

VERDI

Commune d'Optevoz
341 Rue Phillipe Tassier,
38460

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Justification des choix



Délibération du Conseil Municipal du 3 avril 2025.

SOMMAIRE

- | | |
|--|-------------|
| 1 – Choix retenu pour établir le PADD | – 4 |
| 2 – Motifs de la délimitation des zones, des règles et des OAP | - 9 |
| 3 – Dispositions favorisant la densification et la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestier (ENAF) | – 74 |
| 4 – Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur | - 78 |

■ ■ 1- CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

■ 1.1. Le contexte législatif et réglementaire du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Son contenu a été modifié par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, puis par l'article 194 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant Lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience).

Désormais, **le PADD définit**, conformément à l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme **les orientations générales** d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal.

Plus précisément, le PADD 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 énergies renouvelables, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. (...)».

■ 1.2. Le rôle du PADD d'Optevoz

Le rôle assigné au PADD est de **fixer les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant sur le plan des espaces bâtis à vocation d'habitat ou d'activités, des équipements publics, des déplacements, que pour la protection de l'environnement et du paysage.**

Les règles d'occupation du sol et de construction seront édictées dans l'objectif de servir ce projet avec continuité.

Le PADD d'Optevoz s'inscrit dans une démarche de Développement Durables ce qui l'oblige à répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

C'est une politique qui vise à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui visent le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement.

Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle de la collectivité permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement prend en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- Les enjeux économiques
- Les enjeux sociaux
- Les enjeux environnementaux.

Par ailleurs, la démarche d'élaboration du PLU étant soumise à évaluation environnementale, la réalisation du PLU s'inscrit dans une recherche continue de prise en compte de son environnement.

■ **1.3. La construction du projet et la justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic**

1.3.1. Objectifs de la révision du PLU

La révision du PLU a été motivée par les objectifs inscrits dans la délibération de prescriptions de la révision générale du PLU en date du 6 juillet 2023 :

- ▶ Réengager un développement équilibré et maîtrisé, notamment en faveur de l'accès au logement des jeunes ménages, des logements adaptés au vieillissement de la population ainsi que des ménages décohabitants, afin d'améliorer les possibilités de parcours résidentiel à l'échelle communale tout en apportant des réponses en habitat spécifique aux communes villageoises proches.
- ▶ Améliorer l'opérationnalité du PLU actuel : réinterroger totalement les périmètres de projet (OAP) actuellement définis pour recevoir des programmes de logements, afin de proposer de véritable projet opérationnel ; réaliser une analyse affinée des possibilités de mutation des bâtis dans l'ensemble de la commune (changement de destination, requalification bâtie) ; adapter l'offre d'équipement publics aux réalisations à venir tout en améliorant la traduction réglementaire des sites actuels.
- ▶ Assurer une meilleure compatibilité du PLU avec SCoT du Symbord au regard des enjeux qui concernent Optevoz, en tant que « polarité de proximité » en matière de commerce, emploi, services et logements, pour mieux remplir ses fonctions de bassin de vie à l'échelle du plateau de Crémieu.

- ▶ Respecter davantage les objectifs de production de logements et sa déclinaison d'offre définis par le PLH de la CC des Balcons du Dauphiné, avec lesquels le PLU doit être compatible.
- ▶ Structurer l'évolution de la commune en pérennisant en priorité la centralité communale afin de faciliter le quotidien des Optevozien.nes et dynamiser la vie locale : optimiser les déplacements et aménager des cheminements pour les modes doux afin de mieux sécuriser les déplacements vélos et piétons notamment vers les équipements et services actuels et futurs ; anticiper les besoins en matière de commerce et de services à la population pour maintenir les lieux de vie et de rencontre.
- ▶ Assurer le maintien des activités économiques, et notamment pérenniser les exploitations agricoles en répondant à leurs besoins d'évolution à long terme.
- ▶ Intégrer d'avantage les problématiques de la transition énergétique et prendre en compte le PCAET de la CC des Balcons du Dauphiné.
- ▶ Assurer la préservation des espaces naturels, de la biodiversité et des ressources en eau tout en adaptant les projets au changement climatique.
- ▶ Tenir compte de la capacité des réseaux existants et des ressources naturelles dans le projet communal.

1.3.2. Des enjeux du diagnostic à la définition du projet communal

Après avoir dressé un diagnostic sur le territoire communal et mené divers temps de concertation avec les élus et les administrés, grâce à l'organisation de deux réunions publiques et l'ouverture d'un registre en mairie ; Les enjeux mis en avant ont permis de travailler les orientations qui permettront d'aiguiller son développement dans les 10 ans à venir, dans le respect des objectifs municipaux inscrits dans la délibération de prescription de révision du PLU.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Optevoz s'est ainsi appuyée en premier lieu sur la collaboration étroite des différents élus : deux réunions de travail du PADD ont été réalisées entre février et mars 2024. Ces soirées d'ateliers ont consisté à interroger les élus sur le devenir de la commune autour d'une grande thématique :

- Si vous deviez décrire Optevoz à une personne extérieure, que diriez-vous ?

Aussi, le PADD a été discuté et amendé à l'occasion des temps d'échanges et des réunions de travail tenus avec les partenaires associés et consultés dans le cadre de cette mission, à l'échelle locale (Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné, SCoT Symbord,) comme à l'échelle élargie (DDT, Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental, ...).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ainsi constitué reflète les préoccupations mises en avant. Il a enfin été présenté au cours d'une réunion publique le 27 mars 2024, permettant de recueillir les remarques des habitants et d'amender et préciser le projet initial en fonction de leurs retours.

1.3.3. Le scénario démographique retenu

■ Habitats et logements

Le diagnostic territorial réalisé relève une croissance démographique régulière : +0,9% par an depuis 2015, +1,8 % entre 2010 et 2015. La commune connaît une croissance plus lente depuis 2021, elle compte 4 permis de construire pour des logements entre 2022 et 2024.

Rappel des objectifs du SCOT pour Optevoz

- Environ **120 nouveaux logements à l'horizon 2040** (hors résorption de la vacance et division de logements)
- **60 logements** sur un pas de temps de **10 ans**
- **80 % de la production de logements dans la « centralité » communale**
- **40% en individuel, 40% en groupé/intermédiaire et 20% de logement collectif**
- 10% de logement « aidés »

Le SCoT Symbord prévoit à l'horizon 2040 la création de 120 nouveaux logements. Soit une soixantaine sur un pas de temps de 10 ans (celui d'un PLU en moyenne) : 64 jusqu'en 2036.

Le PLH des Balcons du Dauphiné établit un objectif de production de 35 logements entre 2019 et 2021 ainsi que le renforcement de l'offre pour les personnes âgées, handicapées et les jeunes actifs.

Sur la période 2019-2023, 7 logements ont été produits à Optevoz. La commune accuse un déficit de production de 25 logements par rapport aux objectifs du PLH. Le projet d'Optevoz prévoit la construction d'environ 64 logements de logement d'ici 2036.

■ Foncier

Le dispositif de Zéro Artificialisation Nette de la Loi Climat et Résilience impose une réduction du rythme d'artificialisation de 50% sur la décennie 2021-2031. Il est exigé de **réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** constaté ces dix dernières années, pour les dix années suivantes.

Projet porté par la commune entraîne l'artificialisation de 0,9 ha par extension (OAP des Romains) et de 0,7 ha en densification (artificialisation des dents creuses).

Le diagnostic réalisé en juillet 2024, réalisé à parti des données du CEREMA, dit que consommation à Optevoz entre 2011 et 2021 = 5,2 ha. Donc que la commune à droit à 2,6 ha en 2021-2031. C'est sur cette base de données que s'est basée le PADD.

L'analyse des Permis de Construire de la commune, réalisée en juillet 2024 aussi, dit que consommation à Optevoz 2011-2021 = 6ha. Donc que commune à droit à 3ha en 2021-2031.

Données disponibles aujourd'hui sur *Mon Diagnostic Artificialisation* dit que Optevoz à consommé 6,14 ha. Donc que droit à construire sur 2021-2031 est de 3,1 ha. Cette même source de donnée dit que la commune à déjà consommé 0,98 ha depuis 2021.

Avec ces ENAF déjà consommée (0,98 ha), et la consommation induite par le projet de PLU (1,6 ha), la commune consommerait 2,58 ha jusqu'en 2036. Le PLU serait donc compatible avec la loi ZAN quel que soit la donnée utilisée pour calculer le rythme d'artificialisation diminué de 50% visé.

Le projet de PLU de la commune prévoit une **artificialisation de 1,6 ha**, comprenant **0,9 ha pour l'extension** de l'OAP des Romains et **0,7 ha pour la densification**, notamment par l'artificialisation des dents creuses. Cette planification s'inscrit dans le cadre des objectifs de maîtrise de la consommation foncière fixés par la loi Climat et Résilience.

Pour évaluer la compatibilité du projet avec les objectifs du dispositifs ZAN, plusieurs sources de données ont été analysées concernant la consommation d'espace à Optevoz entre 2011 et 2021.

Le diagnostic réalisé en juillet 2024 à partir des données du CEREMA indique une consommation de 5,2 ha sur cette période, ce qui fixe un plafond de 2,6 ha pour la décennie 2021-2031. Une analyse des permis de construire réalisée à la même période estime plutôt la consommation passée à 6 ha, ce qui porterait le plafond à 3 ha.

Enfin, les données issues de *Mon Diagnostic Artificialisation*, actualisées à ce jour, indiquent une consommation de 6,14 ha, impliquant un plafond de 3,1 ha pour la période 2021-2031.

Depuis 2021, la commune a déjà consommé 0,98 ha (d'après les données de *Mon Diagnostic Artificialisation*), réduisant d'autant la capacité d'artificialisation disponible pour la période en cours. Avec les 1,6 ha supplémentaires induits par le projet de PLU, la consommation totale s'élèverait à **2,58 ha d'ici 2036**.

Quel que soit le mode de calcul retenu pour établir le plafond d'artificialisation, qu'il soit de 2,6 ha, 3 ha ou 3,1 ha, la consommation projetée reste en deçà des seuils autorisés. Le projet de PLU respecte ainsi pleinement les exigences de réduction de l'artificialisation des sols imposées par la loi Climat et Résilience et garantit une gestion raisonnée du foncier communal.

■ **Estimation des surfaces disponibles dans la trame urbaine**

Cette estimation repose en réalité sur la prise en compte de l'obligation réglementaire qui consiste à analyser les capacités de densification et de mutation de la trame bâtie en tenant compte des contraintes réglementaires et des enjeux territoriaux et notamment :

- Prise en compte de la loi Montagne (cf. ci-dessous).
- Cadrage réglementaire du SCoT sur la délimitation des zones extension/densification.
- Enjeux de l'application de la loi Climat et Résilience.
- Enjeux environnementaux et agricoles.

La méthodologie appliquée fut définie en concertation avec les représentants du SCoT et de la DDT et ce dans une logique de cohérence avec les études menées sur les autres territoires des Balcons du Dauphiné. Cette méthodologie s'appuie notamment sur la doctrine de la DDT73, qui vient proposer une définition de hameau fondée sur les jurisprudences.

L'application de cette méthode s'effectue suivant le travail suivant :

- Identification d'une **enveloppe urbaine théorique**, fondée sur une **bande hypothétique de 25 m** de rayon autour de chaque bâti représenté au cadastre
- Application de la **doctrine** de la **DDT38** en matière d'application de la loi Montagne : tout ensemble de moins de **4 constructions à usage de logement** a été sortie de l'enveloppe théorique

Cette première phase permet ainsi de déterminer une **enveloppe urbaine**. Ce tracé permet à ce stade d'approcher les futures traductions réglementaires du zonage :

- Les secteurs au sein de cette enveloppe pourront être classés en zone Urbaine mais également en zone agricole ou naturel si des enjeux sont de nature à justifier une inconstructibilité
- Les secteurs en dehors de cette enveloppe seront classés en zone agricole ou naturel, ou nécessiteront de justifier une extension dans la limite du cadrage du SCoT (potentiel foncier), de l'application de la Loi Montagne (règle de continuité avec une enveloppe urbaine) et des enjeux environnementaux.

Dans un second temps, le travail de recherche des secteurs de densification peut être mené :

- Identification **au sein de ces enveloppes retenues** des parcelles vides
- Caractérisation de ces parcelles en 3 catégories : espaces ne constituant pas une capacité de densification compte tenu de critère topographique (pente), de l'occupation des lieux (parking) ou de problématiques d'accès ; espaces constituant des espaces mutables mais frappés de rétention ; espaces mutables dans la durée du PLU.

L'étude de densification menée identifie un total potentiel de **33 logements** au sein du village. Ces logements se répartissent de la sorte :

- **7 dents creuses** représentant au total **11 logements**. Au sein de 3 dents creuses est appliquée la densité théorique de 24 log/ha prescrite par le SCoT Symbord, les 3 autres représentent toute 1 logement) ;
- **18 divisions parcellaires**, représentant chacune 1 logement ;
- **2 logements potentiels** venant d'éventuel changement de destinations ;
- **6 logements vacants** potentiellement réhabilitable.

Il convient de préciser que l'étude de densification constitue un travail théorique visant à estimer le potentiel de logements réalisables (dimensionnement du PLU) ; les gisements identifiés ci-après ne constituent en rien une obligation pour le propriétaire à vendre ou construire sa parcelle. Les chiffres indiqués correspondent au potentiel de logements pris en compte dans le dimensionnement du PLU.

Le tableau ci-dessous présente les résultats de l'étude de densification et le projet d'extension de la commune. Au global :

- ▶ 57 % des nouveaux logements seraient réalisés dans la centralité ;
- ▶ La densité moyenne des nouvelles constructions serait de **24,25 log/ha**, avec une densité plus forte dans la centralité et une densité plus faible dans le reste du bourg.

	SURFACE		NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMES		DENSITE MOYENNE
	Totale	Dont centralité	Total	Dont centralité	
Dents creuses	0,7 ha	0,18 ha	11 log	3 log	15,5 log/ha
<i>(Divisions parcellaires</i>	<i>3,25 ha</i>	<i>0,26 ha)</i>	18 log	3 log	X
Extension	0,9 ha	0,9 ha	30 log	30 log	33 log/ha
Changement de destination et réhabilitation de vacances	X	X	8 log	2 log	X
TOTAL	1,6 ha	1,08 ha	67 log	38 log	24,25 log/ha

Synthèse de l'étude de densification et du projet communal.

1.4. La traduction des enjeux dans le PADD et justifications

Sur la base du diagnostic, le PADD s'est organisé autour de 3 axes stratégiques majeurs, eux-mêmes déclinés en termes d'objectifs et d'actions à mettre en œuvre durant la vie du PLU.

Les 3 axes stratégiques sont :

- ▶ Préserver le « bien-être vivre optevozien » en renforçant les liens sociaux et en célébrant la culture locale.
- ▶ Inscrire un développement urbain très limité, en harmonie avec le centre-village et respectueux de l'identité optevozienne.
- ▶ Préserver les valeurs environnementales en préservant le cadre naturel et le patrimoine écologique communal.

Ces choix constituent des orientations qui s'inscrivent dans un cadre plus global que forme le contexte législatif actuel et les documents supra-communaux.

1.4.1. Axe 1 : Préserver le « bien-être optevozien » en renforçant les liens sociaux et en célébrant la culture locale

1 – Promouvoir le patrimoine d'Optevoz

Le projet de PLU d'Optevoz permet l'identification, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, de douze éléments du petit patrimoine. En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du code de l'urbanisme,

- La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Les éléments protégés sont les suivants :

Le lavoir du Grivoux	La fontaine Del Bel
Le four du Grivoux	Le Couvent
Le Pigeonnier du centre-bourg	La Moulinière
Le four du centre-bourg	Une maison en pierre
Le lavoir de la rue Phillippe Tassier	Le Pigeonnier des Romains
Château d'Optevoz	Ferme du Grivoux

Le PLU met aussi en valeur le patrimoine gallo-romain par l'identification au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme de 4,7 kilomètres de cheminement doux. L'on y retrouve notamment la boucle du chemin des Romains ainsi que l'allée du Château. L'identification de ces cheminements doux en permet la préservation ou la création.

Enfin, le projet de PLU protège son patrimoine grâce à l'identification, au titre de l'article L.151-19, de 1 700 mètres de linéaires de murets en pierres plantées.

2 – Assurer la pérennité de l'animation du cœur de village d'Optevoz

La Municipalité d'Optevoz souhaite mettre en avant des mesures favorisant la cohésion sociale et le dynamisme économique du territoire. Favoriser les liens sociaux entre les nouveaux et les anciens habitants constitue un objectif primordial pour préserver une vie rurale inclusive. En mettant en place des espaces publics conviviaux, notamment grâce à l'orientation d'aménagement et de programmation des Romains ainsi que des activités associatives, la commune peut encourager les interactions et renforcer le sentiment d'appartenance, indispensable au bien-vivre ensemble.

Par ailleurs, préserver une large offre d'équipements publics, de loisirs et de commerces est fondamental pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population et garantir une qualité de vie attractive. Ces infrastructures jouent un rôle central dans la vie quotidienne des habitants. Leur maintien permet non seulement de renforcer l'attractivité de la commune, mais également de soutenir des modes de vie équilibrés et de limiter les déplacements vers les communes voisines, contribuant ainsi à une approche durable de l'aménagement.

Enfin, maintenir la dynamique commerciale du bourg est un levier indispensable pour le développement local. Les commerces de proximité ne sont pas seulement des lieux de consommation, mais également des lieux de rencontres et d'échanges qui participent activement à l'animation du territoire. En soutenant l'activité économique locale, la commune favorise la création d'emplois et une meilleure résilience économique. Ainsi, le projet porté par la commune comprend notamment la création de linéaires de protection des rez-de-chaussée commerciaux au sein du centre-bourg. Ces linéaires, identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, représentent une longueur totale de 76 mètres. Ils permettent la protection de 6 commerces existants, mais aussi de conserver la vocation commerciale du bâtiment de l'ancienne boucherie.

3 – Perpétuer la culture de l'accueil des Optevozien.nes

Parmi les objectifs qui ont mené à la révision du PLU, la régulation de la croissance démographique est essentielle pour préserver l'identité villageoise et éviter une urbanisation excessive qui dénaturerait le cadre de vie. En parallèle, agir dès maintenant pour limiter la chute des effectifs scolaires est primordial, car l'école constitue un pilier de la vie locale. Cela passe par l'attractivité du territoire auprès des jeunes familles, notamment via des logements adaptés.

Prendre en compte les évolutions des parcours résidentiels permet d'offrir une diversité de logements répondant aux besoins des différentes étapes de vie, garantissant ainsi une population stable et impliquée. Enfin, promouvoir l'accueil d'une population variée, et en particulier de couples jeunes, est une stratégie clé pour revitaliser le tissu social, économique et associatif du village, tout en assurant son dynamisme à long terme.

Ces orientations ne se traduisent notamment pas la réalisation de l'orientation d'aménagement et de programmation des Romains. En effet, cette OAP prévoit la construction de 30 logements, dont 12 logements sociaux. Cette volonté est retranscrite au règlement graphique par l'identification d'un secteur prévoyant l'accueil de logements sociaux, au titre de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

Les logements programmés, sont prévus pour accueillir de jeunes familles ainsi que des ménages plus réduits. De même, la programmation du projet se veut intergénérationnelle, permettant un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.

1.4.2. Axe 2 : Inscrire un développement urbain très limité, en harmonie avec le centre-village et respectueux de l'identité optevozienne

1 – Renforcer le statut de polarité de proximité d'Optevoz en développant, tout en diversifiant, le parc de logement

Dans le cadre du projet de PLU, répondre aux besoins en logement tout en diversifiant les types proposés est essentiel pour s'adapter aux attentes de l'ensemble de la population, qu'il s'agisse de jeunes actifs, de familles ou de seniors. Cette diversité garantit également une mixité sociale, tout en préservant un équilibre entre développement et qualité de vie. Assurer un développement urbain durable est tout aussi fondamental pour limiter l'impact environnemental, préserver les ressources naturelles et encourager des modes de vie respectueux de l'écosystème local.

Prévoir la construction de logements groupés permet d'optimiser l'utilisation de l'espace disponible tout en limitant l'étalement urbain. Ce type d'habitat favorise une gestion raisonnée des ressources, tout en répondant à une demande croissante de logements compacts, accessibles et adaptés à la vie en communauté.

Le projet municipal s'inscrit dans ces démarches grâce à la programmation de l'OAP des Romains. L'ensemble des logements prévus par le PLU, exceptés ceux identifiés au sein de l'enveloppe urbaine, sont des logements groupés.

2 – Renforcer l'attrait du centre-village permettant de limiter la consommation d'espaces dans des secteurs plus excentrés

La diminution du rythme d'artificialisation des sols est nécessaire afin de préserver le patrimoine paysager, soutenir l'activité agricole locale et limiter l'impact environnemental de l'urbanisation. Cette approche permet de protéger les ressources essentielles et de garantir la durabilité du territoire.

Privilégier le potentiel d'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie du village favorise un développement maîtrisé et cohérent. Cela évite l'étalement urbain tout en valorisant les secteurs déjà connectés aux infrastructures et aux équipements existants.

Enfin, promouvoir des formes urbaines plus compactes permet d'optimiser l'espace disponible, de limiter

l'empreinte foncière et de renforcer la vie de quartier. Ces formes urbaines, pensées pour une densité raisonnable, contribuent à un usage efficace des ressources tout en préservant la convivialité et l'identité du village.

Ainsi, entre 2011 et 2021, Optevoz a consommé 5,2 ha d'espaces NAF. La commune doit donc réduire son rythme d'artificialisation et ne pas consommer davantage que 2,6 ha d'espaces NAF. Depuis août 2021, la commune a d'ores et déjà consommé 0,1 ha, à destination d'habitat.

Le projet porté par la commune prévoit la consommation de 0,9 ha (par la programmation de l'OAP des Romains).

Ainsi, entre 2021 et 2031, la commune aura réduit son rythme d'artificialisation de plus de 80% en comparaison avec la décennie précédente.

3 – Développer le réseau de mobilités douces sécurisées à l'échelle du village

Le projet porté par la Municipalité prévoit un renforcement du réseau de chemins piétons pour relier les zones pavillonnaires périphériques au centre-village, nécessaire à la promotion des mobilités douces et favoriser une meilleure accessibilité. Cela contribue à réduire l'usage de la voiture tout en renforçant les liens entre les différents secteurs de la commune.

Sécuriser et apaiser les déplacements sur plusieurs secteurs est une priorité pour garantir la sécurité des usagers, notamment les piétons et les cyclistes, et pour améliorer la qualité de vie en limitant les nuisances liées au trafic routier.

La promotion des modes doux se fait notamment par l'identification au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme de 4,7 kilomètres de cheminement doux. L'identification de ces cheminements doux en permet la préservation ou la création. L'on y retrouve notamment la boucle du chemin des Romains ainsi que l'allée du Château. Ces cheminements permettent la création d'une boucle à l'échelle du centre-bourg, ils permettent également de relier l'extrême-nord du bourg (le garage de la rue Philippe Tassier) avec la centralité.

La programmation de l'OAP des Romains prévoit également l'aménagement de dispositif de réduction de la vitesse des automobiles sur la route départementale 52 afin d'apaiser l'entrée de ville. Les aménagements prévus comprennent également la création de nouveaux cheminements doux qui créeront une connexion entre le chemin des Romains et l'Allée du Château.

Intégrer l'évolution des déplacements automobiles en limitant le développement urbain futur à proximité de la centralité principale permet de réduire les trajets quotidiens et de minimiser l'impact environnemental des déplacements. Enfin, conserver un nombre de places de stationnement cohérent assure une accessibilité adaptée pour les habitants et visiteurs, tout en évitant une suroccupation de l'espace public. A ce titre, le règlement associé à l'OAP des Romains prévoit la création de « stationnement visiteurs » supplémentaire, il impose aussi la création de dispositifs de recharges pour véhicule électrique, à hauteur de 10% du nombre total de place. De même, le règlement de l'OAP Tassier prévoit la création de plusieurs poches de stationnement au droit des bâtiments d'activités actuelles et futurs, de préférence végétalisés. Un stationnement mutualisé pour les cycles non motorisés est également projeté. Enfin, 10% du total de place de stationnement devra permettre l'installation de dispositif de recharges des véhicules électriques.

4- Inclure les risques et les contraintes dans la prise de décision

La commune d'Optevoz est concerné par un certain nombre de risque (inondation, ruissellement, ...), elle est donc couverte par une carte des aléas. Certains secteurs de la commune, déjà urbanisé, sont soumis à ces risques. La restriction de l'urbanisme dans ces secteurs est l'un des objectifs de la municipalité, le quartier du Grivoux en fait partie. Le projet de zonage classe donc la quasi-entièreté du quartier au sein d'une zone naturelle.

Intégrer l'enjeu du périmètre de protection du captage de Pré-Bonnet au PLU est une mesure cruciale pour garantir la préservation de la ressource en eau, essentielle à la population et aux activités locales. Cela répond à un impératif environnemental et sanitaire de long terme. A ce titre, le règlement graphique du PLU reporte ce périmètre de captage, le règlement écrit reprend également les dispositions règlementaires de protection des captages.

Prendre en compte la présence d'activités agricoles souligne l'importance de soutenir un secteur clé pour l'économie locale et le maintien des paysages. Cela implique de veiller à ce que les projets d'urbanisation respectent les besoins et contraintes des exploitations existantes. Sont représentés au plan de zonages les différents bâtiments agricoles de la commune, ainsi que les périmètres de réciprocité agricole associée. Cette identification au règlement graphique permet, entre autres, d'informer les habitants des différentes nuisances existantes sur le territoire.

Enfin, recouvrir une valeur agricole à plusieurs terrains actuellement en zone constructible permet de renforcer la vocation agricole du territoire et de limiter l'artificialisation des sols, tout en répondant aux enjeux de souveraineté alimentaire et de développement durable.

1.4.3. Axe 3 : La préservation des valeurs environnementales en préservant le cadre naturel et le patrimoine écologique communal

1 – Conserver la sensibilité écologique des espaces naturels

La préservation des espaces naturels remarquables est l'un des objectifs premiers de la révision du PLU d'Optevoz. Ces espaces participent à l'identité du territoire, à son attractivité et au bien-être des habitants tout en jouant un rôle clé dans la biodiversité locale.

Protéger la richesse écologique et naturelle du village permet de maintenir les écosystèmes en équilibre et de répondre aux enjeux environnementaux actuels, comme la lutte contre le changement climatique et la préservation des ressources naturelles. Ces actions garantissent un développement harmonieux et respectueux du cadre de vie.

Le projet porté par la Municipalité comporte de nombreuses mesures permettant la préservation des espaces naturels :

- **41 arbres remarquables** sont identifiés au règlement graphique afin d'être protégés. Le choix de ces arbres résulte d'un travail interne à la Municipalité, ils furent choisis pour des raisons écologiques et paysagères.
- **45,8 kilomètres de haies** sont également identifiés au plan de zonage afin d'être protégés. Cette protection permet l'entretien de ces haies ainsi qu'une compensation si destruction nécessaire.
- **394,4 ha** de bois sont identifiés au plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-32 du Code de l'Urbanisme, pour des raisons paysagères et écologiques. Ces bois, éléments de la trame verte communale, sont majoritairement situés sur les pentes Est et Ouest qui entourent le centre-bourg. Leur valeur paysagère et écologique est importante.
- **62,3 ha** de zones humides sont également identifiées au règlement graphique. Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages. Au même titre, les tourbières des Planches et de la Gaille sont également identifiées.
- Approximativement **7,1 kilomètres de ripisylves** sont identifiées au plan de zonage. Cette identification permet la protection de ces espaces. Il s'agit d'une bande tampon de 20 mètres autour des cours d'eau, où le renforcement de la végétation est recommandé. Ces espaces sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Enfin, le zonage du projet de PLU inclut la création des zones **Nre** et **Are** (Naturelle et Agricole correspondant à des réservoirs de biodiversité). Elles représentent une surface de **740,5 ha**, soit **61,5 %** du territoire communal. La zone **N**, moins restrictive car elle permet l'implantation d'exploitation forestière, permet tout de même la protection des espaces naturels. Elle représente une surface de **145,33 ha**. Au total, ces trois zones représentent **73,5 %** du territoire communal.

2 – Assurer la pérennité et la préservation de l'agriculture sur le territoire

Dans le cadre du PLU, la préservation des terres agricoles est une priorité pour garantir la pérennité des activités agricoles, soutenir l'économie locale et protéger les paysages. Ces terres jouent un rôle fondamental dans la production alimentaire et la préservation de la biodiversité.

Éviter le changement de destination des anciennes fermes est essentiel pour ne pas restreindre l'activité agricole future. En maintenant ces bâtiments dédiés à l'agriculture, la commune soutient l'adaptabilité des exploitations agricoles aux évolutions économiques et environnementales, ainsi que l'installation éventuelle de nouveaux exploitants. Ainsi, le projet de PLU identifie au plan de zonage deux bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination. Il s'agit de deux granges, situées en zone urbaine. Cette identification permet la création de nouveaux logements, au sein de bâtiment trop insérés dans la trame urbaine pour ne pas engendrer de nuisances avec les autres habitations aux alentours.

Le projet de PLU porté par la municipalité prévoit le classement en zone **Agricole** de 277,2 ha de terres, représentant 23 % du territoire communal. Il faut y ajouter les 327,58 ha de zone **Are**, qui autorise l'activité agricole tout en protégeant au mieux l'environnement et la biodiversité. Au total, ces zones représentent 50,2 % du territoire communal.

3 – Conserver et mettre en valeur les paysages ruraux d'Optevoz

Sauvegarder les caractéristiques du paysage rural est essentiel pour préserver l'authenticité et l'identité du territoire. Cela contribue également à maintenir des espaces ouverts propices à l'agriculture, à la biodiversité et à la qualité de vie des habitants.

La protection du paysage rural de la commune se fait d'abord par le classement en zone agricole de 50% du territoire. De même, la protection de 45,8 kilomètres de haies permet une préservation du paysage bocager d'Optevoz. Au même titre, la protection des ripisylves, des zones humides ainsi que des tourbières permet cette protection.

Cela passe par une limitation de l'urbanisation en dehors du tissu urbain permet de concentrer le développement dans les zones déjà aménagées, évitant ainsi l'artificialisation des sols et protégeant les espaces naturels et agricoles contre une urbanisation dispersée. Ainsi, le projet porté par la municipalité comprend qu'une unique zone d'extension, l'OAP des Romains, situées au Sud du centre-bourg et de la commune. 57% des logements prévus par le projet de PLU, à l'horizon 2036 seront construits au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg.

■ ■ 2 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES OAP

■ 2.1. Motifs de la délimitation des zones

2.1.1. Les grands principes de la délimitation des zones

Le zonage du PLU partage le territoire en 4 types de zones :

• Les zones urbanisées dites "U"

Les zones urbaines sont dites zones U. « *Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

Le PLU d'Optevoz distingue :

Les zones « U » à vocation d'habitat 

Ces dernières sont au nombre de 4 et leurs délimitations reposent sur la composition du tissu bâti (formes urbaines, hauteurs, implantation des constructions ...).

Le PLU de d'Optevoz délimite quatre zones urbaines :

- **UA** : La zone UA correspond aux parties agglomérées du centre-bourg. Elle est caractérisée par une densité forte à moyenne et par une pluralité des fonctions : habitats, services, commerces, équipements collectifs, scolaires, culturels. Cette zone à vocation à préserver les fonctions du centre-bourg qui participent à l'attractivité d'Optevoz.
- **UB** : correspond aux extensions récentes de la commune. Cette zone à vocation principale d'habitat pavillonnaire, se caractérise par une densité moyenne à faible.
- **UL** : correspond aux secteurs à vocation d'intérêt collectif et service public et notamment aux secteurs de la mairie et de l'école ainsi qu'au secteur de la salle des Champs.
- **Ui** : correspond au secteur qui accueille actuellement les bâtiments de la Régie des Eaux des Balcons du Dauphiné. Ce secteur est amené à muter à moyen-long termes à la suite de la délocalisation de la Régie des Eaux. Cette zone sera alors destinée à maintenir une activité économique et artisanale sur la commune tout en veillant à la compatibilité des activités autorisées avec le tissu résidentiel alentour. Il est couvert par l'OAP Tassier.

Cartes des zones U



• Les zones A Urbaniser dites "AU"

Les zones à urbaniser sont dites zones AU. « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Le PLU d'Optevos identifie une unique zone AU. Cette dernière peut être urbanisée à court ou moyen termes sous réserves de respecter le règlement de la zone ainsi que les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone AU 



Synthèse des surfaces des zones U et AU

Zones	Présentation	Superficie
UA	<p>La zone UA correspond aux parties agglomérées du centre-bourg. Elle est caractérisée par une densité forte à moyenne et par une pluralité des fonctions : habitats, services, commerces, équipements collectifs, scolaires, culturels. Cette zone à vocation à préserver les fonctions du centre-bourg qui participent à l'attractivité d'Optevoz.</p> <p>La zone Ua traduit la volonté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Densifier le secteur de centralité de la commune à proximité des équipements et des commerces. • Préserver le patrimoine architectural et rural de centralité. • Favoriser la mixité fonctionnelle au cœur de la commune tout en garantissant un équilibre entre l'habitat et les activités commerciales ou artisanales. 	7,98 ha
UB	<p>La zone UB correspond aux extensions plus récentes de la commune. Cette zone à vocation principale d'habitat pavillonnaire, se caractérise par une densité moyenne à faible.</p> <p>La zone UB traduit la volonté de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver le cadre de vie de ces secteurs en prescrivant une part relativement élevée d'espaces libres de toute construction pour chaque projet d'aménagement et des emprises aux sols limitées, quoique supérieures aux emprises aux sol constatées pour les constructions existantes. • Permettre la densification progressive de ces tissus bâtis qui accueillent une part importante des capacités de densification de la commune. 	27,69 h
UL	<p>Les zones UL correspond aux secteurs à vocation d'intérêt collectif et service public et notamment aux secteurs de la mairie et de l'école ainsi qu'au secteur de la salle des Champs.</p> <p>La zone UL traduit la volonté d'encadrer les activités autorisées sur chacune des deux zones accueillant des équipements publics. Les zones ont des vocations et besoins multiples qu'il convient de bien prendre en compte.</p>	1,19 ha
Ui	<p>La zone Ui correspond au secteur actuellement occupé par la Régie des Eaux des Balcons du Dauphiné. Ses objectifs sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clarifier le devenir de la zone, • Assurer sa future occupation économique et artisanale. 	1,24 ha
		Total : 38,1 ha
AU	<p>La zone AU est couverte par l'OAP des Romains, elle à vocation d'habitat et comprendra la création d'une résidence sénior ainsi que de logements sociaux.</p>	0,9 ha
		Total zones U et AU : 39 ha

Les zones U et AU représentant 39 ha, soit 3,2 % du territoire communal.

Les zones agricoles dites «A»



Les zones agricoles sont dites : zones A.

