COMMUNE DE VIRIEU

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2 :
PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

APPROBATION DU PROJET - FEVRIER 2014

Mairie de VIRIEU
2 rue de Barbenière
38 730 VIRIEU

INTERSTICE SARL

Urbanisme et conseil en qualité environnementale

Valérie BERNARD • Urbaniste

Espace Saint Germain - Bâtiment ORION

30 avenue Général Leclerc - 38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60

contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

PREAMBULE 5

ORIENTATION N°1 7

ORIENTATION N°2 13

ORIENTATION N°3 19

ORIENTATION N°4 25

PREAMBULE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit le **projet communal** à une échéance de 15 ans : il présente les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

Ces orientations générales s'appuient sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et les objectifs définis par la commune. Le PADD conditionne le contenu des autres pièces du PLU : le règlement, les documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PADD constitue le **cadre de référence** permettant d'assurer la cohérence des différentes actions concernant l'aménagement à moyen et long terme du territoire et de faire prévaloir des principes fondamentaux énoncés au titre des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

> **ART. L110**
>
> *« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*
>
> **ART. L121-1**
>
> *« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*
>
> *1° L'équilibre entre :*
> - *a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural*
> - *b) L'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 ;*
> - *c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
>
> *1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*
>
> *2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;*
>
> *3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

Le PADD se construit également en se référant aux principes fondateurs du développement durable, qui supposent simultanément :

- la satisfaction des besoins actuels sans compromettre ceux de demain,
- la mixité des fonctions : l'évolution du territoire doit conjuguer la croissance économique, la cohésion sociale et le respect de l'environnement,
- l'adhésion des différents acteurs du territoire au projet via une démarche de concertation.

Le contenu du PADD est déterminant dans le choix de la procédure nécessaire à l'évolution du PLU : modification ou révision.

▪ LES OBJECTIFS DEFINIS PAR LA COMMUNE DE VIRIEU LORS DE LA MISE EN REVISION DU POS

Les objectifs affichés par la commune lors de la mise en révision du POS étaient :

- Intégration des nouvelles lois en matière d'urbanisme intervenues depuis l'élaboration du POS (lois SRU, UH, ENL et ENE depuis Juillet 2010) et intégration des nouveaux enjeux supra communaux (SCOT…)
- Examen de l'ensemble des zones urbanisables du POS au regard :
  - de la capacité d'accueil des équipements publics (dimensionnement)
  - de leur desserte par les réseaux (localisation)
  - de considérations environnementales et agricoles : optimisation de l'espace, protection de l'environnement et du paysage, protection de l'espace agricole,…

▪ LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DE VIRIEU

L'enjeu du PLU de Virieu est de définir le juste **équilibre** entre développement urbain, développement économique, cohésion sociale, préservation et valorisation des éléments de singularité environnementale et paysagère. Il s'agit aussi de s'inscrire dans des logiques territoriales plus larges que l'échelle communale : celles du bassin de vie, de la communauté de communes et du SCoT du Nord Isère.

Le développement futur souhaité par la commune de Virieu repose sur **quatre orientations** :

ORIENTATION N°1 : « *Un PLU économe en espace et solidaire* »,

ORIENTATION N°2 : « *Un PLU privilégiant un centre village renforcé et solidaire*»,

ORIENTATION N°3 : « *Un PLU soucieux de la préservation de la qualité du cadre de vie et de l'environnement*»,

ORIENTATION N°4 : « *Un PLU soutenant l'activité économique dans sa diversité* ».

ORIENTATION N°1

« UN PLU ECONOME EN ESPACE »

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Virieu est une **commune centre** de la Haute Vallée de la Bourbre avec ses équipements de santé, ses emplois, son offre de commerces et de services, sa vie associative, sa gare (sur Panissage) et son patrimoine remarquable. Elle est identifiée à ce titre comme **« bourg-relais »** par le SCOT Nord Isère.

Bien que le territoire soit dynamique, le nombre d'habitants a peu progressé depuis les années 1980. La croissance de population annuelle s'élevait à 0,7% entre 1999 et 2009. Aujourd'hui, Virieu compte un peu plus d'un millier d'habitants (1100 habitants en 2013).

L'objectif du PLU de Virieu est **d'affirmer sa position de « bourg-relais » en favorisant une croissance démographique à un rythme plus soutenu que ces dernières années.**

Le développement de la commune ne doit toutefois pas s'accompagner d'une consommation excessive des espaces agricoles et naturels. Au contraire, il s'agit de calibrer le PLU pour ne répondre qu'aux besoins en nouveaux logements à échéance maximale de 15 ans et de favoriser la réalisation de logements peu consommateurs d'espace.

