

**VERDI** Designer de territoires



Commune d'OPTEVOZ

## RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

#### ■ ■ Pièce n°2 : Justifications des choix retenus



PLU arrêté par délibération du CM en date du : **30 septembre 2025**

PLU approuvé par délibération du CM en date du :

**DOSSIER D'ARRET**

## **SOMMAIRE**

<b>1- Choix retenus pour établir le PADD.....</b>	<b>p. 3</b>
1.1. Le contenu législatif et réglementaire du PADD .....	p.4
1.2. Le PADD d'Optevoz .....	p.4
1.3. La construction du projet et la justification des choix retenus dans le PADD par rapport au diagnostic .....	p.5
<b>2- Motifs de la délimitation des zones, des règles et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....</b>	<b>p.13</b>
2.1. Motifs de la délimitation des zones .....	p.14
2.2. Motifs de la délimitation des règles .....	p.61
2.3. Motifs de la délimitation des OAP .....	p.83
<b>3- Dispositions favorisant la densification et la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).....</b>	<b>p.92</b>
3.1. Rappel des enjeux réglementation de réduction de la consommation d'ENAF.....	p.93
3.2. Une méthodologie en faveur de la densification et de la limitation de la consommation d'espaces .....	p.96
3.3. Bilan des objectifs de réduction de la consommation d'espaces .....	p.100
<b>4- Compatibilité du projet de PLU avec les documents de rang supérieur .....</b>	<b>p.100</b>
4.1. Présentation des documents pris en compte .....	p.101
4.2. Compatibilité du PLU avec le SRADDET AURA .....	p.101
4.3. Compatibilité du PLU avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.....	p.108
4.4. Compatibilité du PLU avec le PLH des Balcons du Dauphiné .....	p.118
4.5. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhone-Méditerranée Corse.....	p.118
4.6. Compatibilité du PLU avec le PCAET des Balcons du Dauphiné .....	p.118
4.7. Compatibilité du PLU avec le SAGE de la Bourbe .....	p.119

■ ■ Partie 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 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.

[...]"  
Les deux derniers alinéas de l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme ne concernent pas la commune d'Optevoz.

## **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 Durable 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 10 juillet 2023 :

*" Réengager un développement équilibré et maîtrisé, en faveur de l'accès au logement des jeunes ménages, des logements adaptés au vieillissement de la population, ainsi que des ménages dé-cohabitants, 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 véritables projets opérationnels ; réaliser une analyse fine des possibilités de mutation des bâtis dans l'ensemble de la commune (changement de destination, requalification bâtie) ; adapter l'offre d'équipements publics aux réalisations à venir tout en améliorant la traduction réglementaire des sites actuels*

*- Assurer une meilleure compatibilité du PLU avec le SCoT SYMBORD au regard des enjeux qui concernent Optevoz, en tant que « polarité de proximité » en matière de commerce, emploi, services et logement, 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 Optevoziens 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.

(extrait de la délibération du 10 juillet 2023)

### **1-3-2. Des enjeux du diagnostic à la définition du projet de territoire**

Après avoir dressé un diagnostic sur le territoire communal, les enjeux mis en avant ont permis de travailler les orientations qui permettront d'aiguiller son développement dans les 10 à 12 ans à venir, dans le respect des objectifs municipaux inscrits dans la délibération de prescription de révision du PLU.

Afin d'élaborer le projet communal, les élus ont été invités, au cours d'une réunion de travail (décembre 2023) à réfléchir au devenir de la commune au travers d'un atelier de discussions. Plusieurs questions ont été posées et notamment « quelle est l'identité optevozienne ? ».

Les réponses concernent d'abord la convivialité du village ainsi que le développement des tissus associatifs et commerciaux d'Optevoz. L'échelle humaine du village est aussi soulignée, notamment favorisée par la compacité d'Optevoz et l'absence de hameau, ce qui facilite le lien resserré entre les habitants, chose très singulière à Optevoz. L'éloignement des grands commerces, dits « d'achats d'exception » est vu comme l'un des inconvénients du village : l'usage de la voiture est nécessaire.

La municipalité rappelle aussi la notion d'accueil, importante pour le village, autant historiquement qu'à l'heure actuelle. En effet, l'histoire optevozienne est marquée par une tradition d'accueil des nouveaux arrivants et notamment des peintres, grands marqueurs culturel communaux. Une attention est d'ailleurs portée sur la conservation de l'identité optevozienne au fil du temps, malgré le brassage démographique dans la région.

Les notions de beauté du paysage et d'environnement naturel de la commune ne sont évoquées que secondairement, pour autant elles restent grandement attachées à l'identité locale : sont alors soulignées la beauté des vues, la proximité des bois et la faible présence de mitage des terres agricoles.

Enfin, la notion de centralité du village est aussi abordée, notamment grâce à ses commerces qui attirent les habitants des communes voisines et grâce aux routes du plateau de l'Isle Crémieu qui se croisent au centre du village.

Au-delà de cette question d'identité, un croisement entre les différents enjeux, orientations et objectifs issus du PADD actuel, de la délibération de prescription de révision du 10/07/2023 et du diagnostic territorial a été réalisé. La question du logement est alors abordée. Le manque d'offre de logements adaptés aux jeunes ménages, aux jeunes et aux primo-accédants, qui cause le déséquilibre démographique en cours d'accélération, est rappelé. De même, les difficultés à se loger liées aux prix élevés du foncier et à la frilosité des milieux bancaires ainsi que l'absence de rotation dans le parc y compris au sein des logements locatifs sociaux ont été mis en exergue.

A la suite de cet atelier, une seconde réunion de travail a permis de formaliser et valider le projet communal par les élus. Ce dernier a ensuite fait l'objet d'une présentation aux Personnes Publiques Associées ainsi que d'une réunion publique (mars 2024).

### 1-3-3. Le scénario de production de logements nouveaux retenu

Parmi les orientations définies dans le PADD figure l'objectif de croissance démographique et plus précisément le nombre d'habitants qu'il est projeté d'accueillir et le besoin en logements associés.

La commune d'Optevoz étant couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), document-cadre en matière de planification urbaine, elle doit obligatoirement être compatible avec les objectifs fixés par ce dernier.

