



Château de Virieu



Château de Pupetière

De même, on peut identifier plusieurs **éléments remarquables du patrimoine** sur le territoire communal. Les bâtiments Viriaquois à caractère patrimonial sont essentiellement l'école Stéphanie de Virieu, le centre de soins qui a été restructuré en 2010, la mairie, l'église, la cure, ainsi que d'autres constructions telles que des fermes de style dauphinois. Ces bâtiments ont eu plusieurs usages à travers le temps, certaines activités ont disparu. De même, Virieu dispose d'un « **petit patrimoine** » remarquable avec sa halle, ses croix, ses lavoirs, la roue, les ruines de la Chapelle...

On remarque la présence importante de **maisons dauphinoises** à quatre pans très caractéristiques, ainsi que des tuiles en écailles. Les principaux matériaux utilisés pour la maçonnerie sont le pisé et la pierre.



Mairie



Ecole Stéphanie de Virieu



Halle



Eglise

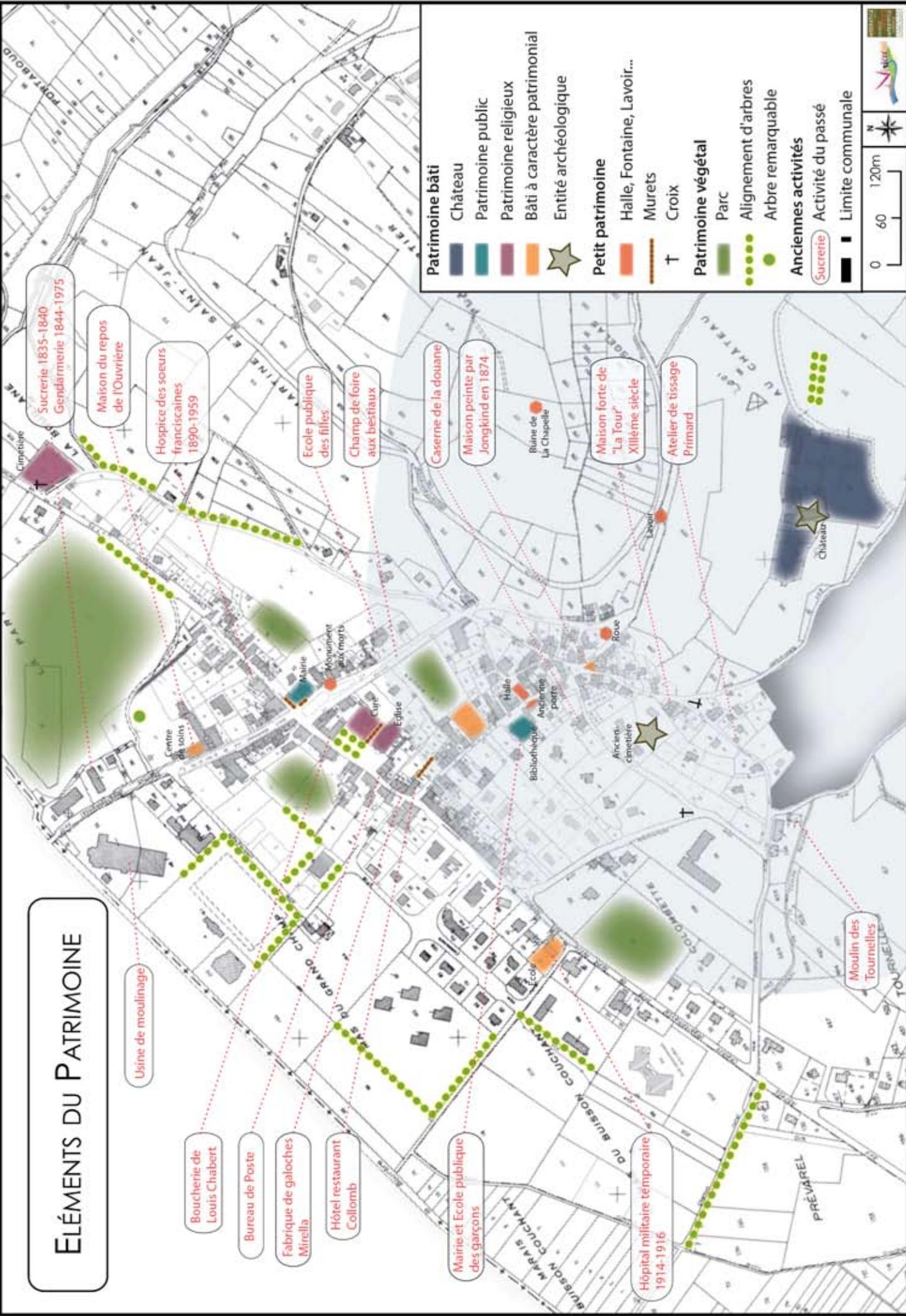


Maison peinte par Jongkind en 1874



Porte cochère

# ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE



## 6. URBANISATION DE LA COMMUNE ET MORPHOLOGIE URBAINE

### 6.1. LES TEMPS ET LES ESPACES DE L'URBANISATION

L'occupation du territoire est précoce, époque gallo-romaine, mais l'héritage urbain est plus récent, époque médiévale. L'urbanisation traditionnelle de la commune est dictée par le milieu naturel et ses contraintes : le relief (pente des coteaux), les risques naturels (inondations de la Bourbre).

Historiquement, on remarque une territorialisation forte de l'urbanisation:

- Urbanisation faible du fond de la vallée réservée à l'agriculture
- Urbanisation ponctuelle et diffuse du coteau : hameaux ruraux et fermes isolées
- Urbanisation agglomérée du pied de coteau : centre village

L'urbanisation contemporaine déroge à ces principes avec une dilution de l'urbanisation (extensions urbaines) dans des secteurs facilement urbanisables.