➔ UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE PLUS DYNAMIQUE

D'ici 2028, l'objectif de la commune est d'atteindre de l'ordre de **1300 habitants**, en cohérence avec la capacité de la commune en terme d'équipements et de réseaux publics ainsi qu'avec les prescriptions du SCoT Nord Isère.

En 2009, Virieu comptait 448 logements. En 40 ans (1968-2009), la commune a gagné 155 logements, soit 3-4 nouveaux logements par an. Sur la dernière décennie (1999-2009), le rythme a été un peu plus soutenu : environ 6 logements par an.

Il s'agit dans le cadre du PLU de construire de l'ordre de 130 **nouveaux logements** d'ici 2028 (soit en **moyenne 9 logements par an**).

➔ UN POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ADAPTE AUX BESOINS DE LA COMMUNE

Le développement de l'urbanisation a conduit à étaler progressivement le village de Virieu. Ceci n'a pas favorisé le renforcement de la centralité du bourg et a contribué à réduire des surfaces agricoles ou naturelles au profit d'espaces urbanisés.

Si la commune doit relancer sa croissance démographique pour maintenir sa position de « bourg relais », elle doit également maîtriser son développement urbain.

Pour cela, il convient, dans le cadre du PLU, de :

- **Ajuster les besoins en foncier aux besoins en nouveaux logements** et **définir un projet pour 15 années au maximum**

  Le POS prévoyait un potentiel de terrains urbanisables d'environ 12 hectares, qui permettaient d'accueillir à terme de l'ordre de 300 logements (soit environ 30 ans de réserves foncières). Il est nécessaire de reconsidérer les zones d'urbanisation initialement prévues dans une temporalité de 15 ans maximum.

  Ainsi, pour atteindre une population d'environ 1300 habitants d'ici 2028 et 130 logements supplémentaires, le potentiel foncier à inscrire dans le PLU est de l'ordre de 3,8 hectares maximum d'ici 2028.

- **Programmer l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs**

  Il s'agit par ailleurs d'échelonner dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs dans le temps et favoriser le remplissage des « dents creuses » dans les zones déjà urbanisées pour permettre un développement progressif et équilibré de la commune.

➔ UN DEVELOPPEMENT PRIVILEGIE DANS LE CENTRE BOURG

Recentrer les nouvelles constructions dans le centre-village, en le densifiant et en le structurant, constitue un enjeu essentiel pour le développement de la commune de Virieu et pour la préservation des espaces agro-naturels.

Pour cela, il convient, dans le cadre du PLU, de :

- **Conforter le bourg**

  Le bourg constitue le pôle de vie majeur de Virieu. Il rassemble l'ensemble des équipements publics de la commune, les commerces, les services à la population ; sa proximité avec la gare est également un atout. Urbaniser le bourg limite les déplacements motorisés des habitants vers les équipements (distances plus courtes) et favorise les modes doux. Ceci permet aussi de préserver les espaces agricoles et naturels et limite l'urbanisation dans les secteurs présentant des risques naturels.

  La présence des réseaux publics (réseau d'assainissement des eaux usées, réseau électrique, eau potable,…) dans le centre bourg limite également les coûts d'équipement et d'entretien pour la collectivité. D'une manière générale, la présence d'équipements publics adaptés, notamment les réseaux, est la condition indispensable pour envisager la réalisation de tout projet d'aménagement, dans le respect de l'équilibre financier de la commune.

- **Maintenir les hameaux dans leur enveloppe actuelle**

  Si l'essentiel des constructions se trouve dans le centre village de Virieu, la commune comprend également plusieurs hameaux ruraux : Planchartier, Layat, L'Homnézy, Les Rivoires, Chûbins, Mallein, La Gone...

  Les hameaux ne sont pas destinés à être urbanisés, ils doivent conserver une vocation agricole et rurale ; les réseaux publics y sont souvent insuffisants.

  Ils sont maintenus dans leur enveloppe urbaine actuelle sans extension linéaire. Les coupures d'urbanisation entre les groupes de constructions sont préservées.

  Le PLU permet de gérer le bâti existant dans les hameaux (extensions des habitations existantes, création d'annexes, reconversion de granges,…), voire de renforcer modérément leur urbanisation («dents creuses») dans les limites de leur enveloppe actuelle (sans extension) pour les hameaux équipés.

  Le bâti existant pourra également être réinvesti et faire l'objet de changement de destination au profit de nouveaux logements lorsque le bâti présente un caractère patrimonial et lorsque l'opération est sans impact sur l'agriculture.

➔ DES LIMITES CLAIRES A L'URBANISATION ET UNE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les nouvelles constructions se sont principalement développées en confortation du centre village sous forme de petits ensembles parfois en renouvellement urbain (résidence des Lys), ou d'opérations de lotissement fortement consommatrices d'espace. Par ailleurs, depuis l'implantation de la nouvelle école, le bourg a tendance à s'étirer en direction du Sud/Est.

