BELLEY

Nature transaction: AR de transmission d'acte

Date d'émission de l'accusé de réception: 2025-11-27(GMT+1)

Nombre de pièces jointes: 1

Nom émetteur: Commune de Virieu le Grand

N° de SIREN: 210104527

Numéro Acte de la collectivité locale: D20251121_045

Objet acte: Périmètre Délimité des Abords ABF

Nature de l'acte: Délibérations

Matière: 2.2-Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols

Identifiant Acte: 001-210104527-20251121-D20251121_045-DE

Rapport d'erreur(s):