#### 6.1.1. LE CENTRE ORIGINEL

L'implantation originel du bourg s'est effectuée **sous l'éperon du château** (glacis) à l'abri des inondations : époque médiévale - XVI<sup>ème</sup> siècle.

A la convergence des 5 voies : Rue du Château, Rue de la petite Charrière, Chemin des Tournelles, Rue du Trêve, Route de Vaugelas, **la place du Trêve forme un épiceutre**. L'espace autour de l'ancienne halle a également joué un rôle de centralité important, il y avait de très nombreux commerces.

La morphologie urbaine se rapproche d'un plan radioconcentrique. L'urbanisation est linéaire, le long des axes ; à l'alignement, en ordre continu ou semi continu. La typologie architecturale est plutôt homogène : on répertorie principalement des maisons de ville.



Source : Géoportail

## 6.1.2. LE CENTRE MODERNE

Au XVII<sup>ème</sup> siècle, on assiste au glissement du centre vers le Nord et à la création d'une **nouvelle centralité**.

La situation de carrefour est renouvelée :

- Intersection de deux voies de communication (RD 73 et RD 17)
- Un équipement public emblématique au croisement : la Mairie

L'**urbanisation en croix** pérennise le modèle d'urbanisation traditionnelle et la typologie architecturale locale.

On note aussi une agglomération du bourg de Virieu avec le village de Panissage : création de « villes jumelles » et renouvellement du fonctionnement urbain.



Source : Géoportail

## 6.1.3. LES EXTENSIONS URBAINES CONTEMPORAINES

Au XX<sup>ème</sup> siècle, on observe un développement préférentiel de l'urbanisation au Sud-Ouest des noyaux urbains anciens.

Il y a une accélération de l'urbanisation au cours de la période contemporaine avec un **épaississement du noyau urbain** : création de nouveaux quartiers « mono fonctionnels » avec **trois polarités** : pôle de loisirs, pôle d'activités et pôle résidentiel.