Pour contribuer à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels et marquer clairement les frontières du village, la commune se fixe plusieurs objectifs :

- **Contenir le village dans ses limites actuelles et marquer clairement les entrées de village :** des coupures vertes sont maintenues à hauteur des entrées de village et les limites du bourg (à 15 ans) sont fixées aux limites naturelles de la Combe Paradis à la Combe du Champ Renard.

- **Densifier le tissu existant du bourg en privilégiant** la réhabilitation de l'habitat ancien, en comblant les « dents creuses » et les grands tènements disponibles **par des opérations structurantes pour le village** : le Bourg / Champ de Mars, le Pré de l'Ane, le Parc.

- **Réinvestir le tissu existant dans des opérations de reconversion** : la Cartonnerie

- **Conforter le centre-bourg sans sortir des ses « limites naturelles »** par des opérations de confortation : « La Bouillane » à court terme et « La Colombette » à plus long terme

L'urbanisation de ces secteurs stratégiques permet de proposer de nouvelles formes d'habitat, plus compactes et conformes aux prescriptions du SCOT Nord-Isère pour les bourgs relais (30% de maisons individuelles maximum, 35% de logements collectifs minimum et maisons groupées ou habitat intermédiaire).

La mise en œuvre de nouvelles formes urbaines plus durables et moins consommatrices d'espace, doit répondre aux besoins des habitants (logements de qualité, économes, bénéficiant d'espaces extérieurs sans vis-à-vis,…).

- **Produire des logements de qualité :**

  Le Grenelle de l'environnement a impulsé une politique nationale de limitation des rejets de gaz à effet de serre qui mérite de trouver son prolongement au niveau local.

  Il s'agit principalement dans le cadre du PLU d'encourager le développement de projets intégrant la qualité environnementale. A ce titre, les projets d'aménagement de type « éco quartiers » doivent être encouragés, tout comme l'expression de formes architecturales contemporaines intégrant la qualité environnementale (amélioration de la performance énergétique des bâtiments, gestion de l'eau, économie d'espace, ne pas freiner l'utilisation de matériaux renouvelables).

  L'aménagement des quartiers de « La Bouillane » à court terme et de « La Colombette » à plus long terme doit en particulier s'appuyer sur ces principes.

- **Modérer la consommation d'espace :**

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de la consommation foncière et les objectifs de la modération de consommation d'espace pour les quinze prochaines années.

Si entre 1999 et 2012, près de 10 hectares ont été consommés pour la construction de 82 logements (dont 65% de logements individuels), l'objectif pour la période 2013 /2028 dans le cadre du PLU est de maîtriser la consommation foncière.

En effet, sur les 15 prochaines années à venir, pour produire environ 130 logements, moins de 3 hectares de terrain (hors opérations de renouvellement urbain ou de densification) seront nécessaires. Ceci représente une diminution importante des surfaces consommées.

Les projets permettront donc de retrouver des formes plus compactes et plus durables que pour la période passée. 35 logements à l'hectare en moyenne et 2/3 de logements collectifs ou intermédiaires sont attendus.

	1999 – 2012 (14 ans)	**2013 -2028 (15 ans)**	**Evolution entre les deux périodes**
Nombre de logements	82 logements autorisés (source communale)	De l'ordre de 130 logements minimum possibles dont 14 en renouvellement urbain	X 1,5
Surface consommée	10,2 hectares	3,3 hectares de surface « nette »[1]	/ 3
Densité moyenne	8 logements par hectares : - 5 à 6 logts / ha pour les logements individuels - 70 logts / ha pour les logements collectifs	35 logements / hectare en moyenne	X 4
Typologie	Env. 65% logements individuels Env. 35% logements collectifs	Env. 10% de logements individuels purs Env. 40% de logements individuels groupés Env. 50 % de logements collectifs	Promouvoir une forme urbaine plus dense, moins consommatrice d'espace

[1] La surface « nette » s'entend hors voiries et espaces publics (ratio théorique de 30%) et hors surfaces des opérations en densification de moins de 5000 m2 (opération le « Bourg/Champ de Mars », le « Pré de l'Ane », le « Parc ») et hors surface de reconversion de la friche à la Cartonnerie (0,5 ha).

ORIENTATION N°2

« UN PLU PRIVILEGIANT UN CENTRE VILLAGE RENFORCE ET SOLIDAIRE »

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Le centre-village de Virieu, à l'intersection des RD73 et RD17, est structurant : il concentre l'essentiel des logements, des équipements, des commerces et des services.

Pour conforter le village en tant que pôle de vie majeur, la commune souhaite poursuivre son développement du centre village par la construction de nouveaux logements, et en améliorant son attractivité et son fonctionnement.

