



Département de l'AIN
Commune de VIRIEU LE GRAND

Révision du Plan Local d'Urbanisme
Document de présentation des
Orientations générales du PADD
Pour le débat en CM du 5 février 2019



Atelier du Triangle

128, rue pouilly vinzelles – 71000 MACON

Tel : 03 85 38 46 46 / **Fax :** 03 85 38 78 20 / **Mail :** atelier.triangle@wanadoo.fr

Site internet : www.atelierdutriangle.fr



SETIS

20 Rue Paul Helbronner – 38100 GRENOBLE

Tel : 04 76 23 31 36 / **Fax :** 04 76 23 03 63 / **Mail :**

setis.environnement@groupe-degaud.fr

Site Internet : <http://www.groupe-degaud.com>

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : Présentation générale.....	3
Cadre et objectifs assignés au PADD.....	4
Structure du PADD.....	5
Carte de synthèse des orientations du PADD	7
Orientation A : Créer les conditions d'un cadre de vie attractif.....	8
Orientation B : Garantir les conditions d'accueil et de qualité de vie pour tous les habitants.....	15
Orientation C : Maintenir et développer l'activité locale.....	30
Orientation D : Maîtriser l'empreinte énergétique et environnementale du développement.....	34

Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par le territoire, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles suivants :

Article L.101-2 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 :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) 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 ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) 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 ;

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.»

Article L.151-5 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 ;

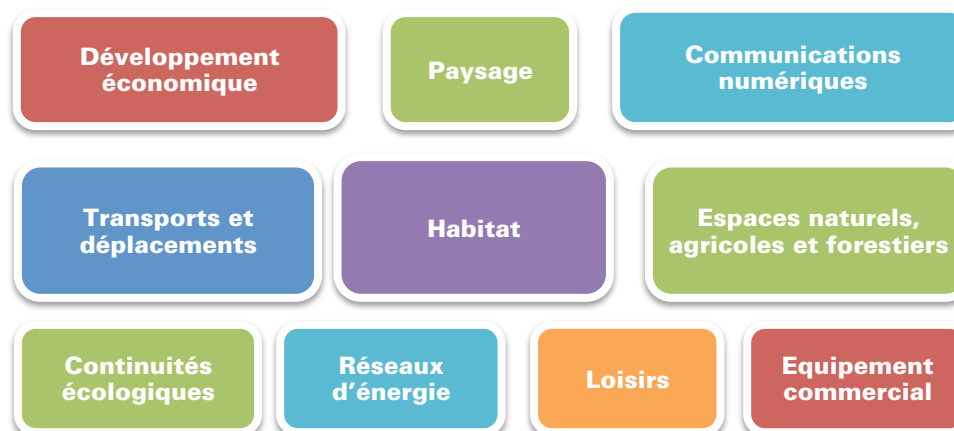
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale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

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le cadre et les objectifs assignés au 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 la commune de VIRIEU LE GRAND.
- Document stratégique et prospectif, le PADD s'appuie sur une vision globale du territoire à l'**horizon 2030**, soit 10 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** ci-contre
➡
- 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 le Comité syndical le 26 septembre 2017





Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) du PLU de VIRIEU LE GRAND est structuré de la façon suivante :

- ◆ **Une ORIENTATION SOCLE**, qui constitue la « colonne vertébrale » du projet et qui pose le principe suivant :

« Valoriser et inscrire durablement la qualité du bourg de VIRIEU LE GRAND »

- ◆ **Sur ce socle**, viennent se décliner quatre grandes **ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT** pour le territoire :

A – Créer les conditions d'un **cadre de vie attractif**

B – Garantir les conditions d'**accueil pour tous les habitants**

C – Maintenir et développer l'**activité locale**

D – Maîtriser l'**empreinte énergétique et environnementale** du développement



VALORISER ET INSCRIRE DURABLEMENT LA QUALITÉ DU BOURG DE VIRIEU LE GRAND

A – Créer les conditions d'un **cadre de vie attractif**

- A1** – Equipements, services et commerces
- A2** – Déplacements et transports
- A3** – Paysage et patrimoine
- A4** – Espaces naturels et fonctionnalités écologiques
- A5** – Prise en compte des risques

B – Garantir les conditions d'accueil pour tous les habitants

- B1** – Vers un scénario de développement à la fois volontaire et réaliste
- B2** – Modalités du développement urbain
- B3** – Typologies de logements