Le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné projette sur la période 2018-2040 l'accueil de 23 000 logements supplémentaires sur le territoire et la production de 14 000 logements (*construction neuve et réhabilitation, hors remobilisation de la vacance et division de logements*). Cette production de nouveaux logements est à répartir de la façon suivante :

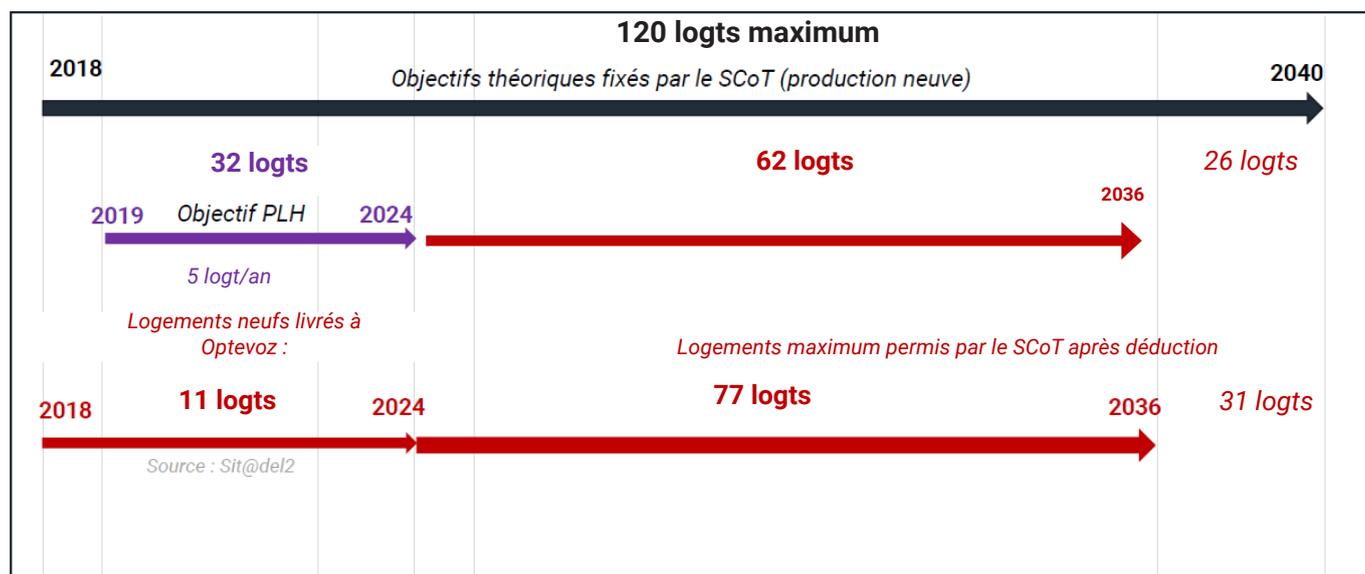
- 75 % dans les polarités de bassin de vie et pôles relais
- 10 % dans les polarités de proximité
- 15% dans les villages

Un potentiel de logements à construire est attribué à chacune des communes du territoire. **Optevoz est identifiée, dans l'armature territoriale du SCoT, comme " polarité de proximité"**. Les polarités de proximité constituent des communes jouant un rôle privilégié dans le maillage du territoire en termes de commerces et de services de proximité. Ce sont des lieux préférentiels pour l'accueil de petites opérations d'aménagement et d'implantation d'équipements de proximité (petit commerce, écoles élémentaire, services médicaux).

**Un potentiel de 120 nouveaux logements à construire entre 2018 et 2040 est fléché, soit 5 logements par an en moyenne.** A l'échelle du PLU (12 ans), cela représente donc environ 60 logements.

Le territoire des Balcons du Dauphiné est également couvert par un Programme Local d'Habitat (PLH) sur la période 2019-2024. Le PLH présente un objectif intermédiaire de 32 logements à produire sur 6 ans (entre 2019 et 2024) sur la commune d'Optevoz, correspondant à 5 logements par an en moyenne.

La révision du PLU intervenant en 2024 (PADD débattu en juillet 2024), le projet communal vise à définir un objectif de développement sur les 12 prochaines années : du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2035. Il convient donc de décompter de l'enveloppe de logements attribués par le SCoT, ceux déjà produits entre 2018 et 2024. D'après les données issues de SITADEL2, 11 nouveaux logements ont été produits sur la commune entre le 1er janvier 2018 et le 31 décembre 2023 (sur les 30 logements fléchés par le PLH).



Si l'enveloppe maximum autorisée par le SCoT permettrait la production théorique de 77 nouveaux logements, le projet de PLU débattu en juillet 2024 vise la production d'environ 60 nouveaux logements. Cet objectif de production se veut en cohérence avec la croissance démographique de ces dernières années et le potentiel de densification de l'enveloppe bâtie.

L'objectif de nombre de logements à produire a été établi au regard des objectifs du SCoT et du PLH, ainsi que du rythme de construction de ces dernières années. **Ainsi, un besoin total d'environ 60 logements neufs sur la période 2024-2036 (soit 5 logements par an en moyenne) a été établi.**

### 1-3-4. Les axes stratégiques du PADD et leurs déclinaisons en Orientations et Actions

En s'appuyant sur les enjeux issus du diagnostic et sur l'atelier réalisé avec les élus, le projet communal a été organisé autour de 3 grands axes :

**Axe n°1 : Préserver le « bien-être vivre optevozien » en renforçant les liens sociaux et en célébrant la culture locale**

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

**Axe n°3 : Préserver les valeurs environnementales en préservant le cadre naturel et le patrimoine écologique communal**

Chaque axe du projet est décliné en Orientations, elles-mêmes déclinées en diverses actions. Ces dernières constituent toutes une ouverture vers un outil réglementaire, assurant ainsi l'opérationnalité du projet.

#### Présentation de l'axe n°1 : Préserver le « bien-être optevozien » en renforçant les liens sociaux et en célébrant la culture locale

Ce premier axe définit les grandes orientations en matière de préservation des caractéristiques paysagères et patrimoniales de la commune ainsi qu'en matière de convivialité du village (accueil de population, équipements/services...).

Il s'organise autour de 3 grandes orientations :

1. Promouvoir le patrimoine d'Optevoz
2. Assurer la pérennité de l'animation du coeur du village d'Optevoz
3. Perpétuer la culture de l'accueil des optevozien.ne.s

Le tableau ci-dessous présente les actions définies et les principales traductions réglementaires envisagées\*

Orientation du PADD	Principales traductions réglementaires
Promouvoir le patrimoine d'Optevoz	<p><u>Zonage</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme les éléments patrimoniaux caractéristiques : éléments ponctuels (fours, maisons remarquables; pigeonniers...); clôtures en pierres plantées ; ensembles bâtis caractéristiques</li> <li>-identification au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme des cheminements à valoriser/conforter (boucle du chemin des Romains ou encore allée du Chateau).</li> </ul> <p><u>OAP</u> : mise en place d'OAP visant à s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions dans le tissu bâti / formes bâties adaptées au quartier / traitement des franges</p> <p><u>Règlement</u> : mise en place de règles concernant l'aspect extérieur des nouvelles constructions ; règles spécifiques concernant les ensembles bâtis remarquables</p>

\* Les pièces réglementaires et graphiques et leurs justifications sont présentés en détail dans la suite du présent document.