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

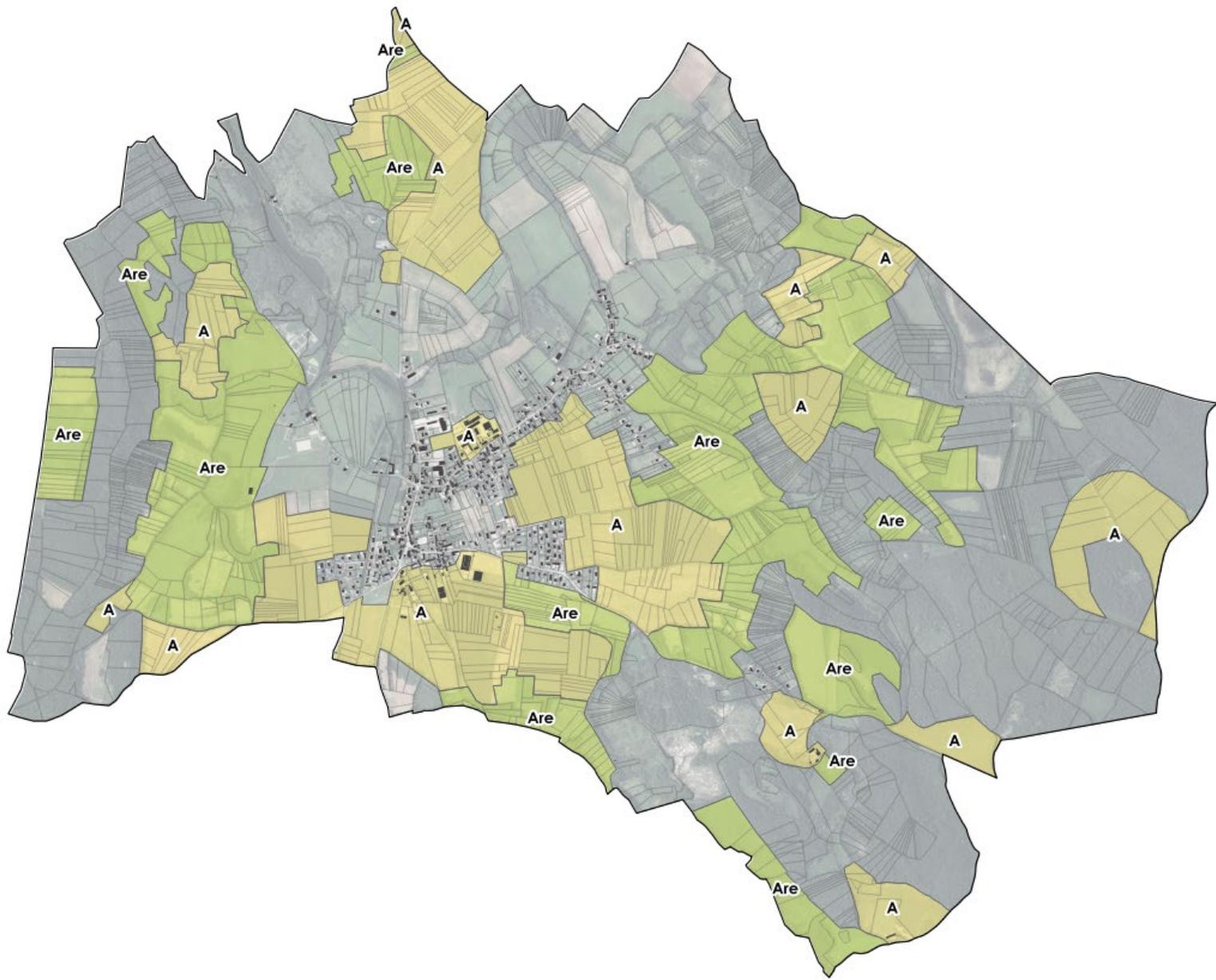
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Articles R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage distingue :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
A	La zone A « classique » correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol. La zone A autorise les constructions à vocation agricole. La zone A couvre également l'habitat diffus pour lesquels des évolutions et adaptations des logements existants sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).	230,3 ha
Are	La zone Are correspond aux espaces agricoles situés dans des secteurs à forts enjeux écologiques : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques supra-communaux ou locaux identifiés dans le diagnostic (Trame Verte et Bleue). Afin de préserver la fonctionnalité écologique de ces secteurs, aucune nouvelle construction, y compris agricole, est autorisée. Seule une évolution des habitations existantes est permise, à l'instar de la zone A (extensions/annexes).	250,1 ha
Ai	La zone Ai correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) correspondant au garage automobile, situé au nord du centre-bourg. La délimitation de ce secteur vise à autoriser une extension des activités existantes.	0,6 ha

Cartes des zones à vocation agricole



Cartes du STECAL délimité en zone A



STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limité - secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Les zones naturelles dites «N»



Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

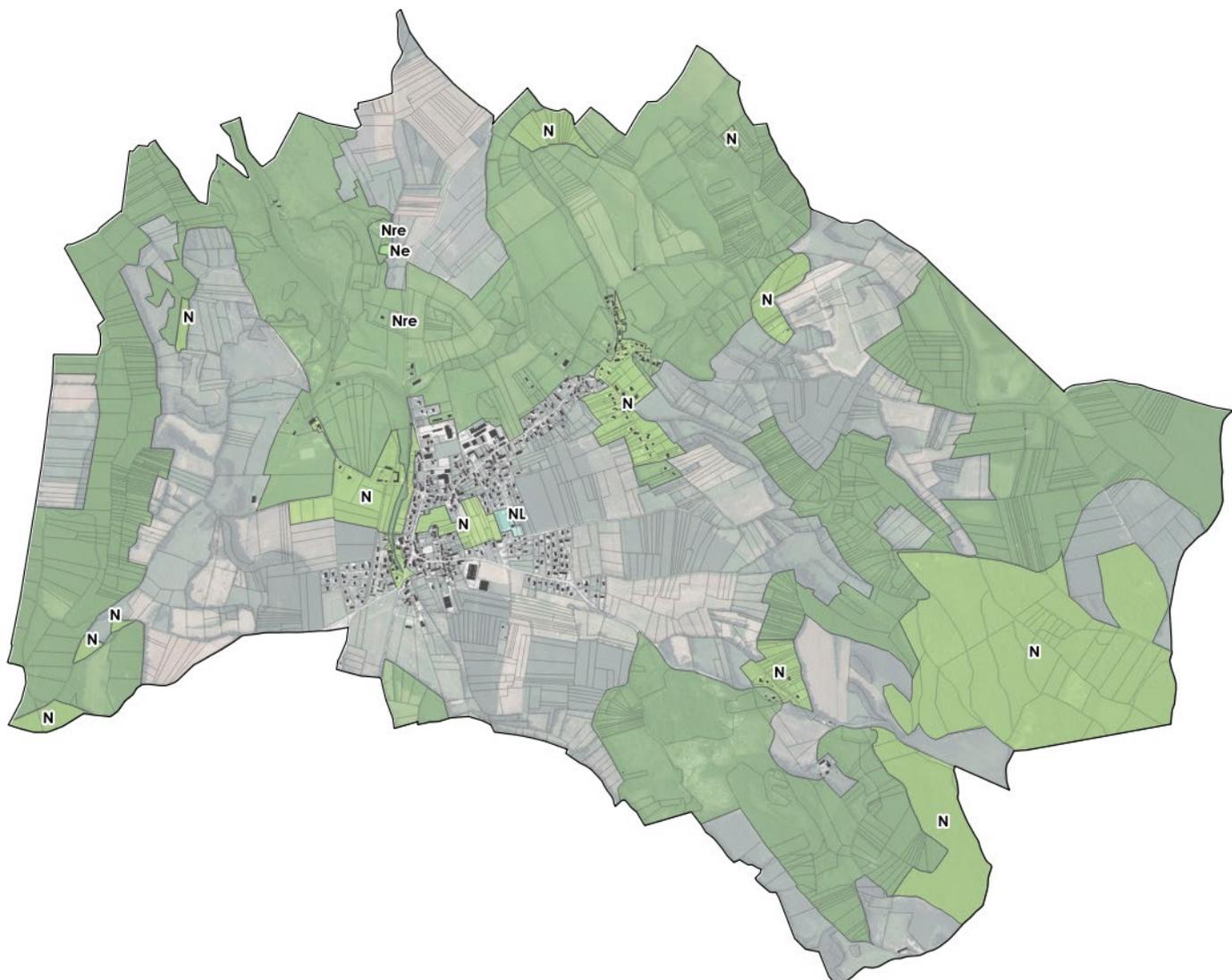
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme

A l'instar des zones agricoles, le règlement graphique distingue :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
N	La zone N correspond aux zones naturelles et forestières de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N traduit la volonté de : Protéger les espaces naturels boisés de la commune ; Fixer les règles permettant l'évolution des constructions à usage d'habitation désormais classées en zone naturelle sans compromettre les qualités paysagères et écologiques des sites.	145,34 ha
Nre	La zone Nre correspond aux différents réservoirs de biodiversité définis par le SCoT Symbord, repris du SRCE du Rhône-Alpes : zones humides, zone Natura 2000, tourbières, ZNIEFF de type I et II. A l'instar de la zone Are , toute nouvelle construction est interdite. Seule une évolution strictement encadrée des constructions d'habitation existantes est autorisée (extensions/ annexes).	537,54 ha
Ne	La zone Ne couvre une partie de la parcelle B527 et l'entièreté de la parcelle B529, qui accueillent la déchetterie. La zone Ne traduit la volonté de : Reconnaître la vocation d'équipement de la zone, Encadrer son éventuel développement au regard du milieu dans laquelle elle s'inscrit.	0,34 ha
NL	La zone NL accueille la salle des fêtes ainsi que certains équipements sportifs du village. L'unique évolution de la zone NL est l'augmentation de sa surface, sur l'emprise de l'ER N°1 qui accueillera d'autres équipements sportifs.	0,86 ha

Cartes des zones à vocation naturelle



Synthèse des surfaces des zones A et N

Zones	Superficie
A	230,3 ha
Are	250,1 ha
Ai	0,6 ha
Total zone A : 480 ha	
N	145,34 ha
Nre	537,54 ha
Ne	0,34 ha
NL	0,86 ha
Total zones N : 684,08 ha	

Les zones A et N représentent 1 128,08 ha soit 93,68 % du territoire communal.

2.1.2. Justifications de la délimitation des zones U et AU

L'élaboration des zones urbanisables (U et AU) est le résultat :

- De la prise en compte des objectifs communaux (*se reporter à la justification du PADD*) ;
- Des objectifs de modération du rythme de développement fixés par la législation actuelle et les documents supra-communaux (SRADDET, SCoT et Loi Climat et Résilience notamment) ;
- Des objectifs de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (Loi Climat et Résilience) ;
- De la vocation des surfaces urbanisées.

• **Concernant les zones U et AU à vocation d'habitat**

- 1 Afin de définir les besoins en fonciers liés à l'habitat et ainsi délimiter les zones U et AU en correspondance, **la première étape a consisté à réaliser une étude de densification conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme.**

Le rapport de présentation (...) « analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. »

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Cette étude de densification est également demandée par le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. En effet, ce dernier indique que « Le Scot fait le choix de poursuivre le développement du territoire dans une moindre mesure, dans un souci de préservation stricte du capital territorial et de ses ressources environnementales. Cela se traduit par une limitation notable des ambitions liées à la production de logements et par conséquent de la pression urbaine sur les espaces agricoles et naturels. Cet objectif de réduction de la consommation d'espace est établi au regard de « l'acceptabilité » du territoire en matière de densification, de paysage, ou encore de mobilisation des capacités foncières dans l'enveloppe urbaine existante. ».

Le volet foncier du diagnostic (volet A du présent rapport de présentation) présente les résultats de cette étude de densification. Cette dernière a pour but d'identifier les disponibilités foncières situées au sein de l'enveloppe bâtie.

■ Espaces urbanisés à un temps T



On entend par enveloppe bâtie : toute surface construite ou artificialisée formant un ensemble contigu à un instant T. Elle inclut des grands terrains pouvant potentiellement faire l'objet d'un découpage foncier en vue d'accueillir une ou plusieurs constructions (divisions parcellaires potentielles) ; des espaces non construits entourés d'habitation (dents creuses) ou encore des gisements (grands tènements) non urbanisés.

Il convient par ailleurs de souligner que la délimitation des enveloppes bâties ne correspond pas aux zones U et AU du PLU actuellement en vigueur. L'enveloppe bâtie est tracée autour d'espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale. Elle intègre aussi les surfaces « imperméabilisées », telles que les parkings, les places...etc.

Une fois ces enveloppes délimitées (*se reporter au volet foncier du diagnostic communal*), un recensement des disponibilités a été effectué en distinguant :

- *Les dents creuses* : espace non construit situé à l'intérieur de l'enveloppe bâtie principale et ou secondaire. Il s'agit de terrains présentant une superficie restreinte entourés d'espaces bâtis.

- *Les divisions parcellaires* : il s'agit de parcelles déjà partiellement bâties présentant une superficie supérieure à 300 m² et dont le jardin pourrait potentiellement faire l'objet d'une division en vue d'accueillir un ou plusieurs logements.

Ont également été pris en compte les secteurs concernés par des permis d'aménager ou permis de construire récents dont les constructions n'étaient pas encore sorties de terre.

- ② **Après une première pré-identification de ces disponibilités ; le travail a consisté à étudier le « caractère réellement constructible » des disponibilités foncières en tenant compte de plusieurs critères : implantation du bâti existant (permet-il effectivement un découpage de la parcelle) ; accès ; enjeux paysagers et environnementaux ; topographie ; desserte par les réseaux ...**

A partir des disponibilités retenues, une estimation du potentiel de logements a été effectuée.

In fine, ce travail de densification a permis de recenser un potentiel d'environ 37 logements et la consommation de 0,7 ha d'Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF).

Synthèse de l'étude de densification

	SURFACE		NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS	
	Totale	Dont centralité	Total	Dont centralité
Dents creuses	0,7 ha	0,18 ha	11 log	3 log
(Divisions parcellaires	3,25 ha	0,26 ha)	18 log	3 log
Changement de destination et réhabilitation de vacances	X	X	8 log	2 log
TOTAL	1,6 ha	1,08 ha	37 log	8 log

- 3 Une fois l'étude de densification réalisée, la méthodologie a consisté à définir les besoins en extension de l'enveloppe bâtie afin de répondre aux objectifs de développement fixé dans le projet communal (PADD), à savoir : permettre l'accueil d'une soixantaine de logements neufs sur la période 2025-2036.

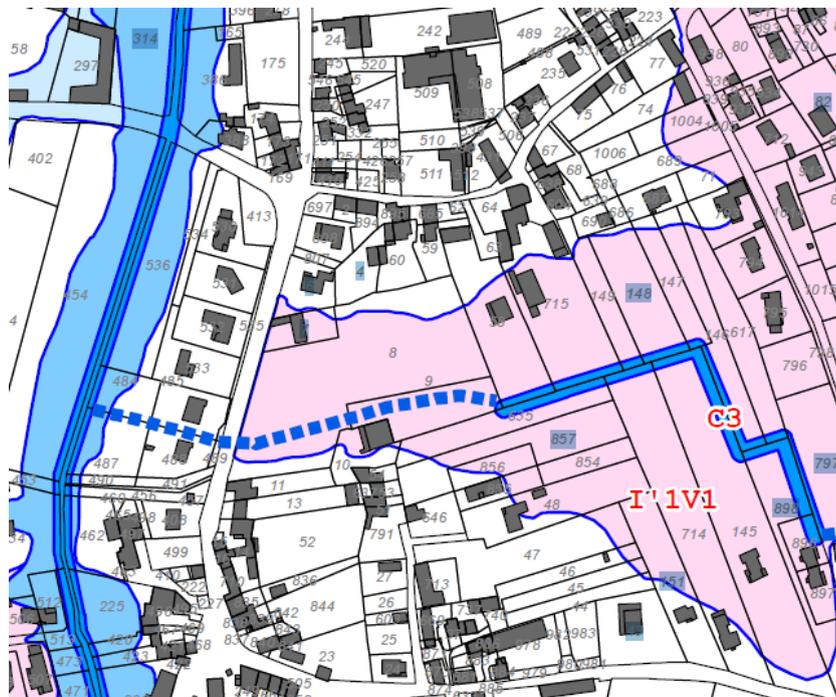
37 logements pouvant être réalisés par densification de l'enveloppe bâtie, le travail a consisté à définir les secteurs d'extension permettant d'accueillir environ 30 logements.

Optevoz est sujette aux aléas d'inondation, notamment par la crue rapide des rivières et les ravinements et ruissellements sur versant. Optevoz est également concernée par les risques de chutes de blocs et de glissement de terrain.

Ces risques sont couverts par la carte des aléas, établie en février 2017 et modifiée à plusieurs reprises. La dernière modification date du mois d'avril 2024.

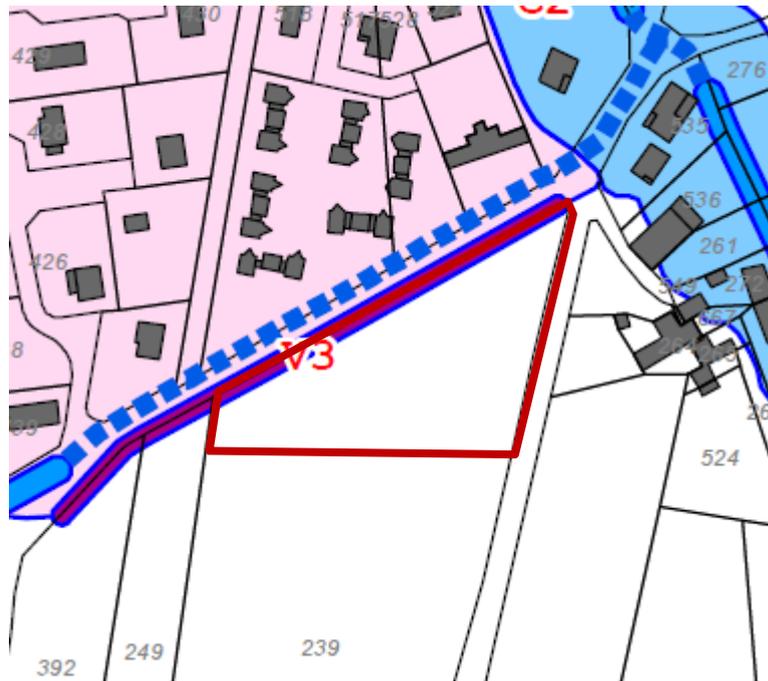
La commune d'Optevoz est soumise à un risque faible à modéré de retrait / gonflement des argiles.

Originellement, un premier site d'extension fut fléché, au cœur du centre-bourg d'Optevoz. Cependant, ce site est entièrement concerné par la présence d'avantage de risque : **I'1** (inondation en pied de versant), **V1** (ravinement et ruissellements sur versant) et **C3** (aléas fort de crues rapides des rivières).



Premier site d'extension fléché.

Ainsi, dans une démarche d'évitement, la zone **AU** aujourd'hui présente au sein du projet de PLU fut préférée. Celle-ci, située au Sud du centre-bourg, reste concernée au nord par une ligne de risque **V3** : aléas fort de ravinements et ruissèlement.



Zone d'extension choisie et risques présents.

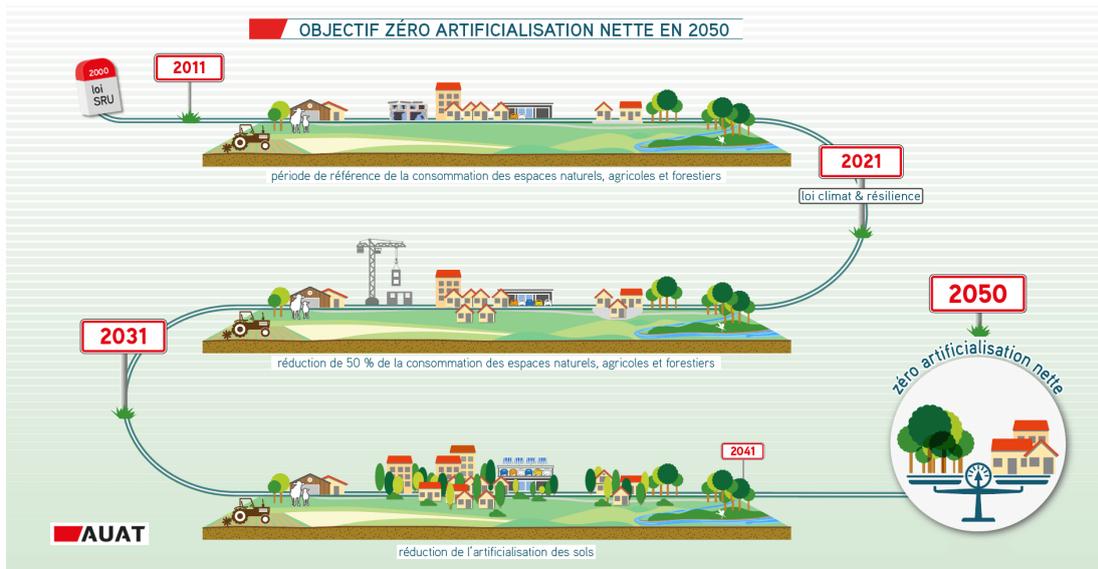
La zone AU étant couverte par une OAP, sa programmation permet un évitement de l'exposition au risque des nouvelles constructions. Ainsi, à la suite d'une demande de la DDT lors d'une réunion de présentation du projet aux PPA, la représentation du risque fut ajoutée au sein du schéma de principe de l'OAP des Romains. De même, le schéma de principe de l'OAP prévoit la création d'une noue le long de la limite nord ainsi qu'un recul des bâtiments à la RD n°52 afin de diminuer l'exposition aux risques.



OAP des Romains, sans et avec la représentation des risques présents.

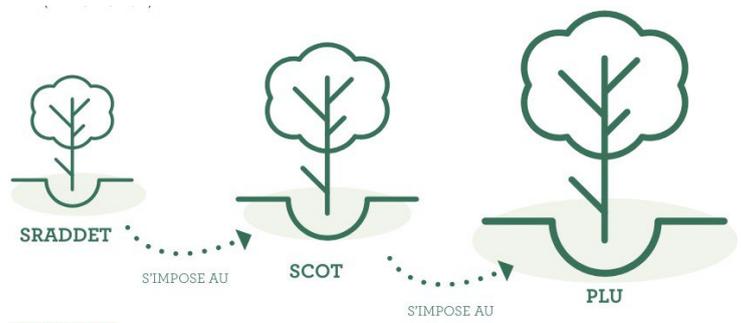
Au-delà de ces critères, la délimitation des zones U et AU à vocation d'habitat a été faite au regard des objectifs de modération de la consommation d'ENAF définis par la loi Climat et Résilience de 2021.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (« Loi Climat ») s'articule autour des cinq thématiques sur lesquelles la Convention citoyenne pour le climat (CCC) a débattu et présenté ses propositions en 2020 : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir. En matière d'urbanisme, cette loi vise un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols. Elle vise à atteindre, d'ici 2050, le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Pour atteindre cet objectif final, des objectifs intermédiaires sont définis entre 2021 et 2050. Il est notamment exigé par la loi de réduire de 50% la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) observée sur la période 2011-2021.



La loi prévoit que ces objectifs soient déclinés par différents documents :

- Le SRADDET (schéma régional d'aménagement et de développement et d'égalité des territoires) doit fixer la trajectoire pour aboutir à l'objectif ZAN à l'échelle régionale ;
- Les SCoT (schéma de cohérence territoriale) doivent décliner les objectifs régionaux à l'échelle de leur armature territoriale.



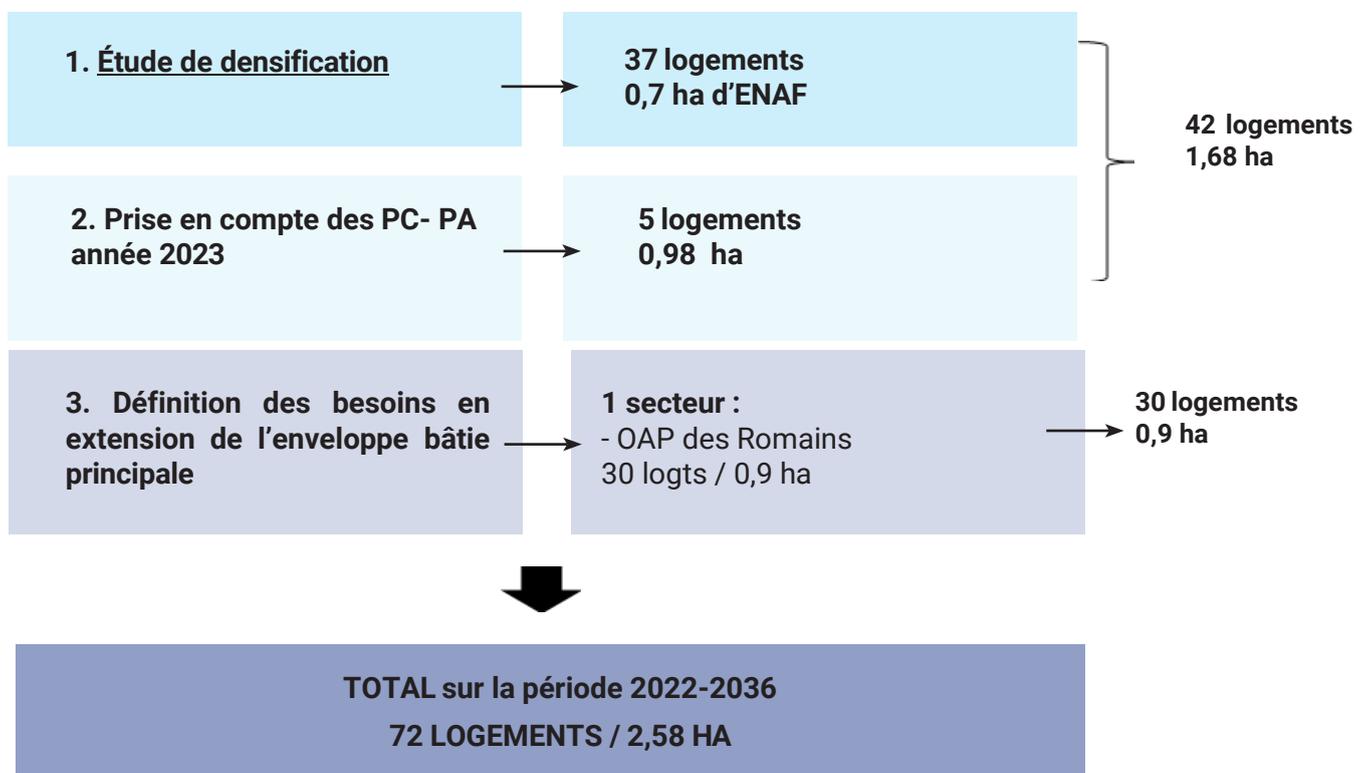
- Les PLU et PLUi doivent être compatibles avec les principes définis par le SCoT.

A défaut d'objectifs définis dans les SRADDET et SCoT (ces documents sont en cours de révision), le principe des -50% doit s'appliquer à l'échelle de la commune et la révision du PLU doit démontrer qu'elle s'inscrit dans les objectifs définis par la Loi.

Aussi, au-delà d'une compatibilité avec la production de logements définis par le SCoT et traduit dans le PADD de la commune, la délimitation des zones U et AU doit intégrer le principe de -50% de la consommation d'ENAF. Cet objectif de réduction de la consommation d'ENAF doit permettre d'assurer un équilibre dans le développement communal entre besoins liés au développement résidentiel, besoins liés au développement économique et besoins liés au développement des équipements/services.

Au regard du croisement des différents critères d'analyse, des objectifs démographiques et résidentiels définis dans le PADD et afin de tenir compte des objectifs de la loi Climat et Résilience, un unique secteur d'extension est identifié.

Synthèse de la méthodologie poursuivie pour délimiter les zones U et AU à vocation d'habitat



• **Concernant les zones urbaines (U)**

Au-delà de ce travail d'identification des besoins en foncier liés au développement résidentiel, la délimitation des zones U et AU a consisté à qualifier les différents secteurs urbanisés afin de définir des règles adaptées et permettant de répondre aux objectifs du projet communal.

Afin de répondre à cet objectif, il a été acté de distinguer quatre grandes catégories de zones « U » :

- La zone UA correspondant au centre-ville historique et patrimoniale ;
- La zone UB correspondant bâti moins dense, davantage pavillonnaire ;
- La zone UL correspondant aux secteurs d'équipements publics ;
- La zone Ui correspondant au secteur accueillant le siège de la régie des eaux du Balcons du Dauphiné.

Ces différentes zones permettent de définir des règles spécifiques en termes de destinations et sous-destinations ; implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives ; hauteurs ; stationnement ou encore aspect extérieur des constructions.



Se reporter à la partie justification des règles

• **Évolution notable de la zone UA**

La zone **UA** initiale concernait une part plus importante du centre-bourg, elle englobait alors sa partie les alentours de la Mairie et de l'école ainsi que les espaces pavillonnaires qui s'étend à l'Est jusqu'à la rue Marie Cassatt. Au sud, la zone UA ne couvrait que l'Est du ruisseau des Moulins.

Les principales évolutions sont de deux ordres :

- L'extension de la zone UA à l'Ouest du ruisseau des Moulins afin de favoriser la construction du secteur par des règles autorisant plus de densité. Cet espace est d'ores et déjà plus dense que le reste de la commune. L'on y retrouve notamment des maisons groupées et les logements locatifs sociaux de la commune.
- La suppression de la zone UA aux alentours de la Mairie et de l'école (de la rue Marie Cassatt à la rue Philippe Tassier). Ainsi, la zone de centralité qu'est la zone UA est davantage resserré autour du secteur le plus marchand et dense de la commune.

Au global, la zone connaît une diminution de sa superficie en rendant à la zone UB le secteur mairie/école et en intégrant une partie de l'ancienne zone UB (à l'Ouest du ruisseau des Planches).



Les évolutions de la zone UA au centre-bourg : en rouge, la zone UA du projet de PLU. Le trait noir représente la zone UA du PLU en vigueur.

La zone **UA** a connu des évolutions notables visant à mieux structurer et adapter le territoire en conformité avec les orientations définies par le SCoT Symbord. Ce document a permis de définir un périmètre de centralité, tracé autour d'un point central de référence dans chaque village, généralement localisé à proximité de l'église ou de la mairie, qui symbolisent les lieux historiques et sociaux majeurs. À Optevoz, ce périmètre a pour centre le parvis de l'église, lieu stratégique qui regroupe l'ensemble des commerces actuellement présents dans la commune. Cette localisation souligne le rôle central de cet espace dans la vie quotidienne des habitants et dans l'organisation du village.

Dans cette optique, la zone UA a été étendue au nord, intégrant notamment la parcelle D7. Ce choix permet de réserver cet espace à la réutilisation potentielle d'un bâtiment pouvant accueillir un futur commerce. Cette prévision répond à la nécessité d'anticiper les besoins futurs en matière de services et de dynamisme économique pour le village.

Par ailleurs, à l'ouest du ruisseau des Moulins, la délimitation a été élargie pour inclure les logements groupés et les logements sociaux existants. Cette modification renforce l'intégration sociale et urbaine de ces habitations, les reliant de manière plus étroite au cœur du village et favorisant une meilleure cohésion entre les différentes parties du territoire.

Cependant, il convient de noter que la zone UA est traversée par le ruisseau des Moulins, ce qui entraîne un découpage naturel de la zone. Les espaces directement impactés par la présence de ce cours d'eau, ainsi que la zone humide qui l'accompagne, restent classés en zones N et Nre. Cette classification spécifique vise à garantir une meilleure prise en compte des risques environnementaux, notamment liés aux inondations et à la préservation de l'écosystème. Ainsi, cette distinction permet de protéger ces secteurs sensibles tout en répondant aux exigences de développement harmonieux et durable du territoire. Ces évolutions témoignent d'une volonté d'aménager la zone UA de manière cohérente, en tenant compte à la fois des enjeux économiques, sociaux et environnementaux, tout en respectant les spécificités locales et les besoins à venir.

• **Évolution notable de la zone UB**

Évolutions notables par rapport à l'ancien PLU

Les objectifs visant à réduire la consommation foncière ont conduit à une redéfinition des limites de la zone **UB**, dans le but de répondre aux enjeux d'aménagement durable et de limiter l'artificialisation des sols. La zone **UB** regroupe ainsi l'ensemble des espaces urbains du centre-bourg qui ne sont pas inclus dans la zone **UA**, constituant un maillage cohérent et équilibré du territoire urbain.

La zone **UB** inclut le nord du centre-village, englobant les abords immédiats de la mairie et de l'école, depuis la rue Philippe Tassier jusqu'à la rue Marie Cassatt. Elle couvre également les quartiers pavillonnaires situés au sud du centre, notamment autour de l'impasse Pablo Picasso et de la rue Pachot d'Arzac. À l'est, elle s'étend le long de la rue Charles François Daubigny jusqu'à l'intersection avec les rues du Grivoux et Vincent Van Gogh.

Historiquement, ce dernier secteur était classé en zone **UC** dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, correspondant à une zone de densité moindre par rapport à la zone **UB**. Toutefois, le projet de révision du PLU porté par la municipalité propose de reclasser cette partie en zone **UB**. Cette reclassification poursuit plusieurs objectifs majeurs :

En regroupant les secteurs de densité moyenne et faible sous une même appellation (zone **UB**), le PLU devient plus lisible, facilitant ainsi la compréhension et l'application des règles d'urbanisme pour les habitants et les professionnels.

L'intégration des anciens secteurs **UC** en zone **UB** permet une augmentation maîtrisée de la densité urbaine dans les zones déjà aménagées, évitant ainsi la nécessité de développer de nouvelles zones en extension (souvent couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP). Cette stratégie permet de répondre à la croissance démographique tout en préservant l'enveloppe urbaine existante.

La suppression de la zone **UC** concerne également plusieurs sites stratégiques, apportant des changements significatifs :

• *Site de l'OAP sectorielle N°1*

Situé à l'intersection de la rue Camille Corot et de la rue Pachot d'Arzac, ce secteur est reclassé pour réduire l'étalement urbain et préserver davantage de sols naturels.

• *Site de la Régie des Eaux des Balcons du Dauphiné*

Ce site, initialement en zone **UB**, est reclassé en zone **Ui** dans le nouveau PLU. Ce changement vise à préciser les règles applicables pour encadrer l'avenir du site, qui est également intégré à l'OAP Tassier.

• *Site du garage*

Le garage et ses abords, jusqu'alors inclus dans la zone **UB**, seront reclassés en zone **Ai** dans le cadre du projet de PLU. Ce reclassement clarifie la réglementation et permet une adaptation aux usages spécifiques. De plus, les deux habitations situées au nord du garage, trop éloignées des zones urbaines, seront désormais incluses dans la zone **A**.

Ces ajustements s'inscrivent dans une démarche globale visant à optimiser l'utilisation des espaces urbains tout en conciliant les enjeux environnementaux et démographiques. En renforçant la densité au sein des zones existantes, le projet de PLU contribue à préserver les espaces naturels périphériques tout en accompagnant la croissance communale de manière raisonnée et durable. Ces évolutions garantissent un développement urbain cohérent, respectueux des enjeux locaux et des attentes des habitants.