C – Maintenir et développer l'activité locale









- C1** – Artisanat
- C2** – Agriculture
- C3** – Tourisme et loisirs

D – Maîtriser l'empreinte énergétique et environnementale du développement




- D1** – Sobriété et diversification énergétique
- D2** – Ressource en eau

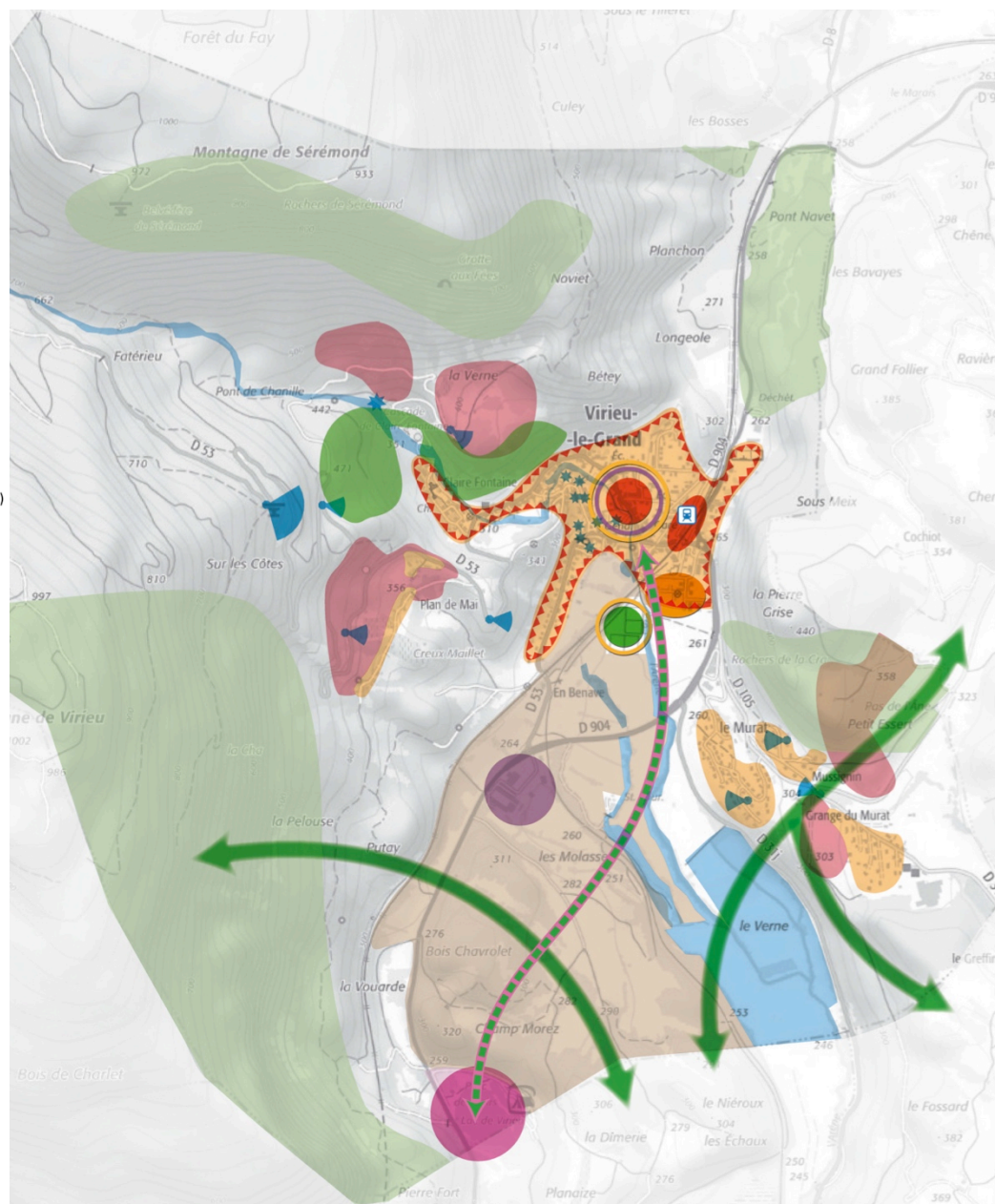
Carte de synthèse des orientations du PADD

A - Créer les conditions d'un cadre de vie attractif



-  Conforter le pôle d'équipements, de commerces et de services existant au niveau du bourg.
Améliorer les conditions de circulation du bourg.
-  Maintenir et développer le poids du transport ferroviaire dans les déplacements quotidiens.
Prévoir la revalorisation du secteur de la gare, situé en entrée de ville.
-  Renforcer l'attrait du plateau sportif.
-  Aménager une liaison douce entre le centre bourg et le Lac, préserver les itinéraires de randonnée existants.
-  Sauvegarder et valoriser le patrimoine local architectural et paysager.
-  Préserver les éléments de nature (espaces agricoles et forestiers) et notamment les éléments constitutifs du bocage.
Protéger les terres agricoles contre la pression foncière.
-  Préserver les corridors écologiques existants entre les versants et la vallée.
-  Mettre en valeur les vues panoramiques et la covisibilité de part et d'autre de la vallée.

B - Garantir les conditions d'accueil pour tous les habitants




-  Accueillir dans le bourg l'essentiel du développement résidentiel de la commune, en densification de l'existant ou en extension.
-  Favoriser la réhabilitation du parc ancien, limiter la vacance des logements existants, insérer les constructions neuves au sein du tissu urbain existant.
- Promouvoir la diversification des formes d'habitat offertes, afin de répondre à l'ensemble des demandes et de faciliter les parcours résidentiel sur le territoire communal.
-  Limiter l'extension urbaine au secteur du Petit Colombier.
- Contenir l'urbanisation en dehors des secteurs les plus exposés aux risques et aux nuisances.