Les tissus urbains sont davantage hétérogènes et contrastés en rupture avec l'urbanisation traditionnelle :

- **Plan urbain orthogonal** (voies parallèles et perpendiculaires).
- Diversification des typologies architecturales : dédensification dans certains secteurs pavillonnaires et élévation des constructions.



Source : Géoportail

#### 6.1.4. LES HAMEAUX

Quelques regroupements d'habitations sont implantés sur Virieu. On distingue les hameaux de Planchartier, Layat, Champ Morel, Les Rivoires, Chûbins, Mallein, La Gone et l'Homnezy.

Selon le POS, entre 1982 et 1990 le nombre d'habitants a évolué dans les hameaux de Planchartier, Mallein et La Gone. A contrario, il est constaté une baisse du nombre d'habitants dans le hameau de l'Homnezy. Le nombre d'habitants n'a pas beaucoup évolué dans les hameaux de Haut-Layat, Layat le Château et Les Rivoires, Champ Morel.

- **Mallein**

Le hameau rassemble environ 10 habitations, toutes en résidences principales, ainsi qu'une chambre d'hôtes et deux exploitations agricoles.

Ce hameau est éloigné du centre village et la capacité des réseaux publics est insuffisante. Il convient donc de ne pas le développer mais de le valoriser par la gestion du bâti existant.

- **La Gone**

La Gone compte 2 bâtiments d'habitation plus un corps de ferme.

Il n'est pas équipé de borne incendie.

Ce hameau proche du village n'a pas vocation à se développer. En effet, l'urbanisation linéaire le long des voies est à proscrire, car elle est synonyme d'étalement urbain et d'enclavement des terres agricole.

- **L'Homnezy**

Le hameau se caractérise par des constructions, environ une vingtaine, assez dispersées par rapport aux autres hameaux de la commune. A l'origine le hameau était partagé en deux : le Bas Meneisi et le Haut Meneisi.

- **Haut Layat et Layat le Château**

On compte une dizaine de constructions dans le hameau Haut-Layat, et une quinzaine de constructions, 2 corps de ferme et le Château au hameau de Layat-le Château. Deux résidences secondaires se situent dans le hameau Layat le Château. La capacité des réseaux publics n'est pas adaptée pour accueillir plus de constructions.

- **Planchartier**

Le hameau compte 20 à 25 constructions. Il accueille de nouvelles constructions. Planchartier serait le hameau le plus facile à raccorder au niveau des réseaux.

A l'origine, deux fermes étaient implantées d'un bout à l'autre du hameau et les constructions se sont édifiées au fur et à mesure entre ces deux fermes. Depuis octobre 1993, suite à des pluies diluviennes, la route s'est écroulée, de ce fait, une nouvelle route a été construite, avec un nouveau tracé.

- **Champ Morel**

Il n'y a plus d'exploitation agricole, seul trois constructions subsistent. Le réseau public est inexistant (eau et assainissement), on note seulement la présence de sources.

- **Les Rivoires**

Ce hameau compte deux constructions. Il n'y a plus d'exploitation agricole en activité.

