



**BUGEYSUD**  
Communauté de communes

---

**Communauté de  
communes Bugéy-Sud**  
34 Grande Rue - BP3  
01301 BELLEY Cedex  
Tél. 04 79 81 41 05  
accueil@cbugeysud.com  
www.cbugeysud.com

**Madame le Maire  
Mairie de Virignin  
570 Avenue du Bugéy  
01300 VIRIGNIN**

Belley, le 08 avril 2021

---

**Votre contact :**  
Sandrine ANTUNES  
04 79 42 33 45  
responsable.urbanisme@cbugeysud.com

**Objet : Avis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de la commune de Virignin**

**Référence :**  
FAM/SA/2104/195

Madame le Maire,

Suite au courrier recommandé reçu le 15 janvier 2021 notifiant l'arrêt de projet de révision de votre PLU, j'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis qui a été formulé par la Communauté de communes Bugéy Sud.

L'échéance qui nous est impartie pour vous faire part de notre avis étant proche, je vous prie de bien vouloir prendre connaissance des éléments ci-dessous, qui seront confirmés, pour ce qui relève spécifiquement de la compatibilité de votre projet vis-à-vis du SCOT Bugéy (point 1 ci-dessous), par une délibération ultérieure qui vous sera transmise dès que possible.

1/ La commission urbanisme et aménagement de la communauté de communes a pris connaissance avec intérêt et attention de l'ensemble des pièces constitutives de votre dossier et tient à vous féliciter pour la qualité du travail réalisé.

Cet avis est émis au titre de la compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le Schéma de Cohérence Territoriale prévue par l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme. Je vous précise que cet avis est basé sur l'analyse de la compatibilité de votre projet avec les pièces opposables du SCOT Bugéy approuvé le 26/09/2017, exécutoires depuis le 04/01/2018.

La communauté de communes Bugéy Sud a formulé un avis favorable avec réserves dont vous trouverez le détail ci-dessous :

Thématique	Orientations dans le PLU de la commune	Rapport de compatibilité avec le SCOT Bugey
Démographie	+ 1,3%/an jusqu'en 2030 (+ 160 habitants).	Supérieur à la cible de + 1,1%/an pour la strate mais compatible avec enjeux de développement supra communaux (port, Actipôle) + effort significatif de maîtrise du développement par rapport à la période précédente.
Habitat	<p>120 logements à produire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 96 logements en densification (25 en dents creuses + environ 70 dans les OAP)</li> <li>- 10 divisions parcellaires</li> <li>- 8 sorties de vacance</li> <li>- xx logements en extension</li> <li>- 11 changements de destination potentiels</li> </ul> <p>88% du développement dans l'enveloppe urbaine (hors extension Actipôle et parc photovoltaïque). Objectif déjà atteint pour offre locative sociale + 1 secteur de mixité sociale prévu. Poursuite de la diversification de l'offre (collectif, intermédiaire, groupé) dans les OAP.</p>	<p>Nécessité de préciser / intégrer dans la justification des choix le calibrage du PLU par rapport au nombre de logements potentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de logements réalisés en extension,</li> <li>- Le nombre de logements retenus produits par les changements de destination,</li> <li>- La prise en compte de la consommation d'espace et du nombre de logements produits depuis l'arrêt du SCOT (2017).</li> </ul> <p>Nécessité de mettre à jour le % de LLS actuel (2012) et le % prévisionnel à horizon du PLU (SCOT 12%).</p>
Consommation foncière	<p>Développement résidentiel centré sur le bourg-centre (6,4 ha total dont 1 seul secteur de 1,2 ha en extension). Développement économique : Actipôle + Port (15,5 ha, dont 12 ha à long terme). Gradient de densité en fonction de la proximité au centre - de 16 à 23 logements/ha.</p>	Compatible.
Activité économiques / équipements / Tourisme	<p>Mixité fonctionnelle prévue dans centre bourg. 2 zones d'activités : la Rivoire (complète), l'Actipôle avec règlements différenciés. Activités touristiques en lien avec le port. Extension Actipôle cohérente avec orientations SCOT (nécessitera une mise à jour du PLU) Linéaire commercial centre-bourg préservé.</p>	Compatible.
Espaces naturels, agricoles forestiers et	<p>Préservation des espaces et gestion des abords pris en compte pour secteurs à enjeux. Un parc photovoltaïque de 8,6 ha sur terrains CNR. Valorisation du Rhône. Maîtrise de la pression foncière vis-à-vis des activités agricoles par la « centralisation » de l'urbanisation. Préservation du petit patrimoine. Intégration de frange paysagère pour gérer les nuisances.</p>	Compatible.