Orientation du PADD	Principales traductions réglementaires
Assurer la pérennité de l'animation du coeur de village d'Optevoz	<p>- <u>Zonage</u> : préservation des rez-de-chaussée commerciaux afin de garantir une offre de commerces/services de proximité ; classement en zone Ui du site de la Régie des Eaux et mise en place d'une OAP sectorielle afin d'anticiper le devenir du site tout en conservant une vocation économique au coeur du village ; identification des principaux pôles d'équipements via un classement en zone UL et NL</p> <p>- <u>OAP</u> : mise en place d'une OAP sectorielle sur le secteur des Romains afin de conforter l'enveloppe bâtie principale et favoriser les mobilités douces en direction des équipements/services</p>
Perpétuer la culture de l'accueil des Optevozien.ne.s	<p>- <u>Zonage</u> : délimitation des zones U et AU en compatibilité avec le scénario démographique retenu ; les objectifs définis dans les documents-cadres supérieurs et notamment le SCoT =&gt; délimitation d'une zone 1AU sur le secteur Les Romains afin de conforter la centralité principale et diversifier le parc de logements</p> <p>- <u>OAP</u> : mise en place d'une OAP sectorielle sur le secteur Les Romains afin de répondre aux enjeux de diversification de l'offre de logements identifiés dans le diagnostic du PLU / permettre la production d'une offre locative sociale afin d'assurer un turn-over dans le parc / permettre l'accueil de jeunes ménages et ainsi sécuriser les effectifs de l'école.</p>

**Présentation de l'axe n°2 : Inscrire un développement urbain très limité, en harmonie avec le centre-village et respectueux de l'identité optevozienne**

Ce second axe vise à définir les grandes orientations en matière de développement résidentiel et économique tout en prenant en compte le cadre réglementaire et les contraintes environnementales.

Il s'organise autour de 4 grandes orientations :

1. Renforcer le statut de polarité de proximité d'Optevoz en développant, tout en diversifiant, le parc de logements
2. Renforcer l'attrait du centre-village permettant de limiter la consommation d'espaces dans des secteurs plus excentrés
3. Développer le réseau de mobilités douces sécurisées à l'échelle du village
4. Inclure les risques et les contraintes dans la prise de décision

Orientation du PADD	Principales traductions réglementaires
Renforcer le statut de pôle de proximité d'Optevoz en développant, tout en diversifiant, le parc de logements	<p>- <u>Zonage</u> : classement en zone UA de la centralité principale du village et mise en place de règles visant à permettre une densification du tissu bâti et une mixité fonctionnelle.</p> <p>Classement en zone 1AU d'un secteur d'extension en continuité de l'enveloppe bâtie principale afin de conforter l'offre de logements de la centralité principale.</p> <p>- <u>OAP</u> : mise en place d'une OAP sectorielle sur le secteur Les Romains destinée à assurer une densification du tissu bâti (35 logts/ha) ainsi qu'une diversification des formes bâties (petit collectif, habitat intermédiaire et groupé) et une mixité sociale (40% de la production de logements).</p>
Renforcer l'attrait du centre-village permettant de limiter la consommation d'espaces dans des secteurs plus excentrés	<p>- Réalisation d'une étude de densification ayant permis d'identifier un potentiel de 35 logements par comblement des dents creuses ; prise en compte des divisions parcellaires potentielles et reconquête du parc existants (logements vacants et changements de destination) - un potentiel de densification dans l'enveloppe bâtie principale peu important au regard des objectifs définis par le SCoT SYMBORD (tendre vers 80% de la production de logements dans la centralité principale)</p> <p>- Au regard des enjeux environnementaux et agricoles, identification d'un seul secteur d'extension en continuité de l'enveloppe bâtie principale destinée à conforter cette dernière et à diversifier le parc de logements et à modérer la consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers.</p> <p>-</p>

Orientation du PADD	Principales traductions réglementaires
Développer le réseau de mobilités douces sécurisées à l'échelle du village	<p>- <u>Zonage</u> : identification au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme des cheminements et sentiers à valoriser/conforter. L'identification de la zone 1AU (Les Romains) à proximité immédiate de la centralité principale vise également à encourager les déplacements modes doux pour certains trajets quotidiens (commerces/services de proximité /équipements).</p> <p>- <u>OAP</u> : au sein des OAP sectorielles, mise en place de prescriptions concernant le développement des mobilités douces (exemple : connexion du secteur des Romains avec le coeur du village / sécurisation de la traversée de la RD52) ou encore l'aménagement de stationnement vélos</p>
Inclure les risques et contraintes dans la prise de décision	<p>- <u>Zonage</u> : mise en place de trames au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme permettant de limiter la constructibilité dans les secteurs à risques (carte des aléas) ; identification au plan de zonage des périmètres de protection des captages ; identification et protection des composantes de la Trame Verte et Bleue (zones humides, ripisylves, réservoirs de biodiversité, boisements/bosquets...) ; identification des bâtiments agricoles et prise en compte des périmètres de réciprocité.</p>

**Présentation de l'axe n°3 : Préserver les valeurs environnementales en préservant le cadre naturel et le patrimoine écologique communal**

Ce troisième et dernier axe définit les orientations en matière de préservation de la biodiversité ; des espaces agricoles et naturels.

Il s'organise autour de 3 orientations :

1. Conserver la sensibilité écologique des espaces naturels
2. Assurer la pérennité et la préservation de l'activité agricole sur le territoire
3. Conserver et mettre en valeur les paysages ruraux d'Optevoz

Orientation du PADD	Principales traductions réglementaires
Conserver la sensibilité écologique des espaces naturels	<p><u>Zonage</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mise en place de zonage spécifique correspondant aux principaux secteurs à forts enjeux environnementaux (zones Are et Nre)</li> <li>- identification et protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des composantes de la trame verte et bleue (zones humides, ripisylves, tourbières, haies, bosquets...)</li> </ul> <p><u>OAP</u> : mise en place d'une OAP thématique " Trame Verte et Bleue" visant à protéger les milieux naturels, valoriser la nature ordinaire (dans et hors tissu urbanisé), protéger et préserver les continuités écologiques ou encore limiter la fragmentation des milieux naturels</p> <p><u>Règlement</u> : constructibilité interdite ou strictement encadrée dans les secteurs à forts enjeux environnementaux ; interdiction de détruire la fonctionnalité des zones humides/tourbières ; interdiction de couper les haies/arbres identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme</p>