- **Chûbins**

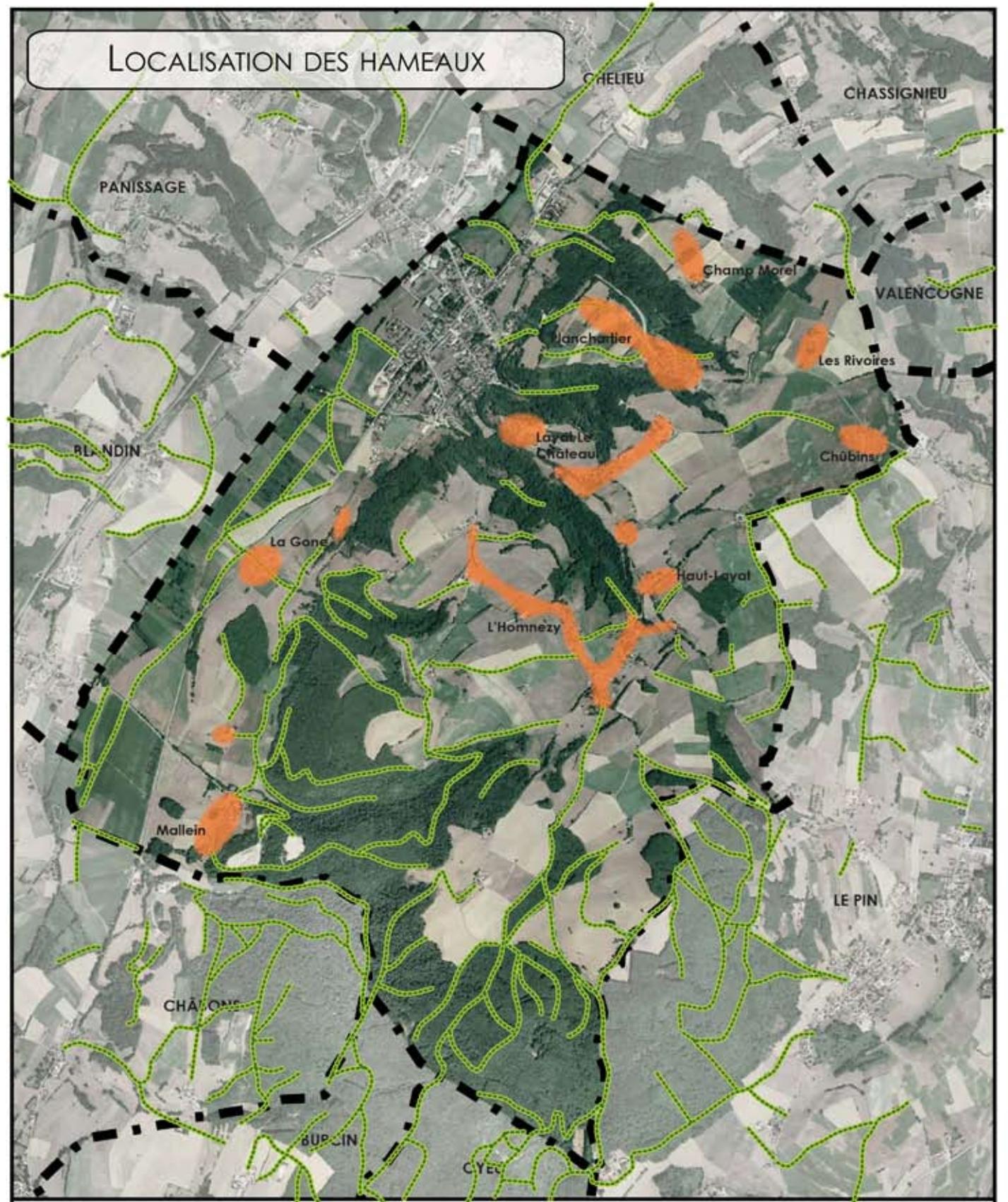
Il est le seul hameau de Virieu à être à cheval sur plusieurs communes. Le hameau est relié au réseau d'eau de la commune de Le Pin, et compte quatre constructions.



Il semble opportun de favoriser la réhabilitation d'anciennes fermes, voire de construire dans les « dents creuses » plutôt que d'édifier de nouvelles constructions en extension de ces hameaux, tout d'abord parce que la capacité des réseaux publics est souvent insuffisante, que la cohabitation entre les exploitations agricoles et les habitations résidentielles est parfois difficile notamment dans les régions d'élevage. Par ailleurs, l'éloignement au village rend l'utilisation d'une auto indispensable.

En moyenne, les hameaux se situent à 2,5 kilomètres du centre village, ce qui équivaut à environ 35 minutes de marche.

# LOCALISATION DES HAMEAUX



Hameaux



Chemin d'exploitation /  
circuit de randonnée



Limites communales

Source : IGN Scan 25000

0 100 200 m



## 6.2. DEVELOPPEMENT URBAIN ET DENSITES URBAINES

On observe des morphologies urbaines assez contrastées sur le territoire Viraquois. On distingue trois catégories : les noyaux urbains denses, les extensions urbaines lâches et les secteurs urbains denses et récents.