<b>Déplacement / Mobilité</b>	Valorisation des axes de déplacements doux (Via Rhôna et nouveaux cheminements vers le Port). Poursuite de la sécurisation des abords de la RD 1504 sur les nouveaux secteurs d'urbanisation. Emplacements réservés pour cheminements piétons	Compatible.
<b>Réseaux</b>	Alimentation en eau potable : OK Assainissement : Actions programmées dans le cadre du Schéma directeur d'assainissement.	Actions du schéma directeur d'assainissement nécessaires pour accompagner le développement de l'urbanisation.

Votre projet ne présente pas de dispositions contraires aux orientations et prescriptions formulées dans le cadre du SCOT Bugey et les principaux objectifs sont en adéquation avec celui-ci. Par ailleurs, ce projet est globalement en phase avec les spécificités et cohérent avec les contraintes de votre commune. Enfin, l'objectif de maîtrise de la consommation foncière a été bien pris en compte dans le projet communal. Néanmoins, certains éléments du rapport de présentation nécessitent d'être actualisés et/ou complétés.

En conséquence, la communauté de communes, émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Virignin sous réserve que :

- Le calibrage du PLU soit précisé (intégration du potentiel de nouveaux logements retenus réalisés par changement de destination et en extension de l'enveloppe urbaine) et que celui-ci soit cohérent avec le besoin en logements identifiés ;
  - Le rapport de présentation soit complété d'une analyse de l'offre nouvelle en logements et de la consommation d'espace associée, notamment en extension, réalisées depuis le 01/01/2017 (arrêt du SCOT fin 2016) et que celle-ci soit prise en compte dans le bilan du projet ;
  - Les données en matière de pourcentage de logement social, actuel et cible, soient mises à jour.
- **Porte à la connaissance** de la commune que plusieurs points du rapport de présentation nécessitent d'être corrigés ou actualisés (point 2 ci-dessous).

2/ En complément, le service urbanisme a procédé à une analyse attentive de votre projet et porte également à votre attention les remarques suivantes :

**DIAGNOSTIC :**

- Mettre à jour le pourcentage de logements sociaux actuel (par rapport au nombre de résidences principales) - la donnée présente dans le rapport datant de 2012.
- Mettre à jour en page 59 la référence à l'amendement Dupont (article L. 111-6 du code de l'urbanisme) : la commune de Virignin n'est concernée ni par une autoroute, ni par une route express, ni par une déviation au sens du code de la voirie routière, ni par une route classée à grande circulation. Si la RD 1504 est effectivement concernée par les dispositions de l'article L. 141-9 du code de la voirie routière, il convient alors d'indiquer clairement dans le rapport de présentation que le PLU déroge à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme en application de l'article L. 111-8 du même code.



- Mettre à jour la cartographie en page 64 : l'intégralité de la portion de la RD 1504 qui traverse la commune n'est pas classée en catégorie 3 (une partie est en catégorie 4).
- Mettre à jour page 66 les bénéficiaires du TAD de la CCBS cf. <https://www.ccbugeysud.com/fr/transport-a-la-demande.htm>
- Mettre à jour page 68 les informations concernant le projet de passerelle entre Virignin et La Balme.
- Le diagnostic agricole mériterait d'être actualisé le cas échéant (page 75) : le diagnostic indique 4 changements potentiels de destination d'anciens bâtiments agricoles, le document de justification des choix évoque 11 bâtiments en page 38 et le plan de zonage n'en compte a priori que 4.

#### **EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :**

- Mettre à jour en page 8 les informations relatives au PPRN chutes de rochers (le PPRN de 2012 a été remplacé par le PPR de 2020 inondation et chute de rochers).
- Mettre à jour l'analyse de l'entrée de ville nord en page 40 : construction nouvelle en lieu et place du « terrain en gravier ».
- Revoir pages 90 et 91 le suivi des modifications.