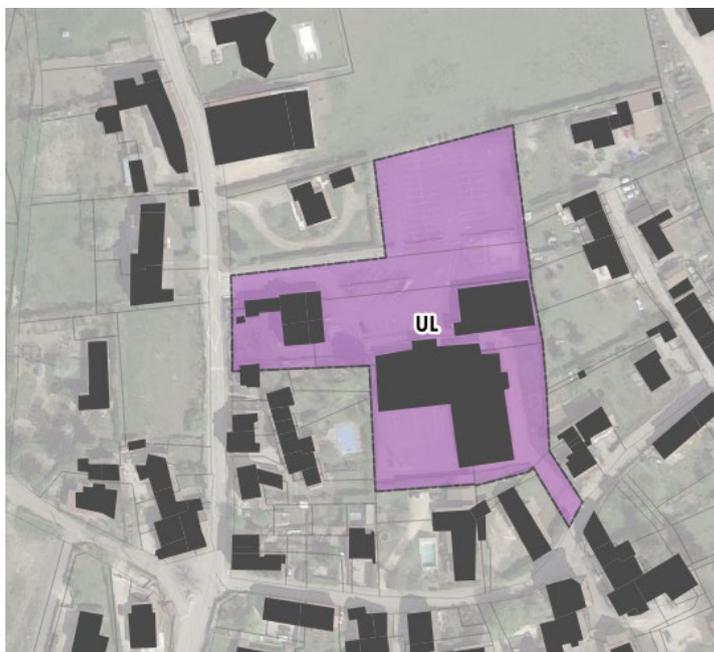
Les évolutions de la zone UB : en orange, la zone UB du projet de PLU. Le trait noir représente la zone UB du PLU en vigueur. La zone hachurée représente la zone UC du PLU en vigueur.

Les nouvelles limites de la zone **UB** ont été définies en fonction du bâti existant, de ses possibilités d'évolution en densification, des permis de construire accordés récemment et de la volonté d'encadrer un développement trop important notamment en cas de grande parcelle.

• Les zones UL

La zone **UL** est créée par le projet de PLU. Elle se compose de deux zones et a pour objectif de règlementer et d'encadrer les secteurs d'équipements publics.

Le premier secteur, autour de la mairie et de l'école primaire. Il est classé en zone **UA** au sein du PLU en vigueur. Le second secteur, correspondant à la parcelle qui accueille la salle du Champs, est classée en zone **UB** au PLU en vigueur.



Zones UL autour de la mairie et de l'école.

Sur ce secteur, la zone **UL** englobe l'école primaire, la mairie, ainsi que la salle des fêtes. Le parking associé à ces équipements est lui aussi couvert par la zone. Il n'est pas prévu que la parcelle accueillant le parking change d'utilisation, un projet d'aménagement d'ombrière photovoltaïque est d'ailleurs envisagé.



Zones UL autour de la mairie et de l'école.

Sur ce secteur, la zone UL couvre la parcelle accueillant la salle du champ et son parking.

• La zone **Ui**

La zone concernée, d'une superficie de 1,24 hectares, correspond au secteur identifié sous la dénomination **Ui**. Actuellement, cet espace est occupé par la Régie des Eaux des Balcons du Dauphiné.

Afin de mieux encadrer son évolution et de définir un projet cohérent pour son avenir, plusieurs objectifs prioritaires ont été fixés :

Clarification du devenir de la zone : Il est impératif de définir précisément les usages et les activités qui seront autorisés et encouragés sur ce territoire, dans une logique de développement maîtrisé. Cette réflexion doit permettre de garantir une transition harmonieuse, en tenant compte des besoins actuels et futurs de la collectivité.

Valorisation économique et artisanale : La zone **Ui** est destinée à accueillir, dans le futur, des activités à vocation économique et artisanale. L'aménagement de ce secteur devra ainsi permettre de créer un cadre favorable au développement d'entreprises locales, contribuant à l'essor économique et au dynamisme du territoire.

Localisée au nord de la mairie, cette zone bénéficie d'une situation stratégique, bien qu'elle soit accessible uniquement par la rue Philippe Tassier. Cet accès unique nécessite une réflexion particulière pour garantir une bonne desserte et éviter tout engorgement.

De plus, le secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette OAP prendra en compte des critères tels que l'intégration paysagère, la gestion des flux de circulation et l'optimisation de l'espace pour répondre aux besoins économiques sans compromettre la qualité de vie des riverains.

En somme, ce projet de réaménagement de la zone **Ui** ambitionne de conjuguer développement économique, cohérence territoriale et respect de l'environnement, tout en renforçant l'attractivité et la fonctionnalité de ce secteur clé.



Zone **Ui**, créée par la révision du PLU.

• **Concernant la zone à urbaniser (AU)**

Le PLU ne compte qu'une unique zone AU, délimitée au regard d'un caractère d'extension bien qu'elle soit au contact direct du périmètre de centralité du village. Il s'agit de la zone couverte par l'OAP des Romains, elle couvre une superficie de 0,9 ha.

La révision du PLU créer la zone AU sur le territoire optevozien. En effet, les OAP du PLU en vigueur étaient classées en zone UB et UC. L'OAP N°1 du PLU en vigueur est désormais classée en zone agricole et les OAP N°2 et 3, en zone UB.

Cette zone permet de définir des règles spécifiques en termes de destinations et sous- destinations ; implantations par rapport aux voies et aux limites séparatives ; hauteurs ; stationnement ou encore aspect extérieur des constructions.



Se reporter à la partie justification des règles



Zones AU, créée par la révision du PLU.

• **Les besoins démographiques**

L'ouverture de la zone **AU** est rendue nécessaire par le manque de potentiel de construction de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine existante. En effet, cette dernière ne peut accueillir l'ensemble des logements à construire, tel que prescrit par le SCoT Symbord. L'enveloppe urbaine actuelle ne dispose pas de suffisamment de terrains disponibles ou constructibles pour répondre aux besoins en logements, ce qui justifie l'extension vers de nouvelles zones. En effet, l'étude de densification mets en lumières un potentiel de construction de 37 logements au sein de l'enveloppe urbaine. Ainsi, afin de répondre aux objectifs du SCoT Symbord et du PLH des Balcons du Dauphiné, l'identification d'une zone d'extension est légitime.

Ainsi, cette zone d'extension accueillera un total de 30 logements, dont 12 logements sociaux, afin de permettre à la Municipalité d'atteindre ses objectifs démographiques.

Ensuite, le projet supposé voir le jour sur le secteur la construction d'une résidence sénior dans ce secteur, une initiative particulièrement pertinente au vu du vieillissement de la population communale. Cette résidence permettra de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées en leur offrant des logements adaptés et des services de proximité, contribuant ainsi à leur bien-être et à leur autonomie.

Enfin, la construction de 12 logements sociaux sur ce secteur permettra d'accueillir des ménages plus jeunes, avec enfants. Cette diversification de l'offre de logements favorisera le renouvellement démographique et contribuera à l'équilibre social du territoire. En offrant des logements accessibles aux jeunes familles, la commune pourra attirer de nouveaux résidents et dynamiser son tissu social et économique. En effet, la part que représente les 15-29 ans dans la population optevozienne a fortement chuté depuis 2009 : elle a diminué de moitié et s'établit à 12,9 % en 2021.

A l'inverse, la part de la population que représentent les 60-74 ans à presque doublé depuis 2009 et s'établit à 15,5% en 2021. Ainsi, la construction de logements sociaux, notamment dans le cadre du développement d'une résidence sénior, permettra à la commune d'attirer de jeunes ménages sur son territoire tout en permettant un parcours résidentiel plus complet aux plus âgés.

La création de la zone **AU** est une réponse adaptée aux contraintes de l'enveloppe urbaine actuelle et aux besoins démographiques de la commune, tout en favorisant une mixité sociale et générationnelle.

• **Le choix du secteur**

La localisation de la zone **AU** est justifiée par plusieurs arguments :

Le site choisi est situé en extension directe de la zone urbaine **UA** de centralité. Cette proximité permet de renforcer la cohérence urbaine et de favoriser une continuité du tissu urbain existant. De plus, sa localisation en extension du centre-bourg offre un accès facile aux commerces et services déjà présents, améliorant ainsi la qualité de vie des futurs habitants. Cela facilite également l'accès aux services et équipements publics, contribuant à une meilleure intégration des nouveaux résidents dans la vie locale.

Le site est situé en entrée de ville, ce qui offre une opportunité unique de créer une entrée de ville qualitative et attrayante. Actuellement, cette entrée n'est pas valorisée, et le développement de ce secteur permettrait de redéfinir l'image de la ville dès l'arrivée des visiteurs et des résidents. Une entrée de ville soignée contribue à l'attractivité globale de la commune et peut avoir un impact positif sur la perception des habitants et des visiteurs.

Ensuite, la programmation urbaine prévue sur le site est incluse au sein d'un objectif de développement communal des mobilités douces. En effet, l'aménagement du secteur permet de créer la jonction entre les deux principaux cheminements doux de la commune : le *Chemin des Romains* et l'*Allée du Château*. La jonction de ces cheminements permettra également de lier les commerces du centre-bourg.

Initialement, deux sites étaient envisagés pour l'extension : l'un situé en plein milieu du centre-bourg d'Optevoz et l'autre correspondant au site retenu aujourd'hui. Les deux sites présentaient des niveaux de

risques naturels similaires. Cependant, la révision de la carte des Aléas a conduit à la sélection du site actuel. Bien que ce site ne soit pas en plein centre du centre-bourg, il offre des avantages significatifs en termes de développement urbain et de gestion des risques. La révision de la carte des Aléas, en en mai 2024, a permis de s'assurer que le site retenu est le plus adapté pour une extension résidentielle, tout en minimisant les risques pour les futurs habitants.

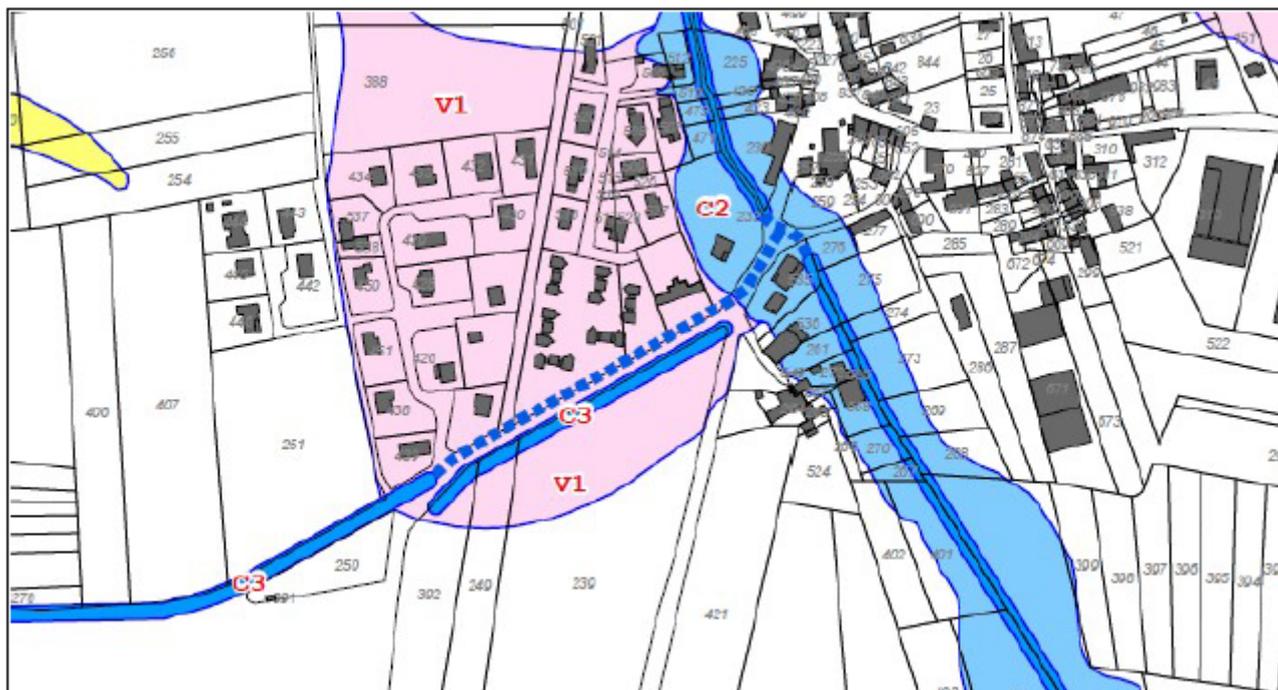


Figure 1: Extrait de la carte des aléas de 2017

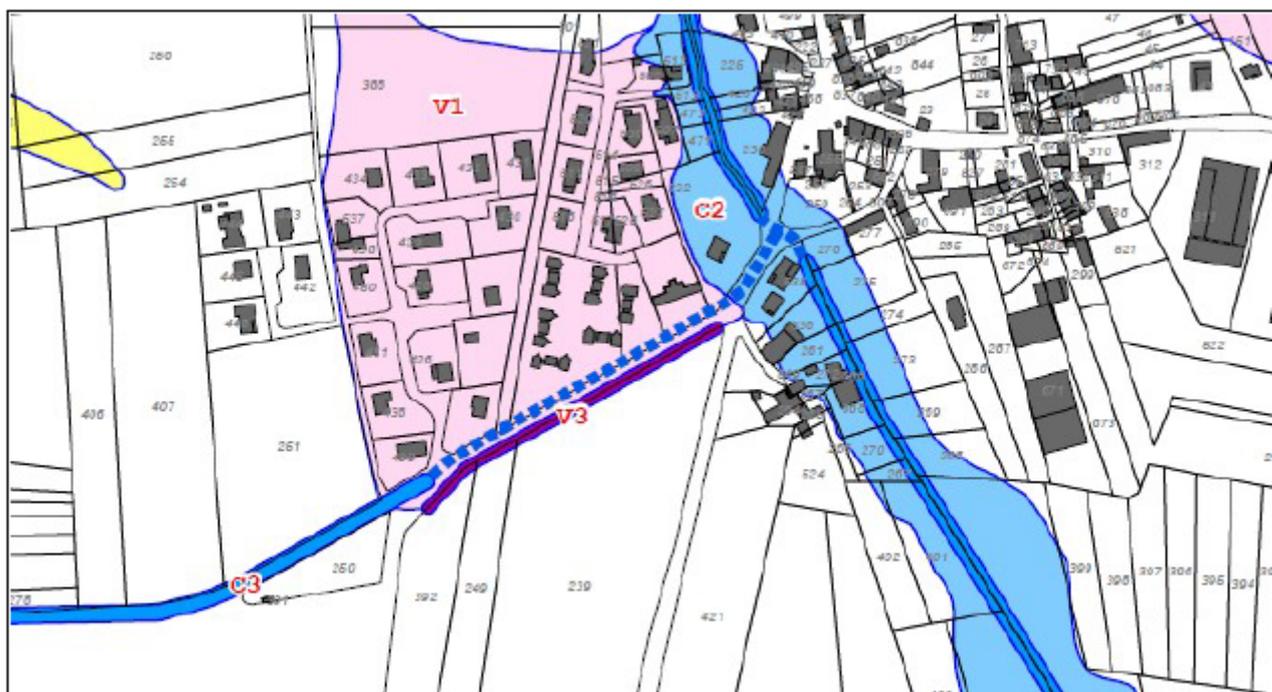
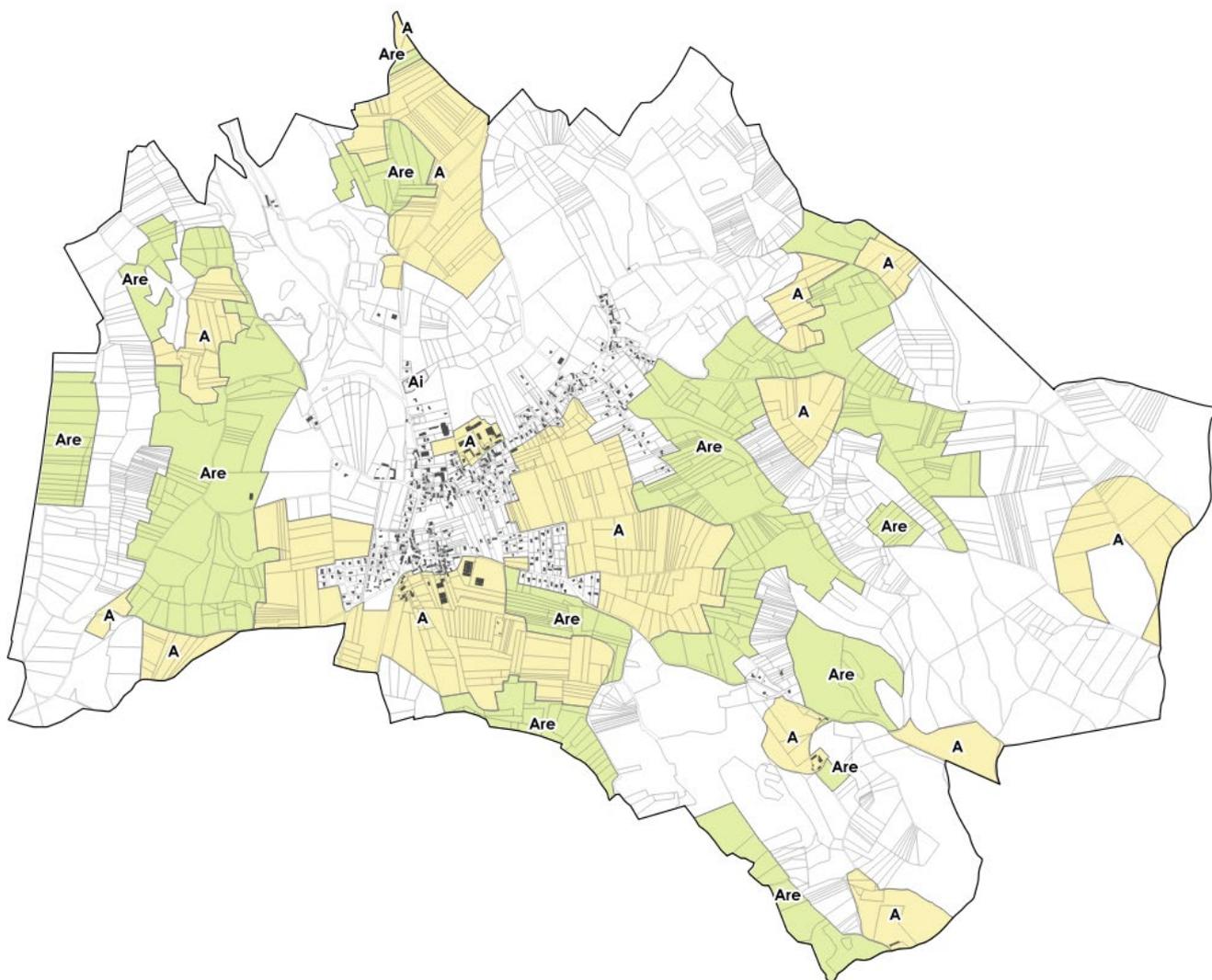


Figure 2: Extrait de la carte des aléas modifiée en 2024.

2.1.3. Justifications de la délimitation des zones A et N

La délimitation des zones A et N est le résultat de la prise en compte :

- Du diagnostic agricole ;
- Des enjeux environnementaux (périmètres naturalistes notamment) ;
- Des enjeux paysagers ;
- De la prise en compte des risques naturels (risques inondation et incendie notamment) ;
- Des objectifs de modération de la consommation d'espaces.



Zones agricoles du projet de PLU d'Optevoz.

• **Concernant les zones Agricoles (A)**

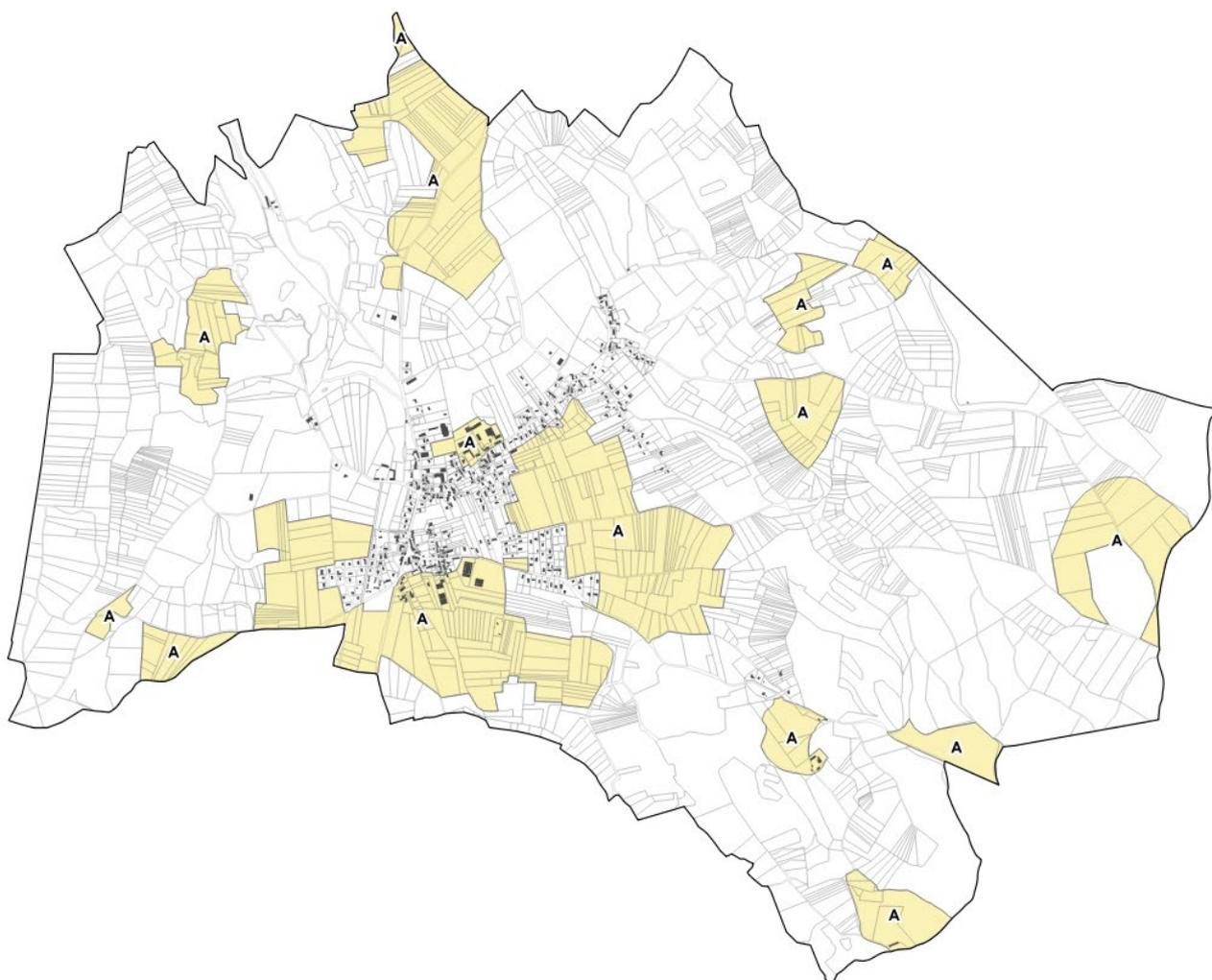
• **La zone A**

Le périmètre des zones agricoles n'a pas été profondément modifié entre l'ancien document d'urbanisme et le nouveau PLU. La création d'une zone **Are** a contribué à diminuer la part de zones agricoles « classiques » A au profit de secteurs agricoles protégés au titre de l'environnement.

Les évolutions les plus notables sont observées sur les secteurs à enjeux environnementaux sur l'ensemble du territoire optevozien. Enfin, la création de la zone **Ai** (STECAL) entraîne le classement de la parcelle en zone agricole bien que son occupation ne le soit pas.

Les choix de classement, déclassement ont tâché de tenir compte de l'équilibre entre enjeux environnementaux, usage agricole des terrains (déclaration PAC) ou encore enjeux paysagers et pertinence de l'implantation d'une exploitation.

Ainsi sur les 587,58 hectares déclarés à la PAC en 2023, 39,84 % sont classés en A, 42,67 % en Are, 1,81% en N et 15,43 % en Nre. A noter que 0,9 ha de parcelle agricole sont classés en zone AU (OAP des Romains). Aussi, 0,36 ha sont classés en zone UB. Il s'agit là d'ajustement du zonage à la réalité des terrains (jardins d'agrément, routes, etc.). Soit 98% des terres déclarées protégées en zone A ou N.



Zones A du projet de PLU d'Optevos.

• La zone **Are**

Il n'existait pas de zone **Are** dans le précédent document d'urbanisme de la commune. Celui-ci contenait en revanche des éléments de trame verte, repéré graphiquement hors zonage en tant que tel. La zone **Are** se distingue de la zone **A** par des règles de constructibilité plus strictes (annexes interdites, extensions limitées autorisées) en autorisant l'implantation de bâtiments agricoles.

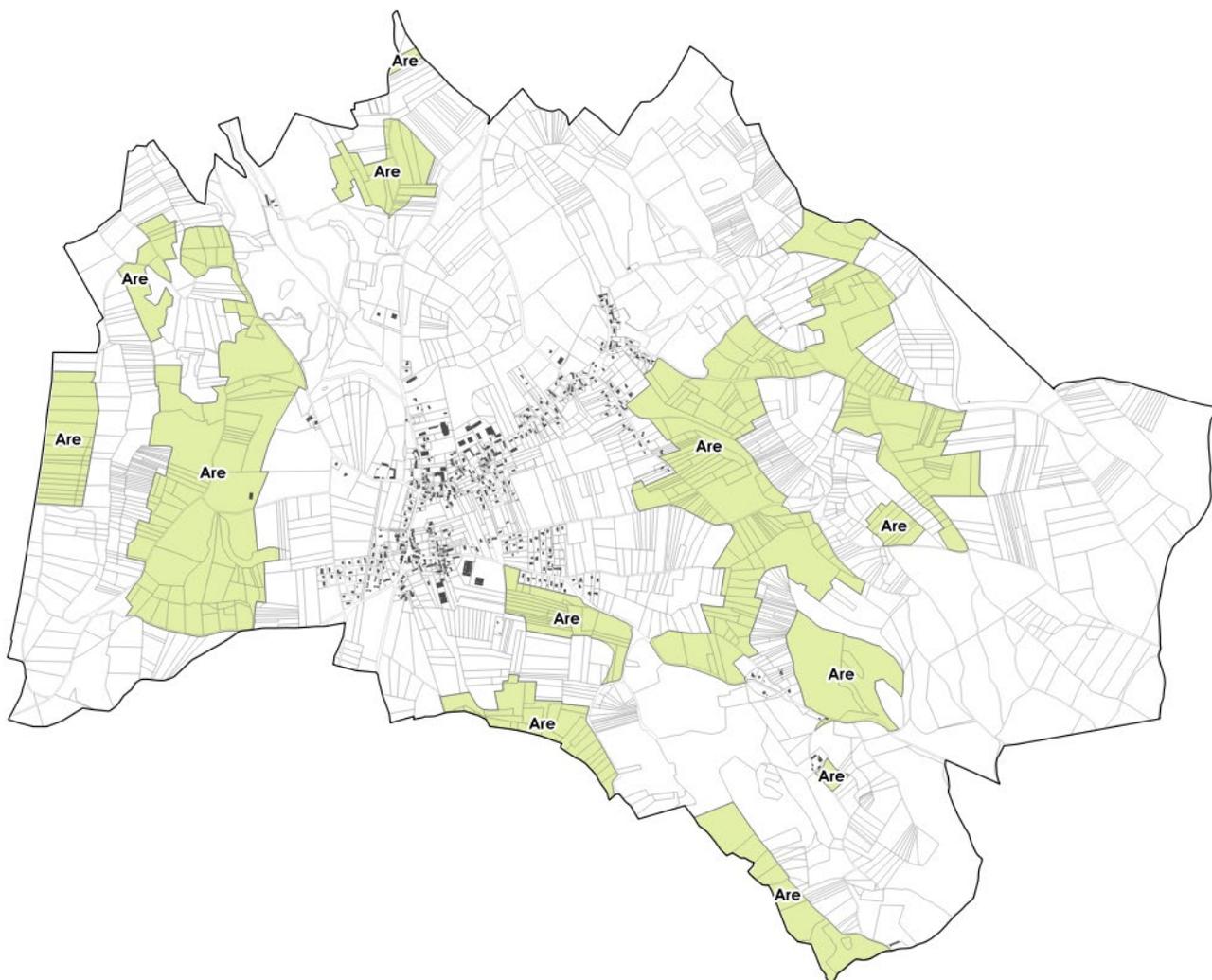
Les zones **Are** ont été limitée sur la commune favorisant plutôt les continuités **Nre**.

Il convient de préciser que la délimitation des zones « **Are** » a été faite en tenant compte du diagnostic agricole et notamment :

- des exploitations existantes et de leur périmètre de réciprocité
- des projets de développement mentionnés par les exploitants

La zone **Are** vise à interdire toute nouvelle construction y compris agricole afin de préserver la fonctionnalité écologique des corridors écologiques locaux.

Toutefois, un équilibre a été respecté afin de permettre également aux exploitations agricoles existantes de se développer.



Zones **Are** du projet de PLU d'Optevoz.

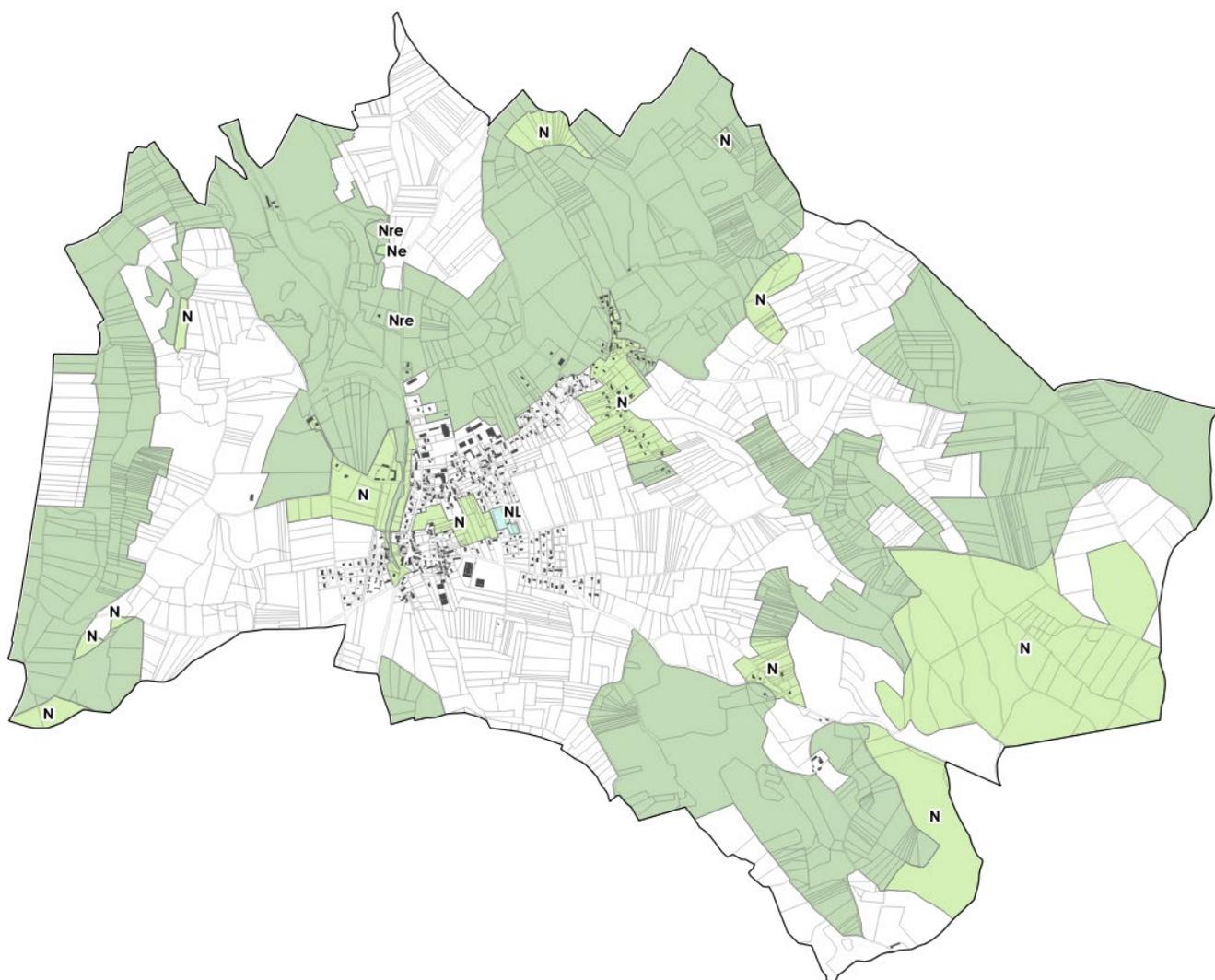
• **Le STECAL Ai**

Extrait de zonage	Photographie aérienne	Photographie du site
		
Présentation du site d'implantation :		
Présentation du projet :		
Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur desservi par la rue Philippe Tassier (D52) - Secteur desservi en eau potable - Assainissement collectif 	
Règles définies dans le PLU	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone Ai - Hauteur : celle du bâtiment existant - Emprise au sol : 900 m² 	

• **Concernant les zones Naturelles (N)**

Le PLU d'Optevoz définit trois zones naturelles :

- **N** : La zone correspond aux zones naturelles et forestières de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique.
- **Nre** : correspond aux réservoirs de biodiversités définis par le SCoT Symbord et repris du SRCE.
- **Ne** : zone dédiée à la décharge.
- **NL** : zone dédiée aux équipements publics.