### 6.2.1. LES NOYAUX URBAINS DENSES

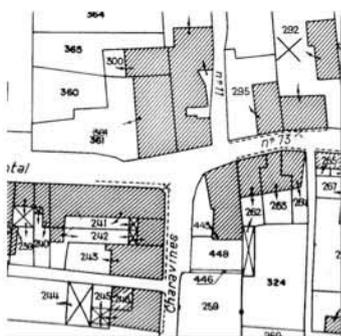
Les noyaux urbains denses se localisent dans le centre village le long des axes de communication circulés (RD 17 et RD 73).

Ils se caractérisent par des maisons de ville agglomérées de type maisons dauphinoises. Les constructions sont implantées à l'alignement et les jardins occupent le fond du terrain.

Les parcelles sont closes : élévation de murs en limite de propriété, il y a peu de perméabilité visuelle (portail). Les volumes sont simples, massifs et hauts souvent constitués d'un bâtiment principal et d'une annexe. L'orientation des façades est parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Les constructions sont en R+1+combles ou R+2+combles. La densité effective est entre 30 et 35 logements/ha en moyenne et la densité ressentie est assez forte (« densité de façade »).

Dans ce secteur (U), le règlement POS ne prévoit pas de surface minimale sauf si la parcelle est non raccordée au réseau eau usée 1000m<sup>2</sup>. La hauteur des constructions sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. Il n'y a pas de coefficient d'occupation des sols.



Extraits : 1ha



## 6.2.2. LES EXTENSIONS URBAINES LACHES

Les extensions urbaines lâches se localisent sur des parcelles contiguës au centre ancien ou aux hameaux ruraux/fermes isolées.

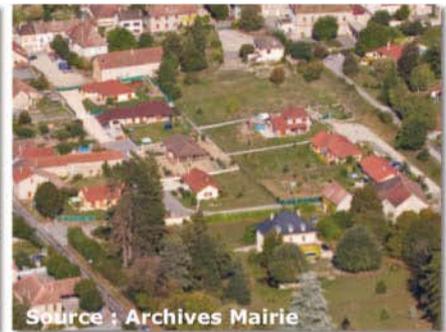
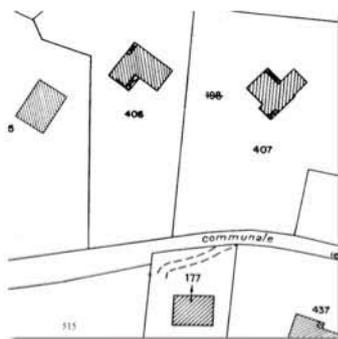
Elles se caractérisent par des maisons individuelles de type pavillonnaire. Les constructions sont implantées en milieu de parcelle ce qui engendre un fractionnement du terrain. Les parcelles sont ceintées par des clôtures hétérogènes : murs, haies, grillages. Les volumes sont parfois complexes. L'orientation des façades est hétérogène.

La hauteur des constructions varie entre R et R+1. La densité effective se situe entre 5 et 6 logements/ha en moyenne dans les lotissements (où il y a eu un redécoupage foncier) ; et entre 4 et 5 logements/ha en moyenne (hors opération d'aménagement). La densité ressentie est faible.

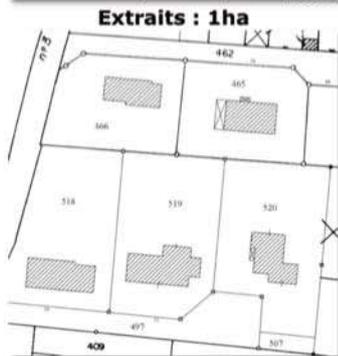
Dans ces secteurs (zones UB et NAa) le règlement POS prévoit :

- Pour la zone UB : une surface minimale des terrains de 800m<sup>2</sup> sauf lorsque la parcelle est non raccordée au réseau eau usée (1000 m<sup>2</sup>) ; le COS est fixé à 0,30 pour l'individuel et 0,50 pour le collectif.
- Pour la zone NAa : Lots à 800m<sup>2</sup> minimum et un COS de 0,30 pour l'individuel et de 0,50 pour le collectif.