#### **JUSTIFICATION DES CHOIX :**

- Corriger page 10 le potentiel en extension (1,2 ha en dents creuses + 3,7 ha de gisements font 4,9 ha et non 5,2 ha + 1,2 ha en extension font au total 6,1 ha et non 6,4 ha) - à mettre à jour dans le reste du dossier (page 42 notamment) le cas échéant.
- Mettre à jour le paragraphe lié à l'Actipôle Bugey Sud (page 21) :
- Le pôle entrepreneurial ACTIPÔLE BUGEY SUD accueille les créateurs d'entreprises (pépinière) et les entreprises en développement (hôtel) dans des locaux adaptés (700 m<sup>2</sup> de bureaux bâtiment LA TOILE et 1 360 m<sup>2</sup> d'ateliers bâtiment LA FABRIQUE). La pépinière d'entreprise est adhérente au réseau régional AURA Pep's. De multiples acteurs et partenaires locaux sont présents au sein du pôle entrepreneurial : club d'entreprises Bugey Développement (100 adhérents), CCI de l'Ain, coopérative d'activités et d'emplois La Bâtisse, Adie, Réseau Entreprendre 73....
- Les implantations sur le parc se développent par ailleurs autour d'activités diverses : une micro-crèche, la société AXIS, la société CS3D, le cabinet. G ARCHITECTURE.
- Le programme immobilier « Actipôle BUGEY SUD PARK - le Village » prévoit par ailleurs la réalisation d'un village d'entreprises artisanales et industrielles sur un tènement de 14 300 m<sup>2</sup> et la réalisation d'un programme tertiaire et de services sur un tènement de 4 800 m<sup>2</sup>.
- Le site actuel de la ZAC (correspondant à la zone UX) étant ainsi globalement en cours d'aménagement sur la quasi intégralité de sa surface, l'intercommunalité entend mener dès à présent la réflexion sur son développement futur vers l'Ouest. [...].
  - Mettre à jour le paragraphe lié à la zone du port (page 23) : « Dans ce cadre le territoire souhaite permettre l'accueil de porteurs de projet [...] loisirs autour de l'eau, activités autour du vélo... ».



- Mettre à jour la mention à l'accueil futur d'hébergements touristiques sur la zone du Port en page 30 : les Lodges de la ViaRhôna sont en activités.
- Revoir la référence à l'ER n°3 en page 41 pour les liaisons douces et routières : l'ER n°3 concerne l'extension du cimetière, il s'agit plutôt de l'ER n°4.
- Page 42 : où se situe le développement des équipements (notamment touristiques et de loisirs du port) : pas dans la zone UX ou 2AUX, et il ne s'agit pas de foncier à vocation résidentielle ?
- Revoir le tableau en page 81 (mention du POS et pas de zone 2AU reportée pour le nouveau PLU).
- Page 87 : surface extérieure dédiée à la valorisation énergétique en faveur du développement durable pour opération de plus de 5 logements : cette disposition ne se retrouve pas dans le règlement a priori.
- Page 126 : il serait utile de décrire plus spécifiquement les éléments protégés inscrits dans le plan de zonage.
- La finalité de l'ER n° 6 n'est claire (page 123).

#### OAP :

- Il manque la précision sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque OAP à retranscrire dans le règlement écrit.
- Quelle est l'OAP valant règlement au titre de l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme ?
- Privilégier une densité imposée par opération plutôt qu'un nombre global de logements à atteindre sur l'OAP, ou alors imposer une opération d'ensemble sur l'ensemble du périmètre de l'OAP sans sous-secteurs car sans cela l'instruction sera impossible à mener pour assurer la compatibilité avec l'OAP.
- OAP n°1 : où se situe le site dédié à l'accueil d'un habitat de type villageois ? Le jeu des couleurs n'est pas très lisible sur le plan.

#### Plan de zonage :

- La demande de la CCBS était de prévoir un accès véhicule en complément des modes doux pour l'ER n° 5.

#### REGLEMENT :

*(NB : certaines remarques s'appliquent à plusieurs récurrences dans le projet de règlement, seule la première d'entre elle est citée ci-dessous)*

- Page 10 : le symbole pour les changements de destination n'est pas le même que celui sur le règlement graphique, idem pour la protection des linéaires commerciaux.
- Article 12 (page 11) : la référence au classement de la RD 1504 doit être modifiée (cf. précédemment).
- Article UA1 (page 15) : l'appellation « établissements dangereux incommodes ou insalubres » fait plutôt référence à la notion actuelle d'installation classée pour la protection de l'environnement.