→ UN BOURG CONVIVIAL ET PROPICE A LA RENCONTRE DES HABITANTS

Le renforcement de l'attractivité du bourg de Virieu est indissociable de la mise en valeur de lieux de vie dans lesquels les habitants peuvent se rencontrer, se divertir,… Avec une réelle volonté de dynamiser les échanges entre viriaquois, la commune souhaite renforcer la vocation socialisatrice et l'urbanité de son bourg, en intervenant à la fois sur la production de nouveaux logements, sur les espaces publics et sur les modes de déplacement des habitants.

Le PLU de Virieu a, en ce sens, pour objectif de :

- **Renforcer le centre-bourg par des opérations d'habitat structurantes :**
  - **dans le tissu urbain : « Le Pré de l'Ane »** à l'angle de la rue de la Gare et de la rue du Stade, **« Le Parc »** à l'arrière du centre de soins, **« le Bourg »** Champ de Mars et **« La Cartonnerie »** rue du Gymnase.
  - **en extension du bourg :** l'urbanisation des secteurs situés à proximité directe du centre-bourg permettra de proposer une nouvelle offre en logements à proximité du centre-village. Il s'agit des secteurs « La Bouillane» à court et moyen terme et puis le secteur de « La Colombette» à plus long terme.

- **Apporter de la qualité urbaine dans les opérations**

  Il s'agit de faire mieux et plus harmonieux en terme d'urbanisme et de qualité architecturale dans chaque nouvelle opération.

  Chaque opération fait l'objet de réflexions d'ensemble (et non du coup par coup sans cohérence) et prend en compte :
  - le fonctionnement urbain (notamment les déplacements en général). Les nouveaux quartiers devront être desservis par des voies évitant les impasses et le cloisonnement, et reliés au bourg par des cheminements doux.
  - la qualité paysagère existante : composer avec le paysage et les éléments remarquables existants (végétaux, perspectives, eau, éléments bâtis…)
  - les typologies de logements économes en foncier (habitat intermédiaire, groupé, petit collectif,…)

- **Préserver les espaces de respiration existants dans le centre bourg**

  Le PLU de Virieu s'engage également sur la préservation/protection de la « trame verte » urbaine. Les parcs privés méritent en effet, une attention particulière dans le centre. Même s'ils ne sont pas accessibles au public, même s'ils sont finalement assez peu perceptibles (cœur d'ilots verts), ces espaces contribuent à apporter de la nature en « ville ».

Ils sont donc particulièrement intéressants à préserver pour :

- leur qualité paysagère (arbres d'essence nobles et spécimen âgés) et le cadre de vie qu'ils confèrent aux habitants (cime des arbres perceptibles depuis les voies publiques, débord par dessus les clôtures, changement de couleurs au fil des saisons,…),
- l'apport de petites faunes et d'oiseaux (biodiversité),
- le maintien d'espaces non imperméabilisés…

- **Offrir des espaces de convivialité et de rencontre pour les habitants :**
  - Un espace vert convivial sera aménagé au sein du nouveau quartier « La Bouillane », afin d'offrir des lieux de partage et de rencontre.
  - La requalification de la rue de la Gare se poursuit. Elle s'accompagne d'une opération récente de renouvellement urbain sur l'ancienne gendarmerie, de la définition d'une orientation d'aménagement en face du centre de soins, et d'une animation des rez-de-chaussée par une obligation de commerces ou de services.
  - La place de la Halle, la place du Trêve, les passages (Haut-Virieu, Jeannetonière), le Vieux Virieu,… constituent des éléments patrimoniaux à faire connaître.
  - Plusieurs réserves foncières à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif sont définies au PLU à proximité de l'école et à proximité du stade pour des équipements sportifs et culturels en confortation du pôle existant.

- **Affirmer la vocation des commerces et de services de proximité du centre-bourg** par une protection et un renforcement du linéaire de commerces et de services existant le long de la route départementale, de la rue de la Colombette à la mairie, et de part et d'autre de la rue de la Gare jusqu'au centre de soins.

→ UN BOURG FONCTIONNEL

Le développement du centre-village doit s'accompagner d'actions sur les flux en lien avec la multiplication des déplacements engendrés par le développement,… Il doit également permettre de ne pas aggraver les dysfonctionnements actuels en limitant l'usage de la voiture et en incitant au parcours de la commune à pied et à l'utilisation de la gare.

En ce sens, le projet tend à :

- **Favoriser les déplacements doux par un maillage piéton structurant et sécurisé**, qui participe à la rencontre des habitants :

  Le projet vise à créer un principe de continuités piétonnes parallèles à la route départementale 73 permettant aux piétons d'éviter cet axe fortement circulé.