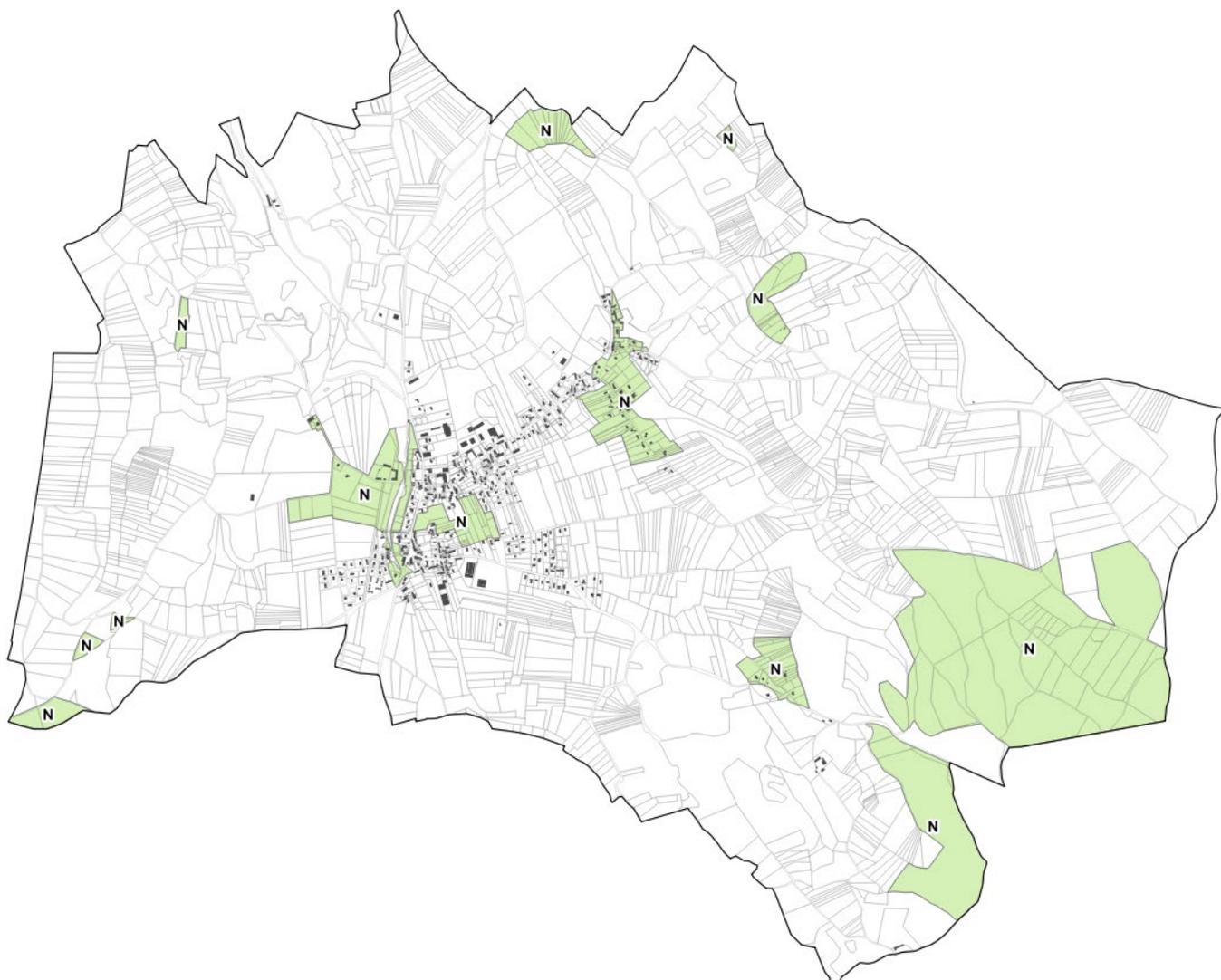


Zones naturelles du projet de PLU d'Optevoz.

• **La zone N**

Le périmètre des zones naturelles a été profondément modifié entre l'ancien document d'urbanisme et le nouveau PLU. La sous-sectorisation **Nre** a contribué à diminuer la part de zones naturelles « classiques » N sur la commune au profit de sous-secteurs naturels protégés au titre de l'environnement, du paysage, du patrimoine, ou consacrés à des équipements.

Cette dernière correspond aux espaces naturels et/ou boisés hors périmètres Natura 2000 ou ZNIEFF de type I.



Zones N du projet de PLU d'Optevoz.

• La zone **Nre**

La zone **Nre** correspond aux différents réservoirs de biodiversité définis par le SCoT Symbord, repris du SRCE du Rhône-Alpes : zones humides, zone Natura 2000, tourbières, ZNIEFF de type I et II.

Sur le territoire d'Optevoz, la zone **Nre** couvre les ZNIEFF I :

- Du Val d'Amby ;
- De l'Étang et zone humide du Pré du Clos ;
- Des Pelouses du Mont Méclat, des Pelouses de Grivoux ;
- De l'Étang de Lemps, Marais de Gâ et bois du Burnoud ;
- Des Fours à Chaux d'Optevoz, bois de Billonay, étang Neuf, Marais et étang de la Rama ;
- De l'Étang de Bas et falaises de Ravières de Bas, étang de Gillieu et de Bénétan et Creux de Len ;
- Des Coteaux du Mont Saint-Didier.

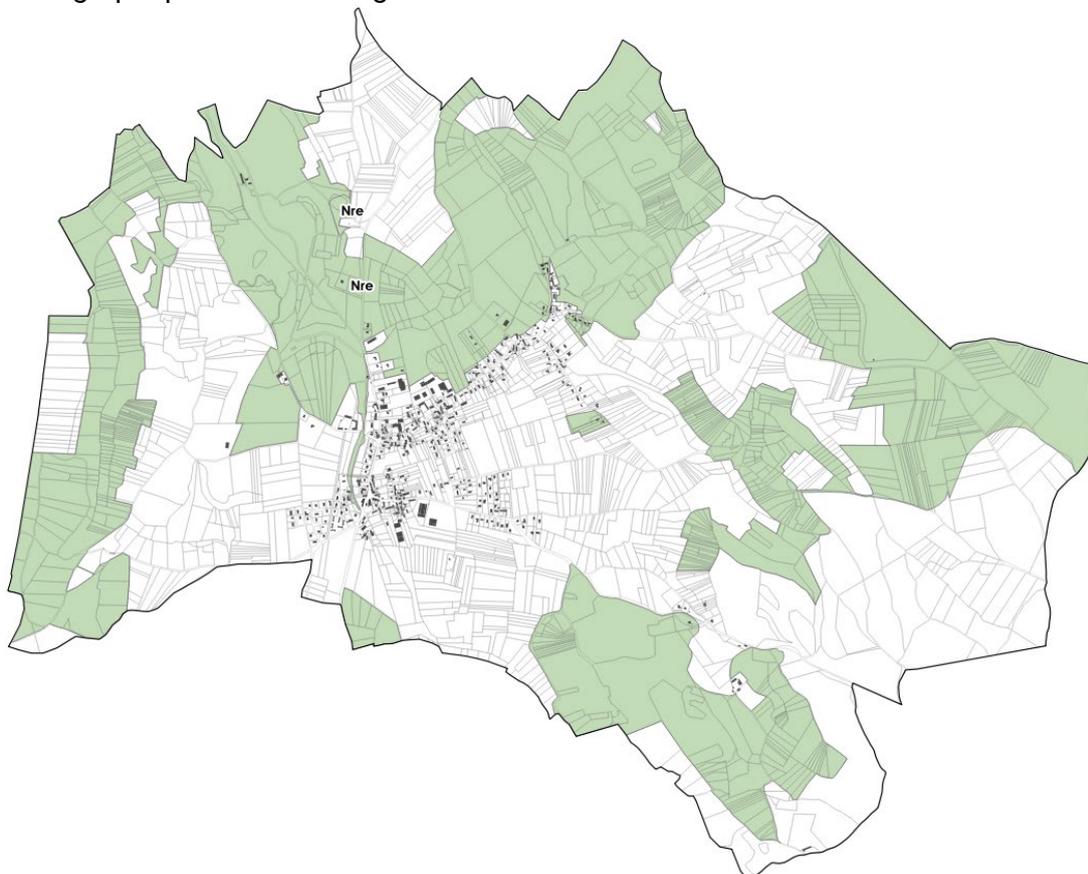
La zone **Nre** couvre également l'emprise de la zone Natura 2000 de l'Isle Crémieu, ainsi que les tourbières des Planches et de la Gaille.

Il n'existait pas de zone **Nre** dans le précédent document d'urbanisme de la commune. Celui-ci contenait en revanche des éléments de trame verte, repéré graphiquement hors zonage en tant que tel.

C'est à partir de l'élaboration du SCoT Symbord et de son approbation, que la retranscription des réservoirs de biodiversité a été rendue obligatoire.

La zone **Nre** se distingue de la zone **N** par des règles de constructibilité plus strictes (annexes interdites, extensions limitées autorisées) en autorisant l'implantation de bâtiments nécessaires aux exploitations forestières.

La zone **Nre** remplace, de fait, les prescriptions surfaces intitulées « éléments de la Trame Verte », au règlement graphique du PLU en vigueur.



Zones **Nre** du projet de PLU d'Optevoz.

• **La zone Ne**

La zone **Ne** couvre une partie de la parcelle B527 et l'entièreté de la parcelle B529, qui accueillent la déchetterie.

Au sein du projet de PLU, la zone **Ne** est réduite à l'emprise réelle de la déchetterie.

Elle traduit la volonté de :

- Reconnaître la vocation d'équipement de la zone,
- Encadrer son éventuel développement au regard du milieu dans laquelle elle s'inscrit.



Zones Ne du projet de PLU, en hachurée la zone Ne du PLU en vigueur.

• **La zone NL**

La zone **NL** couvre une surface de 0,86 ha, elle accueille la salle des fêtes ainsi que certains équipements sportifs du village. L'unique évolution de la zone NL est l'augmentation de sa surface, sur l'emprise de l'ER N°1 (au PLU en vigueur) qui accueillera d'autres équipements sportifs.



Zones NL du projet de PLU, en hachurée la zone NL du PLU en vigueur.

2.1.4. Principales évolutions apportées à la délimitation des zones entre le PLU actuellement en vigueur et le futur PLU

• Réduction des disponibilités foncières au regard des objectifs réglementaires de la loi Climat et Résilience

Les principales évolutions apportées au zonage du PLU entre le document actuellement en vigueur et le futur document concernent la réduction des surfaces constructibles. Ces évolutions sont la conséquence de la prise en compte des objectifs réglementaires à savoir :

- la loi Climat et Résilience qui impose une division par 2 du rythme de consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) par rapport à la période 2011-2021.

La carte ci-dessous et les différents zooms suivants présentent les secteurs ayant fait l'objet d'un déclassement de la zone constructible (U ou AU) vers la zone inconstructible (A ou N) ainsi que les secteurs ayant été ajoutés dans le cadre de la révision du PLU.

Principales évolutions en matière de constructibilité entre le PLU en vigueur et le futur PLU

Les principales évolutions apportées au zonage du PLU entre le document actuellement en vigueur et le futur document concernent la réduction des surfaces constructibles. Ces évolutions sont la conséquence de la prise en compte des objectifs réglementaires à savoir.

Zones A / N vers U / AU

Au total, **0,9 ha** de terres classées en zone A au sein du PLU en vigueur seront classées en zone U et AU. L'essentiel de ces terres sont situées au sud du centre-bourg, à l'emprise de la zone AU et de l'OAP des Romains. Le reste est située sur la route du Grivoux, sur la parcelle D1032 et sur une partie de la parcelle D1033.



En hachuré, les zones A du PLU en vigueur basculées en zone U ou AU.

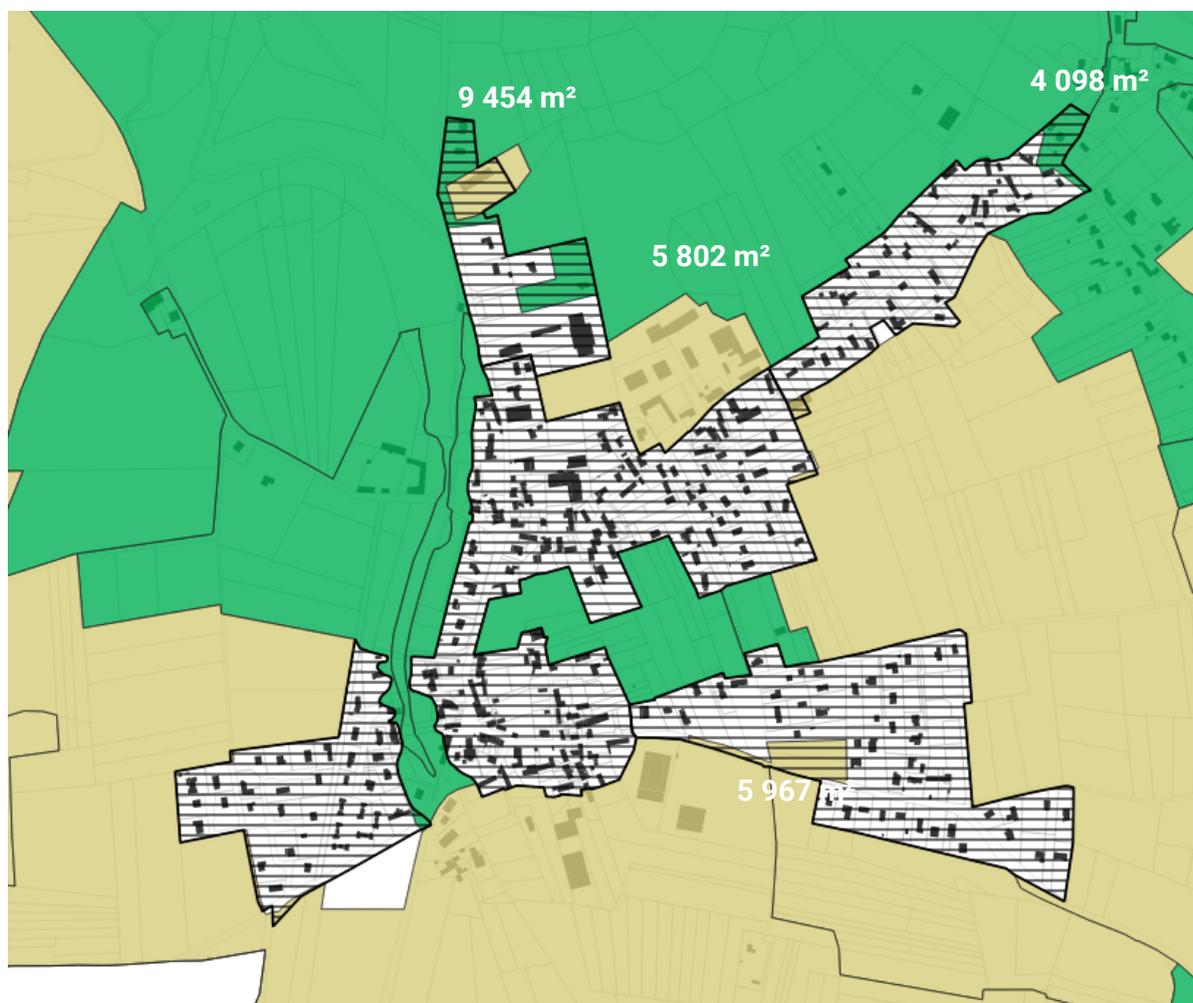
Zones U / AU vers A / N

A l'inverse, d'avantages des zones aujourd'hui classées comme urbaines ont été basculées en zone Agricole ou Naturelle. Au total, ces terres représentent **2,62 ha**.

L'on y retrouve notamment le site du garage et ses abords, jusqu'alors inclus dans la zone **UB**, seront reclassés en zone **Ai** dans le cadre du projet de PLU. Ce reclassement clarifie la réglementation et permet une adaptation aux usages spécifiques. De plus, les deux habitations situées au nord du garage, trop éloignées des zones urbaines, seront désormais incluses dans la zone **A**.

Ensuite, l'extrémité du quartier du Grivoux, concernée par les risques et présentant peu de possibilité de construction est classée en zone **N**.

Enfin, les parcelles situées au Nord du site de la Régie des Eaux, et celles situées au Nord de la Rue Pachot d'Arzac, hors de l'enveloppe urbaine définie par le diagnostic, sont respectivement basculée en zone **N** et **A**.



En hachurée, les zones U du PLU en vigueur.

En jaune et en vert, les zones A et N du projet de zonage.

Justifications des éléments de sur-zonage et des prescriptions réglementaires

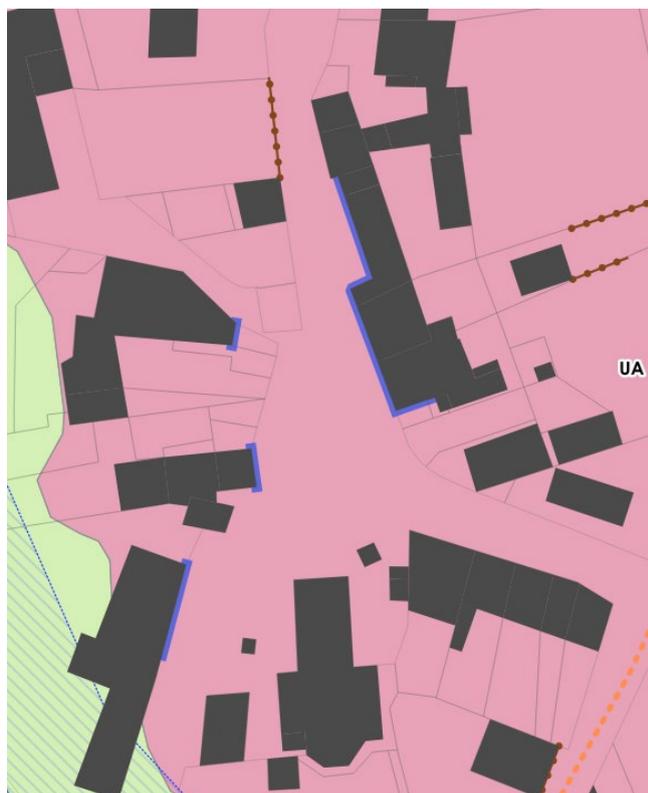
Outre un découpage du territoire en 4 grandes catégories (U, AU, A et N), le règlement graphique fait également apparaître des « trames » qui se superposent aux zones. Ces dernières constituent soit des prescriptions réglementaires, soit des informations.

Parmi les trames à valeurs réglementaires, on distingue :

• **Les linéaires commerciaux**

Conformément à l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Le projet de PLU d'Optevoz entraîne la création de linéaires de protection commerciale, destiné à protéger la destination des rez-de-chaussée commerciaux du centre-bourg. Ces linéaire, identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, représentent une longueur totale de 76 mètres. Ils permettent la protection de 6 commerces existant, mais aussi de conserver la vocation commerciale du bâtiment de l'ancienne boucherie.



Linéaire de protection commerciale en bleu.

• **Les emplacements réservés (ER)**

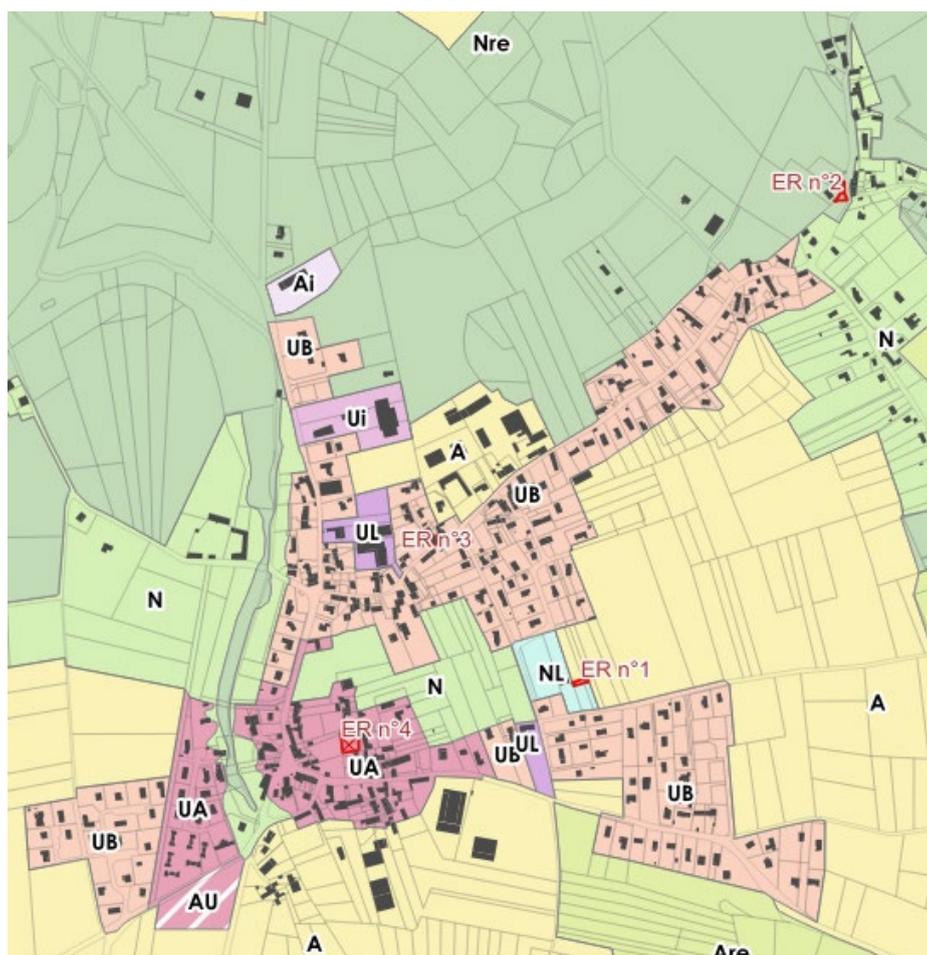
Conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, «Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier.»

Le plan de zonage du PLU d'Optevoz distingue 4 emplacements réservés (ER).

Ces derniers sont matérialisés par le tramé suivant : 

N° de l'ER	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'équipements sportifs	Commune	145 m ²
2	Aménagement de la voirie	Commune	197 m ²
3	Aménagement de la voirie	Commune	122 m ²
4	Aménagement de stationnement	Commune	768 m ²



Localisation des ER au sein du projet de PLU.

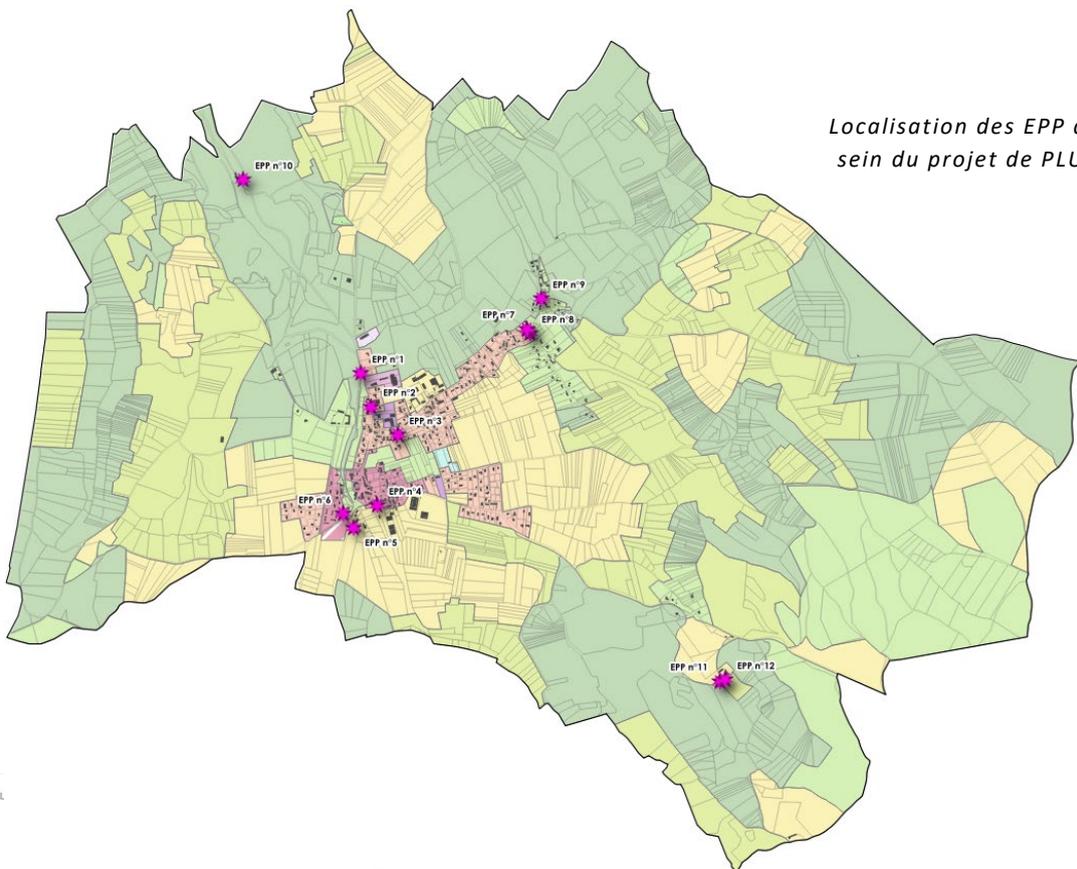
• Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, «Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.»

Le plan de zonage du PLU d'Optevoz distingue 12 éléments du patrimoine. Ces derniers sont matérialisés par le tramé suivant :



Ces éléments du patrimoine sont détaillés en annexe du règlement écrit. Optevoz est marquée par la présence de nombreux éléments dits du « petit patrimoine ». Ces derniers recouvrent les fours, les croix, fontaines, chapelles, église, fermes anciennes.



Localisation des EPP au sein du projet de PLU.

SECTEUR DE L'ETANG DE L

LOCALISATION

Adresse (ou à proximité de) : Route de Hières sur Ambly

Parcelle cadastrale : B 310.....

POSITIONNEMENT CADASTRAL



PROPRIETE DU SOL

PRIVE COMMUNE SECTION

DELABRE RUINE RENOVATION

Si rénovation : en Régie par les habitants

ETAT DES LIEUX 2024



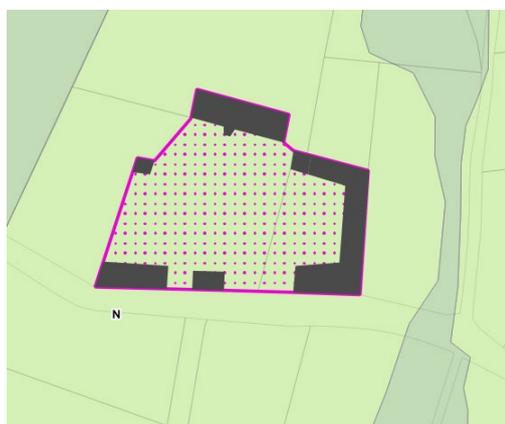
Exemple de fiche annexée au règlement écrit du PLU.

Au-delà de ces éléments, la révision du PLU d'Optevoz permet également l'identification et la protection de muret en pierre, caractéristiques de l'architecture locale. Ainsi, ce travail d'inventaire réalisé par la Municipalité d'Optevoz a permis l'identification de 1 718 mètres de pierres plantées. Celle-ci sont représentées au plan de zonage par le tramé suivant : 



Identification au plan de zonage des murs de pierres-plantées en centre-bourg.

Ensuite, deux espaces ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 lors de la révision du PLU. Il s'agit d'ensembles bâtis dont le caractère patrimonial s'étend sur un espace plus grand. Ainsi, sont couvert par ce tramé le château d'Optevoz et son jardin, et la ferme du Grivoux et ses bâtiments attenants.



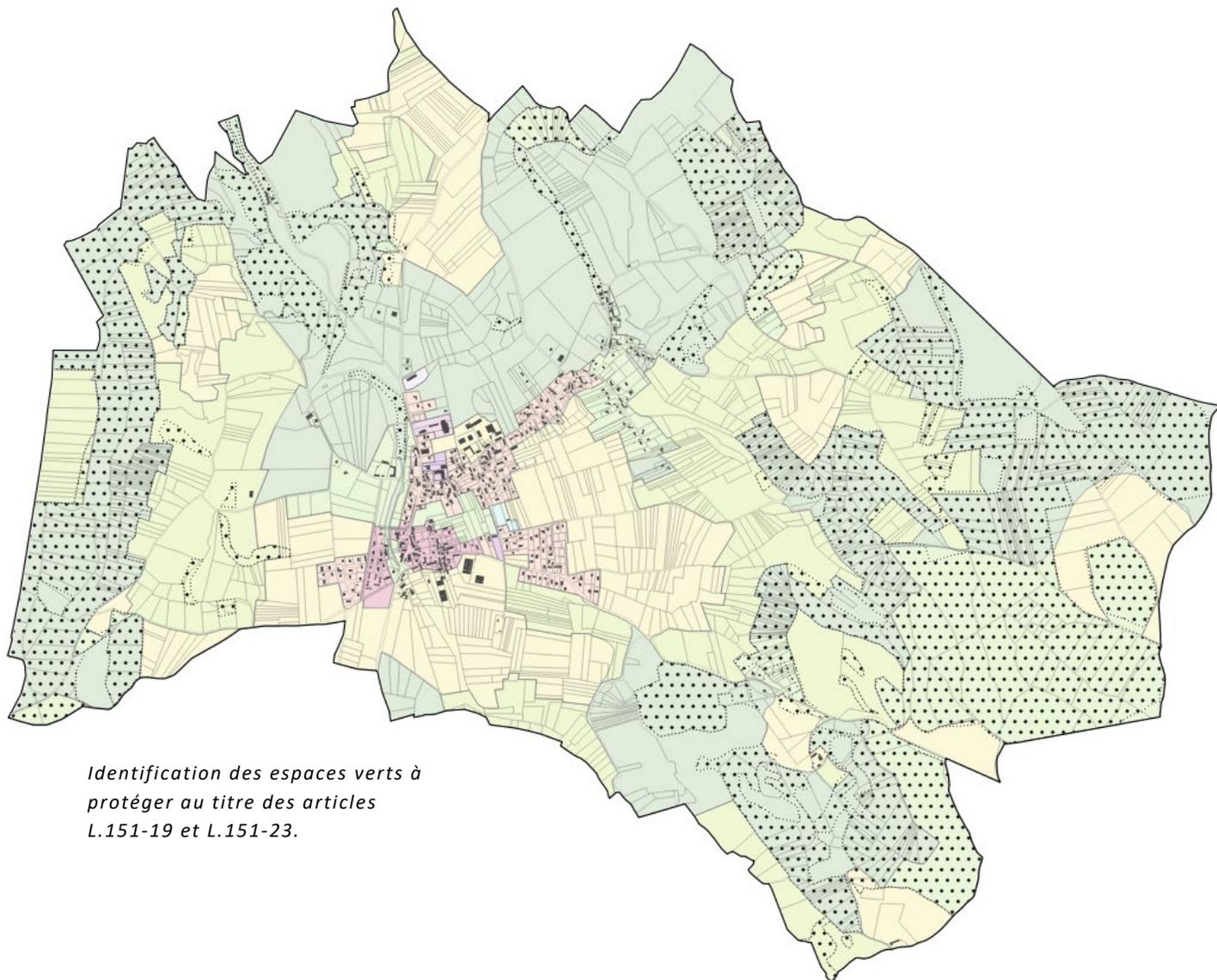
Identification du château d'Optevoz, photo de l'enceinte sud de l'ensemble bâti.



Identification de la ferme du Grivoux, photo de l'ensemble bâti vu du sud.

Enfin, la révision du PLU a veillé à identifier et préserver, au-delà des grandes composantes paysagères à l'échelles communale, les éléments participants au paysage et à la biodiversité du territoire. A noter que ces espaces sont identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Ont ainsi été identifié 397,48 ha d'ensembles boisés à maintenir via le tramé suivant : 



Identification des espaces verts à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23.

• Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abatages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.»

1

Concernant la Trame Verte

Au-delà du classement des espaces boisés et naturels (en zones **N** ou **Nre**), le plan de zonage identifie et protège certains boisements. Le projet de PLU d'Optevoz n'entraîne pas la création d'espace boisé classé (EBC, art. L.113-1), il reprend cependant l'identification d'espace verts au titre des articles L.151-19 et L.151-23 (mentionnés précédemment). Il s'agit d'une protection plus souple qui permet d'identifier et protéger des boisements tout en permettant des coupes et abatages pour des raisons sanitaires ou techniques, sous réserve de compensation.

Ces espaces couvrent une surface de 397,48 ha. Ils se retrouvent majoritairement sur les coteaux Ouest et Est de la vallée.

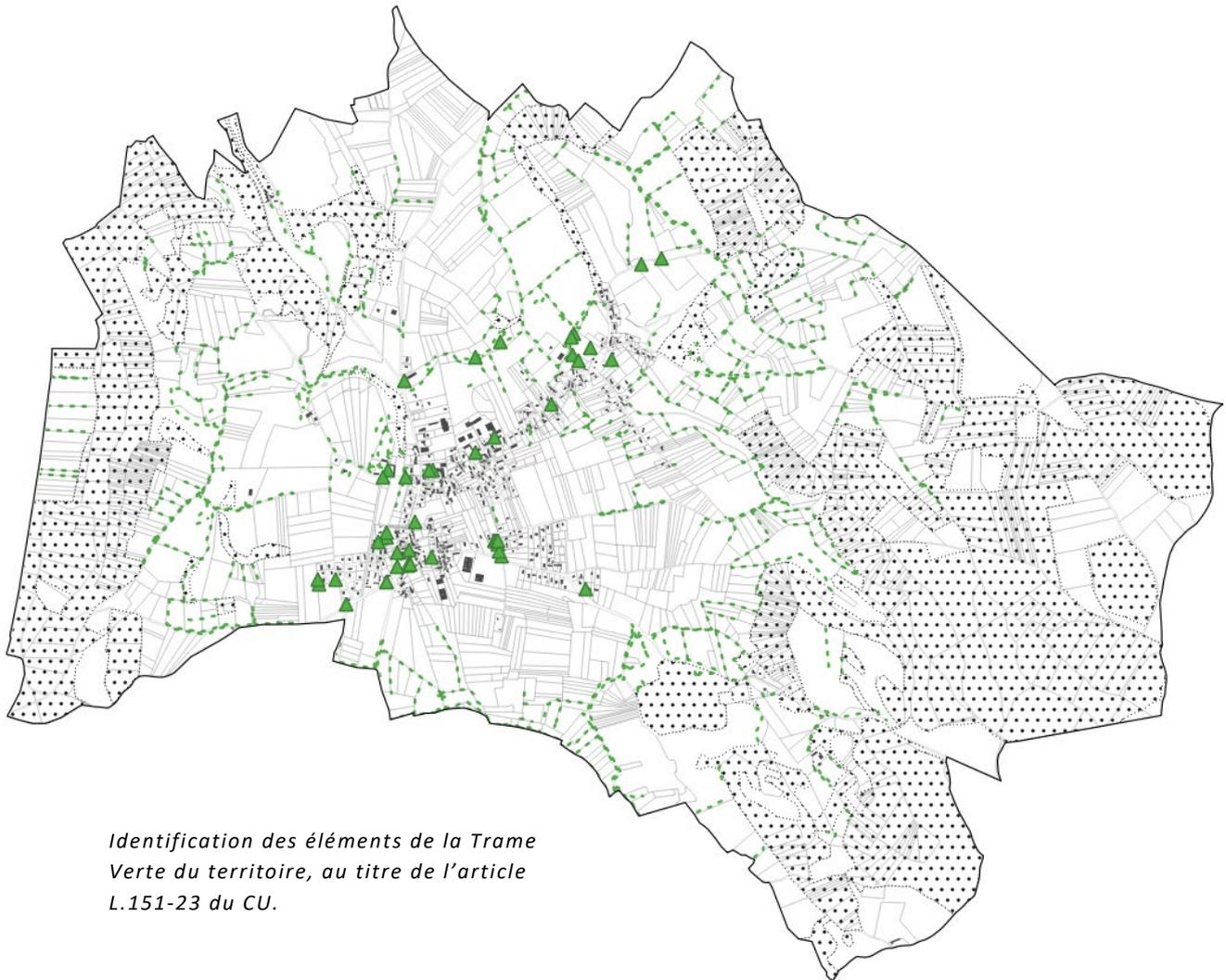
La révision du PLU a veillé à identifier et préserver, au-delà des grandes composantes paysagères à l'échelle communale, les éléments participant au paysage et à la biodiversité du tissu bâti.