On note la présence d'opérations de lotissement « en poche étanche » desservies par une voie en impasse. Cet agencement ne favorise pas le maillage des voies, contribue au cloisonnement des quartiers et participe à l'allongement des distances pour les piétons.



Source : Archives Mairie



Source : Archives Mairie



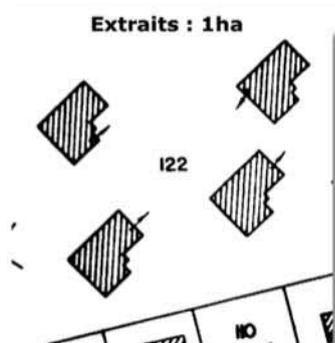
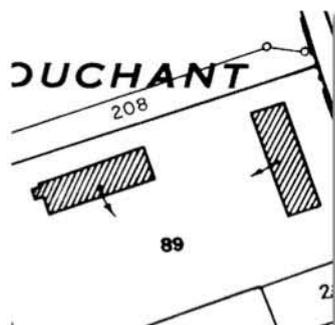
Source : Archives Mairie

### 6.2.3. LES SECTEURS URBAINS DENSES RECENTS

Les secteurs urbains denses récents forment des poches d'urbanisation denses au sein du tissu urbain contemporain lâche.

Ils apparaissent essentiellement sous la forme de petits immeubles. Les constructions sont plutôt implantées en limite de parcelle avec un espace commun en cœur d'îlot : optimisation du terrain. Les parcelles ouvertes : absence de clôtures, ce qui crée une confusion visuelle entre espace privé/public. Les volumes sont simples et parallélépipédiques. L'orientation des façades est hétérogène, mais la pente de ces derniers est très faible.

Les constructions sont plus hautes que dans les autres secteurs : R+3 et R+4. La densité effective est entre 20 logements/ha (Buisson Couchant : 2 immeuble de 16 logements – Parcelle de 7 200 m<sup>2</sup>) et 30 logements/ha (Colombette: 4 immeubles de 30 logements – Parcelle de 10 000 m<sup>2</sup>). La densité ressentie est plutôt moyenne à faible par la libération de grands espaces collectifs.