Orientation du PADD	Principales traductions réglementaires
Assurer la pérennité et la préservation de l'activité agricole	<p><u>Zonage</u> : classement en zones agricoles des espaces cultivés ; identification des bâtiments agricoles et des périmètres de réciprocité associés.                      Délimitation des zones U et AU en préservant, dans la mesure du possible, les espaces agricoles =&gt; limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles</p>
Conserver et mettre en valeur les paysages ruraux d'Optevoz	<p><u>Zonage</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- délimitation des zones U et AU visant à réduire l'étalement urbain et à modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers</li> <li>- classement en zones A ou N des grands ensembles agricoles et naturels</li> <li>- identification et protection des éléments caractéristiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme (arbres ponctuels, haies, bosquets ...)</li> </ul> <p><u>OAP</u> : mise en place d'OAP sectorielles visant à assurer l'insertion architecturale et paysagère des nouveaux projets dans le tissu bâti + mise en place de prescriptions afin d'assurer un traitement des franges paysagères                      Mise en place d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue visant à préserver la mosaïque paysagère et ses caractéristiques</p> <p><u>Règlement</u> : interdiction de couper les éléments paysagers identifiés et préservés au titre des articles L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme ; mise en place de règles sur l'aspect extérieur des constructions afin de veiller à leur insertion dans le tissu existant.</p>

## ■ ■ Partie 2 :

# MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 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



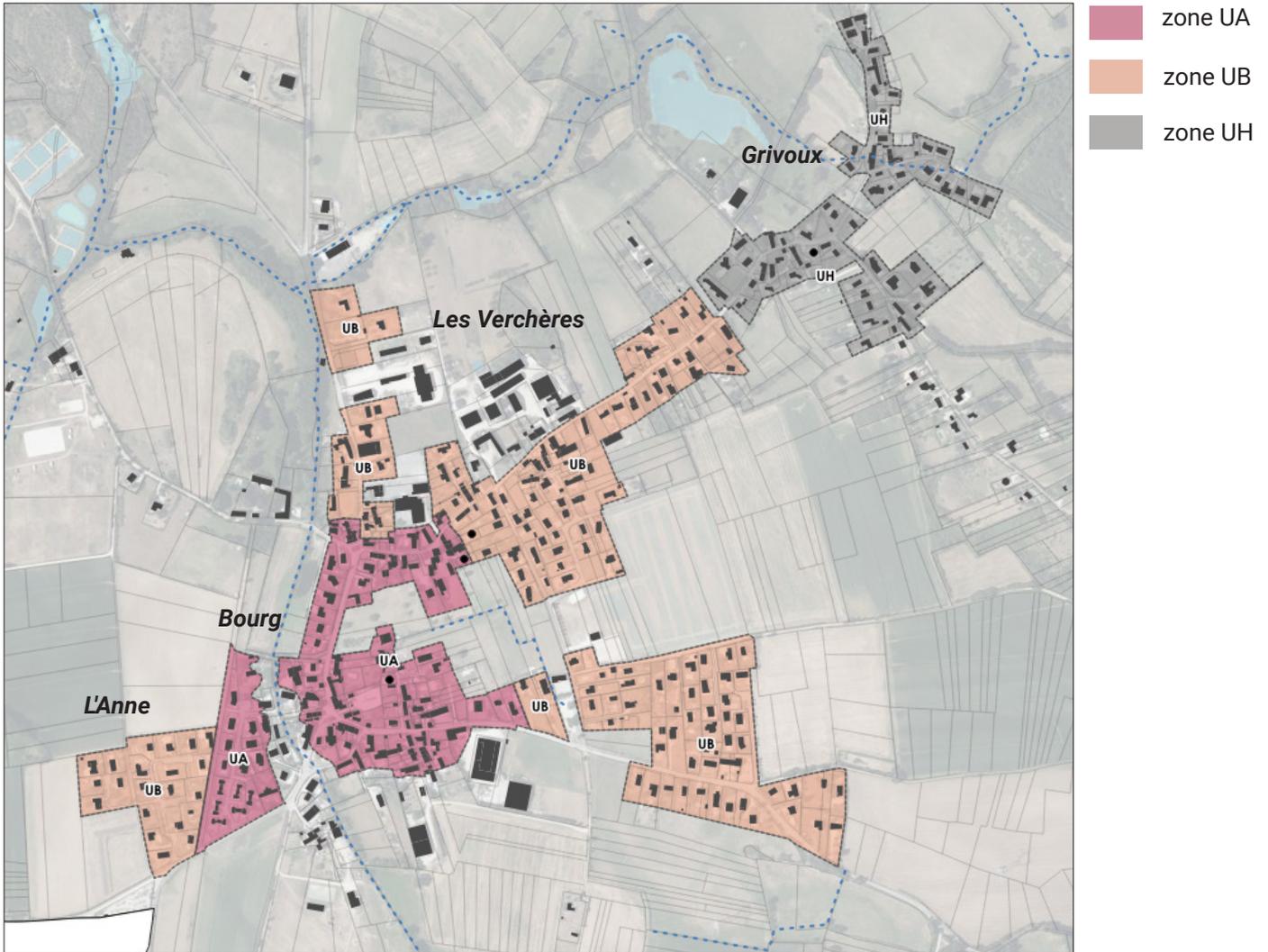
Ces dernières sont au nombre de trois et leurs délimitations reposent sur la composition du tissu bâti (formes urbaines, hauteurs, implantation des constructions...). Elles visent également à répondre aux objectifs du SCoT en matière de développement urbain et notamment au principe d'un développement urbain plus compact.

*Rappel SCoT : « En matière d'urbanisation, le Scot favorise un développement urbain plus compact, autour des centralités existantes, quelques soient leurs tailles, et lutte contre l'étalement urbain et l'étirement des constructions le long des voies.*

*A horizon 2040, il s'agira donc d'urbaniser prioritairement les secteurs les plus développés. Le principe général énoncé pour les différents niveaux de polarité se décline également à l'échelle de chaque commune où le secteur de centralité est le lieu préférentiel du développement urbain. Les secteurs secondaires et les hameaux seront urbanisés secondairement et dans une moindre mesure. Enfin, les écarts accueilleront pour leur part principalement des extensions des bâtiments existants.»*

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
UA	La zone UA correspond à l' <b>espace urbain formé par le centre-bourg</b> qui se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. C'est une zone à destination principale d'habitat mais dans laquelle <b>une mixité fonctionnelle est autorisée</b> sous conditions. <b>Elle correspond à l'enveloppe bâtie principale de la commune.</b>	10.9 ha
UB	La zone UB correspond <b>aux extensions contemporaines, plus ou moins récentes, du village</b> . Cette zone à vocation principale d'habitat pavillonnaire se caractérise par une densité moyenne à faible. Cette zone est <b>à vocation d'habitat</b> . La mixité fonctionnelle n'est pas autorisée, en compatibilité avec les orientations du SCoT.	22.5 ha
UH	La zone UH correspond au <b>tissu bâti du hameau de Grivoux</b> . Ce dernier se caractérise par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement. <b>Cette zone autorise uniquement les changements de destination ainsi qu'une évolution des habitations existantes (extensions/annexes). Les nouvelles constructions sont interdites.</b>	6.6 ha