  - Deux voies douces permettront de relier à travers les lotissements, la rue du Château à la rue de la Colombette (maison de retraite), puis la rue de Combe Paradis.
  - Une liaison piétonne à travers l'opération de « La Bouillane » permettra de rejoindre le cimetière et les chemins de randonnées depuis le Champ de Mars sans emprunter le chemin de la Bouillane ; une seconde liaison piétonne est prévue entre l'opération « La Bouillane » et la RD73 via l'impasse des Althéas.

L'aménagement de ce réseau de liaisons piétonnes pourrait être le support de la mise en place de systèmes de ramassage scolaire de type « pédibus » pour le déplacement des enfants entre leur domicile et l'école.

- **Poursuivre les aménagements en faveur de la réduction des nuisances liées à la circulation de transit sur la RD 73** (vitesse et dangerosité).

- **Poursuivre les efforts de requalification de la traversée du village et des entrées de bourg,** avec une attention particulière portée sur **l'aménagement de la rue de la Gare** pour améliorer la qualité du parcours entre Virieu et la gare (qualité des aménagements, sécurité, espaces d'agrément, animation du linéaire par des commerces / services).

- **Articuler l'urbanisation du centre village avec la gare ferroviaire de Virieu / Panissage** pour conforter le rôle de « bourg-relais » de Virieu. Plusieurs orientations sont prises au PLU, pour affirmer le rôle de la gare, améliorer les liens avec la gare et inciter à son utilisation : programmes de constructions structurants le long de la rue de la Gare, rez de chaussée commerciaux imposés pour animer le trajet centre village - Gare, sortie piétonne de l'opération Cartonnerie sur la rue de la Gare… En dehors du PLU, une réflexion sur la requalification des abords de la gare et en direction de la gare sera mis en place en cohérence avec Panissage.

→ UN BOURG SOLIDAIRE, MAINTENANT UNE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE

La commune de Virieu dispose d'un **parc de logements diversifié** : des logements collectifs (un quart du parc), des logements en location (près d'un tiers) et près de 20 % de logements locatifs sociaux.

Le projet de PLU doit permettre de poursuivre la diversification du parc de logements pour favoriser les parcours résidentiels sur la commune. Il s'agit de permettre à tous les habitants de Virieu de trouver un logement sur la commune, quelque soit leur âgé, leur situation socio-économique et la composition de leur foyer.

Le PLU de Virieu a en ce sens pour objectif de :

- **Apporter de la diversité dans les logements offerts sur la commune**

  Cet objectif signifie à la fois de poursuivre la **diversification des types d'habitat** (collectifs, intermédiaires, logements individuels) et **des statuts d'occupation** des logements (propriétaires, locataires, accession à la propriété).

  Il s'agit notamment de proposer des logements locatifs au plus près des commerces et des services du bourg.

- **Pérenniser une mixité sociale** et générationnelle par la réalisation de logements locatifs sociaux

  En 2010, la commune de Virieu comptait 78 logements sociaux sur 358 résidences principales, soit près de 22%.

  Il s'agit de pérenniser cette mixité dans le cadre du PLU de Virieu :

  - Poursuivre l'engagement dans les opérations mixtes
  - Favoriser une remise à niveau du parc locatif ancien sur la commune et de la remise sur le marché de logements vacants

➙ UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS PUBLICS A ORGANISER ET CONSOLIDER AU VU DES BESOINS FUTURS

Afin de mieux répondre aux besoins actuels et futurs des habitants de Virieu, la commune a pour objectif de conforter le niveau d'équipements publics en fonction des besoins et pour le long terme.

Il s'agit plus précisément de :

- **Conserver une réserve foncière à proximité de l'école publique,** construite récemment, afin de pouvoir étendre l'équipement ou développer des équipements d'accompagnement le cas échéant.

- **Conforter le « pôle sportif, culturel et de loisirs »** situé entre le village et la rivière de la Bourbre. Une réserve foncière importante sur le site le Grand-Champ est maintenue à destination d'équipements publics. La salle des fêtes sera par ailleurs à remettre aux normes et une réflexion doit également s'engager sur le devenir des bâtiments situés le long de la rue du Stade.

- **Pérenniser et renforcer les équipements de santé présents sur la commune** (centre de soins, maison de retraite,…) et les secteurs d'activités et de services qui y sont liés.

Equipements publics

Points d'appui du développement du bourg à court et moyen terme

Points d'appui du développement du bourg à long terme

Ilots patrimoniaux à préserver et valoriser

Entrée de village à affirmer

Rue de la gare à requalifier

Chemins piétons à aménager

Boisements à protéger et valoriser en tant qu'espaces de respiration ou éléments identitaires

ORIENTATION N°3

« UN PLU SOUCIEUX DE LA PRESERVATION DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT »

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

La commune de Virieu dispose d'un cadre de vie de qualité, lié à sa situation géographique (entre Lyon et Grenoble et desservi par une gare), mais aussi à la qualité et la diversité de ses milieux naturels, de ses paysages (vallée de la Bourbre), et de son patrimoine bâti.