Ont ainsi été identifiés :

- Des arbres à préserver via le tramé suivant : ▲
- Des ensembles boisés à maintenir via le tramé suivant : ●●●●
- Des haies et alignements d'arbres à préserver via le tramé suivant : - - -

L'identification des ensembles boisés à maintenir a été faite à partir de l'analyse de la photographie aérienne, de la BDTOPPO ou encore des retours de l'évaluation environnementale. L'inventaire des haies et autres alignements d'arbres fut réalisée grâce aux différentes données fournies par l'association Lo Parvi ainsi que par la fédération de chasse d'Isère. Ces données furent ensuite confirmées par un travail de terrain réalisé par la Municipalité d'Optevoz.

Enfin, l'identification des arbres remarquables à préserver fut réalisée par un travail d'analyse cartographique ainsi qu'avec les inventaires réalisés par la Municipalité d'Optevoz, publiés dans les bulletins municipaux (2023 et 2024 notamment).



Identification des éléments de la Trame Verte du territoire, au titre de l'article L.151-23 du CU.

Ainsi sont identifié pour la protection de la Trame Verte du territoire, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- 41 arbres remarquables,
- 397,48 ha d'espaces verts à protéger (L.151-23 et L.151-19)
- 45 814 mètres de haies ou d'alignements d'arbres.

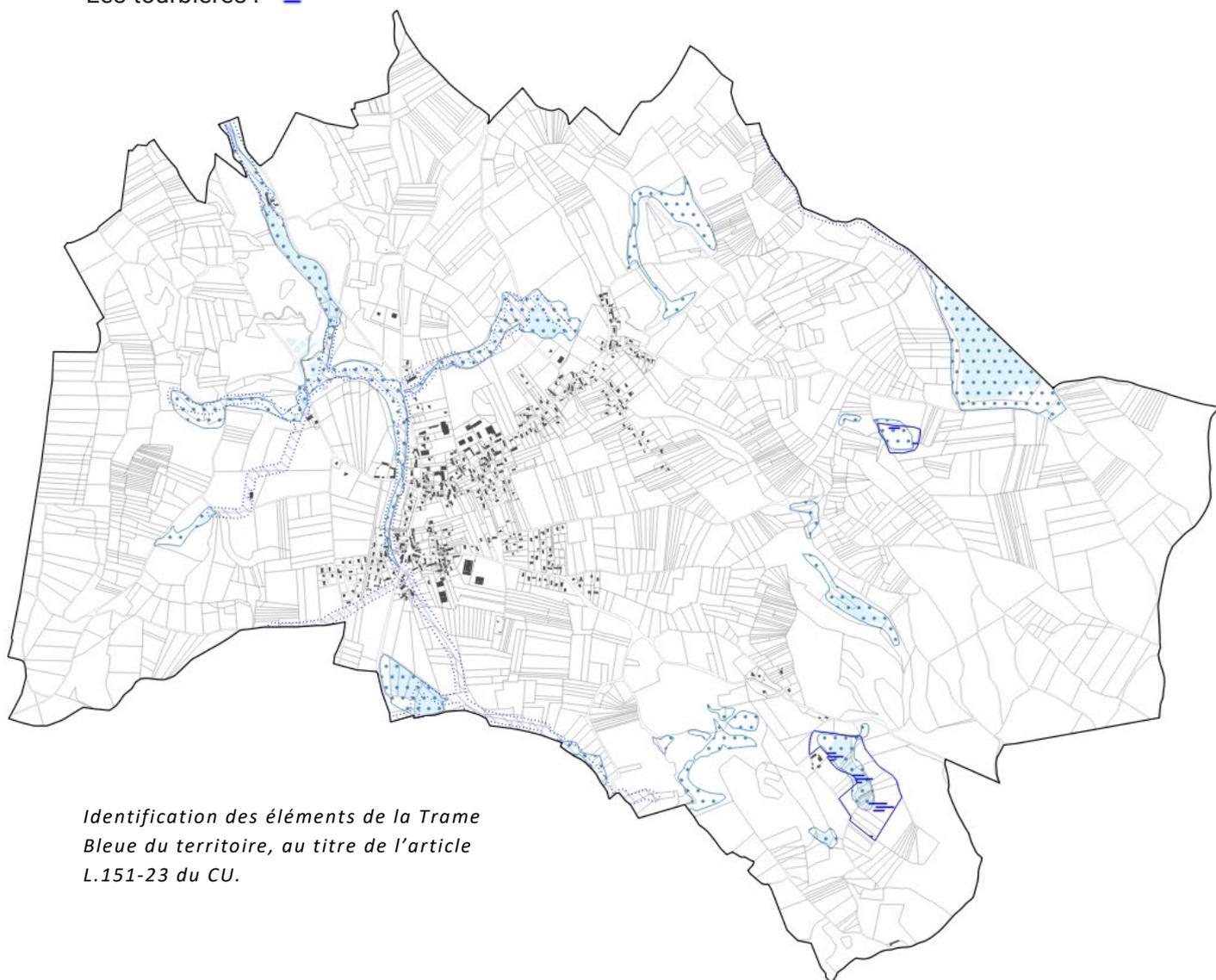
2 Concernant la Trame Bleue

Au-delà de la Trame Verte, le PLU d'Optevoz préserve également les composantes de la Trame Bleue. Ont ainsi été identifiés :

La révision du PLU a veillé à identifier et préserver, au-delà des grandes composantes paysagères à l'échelle communale, les éléments participant au paysage et à la biodiversité du tissu bâti.

Ont ainsi été identifiés, grâce au tramé suivants :

- Les zones humides du territoire : 
- Les cours d'eau ainsi que leur ripisylve : 
- Les étendues d'eau / étangs : 
- Les tourbières : 



Identification des éléments de la Trame Bleue du territoire, au titre de l'article L.151-23 du CU.

■ Les zones humides

L'identification des zones humides du territoire fut réalisée grâce à l'inventaire départemental des zones humides de l'Isère. L'entièreté des zones humides inventoriés par les services de l'État sont retranscrites au plan de zonage. Celles-ci couvrent une surface de **62,35 ha**.

■ *Les abords des cours d'eau (ou ripisylves)*

Pour ce faire, une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau a été délimitée. A l'intérieur de cette bande, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des extensions limitées de constructions existantes ou des ouvrages destinés à l'entretien et à la stabilisation des berges, ou les aménagements liés à la mise en valeur des cours d'eau.

Ainsi, approximativement **7,1 km** de ripisylves ont été identifiés au plan de zonage.

■ *Les tourbières*

Sont présentes sur le territoire de la commune d'Optevoz deux tourbières, identifiées notamment comme Espaces Naturels Sensibles.

La première, la tourbière des Planches, située au Sud-Est de la commune couvre une surface de **8,33 ha**. La seconde, la tourbière de la Gaille, est localisée au Nord-Est d'Optevoz et couvre **1,72 ha**.

■ *Le réseau hydrographique*

Enfin, la Trame Bleue comprend également les éléments « ordinaires » du réseau hydrographique. Sont ainsi identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme les différents cours d'eau et étangs, mares, de la commune d'Optevoz. Le PLU identifie ainsi les étangs de la Tuille, de Lemps, de Bel et de Chaudière Parme ; Les ruisseaux de l'Amby et des Moulins.

• **La prise en compte des risques naturels et technologiques**

La commune d'Optevoz est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques, notamment un aléa faible à modéré de retrait-gonflement des argiles. La commune est couverte par un Plan Particulier d'Intervention nucléaire.

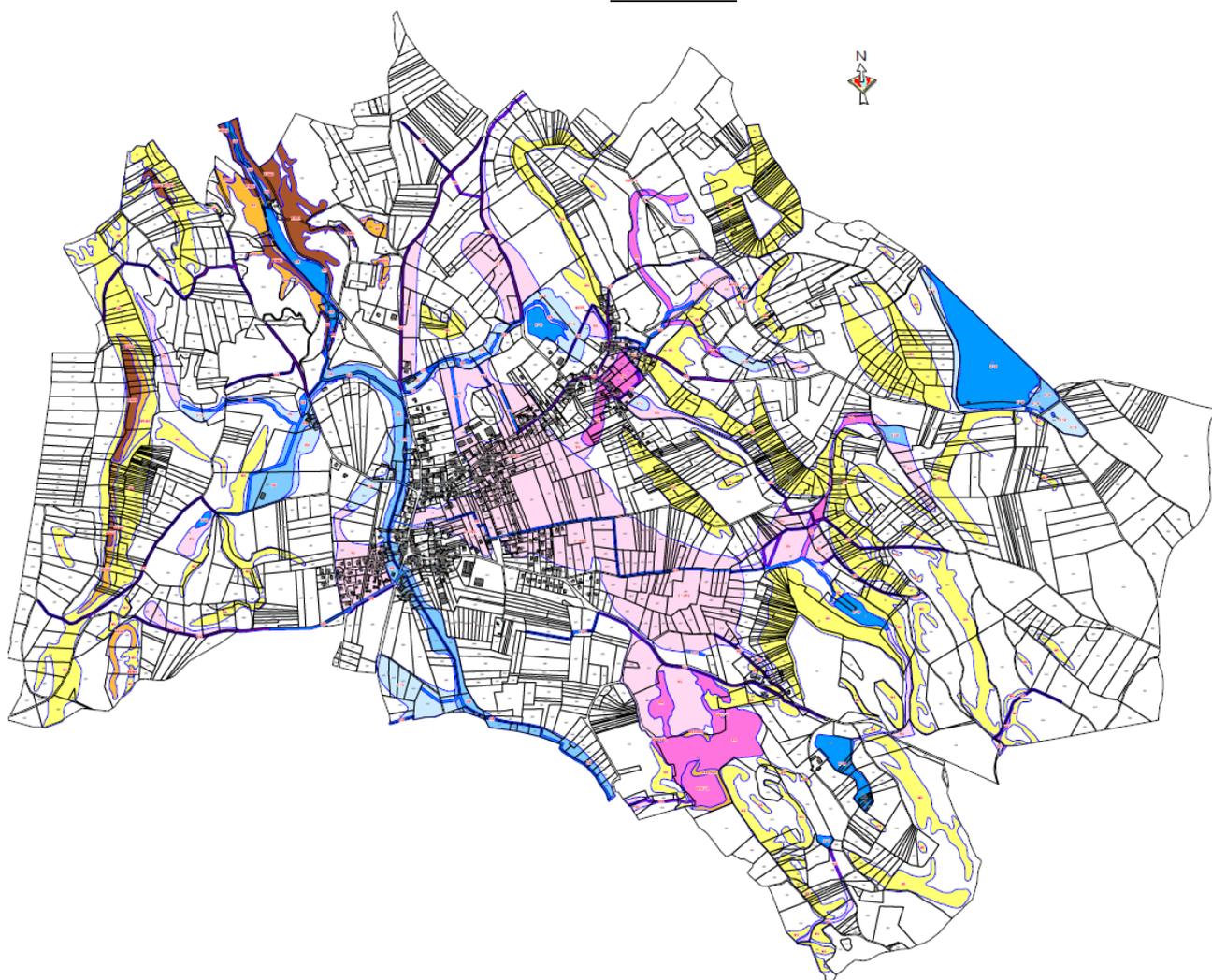
La commune est notamment couverte par une carte des aléas, approuvée en février 2017 et révisée en mai 2024. Cette carte des aléas concerne les risques de crues rapides des rivières, d'inondation de pied de versant ainsi que de ravinements et ruissellements sur versant. Concernant les risques de mouvement de terrain, la carte couvre les risques de glissements de terrain et de chutes de pierres et de blocs.

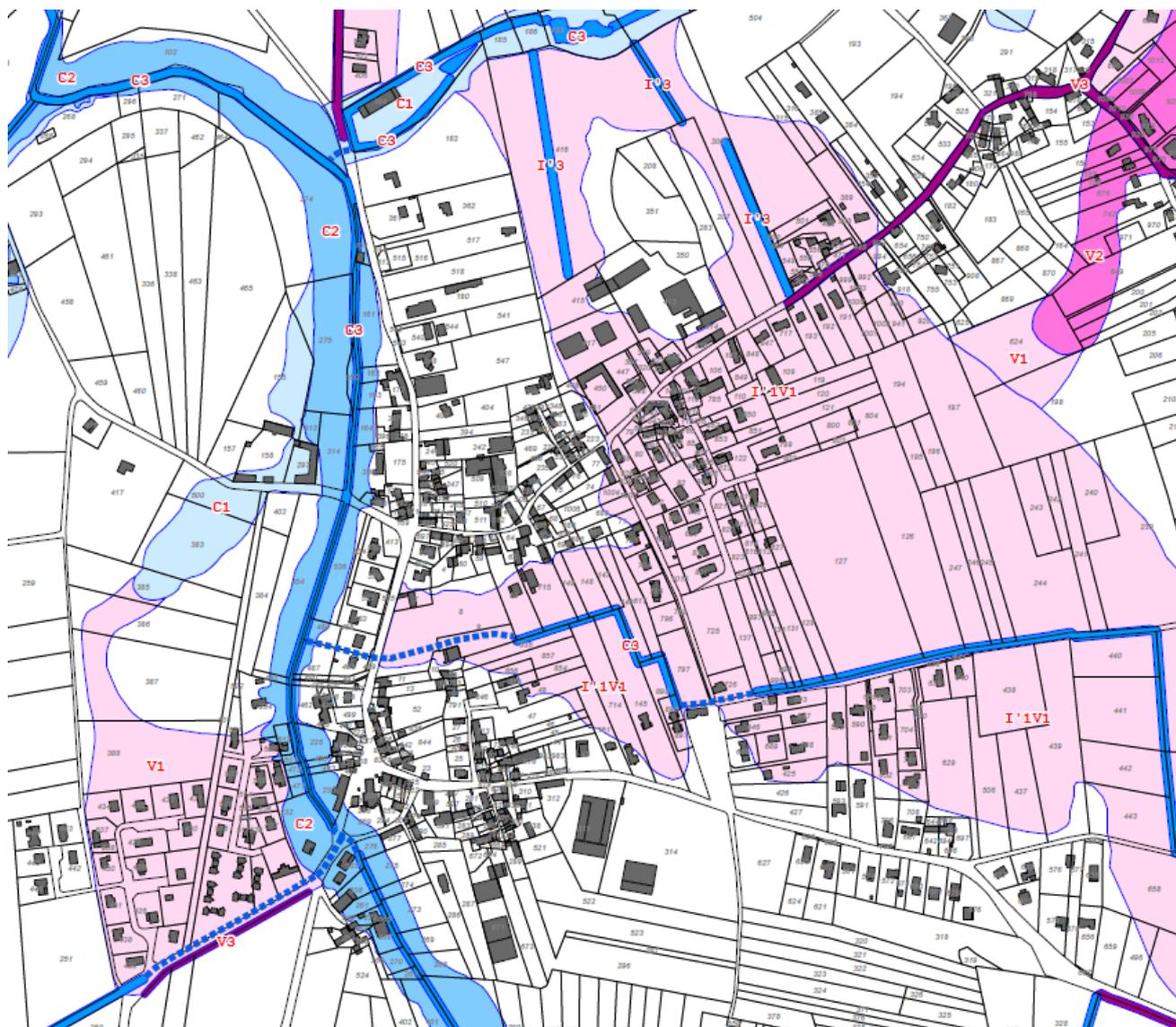
La présence de ces risques génère des contraintes en termes de développement et d'urbanisation. Certains secteurs sont inconstructibles ou constructibles sous certaines conditions. Conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme, les secteurs concernés par ces risques ont fait l'objet de trames spécifiques au plan de zonage renvoyant aux annexes du PLU ou aux dispositions générales du règlement écrit.

*« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (...) » - article R151-34 du code de l'urbanisme*

Cartes des aléas

Trames identifiées au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme





Cartes des aléas : zoom sur le centre-bourg

Légende :

Faible Moyen Fort

Inondations :

Crues rapides des rivières C1 C2 C3

Inondations en pied de versant I'1 I'2 I'3

Ravinements et ruissellements sur versant

V1 V2 V3

Mouvements de terrain :

Glissements de terrain G1 G2 G3

Chutes de pierres et de blocs P1 P2 P3

• L'identification de bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet de changement de destination au sein des zones A ou N

Conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (...)

Depuis, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, les changements de destination concernent l'ensemble des bâtiments (et plus seulement les bâtiments agricoles) situés en zone A et N. Ces changements sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF (zone A) ou à l'avis conforme de la CDNPS (zone N).

Les changements de destinations en zone agricoles ou naturels conduisent à apprécier 3 enjeux :

1. Préserver l'usage agricole du bâtiment et/ou de la zone

Les bâtiments inoccupés ne sont pas forcément obsolètes en termes d'usage agricole. Par conséquent les bâtiments doivent nécessairement avoir définitivement perdu leur « intérêt » agricole pour la profession (en termes de fonctionnalité, ou de proximité trop immédiate d'une habitation non agricole par exemple).

De plus, il est admis que lorsqu'un bâtiment agricole « sort » de l'agriculture, il entraîne avec lui la sortie des fonctions agricoles de la parcelle sur laquelle il est implanté voire de parcelles voisines (tènements imbriqués, contigus, issus d'une même propriété...). Pour les bâtiments situés sur de très grandes parcelles le changement de destination constitue donc un prélèvement indirect de foncier agricole exploité ou potentiellement exploitable.

2. Éviter les conflits d'usage entre la nouvelle destination et l'activité agricole environnante

Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole environnante. L'expérience montre que les pratiques agricoles peuvent être perçues comme des nuisances à l'encontre des habitations (bruits, odeurs, insectes, allergies, traitements phytosanitaires, paysage...). Par conséquent introduire de l'habitation en zone agricole est susceptible de générer des conflits d'usages de nature à compromettre l'activité agricole située à proximité.

En outre, les nouvelles dispositions relatives aux zones de non-traitement (ZNT) sont susceptibles d'impacter les parcelles agricoles environnantes. Ces zones imposées au droit des habitations, et des espaces non bâtis d'agrément qui leur sont contigus, peuvent réduire de fait les surfaces traitables sur les parcelles voisines.

3. Préserver la qualité paysagère du site

Les changements de destination permettent d'une part le « réemploi » de bâtiments qui ne sont plus occupés, luttant ainsi contre la multiplication de ruines susceptibles de banaliser, voire de dégrader le paysage et, d'autre part, contribuent à la production de nouveaux logements sans prélever de foncier à cet effet.

Néanmoins, ils contribuent aussi au mitage de l'espace rural et permettent le maintien, voir le développement, d'une urbanisation diffuse qui peut de plus s'avérer coûteuse pour la collectivité. Il convient alors de s'interroger sur la qualité des bâtiments désignés et sur l'impact de leur rénovation sur la qualité paysagère.

Afin d'intégrer ces différents enjeux, plusieurs critères ont été retenus pour identifier des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.

La notion de « bâtiment » : en comparaison à une simple « construction », un « bâtiment » doit nécessairement être couvert et clos. **La définition ci-après a été retenue : le bâtiment doit :**

- **Avoir une existence légale**
- **Présenter une emprise au sol supérieure à 40 m²**
- **Être fermé par des murs porteurs sur au moins 3 côtés**

Il est précisé que la jurisprudence écarte des changements de destination les bâtiments considérés comme ruine.

Au-delà de la définition du « bâtiment », les critères suivants ont été étudiés :

- **Incidences sur l'activité agricole :**

Afin que le changement de destination d'un bâtiment ne constitue ni un prélèvement d'outil agricole fonctionnel ou susceptible de l'être, ni un prélèvement de foncier hors de proportion au regard de la nouvelle fonction résidentielle du bâtiment le projet doit remplir 2 critères au moment de la demande :

- Les bâtiments pour lesquels le changement est demandé ont nécessairement perdu leur « intérêt » agricole pour la profession (soit en termes de fonctionnalité soit par une proximité trop immédiate d'une habitation non agricole).

Il n'est pas envisageable d'autoriser le changement de destination d'un bâtiment agricole en activité ou dont l'activité a été manifestement suspendue pour demander le changement de destination.

- La parcelle d'implantation ne doit pas être disproportionnée au regard de la nouvelle destination

Par ailleurs, afin d'éviter tout conflit d'usage potentiel, les bâtiments identifiés au titre du changement de destination doivent se situer au sein d'un espace « dissocié », de manière à ne pas compromettre ou gêner l'exploitation des terrains agricoles environnant.

- **Incidences sur le paysage et les milieux naturels**

Il convient de ne pas identifier les bâtiments qui, même restaurés, n'apporteraient aucune plus-value en termes de qualité paysagère voir contribuerait à sa dégradation. Au-delà de l'aspect agricole, la question de la préservation de la fonctionnalité de l'espace naturel, des milieux et espèces naturels doit nécessairement être posée. Le changement de destination d'un bâtiment ne doit pas être à l'origine d'un bouleversement des équilibres des écosystèmes en place.

- **Prise en compte des risques**

La prise en compte des risques naturels doit permettre de ne pas augmenter le risque des populations exposées.

- **Desserte par les réseaux**

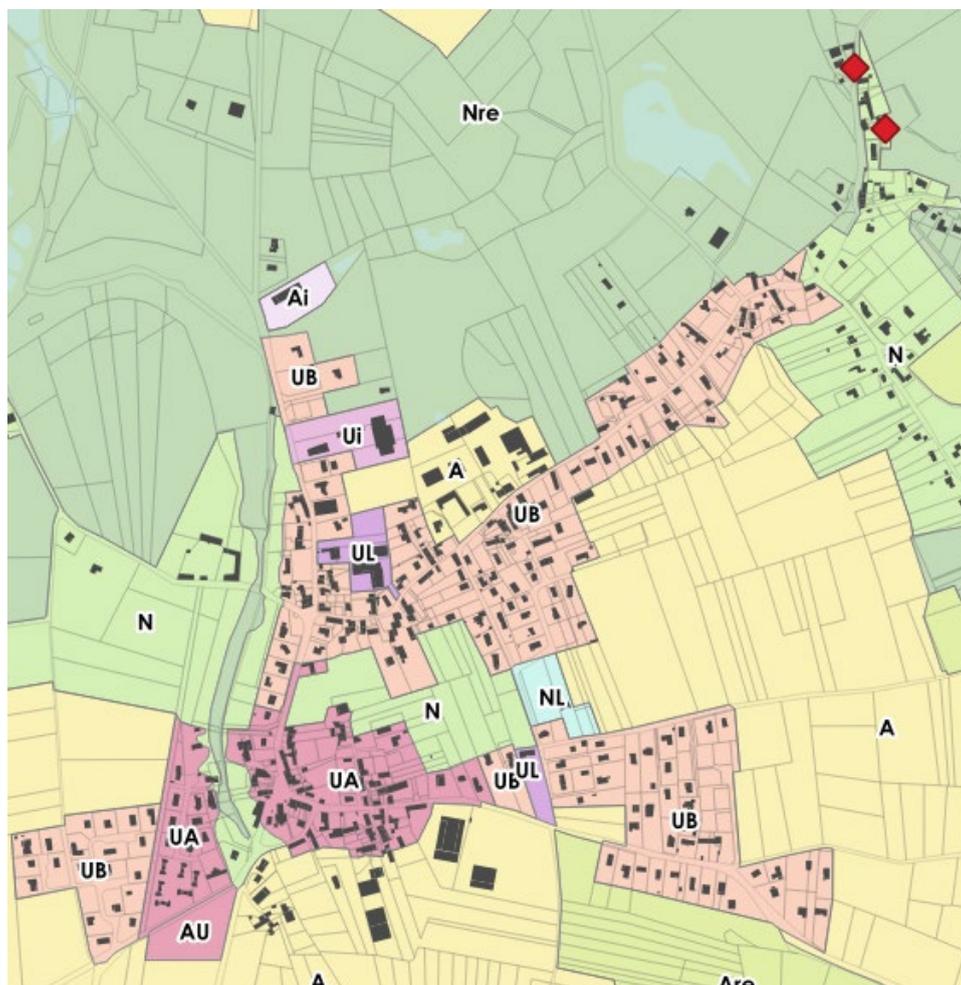
Tout changement de destination d'un bâtiment se fait au bénéfice d'un propriétaire isolé : il ne doit donc pas occasionner de frais pour la collectivité. C'est pourquoi il est indispensable que l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie, assainissement le cas échéant) soit non seulement situé à proximité du bâtiment mais aussi en capacité d'assurer la desserte de manière suffisante et sécurisée – sans qu'aucun investissement majeur ne soit attendu de la part de la collectivité. Une vigilance particulière sera accordée à la desserte en eau de ces bâtiments.

Il convient également de préciser que si le plan de zonage identifie plusieurs bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, cette identification ne constitue pas une autorisation d'urbanisme et ne préjuge pas de la décision de la CDPENAF ou CDPNS. En effet, chaque autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'un avis conforme de ces commissions.

Au total, ce sont 2 bâtiments qui ont été identifiés au sein des zones A et N du futur PLU. Ces derniers sont matérialisés au plan de zonage par le tramé suivant : 

Chaque bâtiment fait l'objet d'une fiche spécifique précisant les critères étudiés. Ces fiches sont annexées au règlement écrit du PLU.

Localisation des bâtiments pouvant potentiellement changer de destination au sein des zones A ou N



Fiches réalisées pour chaque bâtiment

CD n°1	
Lieu-dit Hameau	GRIVOUX
Références cadastrales	Parcelle C n°378
Nature du bâtiment	Dépendance agricole en pierre
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la rue du Grivoux.
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui / non Défense incendie : oui / non
Incidences sur les espaces agricoles	Bâtiment situé à proximité immédiate d'une exploitation agricole.
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Bâtiment situé au sein d'un ensemble bâti identifié au titre de l'article L.151-26 du CU.

CD n°2	
Lieu-dit Hameau	GRIVOUX
Références cadastrales	Parcelle C n°391
Nature du bâtiment	Ancienne Dépendance agricole en pierre
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la rue du Grivoux.
Desserte par les réseaux	Eau potable : oui / non Défense incendie : oui / non
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité.
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidences sur les milieux naturels alentours.

■ 2.2. Motifs de la délimitation des règles

2.1.1. La prise en compte de l'évolution de la législation

Le règlement écrit prend en compte l'évolution de la législation (loi SRU, UH, Grenelle, ALUR, ELAN, Climat et Résilience...) et ses incidences sur son écriture. Le PLU d'Optevoz étant relativement récent (02/09/2019), le règlement écrit en vigueur respecte les dernières législations.

Ainsi, sa décomposition se présente de la façon suivante, dans chaque zone et sous-secteur :

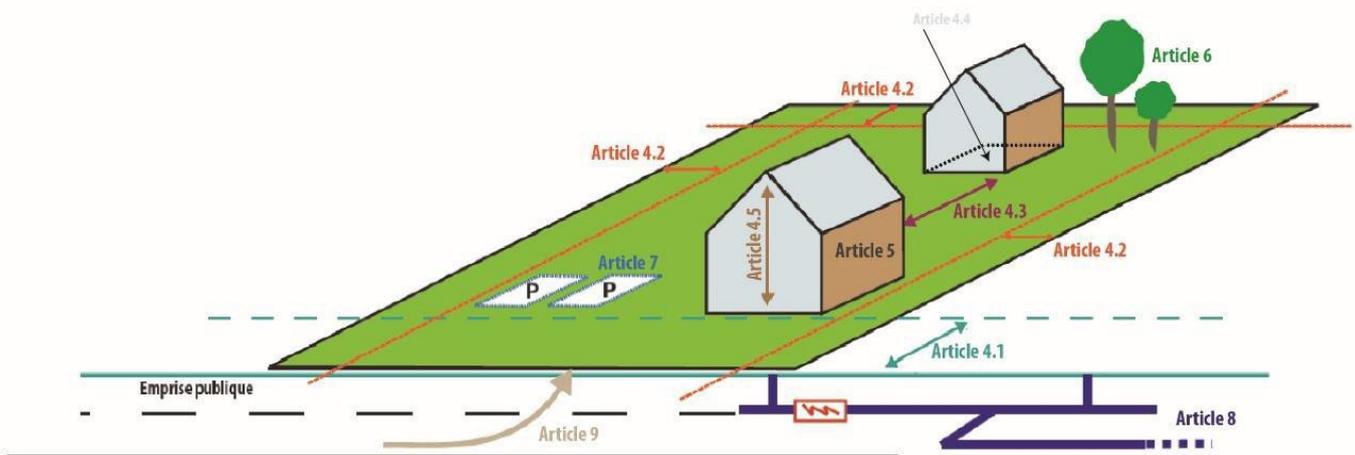
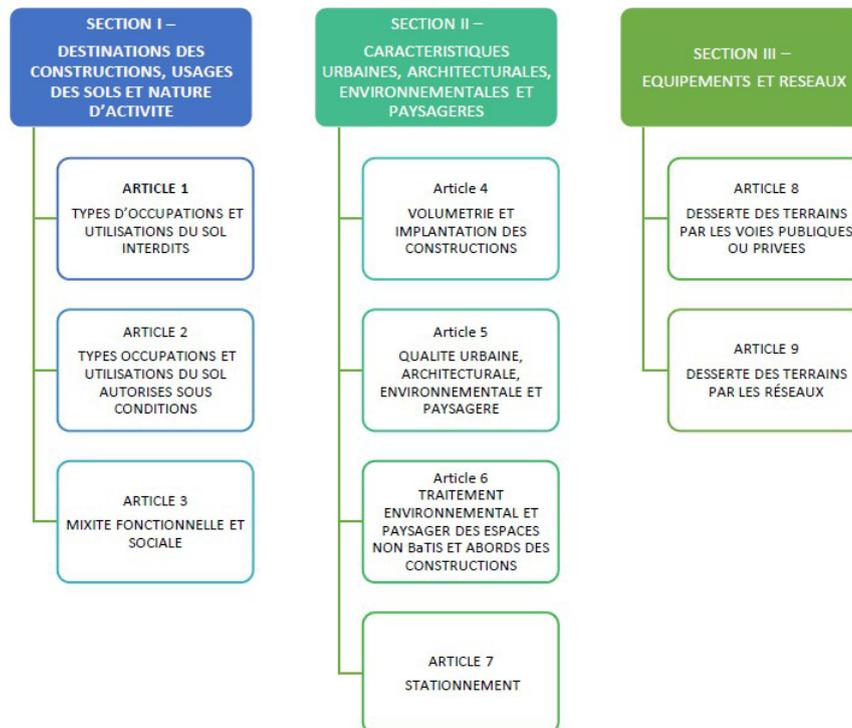


Tableau récapitulatif des articles 1 et 2 de l'ensemble des zones du PLU

x : destinations ou sous-destinations interdites
v : destinations ou sous-destinations autorisées librement
v* : destinations ou sous-destinations autorisées sous conditions

• **Zones Urbanisées (U) et A Urbaniser (AU) à vocation d'habitat****Rappel :**

- L'article 1 vise à interdire certains usages, affectations, destinations et sous-destinations.
- L'article 2 vise à limiter certains usages, affectations, destinations et sous-destinations.

Par principe les destinations et sous-destinations non interdites ou non soumises à conditions sont autorisées de fait.