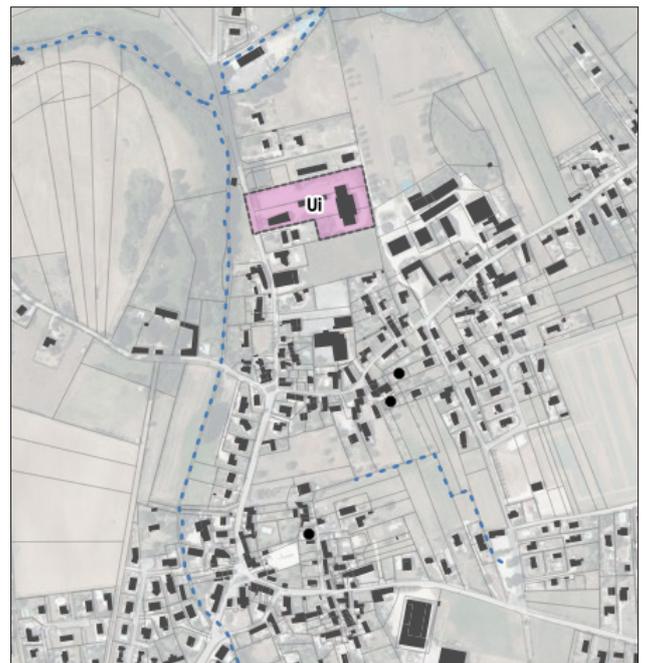
Carte des zones U à vocation d'habitat



*Les zones "U" à vocation d'activités*



Le PLU délimite une zone à vocation d'activités (zone Ui). Cette dernière correspond au site actuel de la Régie des Eaux. Ce secteur est amené à muter à moyen-long termes (délocalisation envisagée 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.



zone Ui

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
UI	La zone Ui correspond au site de la Régie des Eaux - site destiné à muter à moyen/long terme. Le secteur doit permettre d'accueillir des activités artisanales/industrielles compatibles avec le tissu résidentiel et avec le périmètre de protection de captage du pré Bonnet	1.2 ha

**Les zones "U" à vocation d'équipements**



Une zone à vocation d'équipements a été délimitée dans le projet de PLU (zone UL). Cette dernière correspond à deux secteurs : le pôle d'équipements au Nord du village (mairie/école) et le secteur de la salle des fêtes.



Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
UL	La zone UL correspond <b>aux secteurs d'équipements publics du centre-bourg</b> constituée par la mairie, la salle des fêtes et l'école.	1.2 ha

**• Les zones à 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'Optevoz délimite une seule zone à urbaniser à vocation d'habitat : la zone 1AU correspondant au secteur dit "Les Romains".

*La zone "AU" à vocation d'habitat*

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
<b>1AU</b>	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dont les formes urbaines et la densité doivent se rapprocher de l'esprit «centre-bourg». La zone 1AU correspond à un secteur d'extension situé au sud de l'enveloppe bâtie principal, en entrée de village (secteur Les Romains). Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette zone est directement constructible sous réserve d'être compatible avec les principes définis dans l'OAP.	1 ha



**Synthèse des surfaces U et AU**

Zones	Secteurs	Présentation	Superficie
<b>U habitat</b>	UA	Centre-bourg	10.9 ha
	UB	Extensions résidentielle du centre-bourg	22.5 ha
	UH	Hameau de Grivoux	6.6 ha
<b>U économie</b>	Ui	Secteur de la Régie des Eaux	1.2 ha
<b>U équipement</b>	UL	Equipements du centre-bourg	1.2 ha
<b>Total zones U</b>			<b>36 ha</b>
<b>1AU habitat</b>	1AU	Secteur "Les Romains"	1 ha
<b>Total zones AU</b>			<b>1 ha</b>
<b>Total zones U et AU</b>			<b>37 ha</b>