Afin de préserver la richesse et la diversité de son patrimoine naturel et bâti sur la commune, le PLU doit envisager simultanément de **maîtriser l'urbanisation du territoire** et de **protéger les éléments patrimoniaux les plus emblématiques**.

→ PRESERVER LES RICHESSES PATRIMONIALES DE LA COMMUNE

Le territoire de Virieu est caractérisé par un paysage riche et varié, à dominante rurale, et sur lequel reposent l'identité et la qualité du cadre de vie de la commune.

Cinq entités paysagères majeures ont été identifiées : la vallée de la Bourbre, le piémont artificialisé, les coteaux boisés, le plateau agricole, les combes boisées. Ces cinq entités, intimement liées au relief, structurent fortement le territoire et facilitent sa lecture.

Le paysage de Virieu a toutefois fortement évolué au cours de la période récente: progression des boisements sur le coteau en raison de l'abandon des terres agricoles et progression de l'urbanisation en extension du village.

Le patrimoine bâti de la commune contribue à la qualité du paysage, avec la présence de monuments historiques classés (château de Virieu, château de Pupetières sur la commune de Châbons), de plusieurs éléments remarquables (Ecole Stéphanie de Virieu, centre de soins, Mairie, Eglise, Cure), d'un patrimoine lié au village médiéval (les « maisons du château », les remparts,…) et à l'architecture dauphinoise (fermes, maisons de village, maison typique peinte par Jongking…), et d'un petit patrimoine (halle, croix, lavoirs, roue, ruines de la Chapelle).

L'objectif du PLU est d'assurer la pérennité et la transmission aux générations futures de la richesse patrimoniale (naturelle et bâtie) de la commune de Virieu:

- **Pérenniser la diversité d'ambiances paysagères qui participe à la qualité de vie des habitants**
- **Assurer la protection des monuments historiques et de leurs abords**: château de Virieu et son parc, château de Pupetière à Châbons.
- **Protéger deux « îlots patrimoniaux »** : le village médiéval et la place de la Halle
- **Protéger le petit patrimoine** (fontaines, lavoirs, murs, croix, puits, inscriptions, …)
- **Protéger la « trame verte » identitaire du village**

Il s'agit de maintenir les boisements dans le tissu urbain et de les renforcer, en tant qu'espaces de respiration ou éléments identitaires :

- Protéger les grandes propriétés et leur parc dans leur ensemble en tant qu'éléments remarquables du paysage ;
- Protéger les sujets ponctuels remarquables ;
- Conserver dans les nouvelles opérations d'aménagement des espaces naturels partagés (secteur de la Bouillane) ;
- Maintenir le réseau de haies.

→ GARANTIR LE FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE

La commune de Virieu dispose de milieux naturels diversifiés : des milieux forestiers, des boisements divers (haies, vergers, boisements d'accompagnement des cours d'eau), des milieux ouverts (Vallée de la Bourbre, plateau agricole de l'Homnézy, pelouses sèches, parc de la Maison de retraite), des milieux humides.

Les zones humides associées à la rivière de la Bourbre bénéficient d'une protection en raison de leur intérêt écologique : une ZNIEFF de type 2 « Zones humides de la haute vallée de la Bourbre », une ZNIEFF de type 1 « Prairies humides entre Virieu et Châbons ». La zone humide du Meneisi sur le plateau est également à protéger.

L'ensemble de ces milieux naturels doit être protégé durablement pour leur valeur écologique (protection de la ressource en eau, continuum écologique), économique (agriculture) et paysagère (patrimoine naturel).

Il s'agit également de préserver et remettre en état ces continuités écologiques qui permettent le passage de la faune, conformément à la Loi Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2, du 12 Juillet 2010 ; et de mettre en œuvre les conditions nécessaires à la préservation de la biodiversité et à l'équilibre des écosystèmes.

Le territoire communal est parcouru par plusieurs continuités écologiques. Il s'agit principalement de continuums aquatiques (la rivière de la Bourbre et ses affluents) et forestiers (boisements forestiers du plateau et combes boisées et boisements d'accompagnement de la Bourbre).