	UA	UB	UL	Ui	1AU	Justifications
Destinations et sous-destinations						
1. Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole	x	x	x	x	x	Les zones U et AU à vocation d'habitat correspondent aux secteurs à vocation de développement résidentiel ou mixte (activités et équipements compatibles avec les habitations). Elles n'ont pas pour vocation à permettre un développement des activités agricoles et forestières. Ces dernières sont réservées en zones A ou N
Exploitation forestière	x	x	x	x	x	
2. Habitation						
Logement	v	v	x	x	v	Les logements et hébergements sont donc autorisés sans conditions au sein des zones UA, UB et AU. Les zones UL et Ui sont respectivement destinées aux équipements publics et aux activités économiques. La zone 1AU correspond à l'extrémité Sud du centre-bourg, ce secteur est destiné à accueillir des logements.
Hébergement	v	v	x	x	v	
3. Commerces et activités de services						
Artisanat et commerce de détails	v*	x	x	v	x	La zone UA correspond au centre historique d'Optevoz marqué par une mixité fonctionnelle. Ce dernier accueille des commerces et services de proximité répondant aux besoins des habitants. Aussi, toutes les sous-destinations sont permises à l'exception des « autres hébergements touristiques » et « commerce de gros » ; ces derniers n'ont pas vocation à se développer en centre-ville. Concernant « l'artisanat et le commerce de détails », ces derniers sont autorisés mais leur surface de plancher est limitée à 300 m². Il s'agit de permettre le développement d'activités de proximité. La zone UB correspond à une zone urbaine accueillant uniquement de l'habitat. Aussi sont uniquement autorisés les extensions des bâtiments à destinations d'activités de services. La zone UL correspond aux zones accueillant les équipements publics d'Optevoz. Cette zone n'est pas destinée à accueillir d'autres bâtiments que ceux destinée aux équipements d'intérêts collectif et services publics. Les commerces et activités de services sont donc interdits. La zone Ui correspond au secteur accueillant le siège de la Régie des Eaux des Balcons du Dauphiné. Le projet communal est d'y développer les activités économiques, y sont ainsi autorisées les « activités de services » et « l'artisanat et commerce de détails ». La zone 1AU correspond au secteur de développement résidentiel de la commune. Elle a vocation à répondre à l'objectif de production de logements et non au développement d'activités.
Restauration	v	x	x	x	x	
Commerce de gros	x	x	x	x	x	
Activités de services	v	v*	x	v	x	
Hôtels	v	x	x	x	x	
Autres hébergements touristique	x	x	x	x	x	
Cinéma	v	x	x	x	x	

	UA	UB	UL	Ui	1AU	Justifications
Destinations et sous-destinations						
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics						
<i>Locaux et bureaux accueillant du public</i>	V	V	V	X	X	Les zones UA et UB correspondent aux tissus bâtis de l'enveloppe bâtie principale d'Optevoz (centre historique et extensions). Ces zones doivent pouvoir assurer une mixité fonctionnelle en accueillant les équipements publics répondant aux besoins des habitants. Il est toutefois précisé que « les locaux techniques et industriels » sont autorisés à conditions qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage. Les lieux de culte sont autorisés uniquement dans le centre (UA).
<i>Locaux techniques et industriels</i>	V*	V*	V*	V*	V*	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	V	V	V	X	X	La zone UL correspond uniquement aux zones accueillant d'ores et déjà l'offre d'équipements publics d'Optevoz. Il est aussi précisé que « les locaux techniques et industriels » sont autorisés à conditions qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage.
<i>Salles d'art et de spectacle</i>	V	V	V	X	X	
<i>Equipements sportifs</i>	V	V	V	X	X	La zone 1AU correspond au secteur des Romains, elle n'a pas vocation à accueillir de nouveaux équipements publics à l'exception des locaux techniques et industriels nécessaires à la zone. De la même manière, la zone Ui étant vouée à accueillir des bâtiments destinés à l'activité économique, seul les locaux techniques et industriels nécessaires à la zone sont autorisés.
<i>Lieux de culte</i>	V	X	X	X	X	
<i>Autres équipements</i>	V	V	V	X	X	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire						
<i>Industrie</i>	V*	V*	X	V*	X	La zone UA correspond au centre historique d'Optevoz marqué par une mixité fonctionnelle. Sont donc autorisés les bureaux et cuisine dédiée à la vente en ligne, en lien avec les activités déjà présentes. L'extension des constructions existantes appartenant à la sous-destination « industrie » est autorisée sous réserve que le projet soit compatible avec le caractère résidentiel et la vocation du centre bourg. Les entrepôts y sont également autorisés, sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² d'emprise au sol.
<i>Entrepôt</i>	V*	X	X	V*	X	Les zones UL étant destinée à accueillir des équipements publics, les activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire y sont interdites. Au sein de la zone Ui cependant, le projet communal de développement économique permet la construction de bureau. L'accueil « d'industrie » y est autorisé sous réserve de ne pas créer de nuisances pour les habitations voisines. Enfin, les entrepôts n'y sont autorisés que si nécessaire aux activités nouvellement installées et qu'ils ne soient pas visibles depuis les voies publiques.
<i>Bureau</i>	V	V	X	V	X	La zone 1AU interdit tout développement économique, cette dernière étant fléchée à la production de logements.
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	X	X	X	X	
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	V	X	X	X	X	

• **Zone Agricole et ses sous-secteurs**

	A	Are	Ai	Justifications
Destinations et sous-destinations				
1. Exploitation agricole et forestière				
<i>Exploitation agricole</i>	v*	v*	x	La zone A, destinée à préserver l'activité agricole, autorise les exploitations agricoles. En zone Are, la sous-destination « exploitation agricole » n'est autorisée que si elle est indispensable à la pérennité de l'exploitation et sans impact sur l'environnement. En zone Ai, STECAL pour un garage automobile, l'autorisation d'implantation des exploitations agricoles ne sont pas justifiées. Les exploitations forestières ne sont pas autorisées dans ces zones.
<i>Exploitation forestière</i>	x	x	x	
2. Habitation				
<i>Logement</i>	v*	x	x	En zone A, les constructions à usage d'habitation, nécessaire à la pérennité d'une exploitation, sont autorisées à condition d'être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation et de ne pas dépasser une emprise au sol de 250 m ² , garantissant ainsi la pérennité des exploitations agricoles. Les extensions des habitations existantes sont également permises, dans la limite de 30 % de la surface existante et de 20 m ² d'emprise au sol (existant + extension). Les annexes, hors piscine, ne doivent pas dépasser 30 m ² d'emprise au sol, existant compris, et doivent être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation. Pour les piscines, l'emprise au sol du bassin est limitée à 40 m ² . Ces règles permettent un minimum de constructions tout en assurant l'évolution des habitations. En zone Are, les extensions d'habitations existantes sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface existante, sans dépasser 150 m ² d'emprise au sol (existant + extension). Cette réglementation plus restrictive vise à protéger l'environnement tout en laissant une certaine marge d'évolution aux propriétaires. Le STECAL Ai est destinée à permettre la pérennité du garage automobile, la construction de logements n'y est donc pas autorisée.
<i>Hébergement</i>	v*	x	x	
3. Commerces et activités de services				
<i>Artisanat et commerce de détails</i>	x	x	v*	Les zones agricoles étant destinées à la préservation des espaces agricoles, les commerces et activités de service ne sont pas autorisés en zones A et Are. En zone Ai, ces activités sont permises afin d'assurer la pérennité du garage automobile. Les extensions du bâtiment existant y sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante.
<i>Restauration</i>	x	x	x	
<i>Commerce de gros</i>	x	x	x	
<i>Activités de services</i>	x	x	v*	
<i>Hôtels</i>	x	x	x	
<i>Autres hébergements touristique</i>	x	x	x	
<i>Cinéma</i>	x	x	x	

	A	Are	Ai	Justifications
Destinations et sous-destinations				
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics				
<i>Locaux et bureaux accueillant du public</i>	x	x	x	Les zones agricoles étant destinées à la préservation des espaces agricoles, les équipements d'intérêt collectif et les services publics n'y sont pas autorisés. Seuls les locaux techniques et industriels liés aux équipements publics sont admis « <i>sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone</i> » dans la zone A, afin de garantir leur bon fonctionnement sans compromettre l'activité agricole.
<i>Locaux techniques et industriels</i>	v*	x	x	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	x	x	x	
<i>Salles d'art et de spectacle</i>	x	x	x	
<i>Equipements sportifs</i>	x	x	x	
<i>Lieux de culte</i>	x	x	x	
<i>Autres équipements</i>	x	x	x	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire				
<i>Industrie</i>	x	x	x	Les zones agricoles étant destinées à la préservation des espaces agricoles, les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire n'y sont pas autorisés.
<i>Entrepôt</i>	x	x	x	
<i>Bureau</i>	x	x	x	
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	x	x	x	
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	x	x	x	

• **Zones Naturelle et ses sous-secteurs**

x : destinations ou sous-destinations interdites
v : destinations ou sous-destinations autorisées librement
v* : destinations ou sous-destinations autorisées sous conditions

	N	Nre	NL	Ne	Justifications
Destinations et sous-destinations					
1. Exploitation agricole et forestière					
<i>Exploitation agricole</i>	x	x	x	x	En zone N, les exploitations agricoles ne sont pas autorisées afin de préserver les espaces naturels. Les exploitations forestières y sont admises sous réserve d'être nécessaires et directement liées à cette activité.
<i>Exploitation forestière</i>	v*	x	x	x	
2. Habitation					
<i>Logement</i>	v*	x	x	x	<p>En zone N, les constructions à usage d'habitation, nécessaire à la pérennité d'une exploitation forestière, sont autorisées à condition d'être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation et de ne pas dépasser une emprise au sol de 250 m², garantissant ainsi la pérennité des exploitations agricoles.</p> <p>Les extensions des habitations existantes sont également permises, dans la limite de 30 % de la surface existante et de 20 m² d'emprise au sol (existant + extension). Les annexes, hors piscine, ne doivent pas dépasser 30 m² d'emprise au sol, existant compris, et doivent être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation. Pour les piscines, l'emprise au sol du bassin est limitée à 40 m². Ces règles permettent un minimum de constructions tout en assurant l'évolution des habitations.</p> <p>En zone Nre, les extensions d'habitations existantes sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface existante, sans dépasser 150 m² d'emprise au sol (existant + extension). Cette réglementation plus restrictive vise à protéger l'environnement tout en laissant une certaine marge d'évolution aux propriétaires.</p> <p>Les zones NL et Ne ont respectivement vocation à accueillir des équipements publics sportifs et la décharge municipale, les logements n'y sont donc pas autorisés.</p>
<i>Hébergement</i>	v*	x	x	x	
3. Commerces et activités de services					
<i>Artisanat et commerce de détails</i>	x	x	x	x	Les zones N étant destinées à la préservation des espaces naturel, les commerces et activités de service n'y sont pas autorisés.
<i>Restauration</i>	x	x	x	x	
<i>Commerce de gros</i>	x	x	x	x	
<i>Activités de services</i>	x	x	x	x	
<i>Hôtels</i>	x	x	x	x	
<i>Autres hébergements touristique</i>	x	x	x	x	
<i>Cinéma</i>	x	x	x	x	

	N	Nre	NL	Ne	Justifications
Destinations et sous-destinations					
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics					
<i>Locaux et bureaux accueillant du public</i>	x	x	x	x	<p>Les zones naturelles étant destinées à la préservation des espaces naturels, les équipements d'intérêt collectif et les services publics n'y sont pas autorisés. Seuls les locaux techniques et industriels liés aux équipements publics sont admis « <i>sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone</i> », afin de garantir leur bon fonctionnement sans compromettre l'activité agricole.</p> <p>Sont autorisés les équipements sportifs au sein de la zone NL s'ils sont compatibles avec le maintien du caractère naturel des lieux.</p>
<i>Locaux techniques et industriels</i>	v*	v*	v*	v*	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	x	x	x	x	
<i>Salles d'art et de spectacle</i>	x	x	x	x	
<i>Equipements sportifs</i>	x	x	v*	x	
<i>Lieux de culte</i>	x	x	x	x	
<i>Autres équipements</i>	x	x	x	x	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire					
<i>Industrie</i>	x	x	x	x	Les zones naturelles étant destinées à la préservation des espaces N, les commerces et activités de service n'y sont pas autorisés.
<i>Entrepôt</i>	x	x	x	x	
<i>Bureau</i>	x	x	x	x	
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	x	x	x	x	
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	x	x	x	x	

2.1.2. Justification de la définition des règles

• Règles communes à l'ensemble des zones

Article 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Cet article a pour but de permettre aux communes d'atteindre les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, de bon équilibre entre le logement, le commerce, les services et l'emploi. Il s'agit de lutter contre les zones monofonctionnelles.

• Mixité sociale :

La zone **AU** est la seule zone du projet de PLU d'Optevoz à réglementer la mixité sociale. Seule zone d'extension de la commune, elle est destinée à promouvoir l'accueil de jeunes ménages ou de jeunes actifs. Ainsi, la programmation de l'OAP des Romains, sur l'emprise de la zone, prévoit la construction de 40 % de logement sociaux minimum (soit 12 logements). De même, la zone est couverte par une prescription réglementaire au titre de l'article L.151-24.

• Mixité fonctionnelle :

La zone **UA** est la seule zone du projet de PLU d'Optevoz à réglementer la mixité fonctionnelle. Par sa situation centrale pour la commune, la zone **UA** est destinée à accueillir des logements tout comme des commerces de proximités. Ainsi, sont distingués au sein de la zone UA des linéaires de protection des rez-de-chaussée commerciaux au titre de l'article L.151-16 du CU. Ces linéaires interdisent le changement de destinations de ces rez-de-chaussée existants comprenant une activité entrant dans la grande destination « commerces et activités de services ». Cette destination doit obligatoirement être conservée. Il est toutefois autorisé des changements de sous-destination au sein cette grande destination.

Article 4 : volumétrie des constructions

■ *Dans les zones d'habitats* :

Les règles d'implantation des constructions définies dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) visent à assurer une cohérence architecturale et urbaine, tout en répondant aux enjeux de densité, de cadre de vie et de gestion des nuisances.

En zone **UA**, les constructions peuvent atteindre une hauteur maximale de 9 mètres, sans limitation d'emprise au sol. Cette règle permet de préserver une densité urbaine en adéquation avec le caractère central et bâti de cette zone. L'implantation des bâtiments est autorisée à l'alignement des voies ou avec un recul de 5 mètres, garantissant ainsi une continuité urbaine et une cohérence avec l'existant.

En zone **UB**, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres, traduisant une densité légèrement moindre que celle de la zone **UA**. Cette limitation vise à assurer une transition douce entre le centre plus dense et les secteurs périurbains. Comme en zone **UA**, l'implantation des constructions est autorisée à l'alignement des voies ou avec un recul de 5 mètres, permettant de conserver une certaine densité bâtie tout en garantissant une forme urbaine homogène.

En zone **AU**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (R+2), assurant ainsi une continuité morphologique avec la zone de centralité. Toutefois, une emprise au sol limitée à 60 % est imposée afin de préserver des espaces non bâtis, participant à la qualité paysagère et au cadre de vie.

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à la RD52 et de 5 mètres par rapport au chemin des Romains. Ces marges de recul répondent à plusieurs objectifs :

- Atténuer les nuisances liées à la RD52 (bruit, pollution, insécurité routière), en éloignant les constructions des flux de circulation les plus intenses.
- Préserver la qualité architecturale et urbaine le long du chemin des Romains, en maintenant des respirations visuelles et des transitions douces entre l'espace public et les constructions privées.

Ces règles garantissent ainsi une structuration urbaine harmonieuse, adaptée aux spécificités de chaque zone du territoire.

■ *Dans les autres zones urbaines :*

En zone **Ui**, l'emprise au sol des bâtiments est fixée à 50 %, permettant un équilibre entre les surfaces bâties et les espaces non construits, nécessaires pour des aménagements fonctionnels (stationnements, voiries internes, espaces verts).

Un coefficient de pleine terre végétalisée de 20 % est imposé afin de préserver une part significative de surfaces perméables, favorisant la gestion des eaux pluviales et la réduction des îlots de chaleur.

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul de 3 mètres par rapport aux voies, permettant de structurer les alignements bâtis tout en offrant une marge d'accessibilité. Ces règles garantissent une densité adaptée à une zone d'activités économiques, conciliant exigences fonctionnelles et qualité urbaine.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (R+2), assurant une certaine densité dans la future zone d'activité.

En zone **UL**, les règles d'implantation sont volontairement souples afin de laisser une grande liberté d'aménagement pour l'implantation des équipements publics nécessaires. Ainsi, aucune hauteur maximale ni emprise au sol n'est réglementée, permettant d'adapter les projets aux besoins spécifiques des infrastructures publiques.

Le recul des bâtiments par rapport aux voies n'est pas réglementé, afin d'offrir une flexibilité dans l'implantation des constructions et de favoriser une organisation fonctionnelle optimale. Seule une distance minimale de 4 mètres entre deux bâtiments est imposée afin de garantir un minimum d'aération entre les constructions et d'assurer des conditions d'usage agréables.

Ces dispositions visent à faciliter l'aménagement des équipements publics en s'adaptant aux contraintes et aux besoins, tout en préservant un cadre urbain cohérent.

■ *Dans les zones agricoles :*

La zone **A** est destinée à la préservation des activités agricoles. Les règles y sont conçues pour limiter l'urbanisation tout en permettant un minimum de constructions nécessaires au maintien de l'exploitation. L'implantation des habitations y est encadrée : elles doivent être situées à proximité immédiate du siège d'exploitation et y être nécessaire, leur emprise au sol ne peut dépasser 250 m². Les extensions sont limitées à 30 % de la surface existante, dans la même limite de 250 m², afin d'éviter un développement excessif de l'habitat.

Les annexes, limitées à 30 m² et situées à moins de 20 mètres de l'habitation, ainsi que les piscines, dont la surface maximale est de 40 m², garantissent des évolutions raisonnables. La hauteur des constructions est également réglementée (7 mètres pour les habitations, 3,50 mètres pour les annexes) afin de préserver le paysage rural.

La zone **Are**, couvre les réservoirs de biodiversité. Elle est soumise à des règles plus strictes pour préserver ses qualités écologiques. Les extensions y sont autorisées, mais dans des limites plus contraignantes : elles ne doivent pas dépasser 30 % de la surface bâtie existante et restent plafonnées à 150 m² d'emprise au sol. Cette réglementation assure un compromis entre la protection des milieux naturels et la possibilité pour les propriétaires d'adapter leurs logements.

La zone **Ai**, STECAL qui couvre le garage de la vallée, bénéficie de règles plus souples pour garantir la pérennité de cette activité. Les extensions sont possibles jusqu'à un plafond de 900 m² afin d'accompagner son développement. La hauteur des extensions ne peut pas dépasser celle des bâtiments existants, permettant ainsi de limiter l'impact visuel sur le paysage agricole environnant.

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions (respect de la topographie, limitation des exhaussements et affouillements) garantissent une intégration harmonieuse des bâtiments dans le paysage rural. Les distances minimales par rapport aux voies et aux limites séparatives préservent le caractère ouvert des espaces agricoles, tout en assurant des conditions de sécurité et d'accessibilité.

En encadrant les possibilités de construction, ces règles permettent donc de protéger les terres agricoles et les espaces naturels tout en offrant aux exploitants et aux propriétaires une marge d'adaptation raisonnable à leurs besoins.

■ *Dans les zones naturelles :*

La zone **N** est dédiée à la préservation des espaces naturels et forestiers. L'objectif est d'y limiter l'urbanisation afin de maintenir l'équilibre écologique et paysager. L'emprise au sol maximale est fixée à 30 %, et les constructions d'habitation sont strictement réglementées à leurs nécessités pour la pérennité d'une exploitation forestières. Les extensions sont autorisées dans une limite de 30 % de la surface existante, sans dépasser 250 m² d'emprise totale. Ces restrictions garantissent une évolution mesurée des constructions tout en évitant une artificialisation excessive du sol.

Les prescriptions sur l'implantation et la hauteur des bâtiments assurent une bonne insertion dans le site : les constructions doivent respecter la topographie naturelle, les exhaussements et affouillements étant limités pour ne pas perturber le relief existant. La hauteur est encadrée à 7 mètres pour les habitations et 3,50 mètres pour les annexes, évitant ainsi une urbanisation verticale trop marquée dans ces secteurs sensibles.

La zone **Nre** se distingue par une protection renforcée en raison de la présence d'écosystèmes remarquables ou d'une sensibilité particulière du territoire. La réglementation y est plus stricte, notamment pour les extensions qui restent limitées à 30 % de la surface existante mais avec un plafond abaissé à 150 m² d'emprise au sol. Cette mesure prévient tout développement excessif pouvant nuire à la biodiversité et au caractère naturel du site.

La zone **NL** concerne des espaces naturels où une urbanisation limitée est tolérée. Elle vise à encadrer le développement des constructions existantes en permettant des adaptations raisonnables tout en maintenant un cadre paysager préservé. Les règles d'implantation et de hauteur y sont similaires à celles de la zone N, avec des marges de recul et des prescriptions architecturales favorisant une intégration harmonieuse des bâtiments dans leur environnement.



Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ce dernier fixe des préconisations afin d'encourager le développement des énergies renouvelables et développer les principes bioclimatiques dans les projets d'aménagement.

Les règles définies par le PLU en matière d'aspect extérieur et de performance énergétique s'inscrivent dans une volonté de réduction de l'empreinte environnementale des constructions, tout en assurant une cohérence architecturale avec le patrimoine local.

D'un point de vue environnemental, ces prescriptions permettent :

- L'optimisation thermique des constructions, notamment par l'obligation d'implanter et d'orienter les bâtiments en fonction de l'ensoleillement et des couloirs venteux (article 5.2). La réglementation impose également des volumes bâtis compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.
- La limitation des ombres portées entre bâtiments (article 5.2), afin de garantir un bon ensoleillement des constructions et d'optimiser les apports solaires passifs.
- L'intégration d'énergies renouvelables, avec l'autorisation d'installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) en toiture sous réserve qu'elles respectent les qualités architecturales et paysagères du secteur (article 5.2). Les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, alignées avec les ouvertures en façade ou implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet "post-it") est interdit, et les éléments techniques (câbles, tuyaux) doivent être intégrés ou masqués.
- L'obligation de solarisation ou de végétalisation des toitures pour certains bâtiments : conformément aux exigences réglementaires, les nouvelles constructions et extensions de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, ainsi que les bureaux de plus de 1 000 m², doivent solariser ou végétaliser au moins 30 % de leur toiture (article 5.2). Cette mesure participe directement à la transition énergétique en favorisant la production locale d'énergie renouvelable et en réduisant les îlots de chaleur urbains.
- Ces prescriptions garantissent ainsi un développement urbain résilient, intégrant les enjeux énergétiques et climatiques dès la conception des projets.

En complément des exigences environnementales, le PLU fixe des règles précises visant à préserver l'harmonie architecturale et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.

- Les volumes et implantations doivent être adaptés au site (article 5.1.2), en tenant compte de la végétation existante et des constructions voisines. Les formes simples, adaptées aux usages, sont recherchées, et l'implantation doit permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.
- Les matériaux à aspect brut destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ciment brut, etc.) sont interdits en façade (article 5.1.3).
- Les couleurs doivent être limitées en nombre et privilégier des tons neutres (article 5.1.3). Le blanc est interdit, tout comme l'emploi en grande surface de couleurs vives ou très claires.
- Les matériaux réfléchissants sont interdits (article 5.1.3), afin de ne pas altérer l'aspect du paysage environnant.

- Les bâtiments-enseignes, plaquages de façade, éléments décoratifs rapportés et enseignes en toiture sont interdits (article 5.1.3), garantissant ainsi une sobriété architecturale.
- Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 40 et 120 % (article 5.1.4). Les toitures à un seul pan, à deux pans inversés ou les toitures terrasses non végétalisées sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte rouge ou rouge vieillie, d'aspect « terre cuite naturelle », afin d'assurer une continuité visuelle avec le bâti traditionnel.

Enfin, les exigences du PLU concernent également l'aménagement des abords des constructions :

- Le stockage de marchandises et matériaux doit être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée (article 5.1.5), par des aménagements en cohérence avec le site (haie, écran végétal, couverture adaptée).
- L'éclairage extérieur doit éviter toute pollution lumineuse (article 5.1.6).
- Les éléments techniques (boîtes aux lettres, enseignes) doivent être intégrés dans un module existant à l'entrée de la zone (article 5.1.7).

L'ensemble de ces règles permet d'assurer une intégration maîtrisée des nouvelles constructions, en veillant à la préservation du paysage urbain et rural tout en favorisant un développement respectueux des enjeux énergétiques et environnementaux.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords



Ce dernier fixe des préconisations afin d'encourager le développement des énergies renouvelables et développer les principes bioclimatiques dans les projets d'aménagement.

Clôtures et portail

L'encadrement des clôtures garantit une continuité visuelle et architecturale, évitant les ruptures brutales dans le paysage. Ainsi, les clôtures doivent être constituées soit d'un muret d'un mètre de hauteur, pouvant être surmonté d'un dispositif simple à claire-voie en bois, en grillage ou en grille, sans que la clôture n'excède une hauteur totale de 1,80 mètre, soit en maçonnerie sous réserve d'être complètement enduite, sauf en cas de réalisation en pierre, sans dépasser 1,80 mètre y compris la couverture. Ces dispositions assurent que les clôtures s'intègrent dans le cadre bâti existant et respectent l'architecture locale. De même, les portails et portillons doivent être traités en cohérence avec la clôture et la construction principale, et leurs piliers ne peuvent excéder 1,90 mètre.

Les règles limitant la hauteur des clôtures garantissent une continuité des vues et évitent la fermeture excessive des espaces, préservant ainsi les caractéristiques paysagères locales. Les haies végétales ne doivent pas excéder 1,80 mètre, et les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur, qu'elles soient en maçonnerie (enduite ou en pierre), en grillage ou sous forme de haies végétales. Cette homogénéité dans la hauteur des clôtures permet de maintenir une lecture fluide du territoire et d'éviter l'effet de cloisonnement.

L'interdiction des haies en feuillage persistant, telles que les thuyas ou les épicéas, ainsi que l'obligation d'utiliser des haies composées d'au moins trois essences locales non envahissantes et adaptées au climat, favorise le développement d'un environnement végétal plus diversifié. Ce dispositif empêche la standardisation des clôtures végétales et contribue à la préservation de la faune et de la flore en assurant une diversité végétale favorable aux pollinisateurs et aux espèces locales.

Enfin, afin d'assurer une cohérence esthétique et paysagère, les clôtures en mur doivent obligatoirement être surmontées de couvertines. Les clôtures constituées de pierres plantées doivent être préservées afin de conserver l'identité patrimoniale des espaces concernés. De plus, les portails doivent conserver une couleur et un aspect cohérents avec l'architecture locale et environnante, limitant ainsi les ruptures visuelles dans le paysage.

■ *Espaces libres et plantations :*

Dans les zones urbaines :

Le coefficient de pleine terre de 30 % en zone **UA** et **UB** et de 20 % en zone **AU**, **UL** et **Ui** a été établi pour favoriser une gestion équilibrée de l'espace tout en permettant un développement urbain cohérent avec les enjeux environnementaux.

En zone **UA** et **UB**, un minimum de 30 % de la surface des unités foncières doit rester perméable, ce qui favorise l'infiltration des eaux pluviales, réduit les risques d'inondation et limite l'effet d'îlot de chaleur urbain. Cette proportion contribue également à préserver la biodiversité locale en offrant des espaces propices à la végétation et à la faune. Cela permet de maintenir un équilibre entre urbanisation et espaces verts, améliorant ainsi la qualité de vie des habitants tout en soutenant la durabilité écologique.

En zone en **AU**, **UL** et **Ui**, avec un coefficient de pleine terre réduit à 20 %, l'objectif est de densifier la zone tout en minimisant les impacts environnementaux. Une densification maîtrisée permet de concentrer les constructions, limitant ainsi l'étalement urbain, préservant les espaces naturels et agricoles autour. Cela permet aussi d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes, réduisant la consommation de ressources et l'empreinte carbone de la zone.

Dans les zones agricoles et naturelles :

Ces zones sont protégées pour préserver leur fonction agricole, écologique et paysagère. Les règles d'aménagement dans ces zones visent à limiter les constructions et les interventions humaines afin de préserver l'intégrité de l'environnement naturel et agricole. Ainsi, toute construction ou aménagement dans ces secteurs est encadré de manière stricte, garantissant qu'elles restent principalement dédiées à l'agriculture, la gestion des espaces naturels et la biodiversité.

L'absence de coefficient de pleine terre dans ces zones reflète cette volonté de protection, car l'urbanisation y est déjà restreinte par nature. Les règles favorisent la conservation des milieux naturels et agricoles, contribuant à la préservation des paysages et des écosystèmes locaux sans risque de forte imperméabilisation des sols.

Article 7 : obligations en matière de stationnement automobile et deux roues



Les dispositions de l'article 7 ont pour but d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit notamment d'éviter l'encombrement des voies publiques.

En zone **UA** et **UB**, l'obligation de prévoir deux places de stationnement par logement permet de répondre aux besoins classiques des résidents en termes de mobilité automobile, tout en veillant à la fluidité de la circulation et à la non-congestion des espaces publics.

De plus, la règle imposant un emplacement pour 25 m² de surface de plancher de commerce et de bureau, accompagné d'un local à vélo, permet de prendre en compte les besoins en stationnement des activités commerciales et de bureaux. Cette exigence soutient également la transition vers des modes de transport plus durables en encourageant l'utilisation du vélo, et en intégrant des infrastructures pour la recharge des véhicules électriques, favorisant ainsi une mobilité plus écologique.

Au sein des zones couvertes par des OAP (**AU** et **Ui**), les règles sont ajustées pour répondre aux spécificités de ces zones en développement ou d'activités, en s'assurant que les besoins en stationnement pour les livraisons, services, personnel et visiteurs soient adéquatement couverts. La création de locaux sécurisés pour les cycles en zone **Ui** est une mesure qui favorise une alternative durable à la voiture, en encourageant l'utilisation des transports non polluants.

Dans la zone **AU**, les 2 places de stationnement par logement sont maintenues pour garantir un stationnement suffisant en fonction de la densification progressive de la zone. L'ajout d'une place visiteur par tranche de 5 logements vise à répondre à la fréquentation extérieure de ces résidences, en assurant une bonne gestion du stationnement pour les visiteurs sans impacter les espaces publics ou les rues avoisinantes.

En zones **A** et **N**, où les constructions sont limitées, les règles prévoient que le stationnement soit assuré en dehors des voies publiques, évitant ainsi toute congestion et garantissant la préservation des voies publiques pour les usagers.

Article 8 : desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Ces dispositions ont pour but de sécuriser les déplacements. Il s'agit notamment de privilégier la création d'accès sur les voies présentant le moins de circulation ou le moins de gêne ou de risque possible. Il s'agit également de rappeler que les voies doivent présenter une largeur permettant l'accès des véhicules de services (ordures ménagères notamment) et de secours.

Afin de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant, les voies en impasse sont à éviter. L'objectif est de créer du lien architectural et paysager entre les différents quartiers. Ces dernières sont toutefois admises en cas d'impossibilité de raccordement. Elles doivent, dans ce cas, comprendre une aire de retournement. Il peut également être exigé une connexion piétonne à défaut d'une connexion automobile. Pour les zones concernées par certaines routes départementales, il a été précisé les possibilités d'accès (regroupement, amélioration de l'existant).

Article 9 : desserte des terrains par les réseaux



L'article 9 vise à définir les modalités de raccordement d'une parcelle aux différents réseaux.

- En matière d'eau potable : le règlement vise à rappeler les obligations réglementaires à savoir le raccordement au réseau public.

Il est toutefois précisé qu'au sein des zones A et N, le recours à une ressource privée est autorisé sous réserve de disposer des autorisations réglementaires nécessaires.

- En matière d'eaux usées : tout comme pour le réseau d'eau potable, le règlement vise à rappeler les obligations réglementaires. Il est ainsi rappelé qu'un raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, conformément au zonage d'assainissement. Un point est également fait sur les dispositifs d'assainissement autonome. Il s'agit de s'inscrire dans un développement durable du territoire en préservant les milieux naturels.

Des règles sont également définies dans matière de déversement des eaux usées autres que domestiques dans les réseaux publics ainsi que concernant les eaux de vidange des piscines.

- En matière d'eaux pluviales : le règlement invite à une gestion des eaux pluviales à la parcelle et vise à limiter l'imperméabilisation des sols.

- Autres réseaux : le règlement rappelle que l'ensemble des réseaux secs doit être réalisé, de préférence, de manière souterraine. Afin d'anticiper l'arrivée (ou la poursuite) de la fibre optique, le règlement impose, pour toute nouvelle construction, la pose de fourreaux.

• **Annexes du règlement écrit**

Le règlement écrit est accompagné de plusieurs annexes :

- Un lexique permettant de préciser les principaux termes employés (*emprise au sol ; annexes ; changement de destination ; surface de plancher...Etc.*)
- La liste des emplacements réservés (ER)
- La liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- La liste des bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et N, au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

■ **2.3. Motifs de la délimitation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

2.3.1. Contexte législatif et réglementaire des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

L'article L.151-6 du Code de l'urbanisme indique que « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ». En complément, l'article L.151-7 1° indique que *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».*

Les effets de l'OAP sont décrits dans l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme : « Les travaux ou opérations sont en outre compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». Le Code de l'urbanisme instaure donc un lien de compatibilité entre les OAP et les travaux et aménagement qui seront réalisés sur les secteurs concernés. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

D'autre part, les OAP doivent être établies en cohérence avec le PADD. Elles sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Ainsi, dans le secteur faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet doit être à la fois :

- conforme aux prescriptions portées au plan de zonage et au règlement écrit du P.L.U. ;
- compatible avec les O.A.P.

2.3.2. Le contenu des OAP

Deux OAP sectorielles ont été mises en place dont une sur le volet « habitat » et une sur le volet « économique ». Une OAP thématique portant sur la Trame Verte et Bleue a également été définie.

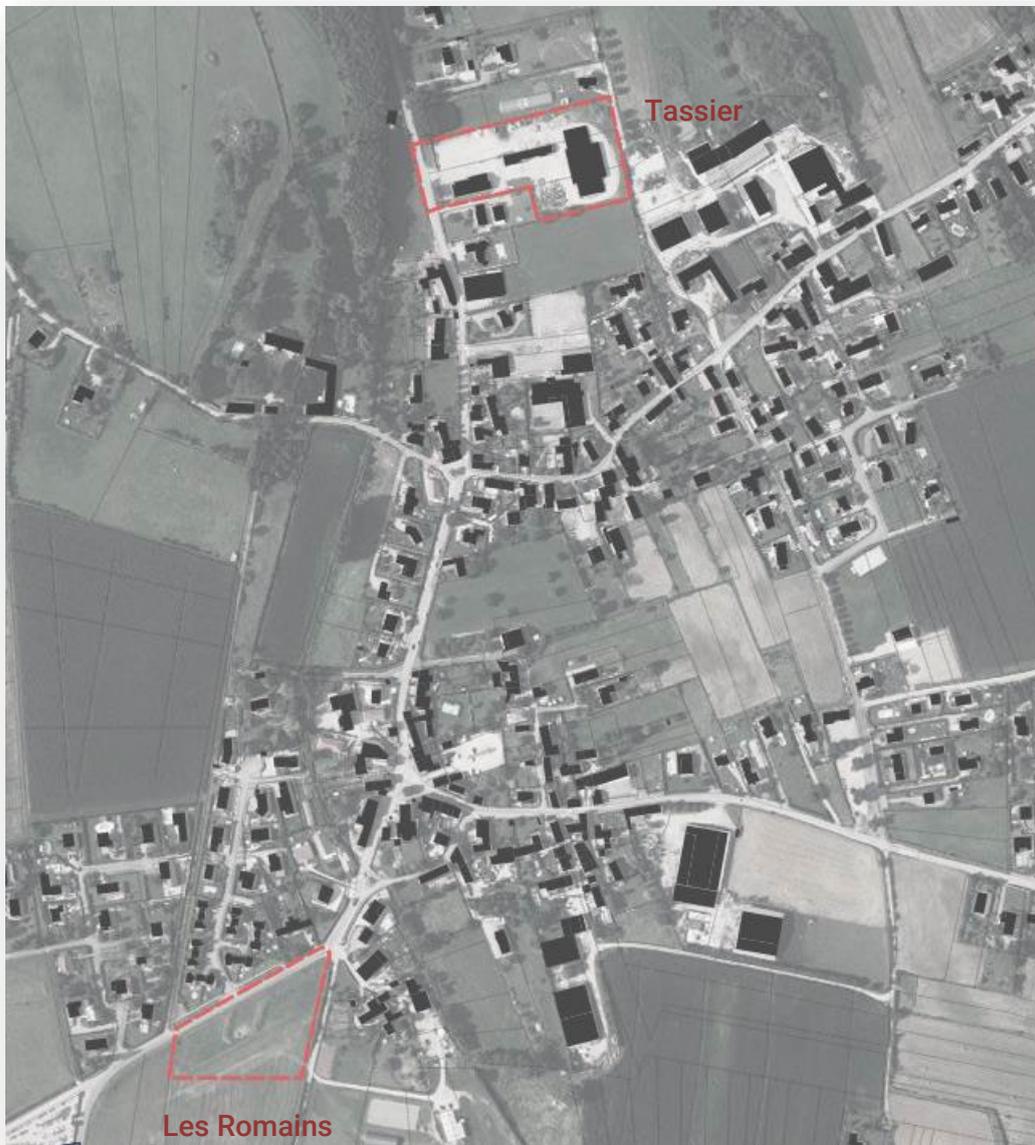
Chaque OAP sectorielle est structurée autour de 4 points :

- > Des cartes localisant le secteur d'OAP
- > Des éléments de contextualisation concernant l'intégration du site de projet dans son environnement proche
- > Des principes d'aménagement portant sur la programmation, le phasage, le stationnement, l'insertion architecturale et paysagère et la desserte par les réseaux
- > Un schéma de principe illustrant les différents principes d'aménagements

	Secteur	Zonage	Typologie	Surface	Usage	Densité	Logements
N°1	« Les Romains »	AU	Extension	0,9 ha	Habitat	33 log/ha	Environ 30
N°2	« Tassier »	Ui	Réinvestissement	1,24 ha	Économie	X	X

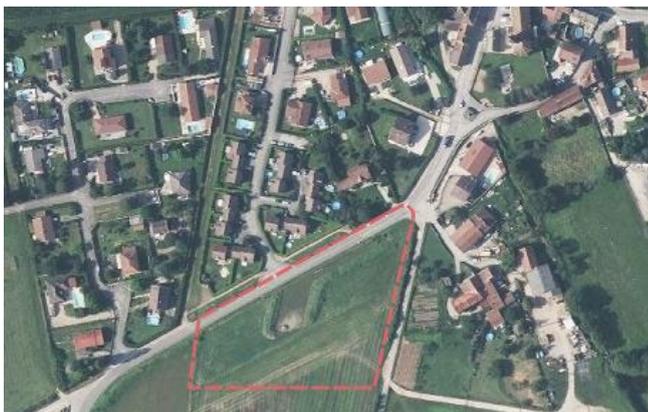
30

Carte de localisation des OAP sectorielles



2.3.3. L'OAP « Les Romains »

Présentation de l'OAP et du projet porté



Occupation du sol, OAP des Romains.