**Les zones U et AU représentent près de 37 ha, soit 3% 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.*

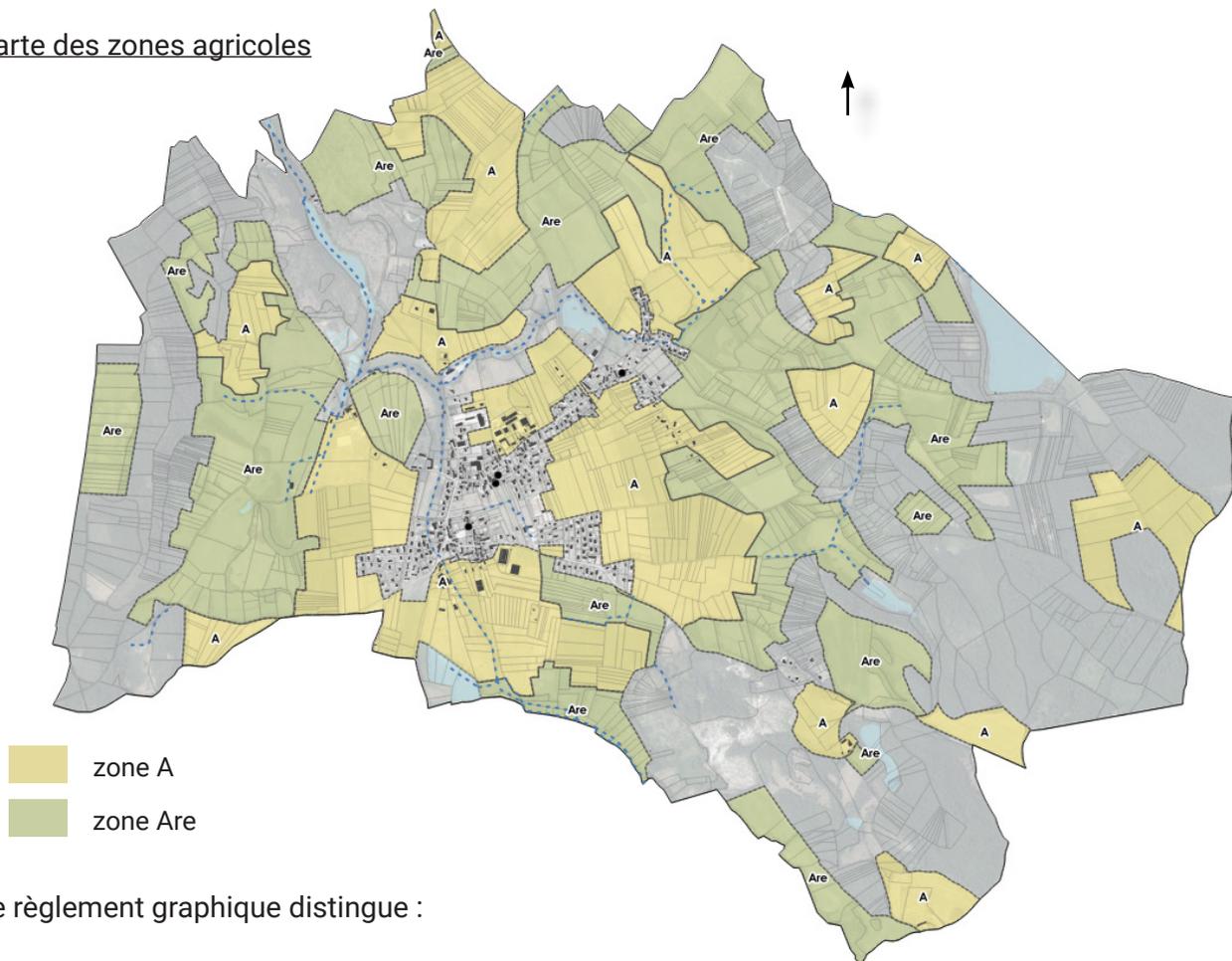
*Peuvent être autorisées, en zone A :*

*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

Carte des zones agricoles



Le règlement graphique distingue :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
<b>A</b>	Elle 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. Elle comprend également des constructions isolées existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées sous conditions (extensions/annexes).	302 ha
<b>Are</b>	La zone Are correspond à des espaces agricoles situés au sein de réservoirs de biodiversité et présentant des enjeux environnementaux forts. Dans ces secteurs, toute nouvelle construction y compris à vocation agricole est interdite.	351 ha

• **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

Le règlement graphique distingue :

Nom de la zone	Objet de la zone	Superficie
<b>N</b>	La zone N recouvre la partie du territoire communal, équipé ou non, qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages, de la valeur du boisement, de la biodiversité, des milieux naturels...  Elle comprend également des constructions isolées ou diffuses existantes à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations sont autorisées sous conditions (extensions/annexes) selon les mêmes règles que celles définies pour la zone A.	131 ha
<b>Nre</b>	Le sous-secteur Nre correspond aux réservoirs de biodiversité.  Afin de préserver la fonctionnalité écologique de ces milieux, toute nouvelle construction est interdite.	377.5 ha
<b>Ne</b>	Le sous-secteur Ne correspond à la déchèterie.	0.3 ha
<b>NL</b>	Le sous-secteur NL correspond à l'espace de loisirs et d'équipements situé rue Camille Corot et correspond au stade de foot, à l'aire de jeux et à l'espace de pétanque.	0.8 ha

## Carte des zones naturelles



## Synthèse des surfaces A et N

Zones	Secteurs	Présentation	Superficie
<b>A</b>	A	zone agricole "classique"	302 ha
	Are	zone agricole correspondant aux réservoirs de biodiversité	351 ha
<b>Total zones A</b>			<b>653 ha</b>
<b>N</b>	N	zone naturelle "classique"	131 ha
	Nre	zone naturelle correspondant aux réservoirs de biodiversité	377.5 ha
	Ne	sous-secteur correspondant à la déchèterie	0.3 ha
	NL	sous-secteur à vocation d'équipements/loisirs (stade de foot, aire de jeux, pétanque)	08 ha
<b>Total zones N</b>			<b>510 ha</b>

Les zones A et N représentent 510 ha, soit 42.4% du territoire communal.

## 2-1-2. Justifications de la délimitation des zones U et AU

L'élaboration des zones urbanisées (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 ;
- de la vocation des surfaces urbanisées.

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

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.

Rappel – extrait de 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. »

Cette étude de densification est également demandé par le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné («*Limiter les extensions urbaines et la consommation d'espaces agricoles : mobiliser prioritairement le renouvellement urbain et le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué*»).

Rappel DOO du SCoT

Repérer dans les PLU/PLUi le potentiel dans l'enveloppe urbaine. Les collectivités doivent procéder à une analyse précise en prenant obligatoirement en compte les dents creuses, les divisions parcellaires, le potentiel mutable, la vacance et la réhabilitation.

A charge des PLU/PLUi de définir ce potentiel chiffré en procédant à une analyse multicritère tenant compte :  
 - des zones de risque ; de la pente ; de l'accès possible aux parcelles, (y compris avec servitudes), de l'impact sur l'activité agricole, de la dégradation des vues remarquables, des réseaux, du paysage ou encore de l'impact sur la biodiversité et les corridors écologiques.

Cette dernière a pour but d'identifier les disponibilités foncières situées au sein de l'enveloppe bâtie.

On entend par enveloppe bâtie : « toute surface construite ou artificialisée formant un ensemble contigu à un instant T. Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses). »

Il convient de souligner que l'enveloppe bâtie 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.

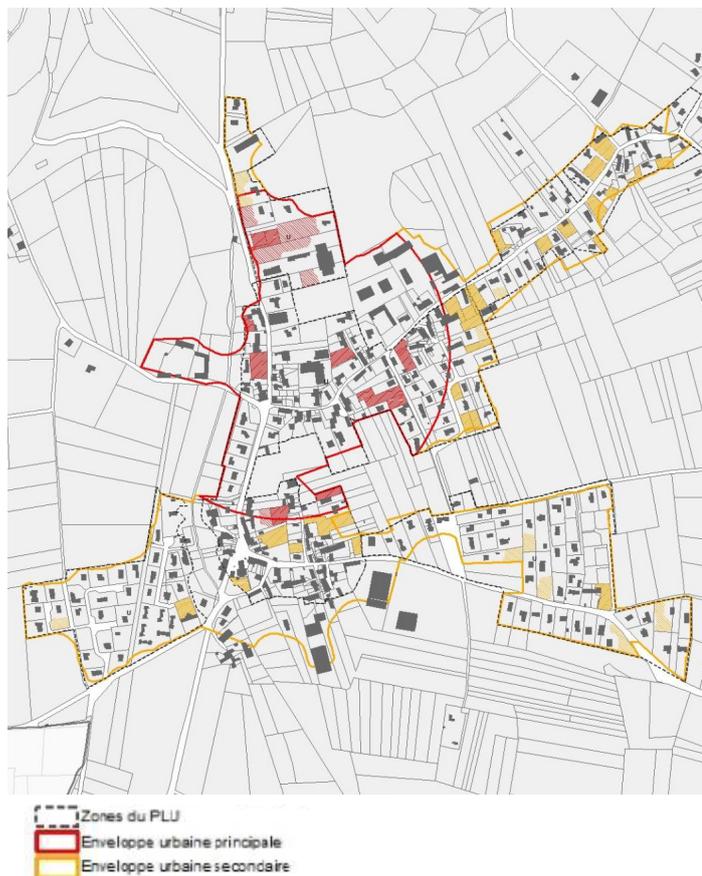
■ espace urbanisé à un instant T



Le SCoT a défini des enveloppes urbaines, cartographiées schématiquement sur la carte de synthèse du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Au sein de ces enveloppes, le Scot distingue les secteurs de centralité (au coeur des bourgs), les secteurs secondaires, les secteurs diffus.