Ripisylves des 5 ruisseaux du territoire — *Vue oblique aérienne*

En ce sens, l'objectif est de garantir le fonctionnement écologique du territoire:

- **Préserver et protéger les zones à enjeux pour la faune** : la rivière de la Bourbre, les ruisseaux et boisements des combes (Vaugelas, Combe du Paradis, Combes du Château et de l'Eglise), le Marais de Virieu, les lavoirs (Planchartier, Layat), les pelouses sèches (Planchartier), le plateau agricole de l'Homnézy, la carrière à Mallein, les boisements (Mollard Levrier), les talus secs (château, plateau de l'Homnézy)

- **Préserver et restaurer les continuums aquatiques et forestiers du territoire**:

  - Préserver le continuum forestier du plateau, les ripisylves des combes et du coteau, celle de la Bourbre

  - Préserver les continuums aquatiques, c'est à dire les cours d'eau permanents qui assurent les liaisons avec la rivière de la Bourbe. Ils constituent des corridors biologiques utilisés par la faune aquatique, la faune terrestre et l'avifaune sur les berges et leurs boisements. Il est essentiel de préserver la continuité du passage en réduisant les obstacles (clôtures, seuils et busages et mise en souterrain) et en préservant une bande boisée et herbacée en bordure des deux berges.

- **Préserver l'ensemble des zones humides,** quelque soit leur taille en raison de leur diversité et de leur richesse faunistique et floristique.

- **Préserver les haies et les points d'eau** qui servent au déplacement de la faune, mais aussi à leur reproduction.

- **Privilégier une flore locale** lors de la création de haies ou d'ensembles boisés et mettre en œuvre les conditions favorables à la **lutte contre la prolifération des espèces envahissantes** (renouée du Japon, ambroisie, Buddleia de David,…).

- **Participer à la préservation de la ressource en eau** (en qualité et en quantité), en cohérence avec le SAGE de la Bourbre. Il s'agit notamment de protéger les différents captages d'eau potable de la commune, de poursuivre les travaux d'amélioration de la collecte des eaux usées et de s'inscrire dans le programme de réhabilitation de la station d'épuration défini par le Syndicat mixte d'Aménagement du bassin de la Bourbre.

→ LIMITER L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

La commune de Virieu est concernée par plusieurs aléas liés à l'eau en raison de ses spécificités topographiques (pentes, combes), géologiques (imperméabilité des sols) et climatiques (abondance des précipitations).

Plusieurs évènements ont marqué l'histoire de la commune : crues de la Bourbre, crue du ruisseau du Vaugelas, des tournelles, Planchartier, glissement de terrain ayant emporté la RD 17…

Si la commune de Virieu n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels, la commune a actualisé sa carte des aléas permettant d'inventorier les risques naturels, leur localisation et leur intensité.

Les risques sont globalement faibles: l'urbanisation s'est essentiellement réalisée en dehors des secteurs à enjeux, et certains aménagements contribuent à pallier les risques d'inondation.

Cependant, ils existent et face aux risques encourus, la commune doit adopter des mesures afin de se protéger au mieux des conséquences des phénomènes naturels.

Il s'agit, principalement, dans le cadre du PLU, de **ne pas aggraver les risques et les nuisances connus et actualisés sur le territoire** (risque d'inondation, de crues torrentielles, de ravinements et ruissellements sur versant, de glissements de terrain) en s'appuyant sur la carte des aléas.

Par ailleurs, la commune engagera des études approfondies sur les problématiques d'inondation liées au ruissellement et débordement dans le village.

ORIENTATION N°4

« UN PLU SOUTENANT L'ACTIVITE ECONOMIQUE DANS SA DIVERSITE »

Le tissu économique de Virieu est développé et diversifié. Il se caractérise notamment par la présence de nombreux commerces et services de proximité en centre village (une quarantaine), d'un important tissu d'artisans dans les zones d'habitat ou dans la zone d'activités intercommunale (Mas de Perrière), d'une carrière (Mallein) et d'une agriculture dynamique (695 hectares de terres agricoles en 2006 selon Corine Land Cover ; 10 sièges d'exploitation en 2010).

Le PLU de Virieu doit contribuer à maintenir et accompagner le développement des activités économiques dans leur diversité. Il s'agit en effet de rechercher un équilibre habitat-emploi, essentiel tant pour le dynamisme de la commune, que pour diminuer les obligations de déplacement dans un contexte général de vieillissement de la population et d'augmentation du prix des énergies fossiles.

Plusieurs objectifs sont poursuivis :

➔ **RENFORCER LE POLE « SERVICES - COMMERCES – EQUIPEMENTS » EN CENTRE VILLAGE** :

Une quarantaine de commerces et services de proximité sont recensés sur la commune de Virieu. L'essentiel d'entre eux forme un linéaire commercial qui s'étend depuis la rue Carnot, la Place de l'Eglise, la rue du Vallon de Lamartine jusqu'à la rue de la Gare et se poursuit sur la commune de Panissage.