→ En synthèse :

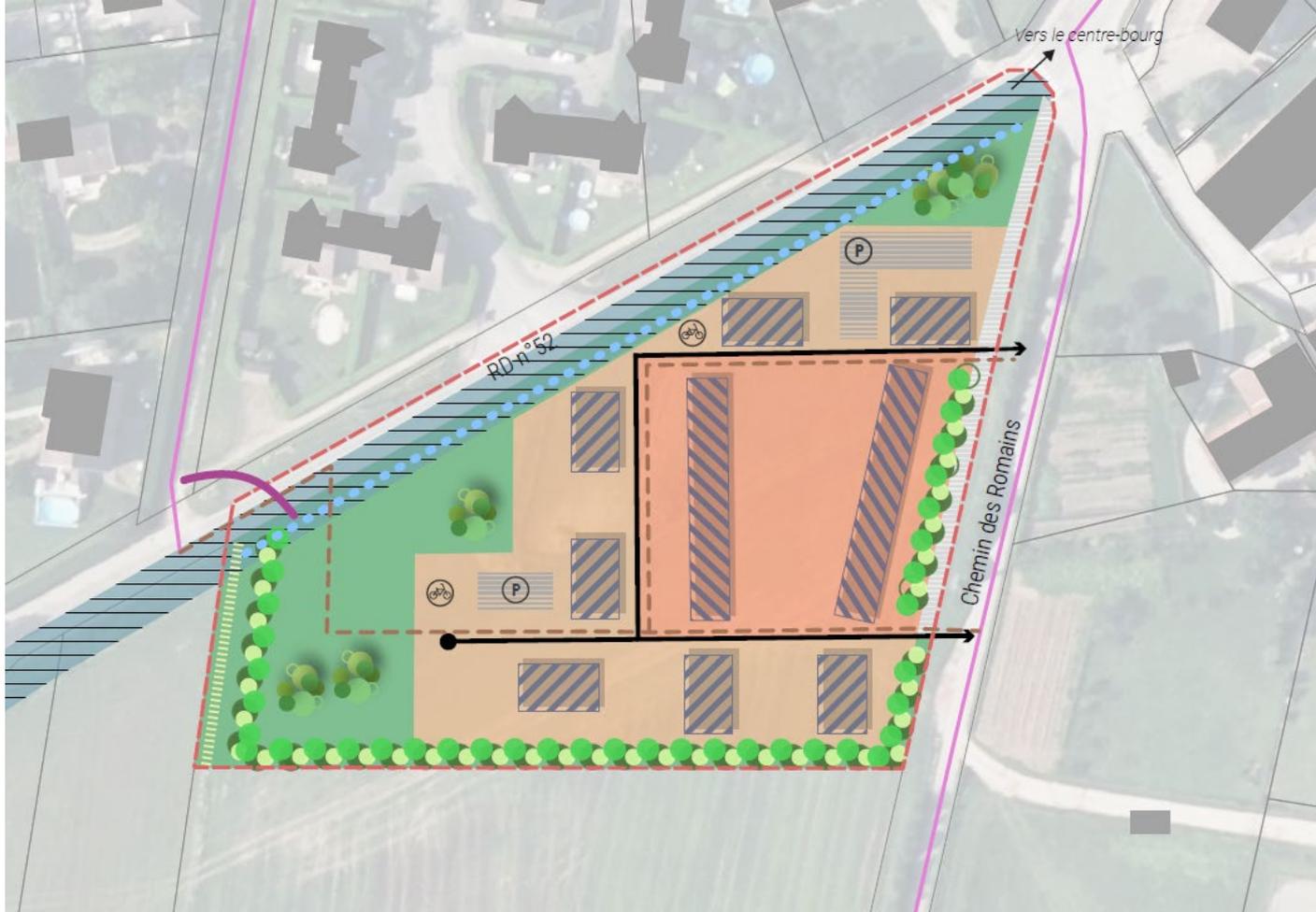
- 0,9 ha
- 30 logements
- 33 lgt/ ha
- 40 % de logements locatifs sociaux, soit 12 logements

L'OAP est située en entrée de village, au sud de la commune. Le site est entièrement occupé par de l'activité agricole, il est bordé au Nord et à l'Est par des habitations. Le site est accessible par le Chemin des Romains à l'est et la RD52 au nord. Le raccordement au réseau se fait en limite Ouest de la parcelle.

L'urbanisation du site doit permettre la réalisation d'un projet d'habitat intergénérationnel en réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial. Ce site fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Un faible risque de ruissellement est situé au Nord de la parcelle, où une noue existe. Le secteur est marqué par des enjeux paysagers et architecturaux du fait de :

- Sa situation d'entrée de village ;
- Sa proximité avec le centre-bourg historique.



Légende

Périmètre du site

Mobilités

- Voirie à créer
- Accès au site
- Aire de retournement à prévoir en cas création d'impasse
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Espace de stationnement de préférence végétalisé
- Stationnement mutualisé pour vélo
- Traversée apaisée de la bande roulante
- Potentiel élargissement de la voirie

Opération

- Exemple d'implantation de bâtiments
- Habitat groupé
- Habitat intermédiaire
- Servitude de passage des réseaux

Nature et paysage

- Frange paysagère à créer
- Noue paysagère à conserver
- Espace vert
- Aménagement paysager
- Risque de ruissellement (risque V3 de la carte des aléas)

Schéma de principe d'aménagement de l'OAP des Romains.

Thématiques	Choix et Justification
<p>Qualité paysagère du site</p>	<p>La position géographique de l'OAP en entrée de ville favorise une prise en compte de l'importance de la qualité paysagère au sein de la programmation. Afin de respecter l'ambiance paysagère et architecturale de la commune, plusieurs invariants ont été précisés : les bâtiments d'habitations groupés seront de type « longères » afin de conserver un esprit villageois. De même, les bâtiments les plus haut (R+1+C ou R+2) seront construits au cœur de l'opération afin d'adoucir leur insertion dans la trame urbaine. Le reste des logements sera bâti sur les marges du site, prenant des formes plus représentatives du tissu résidentiel environnant (individuel pur et/ou jumelé). Trois franges paysagères d'aspect bocagère seront créées, en limites Ouest, Sud et Est, afin d'aménager un espace tampon entre les espaces agricoles environnant et les espaces futurement urbanisés. Ensuite, la noue paysagère existante au Nord du site sera renforcée pour s'adapter aux enjeux du projet : faible risque de ruissellement, insertion paysagère, ...</p> <p>Enfin, deux espaces verts seront plantés et arborés sur le site afin de permettre une insertion paysagère qualitative. La première, située à l'ouest aura pour fonction de marquer l'effort de végétalisation de l'entrée de village. La seconde, au Nord du site, permettra d'introduire davantage de végétalisation à proximité de la centralité villageoise, marquée par l'église. Cela permet de favoriser le passage de la petite faune mais aussi de réaliser des « pénétrantes végétales » au sein du centre-bourg d'Optevoz – un centre-bourg relativement minéralisé actuellement.</p>
<p>Mobilités et stationnements</p>	<p>L'OAP comprend la création de continuités piétonnes pour relier les grandes fonctions du centre-bourg par la mobilité douce : une transversale Est/Ouest pour réaliser une alternative piétonne et sécurisée pour les habitants souhaitant traverser le site, ou emprunter le Chemin des Romains et l'Allée du Château. Le programme prévoit aussi la création d'un aménagement de ralentissement sur la route départementale 52, afin d'apaiser l'entrée de village et sécuriser la liaison futurement créée entre le centre-bourg et l'impasse Auguste Ravier. L'aménagement des espaces de stationnement sera fait de manière végétale et paysagère. Compte-tenu de la densité envisagée, des stationnement visiteurs devront être aménagés au sein de l'opération. Les espaces de stationnement devront aussi permettre l'installation de dispositifs de recharge pour véhicule électrique, à hauteur de 10% du nombre total de place.</p>
<p>Démographie et typologies des logements</p>	<p>Avec une densité de logement élevée (33 log/ha), l'OAP des Romains permet de densifier le centre-bourg. Elle s'inscrit donc dans les objectifs démographiques de la commune et du SCoT Symbord. De même, elle permet un développement du centre-bourg d'Optevoz et la constitution d'un parc de logements diversifié et davantage inclusif, objectifs définis par le PADD. La création d'un pôle seniors composé de logements collectifs, se justifie par la volonté politique de répondre aux enjeux de vieillissement de la population : les classes d'âges au-dessus de 75 ans augmentent chaque année depuis 2009. En parallèle, le parc de logement est composé de 95 % de maisons. Il y a donc une urgence à proposer de petits logements, adaptés aux personnes les plus âgées de la commune, pour leur permettre de rester, mais aussi d'accueillir de nouveaux ménages avec enfants dans les résidences optevoziennes. Les élus souhaitent enclencher une rotation dans leur parc immobilier pour que la commune soit plus dynamique.</p> <p>L'OAP des Romains contribue également au développement du logement social sur la commune : 40% des logements de l'opération seront des logements sociaux. Bien que la commune ne soit pas soumise à la loi SRU, permettre la mixité sociale reste un enjeu pour la collectivité, là encore pour conforter la complémentarité de son offre.</p>
<p>Eau et assainissement</p>	<p>La parcelle qui accueille l'OAP est raccordé aux réseaux par l'Ouest. L'objectif de programmation n'étant pas d'étendre l'urbanisation jusqu'au bord Ouest de la parcelle, l'aménagement d'un espace vert permet le raccordement aux réseaux tout en végétalisant l'entrée de village.</p>

2.1.1. L'OAP « Tassier »

Présentation de l'OAP et du projet porté



Occupation du sol, OAP Tassier.

L'OAP « Tassier » couvre un secteur déjà bâti, actuellement occupé par la Régie des Eaux des Balcons du Dauphiné. Entouré d'habitat, ce secteur bénéficie d'une localisation stratégique à proximité du pôle d'équipement public et scolaire. Le site est desservi par la rue Philippe Tasser, axe structurant et fréquenté du village : la RD52 (cette dernière relie plusieurs communes du plateau entre elles).

Le site est localisé dans le périmètre de protection éloigné du puits du Pré Bonnet.

Enjeux principaux :

- ▶ Une volonté municipale de préciser les réflexions sur le devenir du site (renouvellement et changement de vocation) après sa libération,
- ▶ La création d'une transition bâtie plus douce entre la zone actuelle et les bâtiments avoisinants (habitations, activités agricoles).



- | | | | |
|--|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP |  | Renouvellement du site à vocation d'activités économiques |
|  | Accès |  | Bâtiments existants dédiés aux activités artisanales |
|  | Desserte interne au site |  | Bâtiment existant dédié aux activités de services et de bureau |
|  | Maintien d'un accès au bâtiment d'activités artisanales |  | Exemple d'implantation d'un nouveau bâtiment de services et de bureau |
|  | Aire de retournement |  | Bosquets/boisements |
|  | Espaces de stationnement de préférence végétalisés |  | Frange paysagère
(Plantations variées obligatoires sur une bande de 3 mètres) |
|  | Stationnement pour vélos mutualisé |  | Plantations linéaires |

Schéma de principe d'aménagement de l'OAP Tassier.

Thématiques	Choix et Justification
Qualité paysagère du site	<p>Afin d'améliorer l'intégration paysagère du site, une frange paysagère sera aménagée le long des limites séparatives du terrain. Cette frange, d'une emprise minimale de 3 mètres de large, sera composée de plantations variées, soigneusement sélectionnées pour s'adapter aux particularités du contexte local tout en étant peu consommatrices en eau. Cet aménagement vise à créer une zone tampon végétalisée, permettant une transition douce et harmonieuse entre les activités économiques du site et les bâtiments voisins.</p> <p>En complément, l'aménagement global du site devra respecter un coefficient de pleine terre végétalisée d'au moins 20 %, garantissant une bonne gestion des espaces verts et des surfaces perméables. Par ailleurs, l'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra excéder 50 % de la superficie de la parcelle, afin de préserver un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis.</p>
Mobilités	<p>Une desserte interne devra être précisée afin d'assurer une meilleure connexion entre les bâtiments existants et ceux à venir, tout en mettant en valeur leur vocation respective. Cette organisation interne permettra une circulation fluide et cohérente au sein du site. L'accès principal se fera exclusivement par l'entrée actuelle située rue Philippe Tassier, sans qu'aucun autre accès supplémentaire ne soit créé pour desservir la zone, garantissant ainsi une gestion maîtrisée des flux entrants et sortants.</p> <p>La voie interne devra intégrer une aire de retournement permettant de faciliter les manœuvres des véhicules, en particulier ceux de grande dimension. Par ailleurs, l'opération inclura la création de plusieurs poches de stationnement situées à proximité immédiate des bâtiments d'activité existants et futurs. Ces espaces, dans la mesure du possible, seront végétalisés afin de renforcer leur intégration paysagère et de limiter l'impact environnemental.</p> <p>Un stationnement mutualisé sera également prévu pour les cycles non motorisés, avec une capacité et une localisation ajustée en fonction des vocations accueillies dans les bâtiments. Enfin, 10 % du total des places de stationnement automobiles devront être équipées pour accueillir des dispositifs de recharge pour les véhicules électriques, en cohérence avec les évolutions des mobilités durables et des besoins énergétiques. Ces aménagements contribueront à faire du site un espace fonctionnel, moderne et davantage respectueux de son environnement.</p>
Eau et assainissement	<p>Le site, déjà occupé, est d'ores et déjà raccordé aux différents réseaux.</p>
Programmation commerciale, services	<p>Les bâtiments existants sur le site devront être réutilisés dans leurs volumes actuels, sans modification de leur gabarit. Le bâtiment situé à l'extrémité Ouest est destiné à accueillir des activités de services et/ou de bureaux, tandis que les autres bâtiments sont fléchés pour des activités à vocation artisanale.</p> <p>En complément, l'aménagement prévoit la possibilité d'implanter un nouveau bâtiment destiné à des activités de services et/ou de bureaux, optimisant l'usage de l'espace disponible.</p> <p>Il est nécessaire que toutes les activités envisagées sur le site soient strictement compatibles avec la présence du périmètre de protection des captages d'eau potable. En conséquence, aucune activité susceptible d'entraîner une pollution, directe ou indirecte, de la ressource en eau ne sera autorisée. Ce principe constitue une exigence prioritaire pour garantir la préservation de cet enjeu environnemental majeur et la durabilité des aménagements prévus.</p>

■ 3 - DISPOSITIONS FAVORISANT LA
■ DENSIFICATION ET LA
RÉDUCTION DE LA
CONSOMMATION DES ESPACES
AGRICOLES, NATURELS ET
FORESTIERS (ENAF)

3.1. Rappel des enjeux réglementaires en matière de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

L'article L151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation :

« Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. (...)»

3.1.1. Rappel des objectifs de la loi Climat et Résilience d'août 2021 et des objectifs du SRADDET AURA

Au-delà du SCoT, la révision du PLU doit être compatible avec le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) de la région Auvergne-Rhône-Alpes (AURA) adopté le 19 décembre 2019 et entré en vigueur le 10 avril 2020.

Ce document organise la stratégie régionale pour l'avenir des territoires à moyen et long terme (2030 et 2050). Il vise notamment à :

- > Prévenir et lutter contre les effets du dérèglement climatique
- > Combattre les déséquilibres territoriaux
- > Faire une région leader sur l'économie circulaire, la prévention et la gestion des déchets
- > Conforter l'ouverture du territoire régional

Parmi les règles du SRADDET figure la règle n°4 : « gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière ».

« Pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, en conformité avec une trajectoire devant conduire au « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 comme annoncé par la Commission européenne, les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, etc.) ».

Le SRADDET précise alors qu'il convient de :

- « Mobiliser prioritairement, avant tout projet d'extension ou de création, les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées, à travers le renouvellement urbain, notamment par :**
- La requalification des friches (démolition / reconstruction) ;
 - La densification raisonnée du tissu existant – tout en ménageant des espaces d'aménités et en augmentant la place du végétal en ville ;
 - Le réinvestissement des dents creuses et du bâti vacant ;
 - Les réhabilitations ;
 - La mutualisation d'équipements (par exemple stationnement, stockage, restauration, etc.) ».

Une modification du SRADDET est en cours afin d'intégrer une territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) fixés par la Loi Climat et Résilience de 2021.

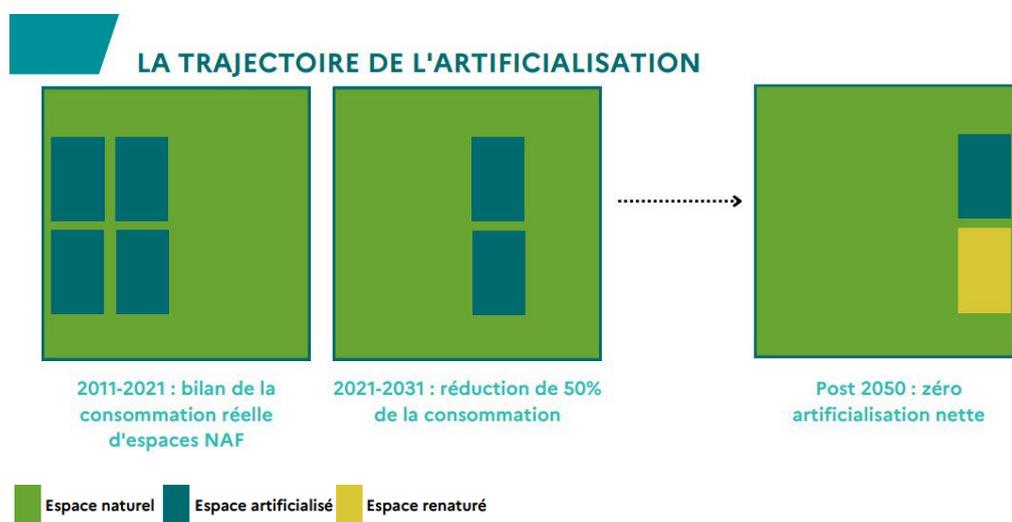
En effet, en lien avec les propositions de la Convention Citoyenne pour le Climat (CCC), la loi Climat et Résilience de 2021 définit plusieurs objectifs et mesures autour de 5 grandes thématiques : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir.

Parmi les grands principes définis par la loi figure : le ZAN - Zéro Artificialisation Nette.

Cette loi vise à définir et promouvoir de nouveaux modèles d'aménagement du territoire, plus durable. Elle vise, dans la continuité des différentes lois établies depuis plusieurs années, à préserver le sol pour :

- Préserver la biodiversité
- Protéger la ressource en eau
- Préserver les puits de carbone (prairies, forêts...)
- Assurer une production agricole locale
- Contre l'augmentation des risques naturels par ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols

Avant d'atteindre le principe du ZAN à l'horizon 2050, la loi fixe des objectifs intermédiaires. Elle impose notamment une réduction de -50% de la consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) observés sur la période 2011-2021 pour la période 2021-2031.



On entend par consommation d'ENAF, les changements d'usage du sol effectué entre 2011 et 2021 (période de référence de la loi) en passant d'un caractère naturel, usage agricole ou forestier à un espace urbanisé.

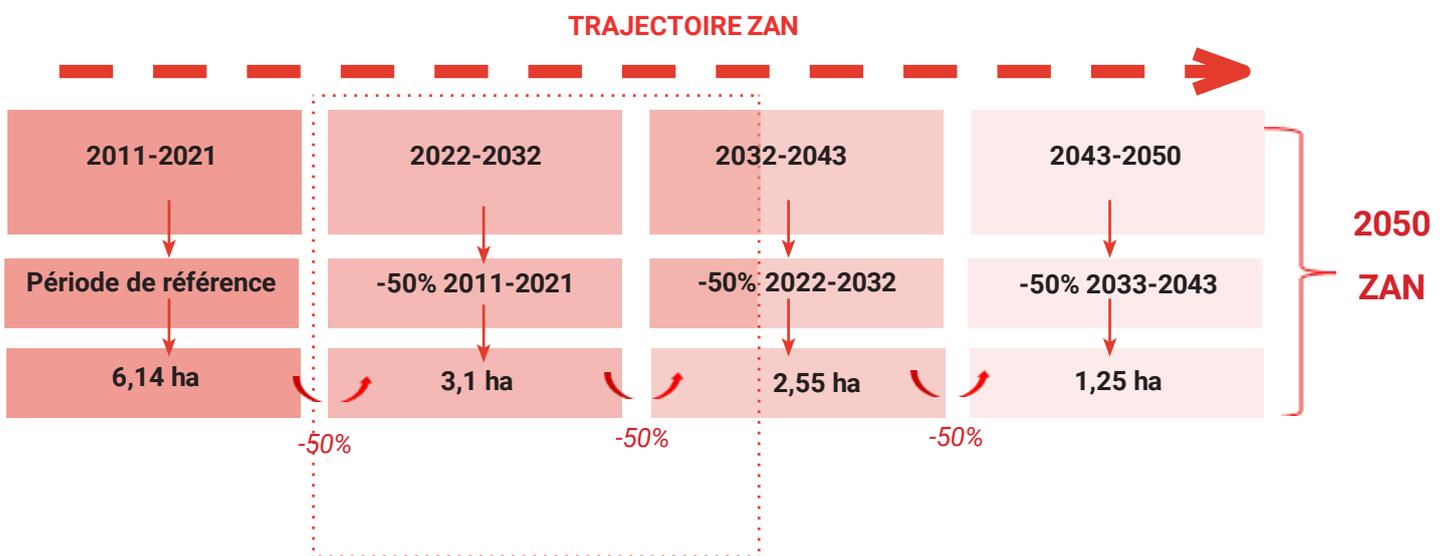
La notion d'ENAF est décorrélée du zonage réglementaire des PLU. Ainsi, l'urbanisation d'un secteur classé en zone U ou AU dans le PLU entraînant une disparition d'un secteur à usage agricole ou forestier rentre dans les calculs.

3.2. Bilan des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF

In fine, le projet de PLU tel qu'arrêté prévoit la mobilisation de **1,6 ha d'ENAF sur la période 2022-2036**. Il s'inscrit en compatibilité avec les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF définis par la loi Climat et Résilience.

En effet, la loi prévoit une trajectoire ZAN progressive d'ici 2050. Elle vise dans un premier temps -50% de la consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021. Aussi, le PLU dispose d'une enveloppe maximum de 3,1 ha sur la période 2022-2032. Le projet de PLU est dimensionné jusqu'en 2036.

Le projet de PLU tel qu'arrêté est donc compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF.





■ ■ 4 - COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

■ 4.1. Présentation des documents pris en compte

Le PLU doit assurer une compatibilité et une prise en compte de plusieurs documents-cadres supra communaux.

L'analyse de la prise en compte et de la compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieurs analyse les documents suivants :

- Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) Auvergne Rhône-Alpes ;
- Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SCoT Symbord) ;
- Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Rhône – Méditerranée ;

■ 4.2. Le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné

Le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné (Symbord), approuvé le 3 octobre 2019, couvre le territoire de 53 communes, où habitent 107 680 personnes. Le SCoT est composé de trois documents : un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). C'est dans le DOO que le SCoT définit ses prescriptions, regroupés au sein de 4 grandes orientations :

- Orientation d'aménagement pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses (DAAC)
- Orientations d'aménagement pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé
- Orientation d'aménagement pour préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles
- Orientations d'aménagement pour un système de mobilité cohérent avec le modèle de développement du territoire

[L'analyse présentée ci-dessous concerne uniquement les prescriptions qui concernent directement la révision du PLU d'Optevoz. L'axe 3 du DOO est traité dans l'évaluation environnementale du projet de PLU.]

4.2.1. Orientation pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses

• Analyser le potentiel de mobilisation des friches économiques et adopter des règles pour favoriser leur reconversion.

Le projet de PLU d'Optevoz prévoit, à moyen terme, la réaffectation des locaux de la Régie des Eaux des Balcons du Dauphiné. Il s'agit du seul projet de reconversion urbaine inscrit dans le PLU, encadré par l'OAP Tassier.

• Identifier les lieux touristiques et de loisirs et permettre leur aménagement et leur valorisation.

Cette prescription se concrétise dans le projet de PLU d'Optevoz par l'affirmation de sa vocation culturelle. En effet, la culture optevozienne constitue le fil conducteur du projet municipal. Cela se traduit par l'identification, au titre de l'article L.151-38, de linéaires de cheminements doux, tels que l'Allée du Château ou le chemin des Romains, ainsi que par la protection de certains bâtiments historiques, de murets en pierres plantées, etc.

• Assurer la mixité fonctionnelle des tissus où coexistent activités économiques et fonction résidentielle, si les activités ne produisent pas de nuisances.

• Les activités libérales, les équipements structurants et les activités tertiaires sont localisées dans les centralités.

Le projet de PLU respecte les prescriptions du SCoT en définissant une zone urbaine de centralité, intégrant les logements du centre historique ainsi que des commerces. Les commerces et activités de services y sont autorisés, à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour les habitants. Par ailleurs, durant l'élaboration du projet de PLU, la création de commerces au sein de l'OAP Tassier a été annulée afin de privilégier le développement du centre-bourg et de la zone UA.

• Organiser le maintien des activités artisanales dans l'enveloppe urbaine.

• Préserver la vocation des locaux occupés par des ateliers et commerces.

• Les PLU peuvent définir des linéaires commerciaux stratégiques à préserver.

Le projet de PLU définit des linéaires commerciaux à protéger conformément à l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, afin de préserver et renforcer l'activité commerciale au sein du centre-bourg.

• Assurer que les sites économiques soient à l'écart du développement résidentiel.

• Améliorer l'accessibilité de l'ensemble des sites économiques du territoire.

Seule zone économique du projet de PLU, le siège de la Régie des Eaux des Balcons du Dauphiné (OAP Tassier) est implanté à proximité du centre-bourg et des habitations. Les activités qui y seront autorisées devront limiter toute nuisance afin de préserver le caractère résidentiel des environs. Par ailleurs, cette proximité améliore l'accessibilité du site.

- **Le règlement, les OAP ou les projets d'aménagements veilleront à une intégration paysagère soignée, un renforcement des connexions, un aménagement paysager le long des axes, des prescriptions de stationnement, une gestion des eaux pluviales...**
- **Favoriser la mise en œuvre de principes de qualité (optimisation de l'espace, aménagement paysager, qualité des constructions, énergie, déchets...).**

Les deux OAP du projet de PLU comprennent, au sein de leurs règlements et du schéma de principe associé, des notions paysagères. Ainsi les deux OAP prévoient la création de franges paysagères le long des limites séparatives du terrain.

Ces franges seront composées de plantations variées, visant à créer une zone tampon végétalisée, permettant une transition douce et harmonieuse entre les activités économiques du site et les bâtiments voisins.

En complément, le règlement de ces OAP encadre également les caractéristiques du bâti afin d'assurer son intégration paysagère. Il impose notamment une hauteur modérée des constructions, favorisant une insertion respectueuse du cadre environnant et limitant l'impact visuel sur le paysage. L'architecture devra également s'adapter au contexte local en privilégiant des matériaux et des teintes en harmonie avec l'identité du territoire.

- **Le changement de destination d'anciens bâtis agricoles n'est autorisé que s'il est situé à + de 200 m des bâtis en activité et s'il a un intérêt paysager et architectural. Le changement de destination interdit pour les bâtis situés en plein centre d'une zone A isolée.**

Les deux seuls bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont situés à proximité des zones urbaines, dans le secteur du Grivoux. Leur réhabilitation en logements est envisagée dans le respect de l'environnement existant et ne présente pas de risque d'impact sur le milieu agricole. Cette transformation permettra de valoriser le bâti tout en maintenant un équilibre entre développement résidentiel et préservation des espaces naturels et agricoles avoisinants.

4.2.2. Orientation pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé

• **Repérer le potentiel dans l'enveloppe urbaine (dents creuses, divisions parcellaires, potentiel mutable, vacances et réhabilitation).**

• **Les PLU définissent le nombre de logement vacants et le potentiel de remobilisation. L'effort de remobilisation viendra compléter le nombre de logements supplémentaires fixés par le SCoT pour chaque communes, la production de ces logements ne nécessitant pas de foncier.**

L'étude de densification du projet de PLU a identifié un potentiel de **33 logements** au sein du village, répartis comme suit :

- **7 dents creuses** (11 logements), dont 3 soumises à la densité de **24 log/ha** prescrite par le SCoT Symbord.
- **18 divisions parcellaires**, chacune permettant la création d'un logement.
- **2 logements** issus d'un éventuel **changement de destination**.
- **6 logements vacants** pouvant être **réhabilités**.

Cette étude reste une **évaluation théorique** servant au dimensionnement du PLU. Elle ne constitue en aucun cas une obligation pour les propriétaires de vendre ou construire.

• **Réaliser une analyse multicritère pour le choix des sites à urbaniser en extension.**

Le projet de PLU s'est appuyé sur une analyse multicritère pour déterminer le site à urbaniser. Conformément à la réglementation, l'opportunité même d'une zone d'extension a été remise en question par la réalisation préalable d'une étude de densification.

Le choix du secteur retenu repose notamment sur une analyse des risques présents sur le territoire, la zone sélectionnée présentant moins de contraintes que d'autres secteurs. Son emplacement permet également de requalifier l'entrée de ville et d'y aménager un espace harmonieux et attractif. Ce choix contribue enfin à préserver un îlot de verdure au sein du centre-bourg, évitant ainsi une urbanisation qui porterait atteinte à son cadre naturel.

• **Définir un secteur de centralité. Le secteur de centralité doit comprendre 80% de la production de logements prévue.**

Le secteur de centralité d'Optevoz a été délimité conformément à la méthodologie définie par le SCoT. À Optevoz, le point central de ce secteur est situé au cœur de la place de l'église, un lieu qui concentre les commerces de la commune. Le périmètre de ce secteur couvre ainsi un rayon de 300 mètres autour de ce point.

Seulement 57% des logements prévus par le projet de PLU se trouvent dans ce secteur de centralité. Cette limitation résulte du manque d'espace, comme l'a révélé l'étude de densification, qui a montré qu'il n'y a pas suffisamment de place pour y installer tous les logements envisagés.

• **Les PLU prévoient les emplacements nécessaires à l'implantation de nouveaux équipements structurants.**

Le PLU prévoit des emplacements pour l'implantation de nouveaux équipements structurants : le projet crée deux zones UL (destinées aux équipements publics) et comprend quatre emplacements réservés pour des aménagements routiers ou de stationnement.

• Garantir un développement cohérent avec les codes identitaires locaux, les espaces environnants, en intégrant des règles pour améliorer l'insertion paysagère dans le site.

• Encourager les travaux de rénovation des bâtiments dans les centres anciens, dans le respect des codes architecturaux locaux.

Le respect de l'architecture local et des codes de construction régionaux est l'un des premiers enjeux du PLU d'Optevoz. Le respect de l'ambiance urbaine existante est inscrit dans le règlement écrit, de même le règlement de l'OAP Tassier prévoit la création de bâtiment de type « longères » afin de respecter le caractère rural de la commune.

• Valoriser les espaces publics existants, soigner la qualité de ces espaces : qualité des traitements, place du piéton et mode doux, etc.

• Assurer la porosité et la perméabilité des quartiers : en créant des liaisons douces, en préservant des espaces ouverts, en veillant à la qualité des zones de transitions, des traitements, place du piéton et mode doux, etc.

Le projet de PLU met en avant la valorisation des espaces publics en accordant une place essentielle aux modes de déplacement doux. Il prévoit notamment l'identification de l'Allée du Château et du Chemin des Romains au titre de l'article L.151-38, reconnaissant leur rôle structurant dans le paysage urbain et leur contribution à la continuité des circulations douces. L'OAP des Romains s'inscrit dans cette dynamique en assurant la liaison entre ces deux axes, renforçant ainsi le maillage des mobilités alternatives.

En complément, le projet facilite la création d'un parcours reliant le centre-bourg au garage automobile de la Vallée, garantissant une meilleure accessibilité et une connexion fluide avec l'ensemble du centre d'Optevoz. Ce cheminement s'étendra également jusqu'à l'OAP Tassier, participant ainsi à une structuration cohérente du territoire et à une mise en valeur renforcée des espaces publics.

• Définir et prendre en compte la trame paysagères des bourgs/village : repérage des motifs paysagers et des éléments naturels, agricoles, bâtis et forestiers (arbres isolés, vergers, alignements d'arbres, murs et murets, haies, petits patrimoines bâtis, etc.).

L'identification et la protection des éléments du petit patrimoine, des arbres remarquables, des murets en pierre plantée et des haies permettent de préserver et de renforcer la trame paysagère d'Optevoz en assurant la continuité entre les éléments naturels et bâtis du territoire. En reconnaissant 18 éléments du petit patrimoine, tels que les fours, les puits et les maisons en pierre, le PLU veille à maintenir des repères forts du paysage rural, garants de l'identité locale et de la mémoire du territoire.

La prise en compte de 41 arbres remarquables et de près de 46 kilomètres de haies contribue également à préserver des structures essentielles, à la fois pour leur valeur esthétique et pour leur rôle écologique. Ces éléments végétaux façonnent le paysage tout en constituant des corridors écologiques favorisant la biodiversité. Ils participent à la structuration du territoire en assurant des continuités paysagères et en maintenant une harmonie entre les espaces bâtis et naturels.

Les murets en pierre plantée, quant à eux, témoignent d'un savoir-faire traditionnel et jouent un rôle fondamental dans la mise en valeur du cadre paysager. Leur préservation permet de renforcer la lisibilité du paysage et d'assurer une transition douce entre les espaces naturels et les secteurs urbanisés. En intégrant ces éléments au PLU, la commune s'engage ainsi dans une démarche de protection et de valorisation de son environnement, garantissant un développement harmonieux respectueux de son identité paysagère.

• Intégrer qualité urbaine et écologique, prise en compte de l'eau, gestion de l'énergie, déplacements alternatifs, prévention des risques, gestion des déchets, etc. dans les extensions.

• Les secteurs d'extensions, lorsque justifiés, doivent être situés en continuité direct de la centralité.

L'extension du projet d'Optevoz, à travers OAP des Romains, intègre plusieurs principes du développement durable. La prise en compte de l'eau est assurée par un coefficient d'espace vert élevé imposé par le règlement, garantissant une importante surface végétalisée propice à l'infiltration des eaux de pluie. De plus, une noue paysagère sera aménagée au nord du site afin de canaliser le ruissellement et d'éviter les risques d'inondation à cet endroit.

La gestion des déchets est également facilitée par la localisation du projet. Situé dans le prolongement direct du centre-bourg, le site bénéficie de la proximité des infrastructures ce qui simplifie leur gestion pour les futurs habitants.

Enfin, les déplacements doux sont au cœur de la programmation. La situation de l'OAP des Romains permet d'assurer une continuité entre l'allée du Château et le chemin des Romains, deux axes structurants du village. Cette connexion favorisera les mobilités actives en offrant un itinéraire fluide et sécurisé pour les piétons et les cyclistes.