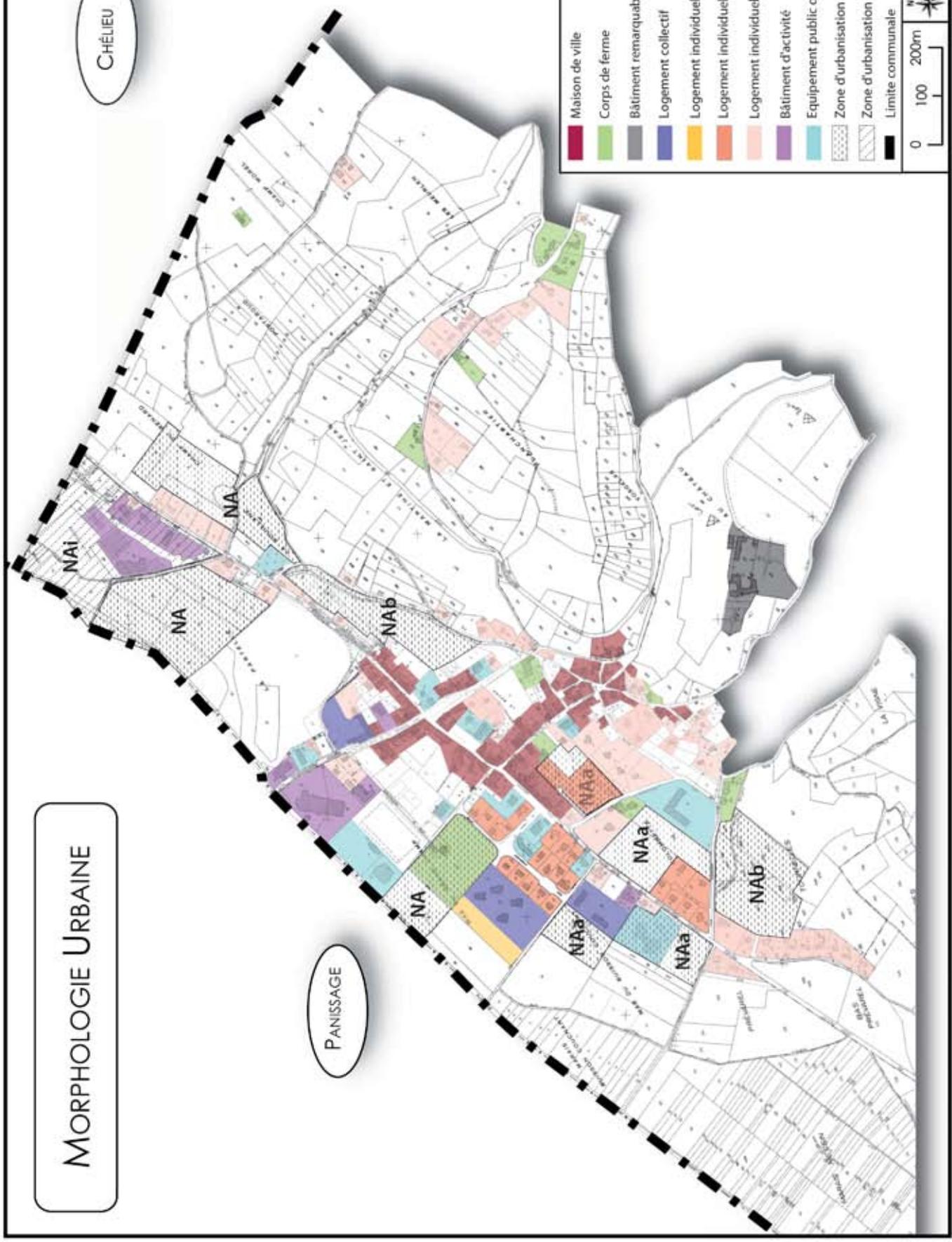
# MORPHOLOGIE URBAINE

CHÉLIEU

PANISSAGE

- Maison de ville
- Corps de ferme
- Bâtiment remarquable
- Logement collectif
- Logement individuel groupé / en bande
- Logement individuel avec procédure
- Logement individuel libre
- Bâtiment d'activité
- Équipement public ou d'intérêt collectif
- Zone d'urbanisation futur - Habitat
- Zone d'urbanisation futur - Activités
- Limite communale

0 100 200m



## **6.3. LES SURFACES CONSOMMEES PAR LE DEVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

### **6.3.1. LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL**

D'après l'analyse des permis de construire délivrés entre 1999 et 2012 (Données communales), environ 10 ha ont été mobilisés en 14 ans pour édifier environ 80 nouveaux logements, c'est à dire :

- 0,7 ha mobilisés par an en moyenne
- près de 6 nouveaux logements construits par an en moyenne
- des terrains de 1250m<sup>2</sup> en moyenne par logement (soit une densité de 8 logements par ha en moyenne)

Parmi ces nouveaux logements, 65% environ sont des maisons individuelles et 35% sont des logements collectifs. Ces deux types de logements mobilisent du foncier dans des proportions très différentes :

- les maisons individuelles ont consommé chacune 1880 m<sup>2</sup> de terrain en moyenne (soit une densité de 5 à 6 logements par ha)
- les logements collectifs ont consommé chacun 137 m<sup>2</sup> en moyenne (soit une densité de 70 logements par ha environ)

Ces nouveaux logements se sont développés pour partie :

- en renouvellement du tissu urbain du village (de part et d'autre de la rue de la Gare notamment),
- au sein du village et des hameaux (« dents creuses »),
- et dans une moindre mesure, en extension du tissu urbain existant sur des espaces à caractère naturel ou agricole.