- Article UA4 (page 17) 4.1 : il serait utile d'ajouter la possibilité de respecter l'alignement des constructions environnantes dans les règles particulières.
- Article UA4 (page 17) 4.2 : attention à l'intégration de la notion d'ensoleillement qui relève du code civil.
- Article UA4 (page 17) 4.2 : « Cette règle s'applique également aux lots issus d'un découpage d'une opération d'ensemble » : s'agit-il d'une opposition à l'application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme et si oui n'est-ce pas une disposition générale de l'article 4.2 ?
- Article UA4 (page 18) 4.5 : la hauteur des annexes accolées est-elle également limitée à 3,5 mètres ?
- Article UA5 (page 19) : « les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacée par des systèmes alternatifs de rétention ». Cette formulation n'est pas claire : si on ne peut pas faire de la rétention on peut alors faire de la rétention...
- Article UA5 (page 19) : le nuancier doit être annexé en tant que tel au PLU. Si celui-ci ne s'applique pas qu'aux façades, il faut prévoir également un nuancier pour les menuiseries par exemple ou les toitures, sinon ce paragraphe trouverait mieux sa place dans la partie « façades ».
- Article UA5 (page 20) : les panneaux solaires non encastrés sont interdits en zone UA (il faudrait intégrer cette précision dans la justification des choix en page 88). Attention, les technologies actuelles ne proposent plus de panneaux encastrés, cela revient donc à interdire les panneaux solaires dans la zone UA.
- Article UA5 (page 20) : revoir la rédaction des dispositions sur les toitures pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (cf. le dernier paragraphe qui fait référence à des dispositions ci-après qui n'existent pas) + les débords de 50 cms sont imposés dans tous les cas ?
- Article UA5 (page 21) : les murets de soubassement de clôtures sont interdits ?
- Article UA5 (page 21) : attention à la légalité d'imposer le portail en retrait de 3 mètres.
- Article UA5 (page 22) : voir si les lucarnes ne méritent pas d'être ajoutées à la liste des caractéristiques à préserver.
- Article UA5 (page 23) : pour les menuiseries du bâti traditionnel, attention à la couleur gris anthracite qui en l'état de la rédaction n'est pas interdite.
- Article UA (page 23) : les murs enduits et couverts de tuiles sont autorisés sans limite de hauteur ?
- Article UA6 (page 24) : les 20% des toitures végétalisées qui peuvent être comptabilisés représentent au plus 20 % de la toiture ou 20% des 15% à atteindre ?
- Article UA9 (page 28) : pour la gestion des eaux pluviales, attention à la vérification du dimensionnement de l'ouvrage de stockage. Soit cela nécessite pour la commune d'avoir des compétences techniques



- spécifiques pour en juger, soit cela reviendra à imposer une étude d'eaux pluviales systématiques, en l'état y compris pour des annexes.
- Article UX4 (page 61) : enlever le schéma de principe d'implantation car celui-ci n'a pas été imposé sur les constructions réalisées.
  - Zone UX et UL : attention à ne pas interdire les abris mobiles destinés à l'accueil de petite restauration par exemple pour une durée supérieure à 3 mois.
  - Article UL5 (page 75) : les clôtures végétales et ou en matériau naturel (type bois) doivent être privilégiées.
  - Article A2 (page 110) : les installations agricoles doivent être autorisées mais uniquement si elles sont liées et nécessaires à une activité agricole.
  - Article A2 (page 110) : pas de limite de surface pour le logement de fonction des exploitants ? En général leur nombre est limité à 1, par dérogation à 2 en cas d'exploitation sociétaire. La distance de 100 mètres doit s'entendre sur la même unité foncière que l'exploitation pour assurer le lien de fonctionnalité.
  - Article A5 (page 114) : les toitures des bâtiments agricoles sont imposées en tuiles ?
  - Article A7 (page 117) : pas de nombre de stationnement pour les constructions à usage d'habitation ?

J'attire également votre attention sur le fait qu'au-delà de la réglementation de la démolition et de l'aspect des clôtures dans le règlement du PLU, il est indispensable que la commune délibère au préalable pour soumettre ces interventions au dépôt d'une demande d'autorisation (articles R. 421-12 et R. 421-27).

Idem concernant l'instauration du DPU sur les zones U et AU du nouveau PLU le cas échéant.

Les services se tiennent bien évidemment à votre disposition si vous souhaitez avoir des informations complémentaires.

Je vous souhaite pleine réussite dans la poursuite de cette démarche et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Par délégation,

Pour la Présidente,

Le Vice-Président en charge du Projet de territoire, de l'urbanisme et de la planification et de la communication

M. Franck ANDRE-MASSE.