C - Maintenir et développer l'activité locale

-  Protéger les parcelles reconnues par l'INAO et permettre l'implantation de bâtiments agricoles
-  Conforter la Zone d'Activités en Sauvy, en lui permettant d'accueillir de nouvelles entreprises.
-  Favoriser l'implantation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain.
-  Valoriser le site touristique du Lac de Virieu et créer une liaison douce centre-bourg - Lac

D - Maîtriser l'empreinte énergétique et environnementale du développement

-  Encourager la proximité entre habitat et pôle de services et d'équipements
-  Favoriser la réhabilitation du parc ancien, Assurer la qualité environnementale des bâtiments et des aménagements nouveaux
-  Préserver et maîtriser l'utilisation de la ressource en eau.



A – CRÉER LES CONDITIONS D’UN CADRE DE VIE ATTRACTIF

A1 – Orientation relative aux 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 communale.

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. Il s'agit de :

- Conforter le **pôle d'équipements, de commerces et de services** existant au niveau du bourg...
 - ... en maintenant et en 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 réaménagement constitue un enjeu fort pour le territoire, en termes d'image (effet de vitrine) et d'attractivité
- Anticiper sur les **besoins futurs**, liés notamment aux équipements sportifs, scolaires et culturels...
 - ... en renforçant l'attrait du plateau sportif en permettant sa réhabilitation et son extension
 - ... en offrant des équipements socioculturels, à travers les projets de rénovation de la salle des fêtes, de la mairie et d'extension des écoles
- 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.

A2 – Orientation relative aux déplacements et aux transports

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.

Dans cette optique, le projet privilégie un mode de **développement urbain** qui favorise le recours aux modes de déplacements actifs (piétons et cycles), en privilégiant les courtes distances et la mixité fonctionnelle.

Le **renforcement des modes actifs** doit également s'opérer via 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.

- La priorité est donnée à l'accessibilité du centre bourg, et plus particulièrement de ses différents équipements.
- Par ailleurs, il est envisagé la création d'une voie douce depuis le bourg et en direction du lac de Virieu
- Le projet cherche également à maintenir l'offre de loisirs en préservant les itinéraires de randonnée.

Outre les modes actifs, il s'agit de maintenir et de **développer les transports en commun**, et en particulier l'attractivité de la halte ferroviaire dans les liaisons domicile-travail.

Par ailleurs, le projet prévoit de conforter l'**offre de stationnement** au niveau du bourg.

Enfin, il est envisagé l'opportunité de limiter la vitesse sur certaines voies du bourg, et d'instaurer des sens unique afin de permettre un élargissement des trottoirs.

A3 – Orientation relative à la protection du paysage et du 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. Il s'agit donc à la fois de :

▪ Préserver les grands équilibres du paysage...

- Préserver 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 compose le cadre naturel de Virieu-le-Grand
- Conforter la présence agricole, essentielle au maintien des espaces ouverts, et qui s'inscrit dans la trame verte de la commune. Protéger les terres agricoles contre les pressions foncières, en favorisant la cohérence des zones d'exploitation agricoles et en limitant très fortement les extensions urbaines.
- Respecter la valeur paysagère du lac de Virieu tout en confortant ce site, intégré dans les sites remarquables du département, dans sa vocation touristique.
- Orienter vers un développement urbain qui prenne en compte les vues panoramiques et les jeux de covisibilité

• ... tout en rendant possible la réalisation de projets d'intérêt général

Articulation avec l'orientation D1 relative à la maîtrise de l'empreinte énergétique du développement territorial

Si l'ambition communale est bien de préserver les grands équilibres du paysage, cela ne doit pas pour autant venir s'opposer à la réalisation de projets d'intérêt général. Sur ce point, une articulation est à trouver avec l'orientation D1 relative à « la maîtrise de l'empreinte énergétique du développement territorial », laquelle mentionne le soutien à « la réalisation de projets d'envergure voués à la production locale d'énergie », en visant plus spécifiquement le projet de parc éolien à l'étude dans le secteur de la forêt de la Ravière (Cf. page 36 du présent document de PADD). En effet, ce projet aura nécessairement un impact sur le grand paysage, ce qui pose la question de son articulation avec l'orientation A3 relative aux équilibres paysagers.

Sur ce point, il est rappelé que le paysage, loin d'être immuable, est une construction culturelle, un regard posé sur les pratiques et usages mouvants d'un territoire, lesquels témoignent par ailleurs des enjeux auxquels sont confrontées nos sociétés. En cela, l'intervention dans le paysage d'équipements voués à la production d'énergie d'origine renouvelable trouve sa légitimité compte tenu des enjeux énergétiques et climatiques contemporains (*rappelés au sein de l'Orientation D1*).

Finalement, l'enjeu pour la commune est bien de concilier les enjeux de territoire, ce qui doit l'amener à réaliser des arbitrages mais également à trouver des équilibres en apportant une certaine souplesse. En l'occurrence, les élus de Virieu le Grand considèrent qu'il est possible et souhaitable d'apporter une réponse aux deux enjeux, paysagers et énergétiques.