#### ■ **Loi Grenelle 2 et consommation d'espace**

Il est important de rappeler dans ce contexte que la loi Grenelle 2 réaffirme la nécessité de promouvoir une gestion économe de l'espace, dans une optique de « durabilité » des territoires. Elle reprend en effet une série d'objectifs renforcés en matière de lutte contre l'étalement urbain, dynamique qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles, et des coûts élevés en infrastructures pour les collectivités. Elle comprend également une série de mesures visant à favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants ou à construire.

Dans ce contexte législatif rénové, la politique de construction et de développement de la commune de Virieu doit aller dans le sens d'une économie en ressources foncières et énergétiques.

#### ■ **Prescriptions du SCoT Nord Isère en matière de consommation d'espace**

Trois prescriptions fondamentales encadrent la consommation d'espace des nouvelles constructions dans le SCoT Nord Isère : recentrer l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, diversifier les typologies de logements et encourager des espaces urbains plus compacts :

- **Recentrer l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante** : il s'agit d'optimiser l'enveloppe urbaine existante par le réinvestissement urbain avant de concevoir, si besoin, des extensions. La commune de Virieu, identifiée comme « bourg relais » dans l'armature urbaine du SCoT, doit réaliser 30% minimum de ces nouveaux logements (à horizon du PLU) dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain et de densification urbaine. Dans les zones urbaines les plus éloignées du centre et ne disposant pas d'assainissement collectif, le nombre de logements programmé dans le cadre du PLU n'excède pas 10% du nombre total de logements. Lorsqu'il est possible de réaliser la totalité ou plus de l'enveloppe de logements dans cette enveloppe urbaine, la commune ne devra pas programmer de zones à urbaniser en extension.

- **Diversifier les typologies de logements** : en tant que « bourg relais », la commune de Virieu doit produire sur la durée de son PLU plus de 35% des nouveaux logements en habitat collectif, moins de 30% en habitat individuel « isolé » et le reste en habitat groupé et habitat intermédiaire.
- **Encourager des espaces urbaines plus compacts**: en tant que « bourg-relais », la commune de Virieu doit respecter une densité minimale de 30 logements par hectare dans les nouvelles opérations urbaines programmées sur l'échéance du PLU. Le PLU peut moduler la densité des opérations pour répondre aux enjeux de chaque site (localisation, réseaux, insertion paysagère) dans le respect de l'objectif global de densité.

### 6.3.2. LES CAPACITES DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

En juillet 2010, un bilan des terrains classés en zone constructible dans le POS en vigueur et restant disponibles à la construction, a été réalisé. Cette analyse porte sur le centre village et non sur les hameaux.

Ce bilan montre que le potentiel foncier disponible dans le POS en vigueur est encore important. Au total, ce sont dans la zone urbaine (zone U) encore 2,7 ha de parcelles libres dont 1,1 ha « facilement mobilisables » et 1,6 ha un peu plus difficilement (enclavement, regroupement de propriétaires nécessaires...).

A ce chiffre, il faut ajouter les zones à urbaniser (zone NA) soit au total 17 ha.

Ces chiffres ne prennent pas en compte la rétention foncière, ni les possibilités de division foncière des parcelles.

On note que :

- Les disponibilités foncières sont principalement localisées en zone NA : le potentiel urbanisable a peu été mobilisé ; certaines zones ne sont pas équipées et nécessitent des investissements lourds avant d'être urbanisables.
- Le POS est globalement surdimensionné : les surfaces urbanisables ne coïncident pas avec l'évolution démographique locale. Il conviendra donc de mener une réflexion quant à la localisation et au dimensionnement des zones d'urbanisation future.
- La collectivité dispose de peu de maîtrise foncière