4.2.3. Orientation pour un système de mobilité cohérent avec le modèle de développement du territoire

- **Développer les aires de covoiturages afin de compléter l'offre existante.**
- **Dans tous les nouveaux projets d'aménagement et d'urbanisme, les OAP intégreront la question des cheminements piétons et des mobilités alternatives.**

Le projet de PLU ne prévoit pas spécifiquement la création d'aires de covoiturage. Toutefois, les aménagements des OAP Tassier et des Romains intègrent une mutualisation des espaces de stationnement, qui seront de préférence végétalisés. Ces OAP incluent également l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ainsi que des espaces dédiés au stationnement des deux-roues non motorisés. Par ailleurs, les cheminements piétons et cyclables sont pleinement intégrés à la programmation et assurent une continuité avec les circulations existantes dans le reste de la commune.

- **Réaliser des plans de déplacements à l'échelle locale pour encadrer et hiérarchiser les différents aménagements de voiries, selon les usages et leurs fonctions (profil de voiries, voie partagée...).**
- **Développer un réseau mode doux et le mailler avec la Via Rhôna dans l'objectif de valoriser cet équipement et de rendre plus attractif ce secteur.**
- **Réaliser Dans les tissus urbains existants, augmenter les espaces piétonniers et relier les principaux espaces publics par des cheminements piétons sécurisés et jalonnés.**

Le projet de PLU place le développement des mobilités douces au cœur de la planification du centre-bourg. L'OAP des Romains, par sa situation, assure la continuité entre l'allée du Château et le chemin des Romains, deux axes structurants du village. Cette connexion renforce les mobilités actives en offrant un itinéraire fluide et sécurisé pour les piétons et les cyclistes. De plus, l'identification de ces cheminements jusqu'au garage de la Vallée permet de relier l'ensemble des espaces d'activité du village, garantissant ainsi une meilleure accessibilité.

4.3. Compatibilité du PLU avec le SRADET Auvergne Rhône-Alpes

La loi portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi Notre crée un nouveau schéma de planification dont l'élaboration est confiée aux régions : le SRADET.

Le SRADET (schéma régional d'aménagement, de développement et d'égalité des territoires) se substitue aux schémas préexistants tels que le schéma régional climat air énergie (SRCAE) , le schéma régional de l'intermodalité, le plan régional de prévention et de gestion des déchets, et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Le SRADET de la Région Auvergne Rhône-Alpes a été **approuvé le 10 avril 2020**. Il se substitue aux SRCE Auvergne et SRCE Rhône Alpes. Feuille de route en matière d'aménagement du territoire et d'environnement, le SRADET conjugue 11 thématiques :

- Désenclavement des territoires ruraux
- Équilibre et égalité des territoires
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- Prévention et gestion des déchets
- Habitats
- Pollution de l'air
- Gestion économe de l'espace
- Intermodalité et de développement des transports
- Lutte contre le changement climatique
- Maîtrise et valorisation de l'énergie
- Protection et restauration de la biodiversité

Pour la région Auvergne – Rhône-Alpes, cette démarche a été nommée « AMBITION TERRITOIRES 2030 » pour l'inscrire dans une vision prospective et ambitieuse pour la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Le projet de SRADET fixe notamment les objectifs stratégiques suivants :

- ☒ Objectif 1 : Garantir, dans un contexte de changement climatique, un cadre de vie de qualité pour tous ;
- ☒ Objectif 2 : Offrir l'accès aux principaux services sur tous les territoires ;
- ☒ Objectif 3 : Promouvoir des modèles de développement locaux fondés sur les potentiels et les ressources ;
- ☒ Objectif 4 : Faire une priorité des territoires en fragilité ;
- ☒ Objectif 5 : Interconnecter les territoires et développer leur complémentarité ;
- ☒ Objectif 6 : Développer les échanges nationaux, sources de plus-value pour la région ;
- ☒ Objectif 7 : Valoriser les dynamiques européennes et transfrontalières et maîtriser leurs impacts sur le territoire régional ;
- ☒ Objectif 8 : Faire de la Région un acteur des processus de transition des territoires ;
- ☒ Objectif 9 : Préparer les territoires aux grandes mutations dans les domaines de la mobilité, de l'énergie, du climat et des usages, en tenant compte des évolutions socio-démographiques et sociétales ;
- ☒ Objectif 10 : Développer une relation innovante avec les territoires et les acteurs locaux.

Chaque objectif fait l'objet de règles. 43 règles ont été définies dans le SRADET AURA. **Le PLU doit prendre en compte les objectifs et être compatible avec les règles du SRADET Auvergne-Rhône-Alpes.**

Seules les règles applicables au PLU ont été étudiée (cf. *tableau pages suivantes*). Le volet consommation foncière a été étudiée dans la présente partie relative à l'analyse de la consommation d'ENAF.

Objectifs du SRADDET	Règles associées	Principaux objectifs	Traduction dans le PLU d'Optevoz
	OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN COHÉRENCE AVEC L'ARMATURE DÉFINIE DANS LE SCOT	Les objectifs de production de logements définis dans les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent être définis et justifiés en cohérence avec les niveaux de polarité (<i>par exemple ceux de l'armature définie dans les SCoT</i>), et avec les besoins observés sur le territoire et les territoires voisins en matière de : maintien et accueil de population (taux de croissance envisagé), offre de transports et services de mobilité, localisation des zones d'emplois, changements de modes de vie, parcours résidentiels, préservation du foncier et ressources disponibles, diversification de l'offre de logement (habitat intermédiaire, formes alternatives, etc.), etc.	L'étude de densification menée dans le cadre du projet de PLU d'Optevoz a permis d'identifier un potentiel théorique de 33 nouveaux logements au sein du village, répartis comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • 7 dents creuses pouvant accueillir 11 logements, dont 3 assujetties à la densité de 24 logements par hectare, conformément aux prescriptions du SCoT Symbord. • 18 divisions parcellaires, chacune permettant la création d'un logement. • 2 logements issus d'un éventuel changement de destination. • 6 logements vacants pouvant être réhabilités. Cette estimation, purement indicative, vise à dimensionner le PLU et ne constitue en aucun cas une obligation pour les propriétaires de vendre ou de construire. Sur la base de cette analyse, le projet de PLU a été élaboré en cohérence avec les orientations du SCoT Symbord et du PLH des Balcons du Dauphiné, afin d'anticiper la production de logements à l'horizon 2036. Ainsi, il prévoit la création de 74 logements, dont 30 en densification, avec une part de 40 % de logements sociaux et l'intégration d'une résidence senior.
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA MONTAGNE	GESTION ÉCONOME ET APPROCHE INTÉGRÉE DE LA RESSOURCE FONCIÈRE DENSIFICATION ET OPTIMISATION DU FONCIER ECONOMIQUE EXISTANT	Pour participer à la réduction de la consommation foncière à l'échelle régionale, en conformité avec une trajectoire devant conduire au « Zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050 comme annoncé par la Commission européenne, les documents de planification et d'urbanisme, dans le respect de leurs champs d'intervention, doivent donner la priorité à la limitation de la consommation d'espace quel que soit l'usage (économique, logistique, habitat, services, commerces, etc.). Lors d'un projet de création ou d'extension, il devra prendre en compte l'approche environnementale globale, et notamment la préservation des continuités écologiques et du foncier agricole ; l'insertion paysagère et architecturale ; l'intégration des problématiques de production d'ER et de réduction de consommation d'énergie sur l'ensemble de la zone. Pour les créations ou extension de zones d'activités, des aménagements devront être prévus afin de favoriser l'usage de modes alternatifs à la voiture individuelle ; faciliter la collecte sélective des déchets.	Le projet de PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) définis par la loi Climat et Résilience. Il prévoit une artificialisation de 1,6 ha, répartie comme suit : <ul style="list-style-type: none"> ■ 0,9 ha destinés à l'extension de l'OAP des Romains. ■ 0,7 ha consacrés à la densification, notamment par l'artificialisation de dents creuses. Cette planification vise à maîtriser la consommation foncière conformément aux prescriptions légales. Pour évaluer la compatibilité du projet avec les objectifs du dispositif ZAN, plusieurs analyses ont été menées sur la consommation d'espace à Optevoz entre 2011 et 2021 : <ul style="list-style-type: none"> ■ D'après le diagnostic de juillet 2024 basé sur les données du CEREMA, la consommation foncière a atteint 5,2 ha sur cette période, ce qui fixe un plafond de 2,6 ha pour 2021-2031. ■ Une analyse des permis de construire estime plutôt cette consommation à 6 ha, portant ainsi le plafond à 3 ha. ■ Les données actualisées de Mon Diagnostic Artificialisation indiquent une consommation de 6,14 ha, établissant un plafond de 3,1 ha. Depuis 2021, la commune a déjà consommé 0,98 ha (selon Mon Diagnostic Artificialisation), réduisant d'autant la capacité d'artificialisation disponible. Avec les 1,6 ha supplémentaires prévus par le projet de PLU, la consommation totale s'élèverait à 2,58 ha d'ici 2036. Quel que soit le mode de calcul retenu, avec un plafond estimé entre 2,6 ha et 3,1 ha, la consommation projetée reste inférieure aux seuils autorisés. Le projet de PLU respecte ainsi pleinement les exigences de réduction de l'artificialisation des sols imposées par la loi Climat et Résilience et garantit une gestion raisonnée du foncier communal. Enfin, une évaluation environnementale a été menée pour accompagner ce projet. À ce titre, le site d'extension le long du chemin des Romains, en continuité du centre-bourg, a fait l'objet de deux visites par des écologues afin d'analyser son impact sur l'environnement.
	ENCADREMENT DE L'URBANISME COMMERCIAL	Les documents de planification et d'urbanisme doivent contribuer (<i>notamment via l'élaboration de DAAC pour les SCoT qui n'en auraient pas encore</i>) à éviter les nouvelles implantations commerciales diffuses, et enrayer la multiplication des surfaces commerciales en périphérie	Le projet de PLU ne prévoit pas la création de nouvelle zone commerciale, afin de préserver le dynamisme du commerce de proximité et d'éviter une concurrence susceptible de fragiliser les activités existantes dans le centre-bourg. Le seul projet à vocation économique inscrit dans le PLU concerne l'OAP Tassier. Celui-ci a été conçu de manière à exclure l'implantation de commerces, en cohérence avec la volonté communale de maintenir l'attractivité du cœur de village et de favoriser un développement économique raisonné. Cette orientation s'inscrit dans une logique d'équilibre territorial, où le développement d'activités économiques se fait sans compromettre la vitalité des commerces de centre-bourg, qui jouent un rôle clé dans la cohésion sociale et l'animation locale. Ainsi, le projet de PLU privilégie un modèle d'aménagement qui favorise le maintien et le renforcement du commerce local, en limitant la dispersion des activités et en évitant l'artificialisation excessive du foncier à des fins commerciales.

Objectifs du SRADDET	Règles associées	Principaux objectifs	Traduction dans le PLU d'Optevoz
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA MONTAGNE	PRÉSERVATION DU FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER	Protéger les espaces agricoles et forestiers en prenant en compte la qualité agronomique et le potentiel agricole des sols, les paysages remarquables, la biodiversité, les investissements publics réalisés. Mettre en œuvre les mesures nécessaires à la structuration et préservation des espaces agricoles et forestiers sous pression foncières	Le projet de PLU renforce la protection des espaces agricoles et naturels en augmentant la superficie des zones classées en zone agricole et naturelle. Il instaure également une zone Nre, spécifiquement dédiée à la préservation des réservoirs de biodiversité, garantissant ainsi leur intégrité écologique et leur rôle dans le maintien des écosystèmes locaux. Par ailleurs, le PLU met en place des mesures de protection du paysage et de la biodiversité, notamment en classant 45 kilomètres de haies pour leur importance paysagère et écologique. Ces haies constituent des corridors écologiques, essentiels pour la faune et la flore, et jouent un rôle clé dans la protection des cultures contre le vent et l'érosion des sols, bénéficiant ainsi directement à l'activité agricole. En complément, le PLU rend inconstructibles les zones ZNIEFF de type I et la zone Natura 2000 de l'Isle Crémieu, deux secteurs abritant des habitats naturels sensibles et des espèces protégées. Le projet prévoit également la protection renforcée des zones humides, notamment les tourbières, ripisylves et autres milieux aquatiques, qui jouent un rôle fondamental dans la régulation du cycle de l'eau et la préservation de la biodiversité. Ces écosystèmes participent activement à la filtration naturelle de l'eau, contribuant ainsi à la qualité des ressources hydriques locales. Enfin, le PLU protège le périmètre de captage des eaux du puits de Pré Bonnet, garantissant ainsi la sécurité et la qualité de l'approvisionnement en eau potable de la commune. En restreignant les constructions et les activités potentiellement polluantes dans cette zone, il assure la pérennité de la ressource en eau, essentielle pour les habitants et les exploitations agricoles.
	PRÉSERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU	Mettre en œuvre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; Démontrer l'adéquation du projet de développement territorial avec la ressource en eau disponible actuelle et future de leur territoire ; S'assurer des capacités des réseaux d'assainissement et de l'eau potable ; S'assurer de la protection des zones de ressources stratégiques en eau potable actuelles et futures	
INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT, D'INTERMODALITÉ ET DE DÉVELOPPEMENT DES TRANSPORTS	COHÉRENCE DES POLITIQUES DE STATIONNEMENT ET D'ÉQUIPEMENTS DES ABORDS DES PÔLES D'ÉCHANGES	Identifier et mettre en œuvre les mesures nécessaires à la cohérence des politiques de stationnement (parcs relais P+R, etc.) et d'équipements nécessaires aux rabattements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle	Le projet de PLU ne prévoit pas d'aires de covoiturage, mais mise sur la mutualisation des espaces de stationnement dans les OAP Tassier et des Romains, avec une priorité à leur végétalisation. Ces aménagements incluent aussi des bornes de recharge pour véhicules électriques et des espaces pour les deux-roues non motorisés. Le développement des mobilités douces est central, avec des cheminements piétons et cyclables intégrés et connectés aux infrastructures existantes. L'OAP des Romains, en particulier, assure la liaison entre l'allée du Château et le chemin des Romains, renforçant les déplacements actifs. Enfin, l'identification de parcours reliant les espaces d'activité, comme le garage de la Vallée, améliore l'accessibilité et la continuité des déplacements. Le projet favorise ainsi une mobilité plus durable et sécurisée, réduisant la dépendance à la voiture individuelle.
CLIMAT, AIR, ENERGIE	PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES PROJETS D'AMÉNAGEMENTS	Établir des objectifs performanciers en matière d'énergie (développer la production des renouvelables et réduire la consommation) pour tous les projets d'aménagements (projets urbains, opérations d'aménagement, etc.), neufs ou en requalification => réduire de 23% la consommation d'énergie de la région à l'horizon 2030.	Les différentes réglementations prévues au sein de l'article 5 du règlement écrit permettent d'améliorer la performance énergétique des projets et de viser vers la neutralité carbone à long terme. L'implantation et l'orientation des constructions en fonction de l'ensoleillement et des couloirs venteux permettent d'optimiser les apports solaires passifs en hiver et de minimiser la surchauffe estivale. Cette approche réduit les besoins en chauffage et en climatisation, diminuant ainsi la consommation d'énergie fossile et les émissions de gaz à effet de serre (GES). De plus, la compacité et la simplicité des volumes bâtis limitent les déperditions thermiques, ce qui améliore significativement la performance énergétique des bâtiments en réduisant la demande en chauffage et en climatisation. L'intégration des installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) en toiture favorise l'autonomie énergétique des bâtiments en remplaçant une partie de l'énergie issue des énergies fossiles par de l'électricité verte ou du chauffage solaire. Cette production locale d'énergie renouvelable contribue directement à la réduction des émissions de CO ₂ du secteur du bâtiment, l'un des plus émetteurs de GES. L'obligation de solarisation ou de végétalisation des toitures pour certains grands bâtiments renforce cette dynamique en imposant que 30 % des surfaces de toiture soient dédiées à la production d'énergie ou à la végétalisation, réduisant ainsi la consommation d'énergie non renouvelable. La végétalisation des toitures contribue à rafraîchir l'environnement immédiat en améliorant le confort thermique des bâtiments et en réduisant la température ambiante en période estivale. Associée à l'optimisation des apports solaires passifs, cette mesure permet de réduire l'usage des climatiseurs, qui sont énergivores et émetteurs de GES. Ainsi, en intégrant ces principes à l'échelle locale, le PLU contribue à réduire progressivement l'empreinte carbone du territoire, à limiter sa dépendance aux énergies fossiles et à inscrire son développement dans une perspective de neutralité carbone à long terme.
	TRAJECTOIRE NEUTRALITÉ CARBONE	Viser une trajectoire neutralité carbone à l'horizon 2050 en soutenant le développement des énergies renouvelables sur le territoire régional et la lutte contre les émissions de GES, tout en préservant, voire développant les puits de captation du carbone. Augmenter de 54% à l'horizon 2030 la production d'ER en accompagnant les projets de production d'ER et en s'appuyant sur les potentiels de chaque territoire. Préserver la TVB et intégrer ses enjeux dans l'urbanisme, les projets d'aménagement, les pratiques agricoles et forestières. Développer une approche transversale pour lutter contre les effets du changement climatique.	

Objectifs du SRADDET	Règles associées	Principaux objectifs	Traduction dans le PLU d'Optevoz
PROTECTION ET RESTAURATION DE LA BIODIVERSITE	PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	Préciser les continuités écologiques à l'échelle du territoire, sur la base de la TVB du SRADDET et des investigations complémentaires réalisées. Garantir leur préservation par l'application de leurs outils réglementaires et cartographiques Eviter leur urbanisation notamment dans les sites Natura 2000.	Le projet de PLU renforce la protection des espaces agricoles et naturels en augmentant la superficie des zones classées en zone agricole et naturelle. Il instaure également une zone Nre, spécifiquement dédiée à la préservation des réservoirs de biodiversité, garantissant ainsi leur intégrité écologique et leur rôle dans le maintien des écosystèmes locaux. Par ailleurs, le PLU met en place des mesures de protection du paysage et de la biodiversité, notamment en classant 45 kilomètres de haies pour leur importance paysagère et écologique. Ces haies constituent des corridors écologiques, essentiels pour la faune et la flore, et jouent un rôle clé dans la protection des cultures contre le vent et l'érosion des sols, bénéficiant ainsi directement à l'activité agricole.
	PRESERVATION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE	Préciser à l'échelle du territoire les réservoirs de biodiversité. Affirmer la vocation des réservoirs à être préservés de toute atteinte pouvant remettre en cause leur fonctionnalité écologique. Les PLU délimitent dans leurs zonages et protègent dans leur règlement les réservoirs de biodiversité	En complément, le PLU rend inconstructibles les zones ZNIEFF de type I et la zone Natura 2000 de l'Isle Crémieu, deux secteurs abritant des habitats naturels sensibles et des espèces protégées.
	PRESERVATION DES CORRIDORS	Préciser à l'échelle du territoire les corridors écologiques. Préconiser leur préservation ou leur restauration selon leur fonctionnalité. Les PLU délimitent les corridors écologiques et les inscrivent dans leurs documents cartographiques à l'échelle cadastrale. Ils les protègent de l'urbanisation dans leur règlement et définissent des usages des sols qui permettent d'assurer la pérennité ou d'envisager leur restauration.	Le projet prévoit également la protection renforcée des zones humides, notamment les tourbières, ripisylves et autres milieux aquatiques, qui jouent un rôle fondamental dans la régulation du cycle de l'eau et la préservation de la biodiversité. Ces écosystèmes participent activement à la filtration naturelle de l'eau, contribuant ainsi à la qualité des ressources hydriques locales. Enfin, le PLU protège le périmètre de captage des eaux du puits de Pré Bonnet, garantissant ainsi la sécurité et la qualité de l'approvisionnement en eau potable de la commune. En restreignant les constructions et les activités potentiellement polluantes dans cette zone, il assure la pérennité de la ressource en eau, essentielle pour les habitants et les exploitations agricoles.
	PRESERVATION DE LA TRAME BLEUE	Préciser à l'échelle du territoire la trame bleue Assurer sa préservation ou préconiser sa restauration selon sa fonctionnalité. Doivent être pris en compte : - Les cours d'eau issus de la trame bleue du SRADDET, leurs espaces de mobilité et leurs espaces de bon fonctionnement ou à défaut un espace tampon de part et d'autre ; - Des cours d'eau complémentaires en bon état écologique ; - Les zones humides identifiées par les inventaires départementaux et des investigations locales.	Le projet de PLU comprend également une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématique dédiée à la Trame Verte et Bleue. Cette OAP vise à renforcer la continuité écologique en identifiant et en protégeant les corridors écologiques, afin de favoriser la circulation des espèces et le maintien des écosystèmes locaux. Elle définit des principes d'aménagement permettant d'assurer la préservation et la restauration des continuités écologiques, en intégrant des mesures spécifiques dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Par ailleurs, le PLU instaure une zone Are, correspondant à un réservoir de biodiversité en milieux agricoles. Cette zone a pour objectif de concilier les activités agricoles avec la préservation des habitats et des espèces. Elle favorise ainsi des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement, encourage la conservation des éléments paysagers tels que les haies, bosquets et prairies permanentes, et garantit le maintien de la biodiversité en milieu rural.
	PRESERVATION DES MILIEUX AGRICOLES ET FORESTIERS SUPPORTS DE BIODIVERSITE	Identifier les secteurs à vocation agricole et forestière supports de biodiversité et garants du bon fonctionnement territorial. En ce qui concerne les boisements, les PLU définissent pour ces espaces des objectifs de protection. Préserver les éléments boisés comme les haies et les bosquets en mobilisant l'article L. 151-23 du CU. En ce qui concerne l'agriculture : les documents d'urbanisme dans leur EIE s'appuient sur des inventaires existants de milieux à enjeu : pelouses sèches, zones humides etc. et proposent pour celles situées en zone agricole un indice spécifique assorti d'un règlement visant à préserver ces milieux.	
	PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ORDINAIRE	Assurer la préservation de la biodiversité ordinaire comme un élément fondamental participant de la qualité du cadre de vie en limitant fortement la consommation des espaces perméables relais identifiés dans le SRADDET, préservant en zone urbaine, périurbaine et rurale, des espaces naturels, agricoles et forestiers supports de biodiversité, favorisant un développement de la nature en ville par une végétalisation massive des espaces urbains et des aménagements favorables à la faune, prenant des mesures de restauration d'une « trame noire » permettant de diminuer l'impact de l'éclairage sur la faune nocturne.	

Objectifs du SRADDET	Règles associées	Principaux objectifs	Traduction dans le PLU d'Optevoz
RISQUES NATURELS	REDUCTION DE LA VULNERABILITE DES TERRITOIRES VIS-A-VIS DES RISQUES NATURELS	<p>Les documents de planification et d'urbanisme doivent prendre en compte les aléas auxquels ces territoires font face.</p> <p>Pour ce faire, leur déclinaison opérationnelle devra privilégier les principes d'aménagement exemplaires et innovants (comme la mise en place d'OAP spécifiques aux risques ou à l'adaptation du bâti lorsqu'il est situé en zone à risque) qui permettent de diminuer la vulnérabilité et d'accroître la résilience du territoire.</p>	<p>Le projet de PLU ne conduit pas à une augmentation de l'exposition des habitants aux risques, mais vise au contraire à la réduire. À cet effet, l'OAP des Romains a été ajustée afin de mieux intégrer les enjeux de prévention des risques, en tenant compte des observations formulées par les services de l'État. Ces adaptations garantissent une urbanisation maîtrisée, limitant la vulnérabilité des constructions face aux aléas.</p> <p>Par ailleurs, en protégeant les zones humides et les ripisylves, le PLU contribue à l'atténuation des risques d'inondation. Ces milieux naturels jouent un rôle essentiel dans la régulation des eaux, en absorbant les excès en période de crue et en ralentissant les écoulements. Leur préservation permet ainsi de réduire l'impact des inondations sur les zones urbanisées et agricoles, renforçant la résilience du territoire face aux événements climatiques.</p>

4.2. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône - Méditerranée

Le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, découle de la directive cadre européenne sur l'eau (DCE) de 2000. En France, le SDAGE, véritable plan de gestion de l'eau, est le principal outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau. Défini à l'échelle du bassin hydrographique, il intègre les objectifs environnementaux de la DCE et les enjeux propres au territoire qui le concerne.

La commune d'Optevoz est concernée par le SDAGE Rhône - Méditerranée - Corse. Ce dernier définit la stratégie à appliquer pour les années 2022 à 2027 pour retrouver des eaux en bon état.

Le SDAGE s'organise autour de chapitres eux-mêmes déclinés en actions. Le tableau ci-dessous précise la compatibilité du projet de PLU avec les grandes orientations du SDAGE.

A noter, seules les orientations pouvant être traduites dans le PLU ont été étudiées.

OF 0 – S'ADAPTER AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE
<p>O-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique</p> <p>O-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique</p> <p>O-03 Éclairer les décisions sur le recours aux aménagements nouveaux et infrastructures pour s'adapter au changement climatique</p> <p>O-04 Affiner la connaissance pour réduire les marges d'incertitude et proposer des mesures d'adaptation efficaces</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Déployer en priorité les actions d'économies d'eau pour diminuer les besoins de prélèvements • Identifier les différents secteurs, ouvrages, ressources en eau ou milieux naturels qui seraient particulièrement sensibles aux phénomènes induits par le changement climatique <p>Les actions visant à restaurer la biodiversité et à accroître les capacités de résilience des écosystèmes sont à ce titre à encourager.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter les pratiques et aménagements qui accélèrent l'assèchement des sols - Désimperméabiliser les sols - Restaurer les zones humides - Décloisonner les rivières

PRISES EN COMPTE DANS LE PLU D'OPTEVOZ :

La lutte contre l'artificialisation des sols et la préservation des espaces naturels jouent un rôle fondamental dans la protection de la ressource en eau. En appliquant le principe de ZAN de la Loi Climat et Résilience et en réduisant de 50 % le rythme d'artificialisation d'ENAF sur son territoire, le projet de PLU limite l'imperméabilisation des sols, permettant ainsi une meilleure infiltration des eaux de pluie et le rechargement des nappes phréatiques. De plus, la réglementation des taux de perméabilisation des zones et des espaces de stationnement contribue à réduire le ruissellement des eaux de surface, diminuant ainsi le risque de pollution des cours d'eau et des nappes souterraines.

Par ailleurs, la protection des rivières, étangs, zones humides, tourbières et ripisylves est essentielle pour la sauvegarde de la ressource en eau. Ces milieux naturels agissent comme des filtres naturels, retenant les polluants et favorisant l'épuration de l'eau avant qu'elle ne rejoigne les nappes et les cours d'eau. Ils jouent également un rôle clé dans la régulation du cycle de l'eau, en stockant l'eau en période de crue et en la restituant progressivement, limitant ainsi les risques d'inondation et d'érosion.

Enfin, l'identification et la protection du périmètre de captage du puits de Pré Bonnet garantissent la préservation de cette ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable de la commune. En restreignant les activités potentiellement polluantes dans cette zone, le PLU assure la qualité et la pérennité de l'approvisionnement en eau, tant pour les habitants que pour les activités agricoles et économiques du territoire.

OF 2 – CONCRÉTISER LA MISE EN ŒUVRE DU PRINCIPE DE NON-DÉGRADATION DES MILIEUX AQUATIQUES

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE
<p>2-01 Mettre en œuvre la séquence ERC</p> <p>2-02 Évaluer et suivre les impacts des projets</p> <p>2-03 2-03 Contribuer à la mise en œuvre du principe de non-dégradation via les SAGE et les contrats de milieu et de bassin versant</p> <p>2-04 2-04 Sensibiliser les maîtres d'ouvrages en amont des procédures réglementaires sur les enjeux environnementaux à prendre en compte</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer des stratégies permettant d'assurer la non-dégradation des milieux aquatiques sur le long terme <p>Ils mettent l'accent sur la prévention des risques de dégradation des milieux aquatiques et des ressources à fort enjeu de santé publique sur la base notamment d'une évaluation de leur vulnérabilité par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aux pollutions accidentelles, saisonnières ou chroniques, y compris les pollutions historiques ; ■ Aux prélèvements dans la ressource en eau ; <p>Aux cumuls d'impacts liés à l'augmentation prévisible ou constatée des pressions s'exerçant sur les milieux du fait de l'anthropisation des bassins versants et susceptibles de déclasser l'état de ce milieu et, si cela est pertinent, aux flux maximums admissibles à l'échelle des bassins versants.</p>
<p>PRISES EN COMPTE DANS LE PLU D'OPTEVOZ :</p>	
<p>Le PLU met en place des mesures de protection importantes pour les milieux aquatiques, notamment en protégeant 62,3 ha de zones humides, 10 ha de tourbières et 7 kilomètres de ripisylves. Ces écosystèmes jouent un rôle essentiel dans la régulation du cycle de l'eau, la filtration des polluants et la prévention des risques d'inondation.</p> <p>En complément, le PLU classe le périmètre de protection immédiat du captage de Pré Bonnet en zone naturelle et y empêche toute urbanisation. Cette mesure vise à préserver la qualité de l'eau potable en empêchant l'imperméabilisation des sols et le ruissellement d'eaux polluées qui pourrait altérer la ressource. En protégeant ces espaces naturels et en limitant l'urbanisation dans les zones sensibles, le projet de PLU contribue à la préservation de la qualité de l'eau et à la gestion durable des ressources hydriques du territoire.</p>	

OF 5 – LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS EN METTANT LA PRIORITÉ SUR LES POLLUTIONS PAR LES SUBSTANCES DANGEREUSES ET LA PROTECTION DE LA SANTÉ

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE
<p>5A-01 Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux</p> <p>5A-02 Pour les milieux particulièrement sensibles aux pollutions, adapter les conditions de rejet en s'appuyant sur la notion de « flux admissible »</p> <p>5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine</p> <p>5A-04 Éviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées</p> <p>5A-05 Adapter les dispositifs en milieu rural en confortant les services d'assistance technique</p> <p>5A-06 Établir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE</p> <p>5A-07 Réduire les pollutions en milieu marin</p>	<p>Réduire les déversements d'eaux usées non traitées au niveau des déversoirs d'orage des systèmes d'assainissement</p> <p>Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols</p> <p><i>La limitation de l'imperméabilisation des sols peut prendre essentiellement deux formes : soit une réduction de l'artificialisation, c'est-à-dire du rythme auquel les espaces naturels, agricoles et forestiers sont reconvertis en zones urbanisées, soit l'utilisation des terrains déjà bâtis, par exemple des friches industrielles, pour accueillir de nouveaux projets d'urbanisation.</i></p> <p>Réduire l'impact des nouveaux aménagements</p> <p><i>Tout projet doit viser à minima la transparence hydraulique de son aménagement vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant l'infiltration ou la rétention à la source</i></p>
<p>PRISES EN COMPTE DANS LE PLU D'OPTEVOZ :</p>	
<p>Le projet de PLU limite l'imperméabilisation des sols et lutte contre les pollutions par plusieurs mesures. L'interdiction de construction dans le périmètre rapproché 1 du captage de Pré Bonnet protège la ressource en eau potable en empêchant l'imperméabilisation des sols et le ruissellement de polluants. L'obligation d'un coefficient d'espace vert élevé dans l'OAP des Romains favorise l'infiltration de l'eau et réduit le risque d'inondation et de pollution. Enfin, la réduction de 50 % de l'artificialisation des sols limite l'expansion urbaine, préservant ainsi la perméabilité des sols et réduisant le ruissellement pollué.</p>	

5B –Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE
<p>5B-01 Anticiper pour assurer la non-dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation</p> <p>5B-02 Restaurer les milieux dégradés en agissant de façon coordonnée à l'échelle du bassin versant</p> <p>5B-03 Réduire les apports en phosphore et en azote dans les milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation</p> <p>5B-04 Engager des actions de restauration physique des milieux et d'amélioration de l'hydrologie</p>	<p>- Ne pas accentuer ni les flux de pollutions ni les prélèvements d'eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état trophique des eaux</p>
<p>PRISES EN COMPTE DANS LE PLU D'OPTEVOZ :</p>	
<p>Le PLU met en place des mesures de protection cruciales pour les milieux aquatiques, en préservant notamment 62,3 hectares de zones humides, 10 hectares de tourbières et 7 kilomètres de ripisylves. Ces protections sont conçues pour non seulement sauvegarder ces écosystèmes, mais aussi garantir le maintien de leurs fonctions écologiques essentielles, telles que la régulation de l'eau, la filtration des polluants et la préservation de la biodiversité.</p>	

5E- Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE
<p>5e-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable</p> <p>5e-02 Délimiter des aires d'alimentation des captages d'eau potable prioritaires, pollués par les nitrates ou les pesticides, et restaurer leur qualité</p> <p>5e-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable</p> <p>5e-04 Restaurer la qualité des captages d'eau potable polluée par les nitrates par des zones d'action renforcées</p> <p>5e-05 réduire les pollutions du bassin versant pour atteindre les objectifs de qualité</p> <p>5e-06 Prévenir les risques sanitaires de pollutions accidentelles dans les territoires vulnérables</p> <p>5e-07 porter un diagnostic sur les effets des substances sur l'environnement et la santé</p> <p>5e-08 réduire l'exposition des populations aux pollutions</p>	<p>La préservation des capacités d'accès à une eau potable de qualité, actuelle et future, est au cœur de l'aménagement et du développement du territoire.</p> <p>Sur les captages prioritaires qui les concernent, les collectivités compétentes en matière d'eau potable mettent en œuvre, avec le soutien des services de l'État et de ses établissements publics, une démarche de préservation et de reconquête de la qualité de l'eau</p>
<p>PRISES EN COMPTE DANS LE PLU D'OPTEVOZ :</p>	
<p>L'interdiction de construction dans le périmètre rapproché 1 du captage de Pré Bonnet protège la ressource en eau potable en empêchant l'imperméabilisation des sols et le ruissellement de polluants. Le PLU interdit l'installation d'activité potentiellement vectrice de pollution au sein de l'OAP Tassier, située au sein du périmètre de protection rapproché du captage.</p>	

6A et 6B- Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques.

DISPOSITIONS DU SDAGE	PRESCRIPTIONS DU SDAGE
<p>6A-00 Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides avec une approche intégrée</p> <p>6A-01 Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines</p> <p>6A-02 Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques</p> <p>6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants</p> <p>6A-04 Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plan d'eau, les forêts alluviales et ripisylves</p> <p>6A-05 Restaurer la continuité écologique des milieux aquatiques.</p>	<p>Préserver et restaurer le fonctionnement hydromorphologique des milieux aquatiques, nécessaire au bon état, à la protection de la ressource en eau et au soutien de la biodiversité</p> <p>Définir une stratégie de préservation et de restauration des ripisylves et des forêts alluviales</p>
<p>PRISES EN COMPTE DANS LE PLU D'OPTEVOZ :</p>	
<p>Le PLU met en place des mesures de protection cruciales pour les milieux aquatiques, en préservant notamment 62,3 hectares de zones humides, 10 hectares de tourbières et 7 kilomètres de ripisylves. Ces protections sont conçues pour non seulement sauvegarder ces écosystèmes, mais aussi garantir le maintien de leurs fonctions écologiques essentielles, telles que la régulation de l'eau, la filtration des polluants et la préservation de la biodiversité.</p>	