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

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

▪ **Soigner « l'effet de vitrine » au niveau de l'entrée de ville**

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

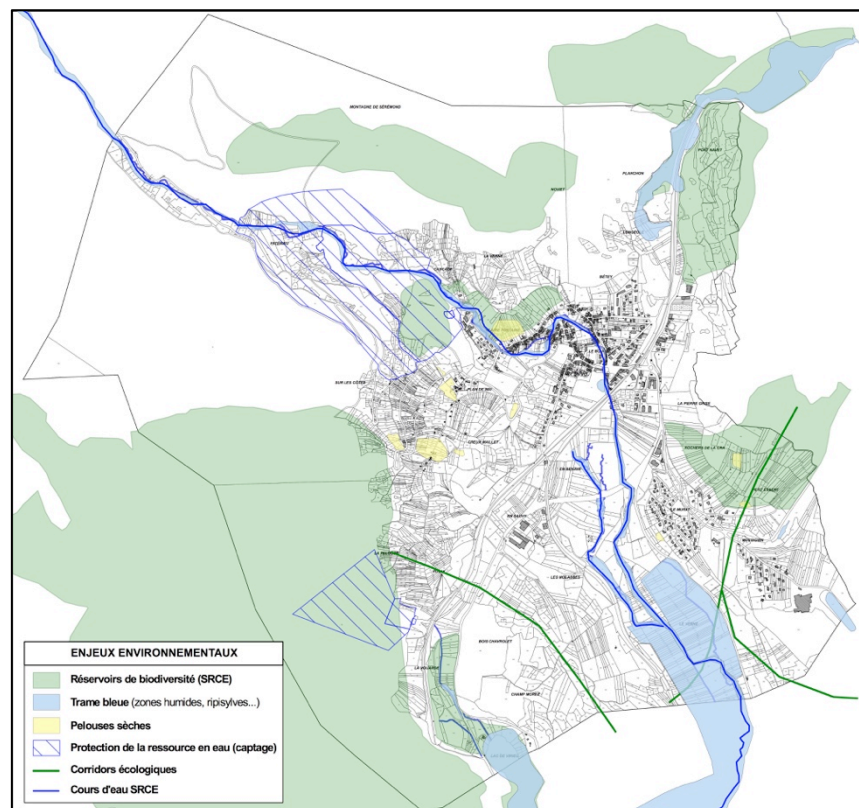
A4 – Orientation relative à la protection des espaces naturels et des fonctionnalités écologiques

Le territoire communal est marqué 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...) 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. Conformément aux dispositions du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), il s'agit à la fois de **préserver la qualité intrinsèque de ces réservoirs de biodiversité**, mais également les échanges et **continuités écologiques** qu'il existe entre ces espaces, autrement dit **protéger les trames vertes et bleues**.



Ces choix impliquent notamment de **contenir le développement résidentiel au sein ou en continuité directe des espaces urbanisés**, afin de limiter l'artificialisation de ces milieux naturels et de maintenir leur fonctionnalité écologique.

Cette orientation relative à la préservation du patrimoine naturel et des continuités écologiques est guidée par les principes suivants :

- Protéger les réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire de la commune : réservoirs d'intérêt au-dessus de Claire Fontaine, pelouses sèches au Plan de Mai et chemin de Brens...
- Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques (trame verte et bleue), en particulier le corridor existant entre les hameaux de Mussignin et le Murat
- Maintenir les grands ensembles boisés
- Préserver les éléments de nature ordinaire (espaces agricoles et forestiers) et notamment les éléments constitutifs du bocage
- Limiter la fragmentation du territoire liée à l'urbanisation
- Permettre l'amélioration de l'état écologique des cours d'eaux
- Limiter l'imperméabilisation, en encourageant l'emploi d'essences végétales locales

A5 – Orientation relative à la prise en compte des 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
- Les risques 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.



B – GARANTIR LES CONDITIONS D’ACCUEIL POUR TOUS LES HABITANTS

B1 – Vers un scénario de développement à l'horizon 2030 à la fois volontaire et réaliste

Contexte sociodémographique – Rappel de chiffres clés du diagnostic

Population municipale

Une croissance démographique positive : **+ 0,7%** par an entre 1999 (949 habitants) et 2015 (1067 habitants).

Mais cette dynamique tend à marquer le pas depuis la fin des années 2000 : la commune « perd » même des habitants, avec un taux négatif de **- 1,6%** entre 2010 (1156 hab.) et 2015.

Structure du parc de logements

Une prédominance de résidences principales : 467 en 2015, soit 71% du parc ; bien que les résidences secondaires constituent une part non négligeable, avec 13% du parc.

Un phénomène de vacance très prégnant et en progression : de 57 logements vacants en 2010... à 102 en 2015, soit **16 %** du parc de logements. Ainsi, plus d'un logement sur 6 est inoccupé à Virieu le Grand en 2015.

Dynamique de production (résidences principales)

Une tendance globale à la baisse, sensible depuis 2012 : 6 nouveaux logements par an entre 1999 et 2015... contre seulement 3 entre 2007 et 2017

Taille des ménages

Un processus de desserrement, comme constaté à l'échelle nationale, avec une moyenne de 2,5 occupants par résidence principale en 1990, et plus que 2,3 en 2015. Le projet estime la taille moyenne des ménages résidant sur la commune à 2,2 en 2030.

Principales dispositions du Scot du Bugey en matière d'accueil de population

La commune de Virieu le Grand est identifiée comme « **pôle relais** » au sein de l'armature territoriale du Scot du Bugey.

➤ **Objectif assigné** : organiser les échelles de proximité pour répondre à des contextes locaux spécifiques.

➤ **Trajectoire démographique** : viser un taux de croissance annuel moyen de **1,1%** sur la période 2016-2036.