Composants essentiels de la vie locale, les commerces et les services concourent à l'animation, au dynamisme et au rayonnement de la commune. Ils permettent également de répondre aux besoins d'une population croissante et vieillissante.

Le projet de PLU vise en ce sens à maintenir et renforcer cette armature de commerces et de services de proximité en centre village en :

- préservant le linéaire commercial existant et en le renforçant sur la rue de la gare,
- renforçant le pôle d'équipements publics,
- requalifiant les espaces publics,
- assurant des connections entre le bourg, le secteur de l'école et la maison de retraite,
- favorisant la construction de nouveaux logements à proximité des équipements, commerces et services,
- définissant de nouveaux itinéraires piétons depuis les nouveaux quartiers d'habitation.

Commerces le long de la RD73

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES « MAS DE PERRIERE »

La zone de Mas de Perrière, située à cheval sur les communes de Virieu et de Chélieu, représente environ 6 hectares et accueille aujourd'hui 6 entreprises artisanales et industrielles (BTP, transformation de matière plastique, …). Elle est de compétence intercommunale.

La commune souhaite, à travers son projet :

- **Maintenir la zone d'activités dans ses limites actuelles**, en lien avec le schéma de développement économique communautaire ;

- **Améliorer la qualité du site, en particulier ses abords**, en raison de sa situation en entrée de commune de Virieu, et de sa perception depuis la route départementale.

Zone d'activités « Mas de Perrière »

ASSURER LA VITALITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LA COMMUNE

L'agriculture est une activité très présente à Virieu. Alors que la vallée de la Bourbre est plutôt orientée vers la culture en raison de la fertilité des sols, le plateau est davantage occupé par des prairies permanentes et l'élevage.

Bien que le nombre d'exploitations ait fortement diminué ces 20 dernières années, le territoire agricole reste homogène. L'avancée de la forêt témoigne par ailleurs de l'abandon des terres les plus difficilement exploitables (sur les coteaux).

Pour autant, l'agriculture concourt à la diversité économique du territoire de Virieu. Elle est à la fois productrice de richesses économiques et garante de l'entretien du paysage et de la valorisation des terres.

Il s'agit donc de :

- **Définir clairement les limites de l'urbanisation** pour sécuriser le devenir des terres agricoles ;

- **Soutenir la vocation agricole de la commune dans toutes ses composantes** (élevage, cultures,…) et **promouvoir les pratiques durables** (agriculture biologique, filières courtes, …) ;

- **Pérenniser la fonctionnalité des exploitations agricoles** en limitant notamment le mitage et l'enclavement des espaces et des exploitations agricoles. Les hameaux demeurent dans leur limite actuelle sans extension sur les terres agricoles.

➔ RENFORCER LE TOURISME

Forte de sa richesse patrimoniale et de son tissu associatif important et dynamique, le PLU a pour objectif de favoriser la découverte du territoire :

- **Localiser et protéger le patrimoine bâti de la commune** ; l'inventaire du patrimoine sera complété par l'inventaire du patrimoine des Vals du Dauphiné mené par les services départementaux

- **Favoriser les liaisons douces propices à la découverte du territoire** et les connecter aux sentiers de randonnées (connexion dans le secteur de la Bouillane au sentier de la Combe de Champ Renard)

- **Favoriser la réalisation d'un sentier intercommunal piéton / cycle** le long de la rivière de la Bourbre

- Valoriser les marais de la Bourbre en incitant tous les acteurs (propriétaires, exploitants, syndicat mixte, commune…) à élaborer un projet valorisant de cet espace remarquable (en vue d'un Espace Naturel Sensible local ?)

➔ MAINTENIR UN BON NIVEAU D'ACCES AUX COMMUNICATIONS NUMERIQUES

En quelques années, Internet et les réseaux de communication électroniques se sont imposés auprès du grand public ainsi que des entreprises en tant que service essentiel. Leur présence participe en ce sens fortement du degré d'attractivité et de compétitivité d'un territoire.

La disponibilité et le développement des communications à haut voire très haut débit dépendent de l'existence et de la nature des infrastructures électroniques du territoire, ainsi que de leurs conditions d'exploitation : nombre et diversité des opérateurs, accès ouvert ou non au réseau, interconnexion aux réseaux nationaux et internationaux,…

Constructions existantes

Boisements à préserver

ZNIEFF type 1

ZNIEFF type 2

Espace agricole

Sièges d'exploitation agricole

Captages et périmètres de protection

Ligne électrique HT

Continuums forestiers à préserver

Continuums aquatiques à préserver

Zones humides de moins de 1 ha à protéger

Centre-village à conforter en tant que pôle de vie majeur: logements, commerces, services,équipements

Développement des hameaux ruraux à limiter dans leur enveloppe actuelle

Entrées de village à affirmer

Monument historique et ses abords à protéger