« Le développement résidentiel devant venir conforter la centralité, il convient de distinguer le potentiel foncier existant en centralité du potentiel existant dans les secteurs secondaires. Dans le cadre des évolutions des documents d'urbanisme, les communes dessineront avec précision les contours de leur centralité» (extrait du SCoT).

Extrait de l'analyse du SCoT



Dans le cadre de l'évaluation de la compatibilité du PLU avec le SCoT, le syndicat a produit des cartes de centralités. Dans le cas d'Optevoz, la centralité identifiée par le SCoT correspond à un rayon de 300 mètres autour de la mairie.

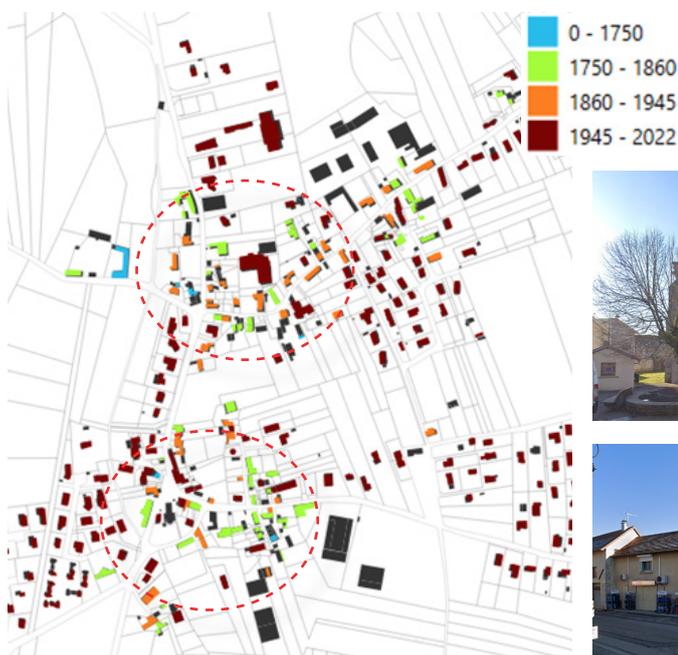
Si la mairie et l'école constitue un pôle d'équipements, la notion de "centralité" quotidienne correspond davantage au secteur autour de la place de l'Eglise ; secteur concentrant les principaux commerces/ services.

Aussi, la délimitation de la notion de la centralité a été retravaillée afin de tenir compte de la réalité vécue. Elle a été délimitée en tenant compte de différents paramètres :

- *L'organisation historique et la densité du bâti* : comme en témoigne la carte ci-dessous, deux secteurs historiques ressortent sur le village : le secteur de l'école/la mairie mais également le secteur de la place de l'Eglise (croisement entre la RD52 et la RD140a) marqué par des constructions à l'alignement des voies, des petites parcelles, une densité bâtie et de nombreuses constructions bâties avant 1860.

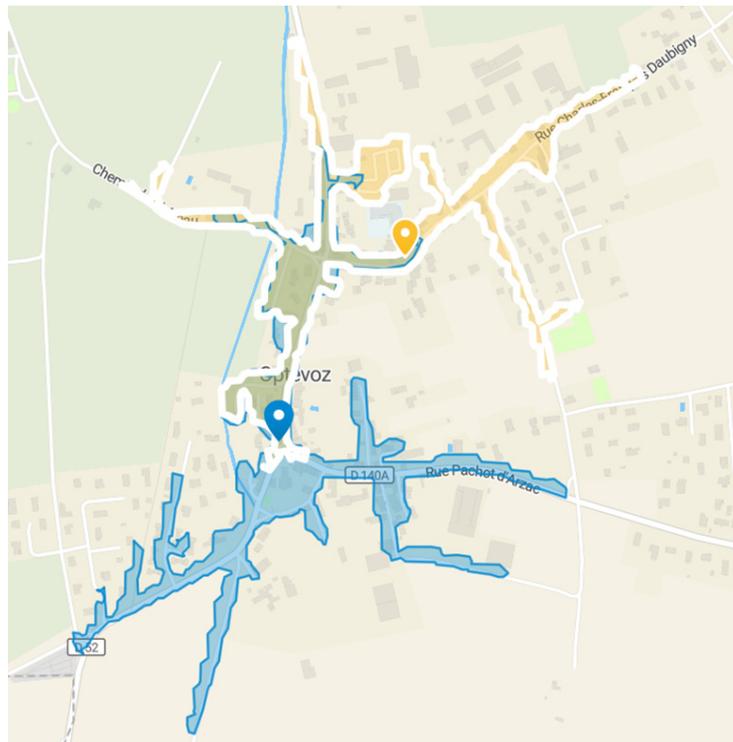
- *La présence d'équipements publics et d'espaces de convivialité* : si le pôle d'équipements scolaires est situé au Nord du village, la place de l'Eglise constitue le principal lieu de convivialité regroupant les commerces/services : tabac-presse ; auberge ; coiffeur ; boulangerie ... Ce secteur offre des espaces publics et plusieurs espaces de stationnements.

Densité et âge du bâti



Photographies de la place de l'église

- Les déplacements piétons : le temps de marche depuis le point de centralité défini par le SCoT permet difficilement d'atteindre l'ensemble des commerces du centre-bourg, certains étant situés à la limite ou hors du périmètre de 5 minutes à pied. À l'inverse, en prenant comme point central la place de l'église – plus proche des commerces réellement fréquentés –, le temps de marche de 5 minutes englobe efficacement l'ensemble du tissu commercial, rendant ce point de centralité plus cohérent avec les usages.