Il s'agit d'un objectif moyen pour l'ensemble des pôles relais de la CC Bugey Sud.

Ainsi, les « pôles relais » sont appelés à stabiliser leur poids relatif dans la population global du Scot (près de 30%), l'objectif étant de « conforter la hiérarchie urbaine du Scot du Bugey ».

En termes d'accueil de nouveaux logements, l'objectif est de 1 680 logements à produire sur 20 ans (entre 2016 et 2036) soit un rythme d'accroissement annuel moyen de 1,5% à l'horizon 2036.

Définition de l'horizon démographique

Compte tenu de la dynamique observée ces dernières années d'une part, et des objectifs posés par le Scot 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.

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 2010 et 2015, la croissance communale a été négative (avec -1,6%/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 ne pas devenir une « commune-dortoir ».

Estimation du besoin en logements

Sur la base d'une croissance démographique à 0,7 % par an, la commune compterait environ **1 185 habitants en 2030**.

Avec une taille moyenne estimée à 2,2 personnes par ménage en 2030, la commune compterait 539 résidences principales, ce qui représente **78 logements supplémentaires** à produire entre 2015 et 2030, dont une partie correspond au phénomène de desserrement des ménages.

Sur ces 78 logements à produire, il convient de prendre en compte les « coups partis », autrement dit les logements réalisés depuis 2015 (année de référence du dernier recensement de l'INSEE). D'après le registre des permis de construire, 3 logements ont été réalisés en 2016 et 2017.

Il reste donc **75 logements à produire** entre 2018 et 2030, ce qui représente un rythme de près de **6 nouveaux logements par an**.

Note : certains éléments de justification exposés ici pour éclairer le débat ne figureront pas forcément dans le PADD finalisé mais plutôt dans le Rapport de Présentation.

B2 – Les modalités du développement urbain

Localisation préférentielle du développement 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 le bourg où sont présents les équipements, services et commerces
- S'appuyer sur la présence des réseaux
- Prendre en compte des enjeux particuliers d'environnement, de paysage ou encore d'agriculture

Concernant la localisation du développement résidentiel, le choix est de **conforter l'armature territoriale de la commune** avec :

- **L'affirmation et le développement** du bourg de Virieu le Grand, lequel concentre l'essentiel des équipements, services et activités de la commune, et doit jouer pleinement son rôle dans la place qu'il occupe au sein de la trame urbaine
- **La préservation** des hameaux (le Murat, la Craz, Mussignin, Plan de Mai), lesquels présentent une structure peu dense (développement pavillonnaire) et sont concernés par des enjeux :
 - paysagers : valeurs panoramiques et jeux de covisibilité, d'un versant à l'autre, et entre les hameaux et le centre bourg,
 - environnementaux : corridor écologique à préserver entre Mussignin et le Murat, réservoir de biodiversité au dessus de Claire Fontaine, Pelouses sèches Plan de Mai et chemin de Brens...
 - agricoles : parcelles reconnues et valorisées par l'INAO (AOP / IGP) à Mussignin, à la Craz et au Plan de Mail ; parcelles en vignes au niveau du chemin de brens...
 - de risques : aléa d'inondation au niveau du bourg (en particulier route d'Hauteville et au Petit Colombier), chute de blocs en contre-bas du Rocher de la Craz, à Claire Fontaine...
 - d'assainissement : zone d'assainissement collectif limitée aux secteurs déjà urbanisés et excluant le Plan de Mai

Ainsi, le bourg de Virieu le Grand a vocation à accueillir l'essentiel du développement résidentiel de la commune, que ce soit en densification de l'existant ou en extension.

Quant aux hameaux, il n'apparaît pas souhaitable – d'un point de vue urbain, environnemental, paysager et/ou agricole – qu'ils supportent un nombre important de nouvelles constructions. Il est ainsi privilégié un développement mesuré de ces hameaux, par opérations ponctuelles de densification (comblement des dents creuses, divisions parcellaires...)

Identification et mobilisation du potentiel foncier

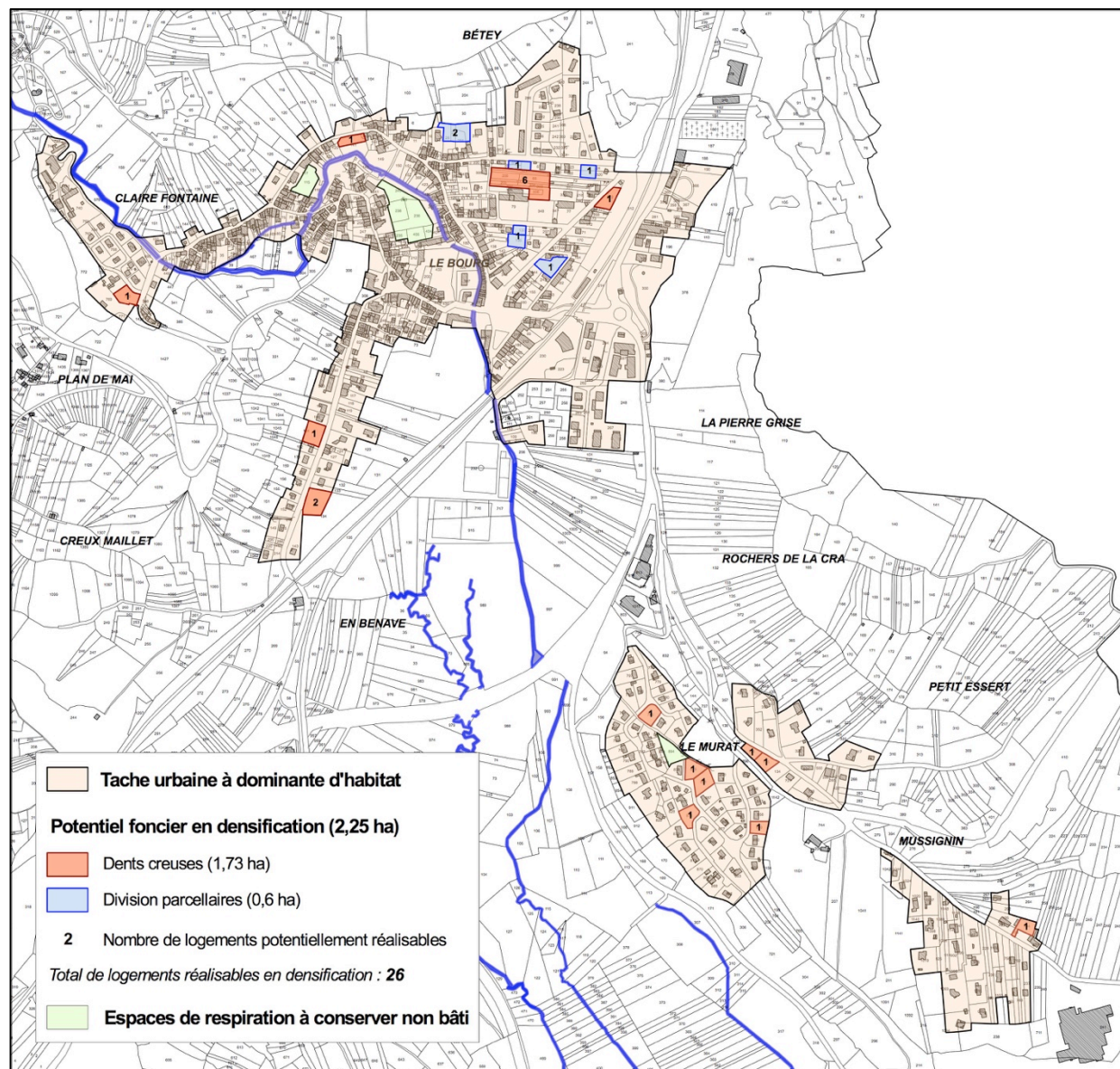
Un travail d'analyse de l'enveloppe urbaine a permis d'identifier le **potentiel foncier mobilisable en densification**.

Celui-ci peut être estimé à **2,25 ha**, dont :

- **1,73** en « dents creuses » : il s'agit de parcelles non bâties entourées de parcelles bâties, situées au sein de l'enveloppe urbaine et disposant d'un accès sur voie
- **0,52 ha** en « divisions parcellaires » ou « fonds de tènements » : il s'agit d'ensembles non bâtis situés sur une ou plusieurs parcelles et qui constituent une opportunité intéressante en matière de densification, le plus souvent suite à une division parcellaire

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...), le nombre de logements pouvant théoriquement être accueillis au niveau de ce potentiel foncier en densification est estimé à **26 logements**. Ce potentiel se répartit de la façon suivante : 20 logements en « dents creuses » et 6 en « divisions parcellaires ».

Cela représente une densité de près de 11,6 logements / ha, soit des parcelles de 865 m² en moyenne.



Orientation B – Garantir les conditions d'accueil pour tous les habitants

Pour autant, il s'agit bien d'un **potentiel**, dont la totalité ne sera certainement pas réellement urbanisée. Ainsi, 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 justifié d'appliquer un coefficient de 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.

Potentiel foncier mobilisable en densification	Foncier mobilisable	Logements théoriquement réalisables	Coefficient de rétention foncière appliqué	Logements réalisables en tenant compte de la rétention foncière
Dents creuses	1,73 ha	20	25%	15
Divisions parcellaires	0,52 ha	6	50%	3
Total	2,25 ha	26		18

Finalement, en tenant compte de la rétention foncière, on peut estimer que l'enveloppe urbaine est en capacité d'accueillir 18 nouveaux logements en densification.

Prise en compte de la vacance dans le logement

Il convient également 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 progression. 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 estime possible la **remise sur le marché de 20% des logements vacants** que comptent le parc communal, ce qui représenterait environ **20 logements**.

Il s'agit d'un objectif ambitieux. En effet, ces 20 logements comptent pour plus d'un quart de l'ensemble des logements devant être réalisés à l'horizon 2030 et pour près de la moitié des logements prévus en densification, au sein de la tâche urbaine. Leur mobilisation est donc essentielle à la réalisation du projet en matière d'accueil de population.

La commune mène actuellement une **réflexion sur la stratégie à mettre en œuvre pour résorber cette vacance**. Les élus s'interrogent sur l'opportunité de déployer des outils permettant de mener des politiques publiques de réhabilitation de type OPAH, ce qui nécessiterait un pilotage assuré par la Communauté de Communes qui dispose désormais de la compétence habitat. Enfin, la commune a instauré la **Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants** (THLV) par délibération en date du 25/09/2018. Celle-ci rentrera en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Besoin foncier en extension

Finalement, le projet permet de réaliser une quarantaine de logements au sein de l'enveloppe urbaine, à la fois :

- en densification : 18 logements au sein des dents creuses et des divisions parcellaires,
- en remise sur le marché de logements vacants : 20 logements

Conformément aux dispositions du Scot, ces 38 logements représentent bien « au moins 38% » de l'objectif total de production de logements, puisqu'il s'agit de la moitié des 75 logements à produire.

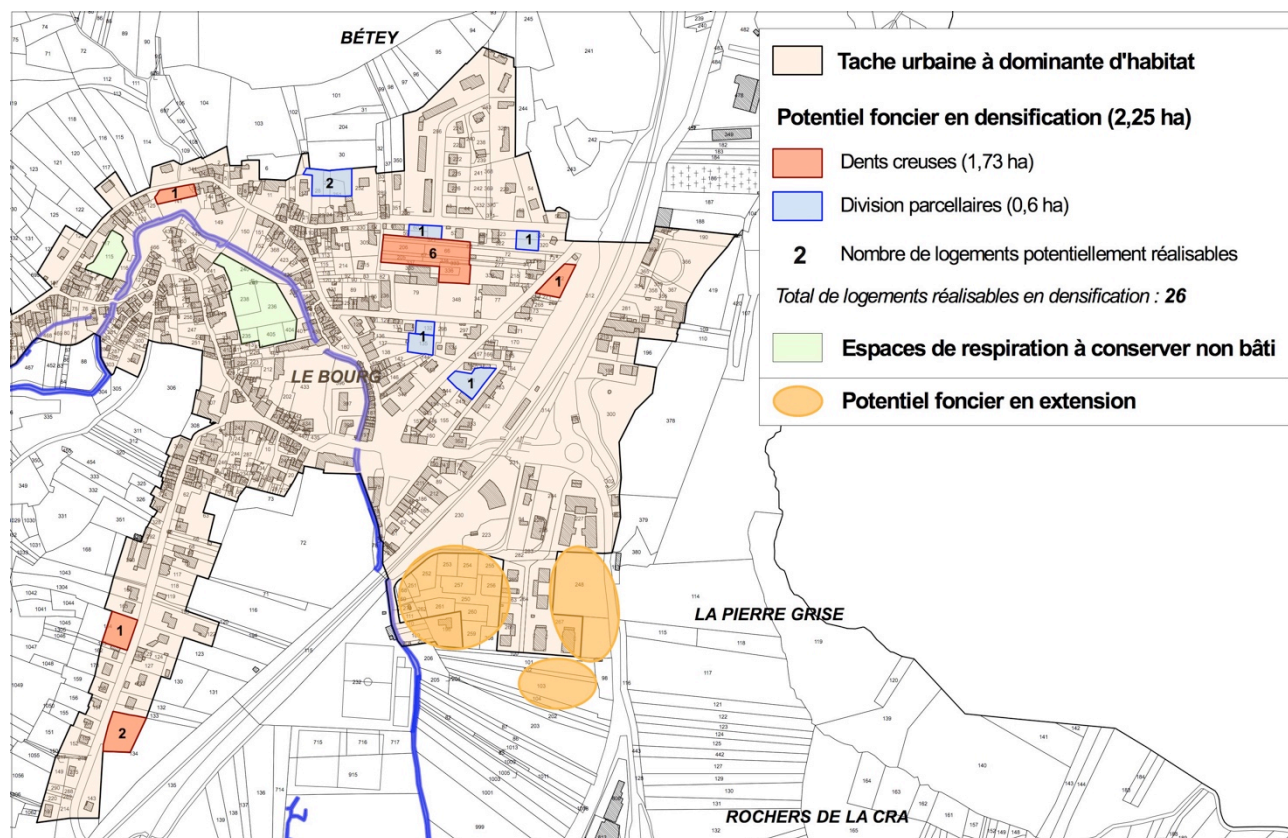
Ainsi, il reste **37** logements à produire, lesquels **justifient des secteurs en extension**, à aller chercher en continuité de l'enveloppe urbaine.

Tel que demandé par le Scot, le niveau de densité ciblé sera en moyenne de 19 logements par hectare au sein de ces secteurs.

Ainsi, **le besoin foncier en extension est estimé à 1,95 ha**, ce chiffre incluant les besoins liés aux voiries et espaces public.

Compte tenu des nombreuses contraintes et enjeux multiples détaillés plus haut, ces 1,95 ha pourront trouver leur place au sud-est du bourg, en continuité de l'opération récente du Petit Colombier.

En effet, ce secteur est l'un des seuls du territoire communal à ne pas être exposés à un risque d'aléa fort (zone rouge du PPR), ni à présenter des enjeux environnementaux ou agricoles considérés comme stratégiques. De plus, la topographie y est relativement peu contrainte.



B3 – Typologies de logements

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 **13%** en 2014 (et même 14,4% en 2009), soit un point de plus qu'à l'échelle intercommunale ; ce qui est relativement élevé compte tenu de la physionomie de Virieu-le-Grand (commune rurale de 1 000 habitants).
- cette spécificité entre en résonnance 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.**

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 résidentiel 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 75 logements visés à l'horizon 2030, 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.



C – MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ LOCALE



C2 – Orientation relative à 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 **trois zones d'activités artisanales** qui polarisent une partie du tissu économique et offrent encore quelques disponibilités foncières, à savoir la ZA En Sauvy, la ZA de La Combe et la petite ZA En Planchon.

Le projet porté par la commune poursuit un double objectif :

▪ **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 en favorisant l'implantation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain, en particulier les activités de service
- Conforter et développer la zone artisanale En Sauvy, laquelle est identifiée dans le Scot pour accueillir le développement économique.
En l'occurrence, elle offre aujourd'hui du foncier disponible, que le projet entend valoriser pour **accueillir de nouvelles entreprises**.
En cohérence avec le Scot, l'objectif est de déployer une offre de proximité en lien avec les services proposés au niveau de la commune.
Pour rappel, cette ZA relève des compétences intercommunales.



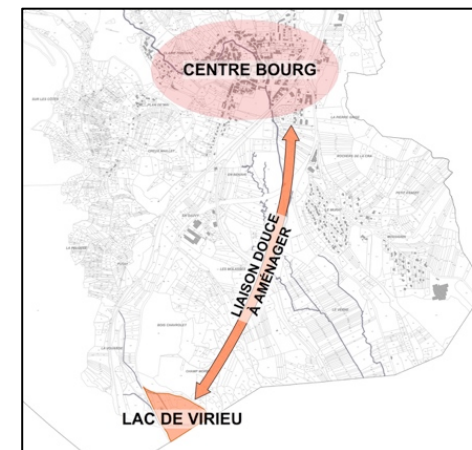
C3 – Orientation relative au tourisme et aux loisirs

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

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, le vélo-rail, 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 :

- **Développer l'offre en tourisme « vert » et « rural »** notamment en valorisant le potentiel touristique, 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. Il est envisagé la création d'une voie cycliste le long de la RD 904 et d'un cheminement piéton le long de l'Arène, rejoignant le centre bourg mais également Le Murat.
- La commune, en étroite relation avec la Communauté de Communes, souhaite **valoriser le site du Lac** en aménageant une zone vouée aux camping-cars, une guinguette, ainsi que des installations pour les enfants. **L'extension récente du camping**, lieu très fréquenté l'été, autant par une clientèle locale qu'étrangère, marque bien cette volonté.
- La valorisation des valeurs patrimoniales du bourg est également envisagée à travers la mise en place d'un **circuit patrimonial**.
- Les liens avec les communes voisines seront à renforcer afin de **favoriser les circuits de promenade**.
- Enfin, 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.





D – MAÎTRISER L'EMPREINTE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DU DÉVELOPPEMENT

D1 – Orientation relative à la maîtrise de 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.

Tendre vers la sobriété et l’efficacité énergétique

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**
 - Promouvoir la mixité fonctionnelle (habitat, activités, services...) et un choix pertinent des sites constructibles au regard des contraintes climatiques locales, des réseaux techniques publics (voirie, assainissement...)
 - Encourager la proximité entre habitat et pôle de services et d’équipements
- **Assurer la qualité des bâtiments et des aménagements nouveaux**
 - Penser le projet dans son environnement, renforcer les performances énergétiques des bâtiments et notamment du parc résidentiel, en encourageant des approches bioclimatiques (orientation et implantation, compacité, matériaux...)
- **Favoriser la réhabilitation du parc ancien**
 - Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti, lequel constitue un gisement d’économies d’énergie considérable
- **Penser les projets d’initiative publique de manière durable**
 - Encourager le développement de projets exemplaires du point de vue énergétique.
- **Développer les modes actifs**
 - Faciliter le recours aux modes alternatifs à la voiture, en particulier les modes actifs et le covoiturage

Encourager la diversification par le recours aux énergies renouvelables

Le projet propose d’encourager la diversification énergétique par le recours aux énergies renouvelables. En cela, il s’agit de :

- **Encourager les initiatives privées** : il s’agit de faciliter 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.
- **Soutenir la réalisation de projets d’envergure voués à la production locale d’énergie** : le projet de territoire prend le parti de prendre en compte et d’accompagner le projet de parc éolien actuellement à l’étude dans le secteur de la forêt de la Ravière. Ce dernier prévoit l’implantation de 8 éoliennes sur les communes d’Armix, de Prémilleu et de Virieu-le-Grand (le foncier appartenant aux communes de Rossillon et de Prémillieu).

D2 – Orientation relative à préservation de 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**
 - 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

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...



Département de l'AIN
Commune de VIRIEU LE GRAND

Révision du Plan Local d'Urbanisme

MERCI POUR VOTRE ATTENTION !



Atelier du Triangle

128, rue pouilly vinzelles – 71000 MACON

Tel : 03 85 38 46 46 / **Fax :** 03 85 38 78 20 / **Mail :** atelier.triangle@wanadoo.fr

Site internet : www.atelierdutrangle.fr



SETIS

20 Rue Paul Helbronner – 38100 GRENOBLE

Tel : 04 76 23 31 36 / **Fax :** 04 76 23 03 63 / **Mail :**

setis.environnement@groupe-degaud.fr

Site Internet : <http://www.groupe-degaud.com>