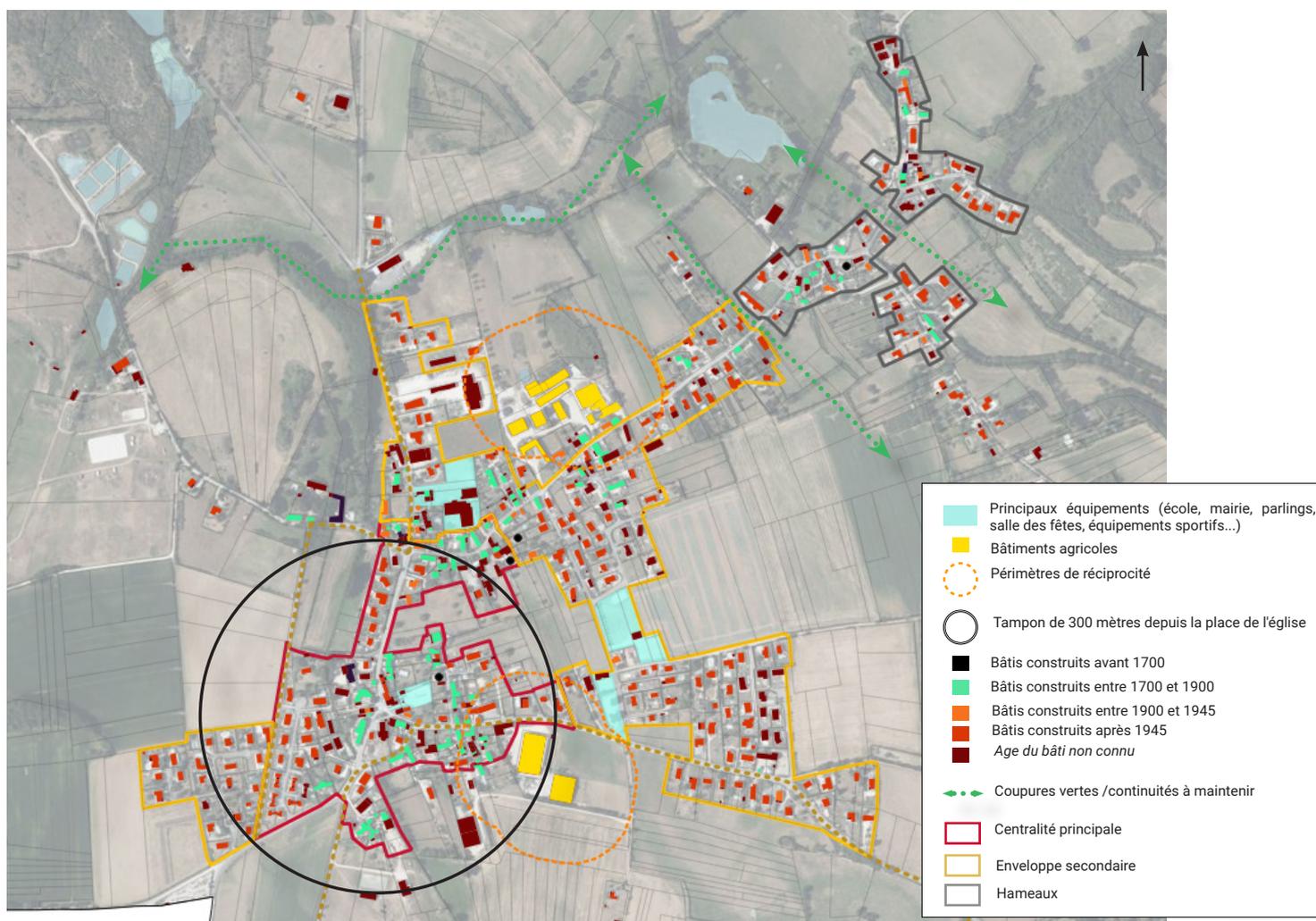


*Temps de trajet en 5 minutes à pied (en bleu 5 minutes depuis la place de l'église, en jaune 5 min depuis la mairie)*

Au regard de cette analyse, ont pu être délimités :

- la centralité principale (en rouge)
- la centralité secondaire (en jaune)
- les secteurs de hameaux (en gris)

**SYNTHESE DE L'ANALYSE DES NOTIONS D'ENVELOPPE BATIE ET DE CENTRALITE PRINCIPALE**



Une fois ces enveloppes délimitées, un recensement des disponibilités a été effectué en distinguant :

- *Les dents creuses* : espace non construit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. 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 grande superficie et dont le jardin pourrait potentiellement faire l'objet d'une division en vue d'accueillir un ou plusieurs logements.

- *La remobilisation de logements vacants*

- *Les changements de destination* : anciens bâtiments souvent agricoles situés hors de l'enveloppe bâtie principale ou secondaire pouvant potentiellement être transformés en habitation sous réserve de respecter certains critères (se reporter aux pages suivantes sur la justification des prescriptions réglementaires).

Une seconde étape a consisté à analyser le caractère « réellement constructible » de ces disponibilités en prenant en compte les enjeux issus du diagnostic territorial et notamment : les enjeux paysagers, agricoles, environnementaux...

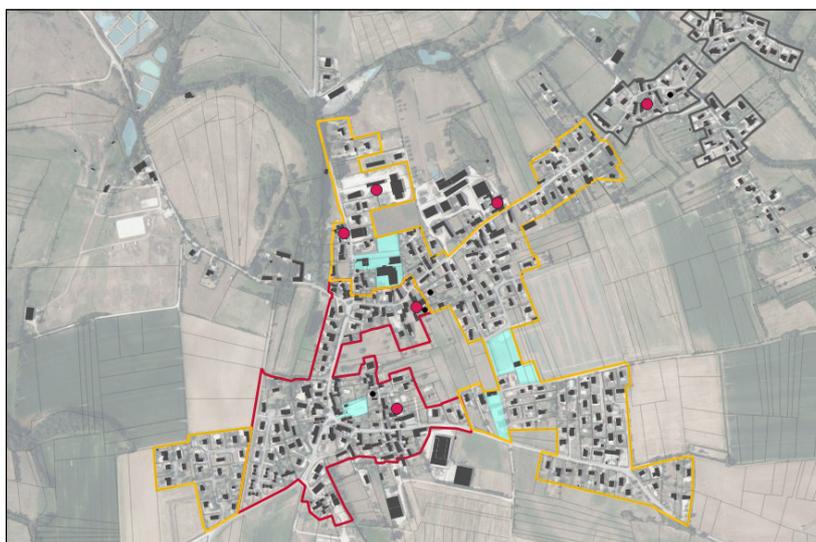
### Synthèse étude de densification

	SURFACE (ha)		NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉS (après pondération)	
	Totale		Total	Dont centralité
Dents creuses	0,6 ha		10	3
Divisions parcellaires			19	7
Remobilisation de logements vacants	/		6	2
Changements de destination	/		2	/
<b>TOTAL</b>			<b>37 logts</b>	<b>12 logts</b>

Précision concernant les logements vacants : La commune a procédé à un recensement des logements vacants lors d'un atelier de travail pour le diagnostic du PLU. D'après les données INSEE 2022, la commune compte 26 logements vacants. Le travail de recensement réalisé par les élus a permis d'identifier 6 logements vacants dont 2 au sein de la centralité principale.

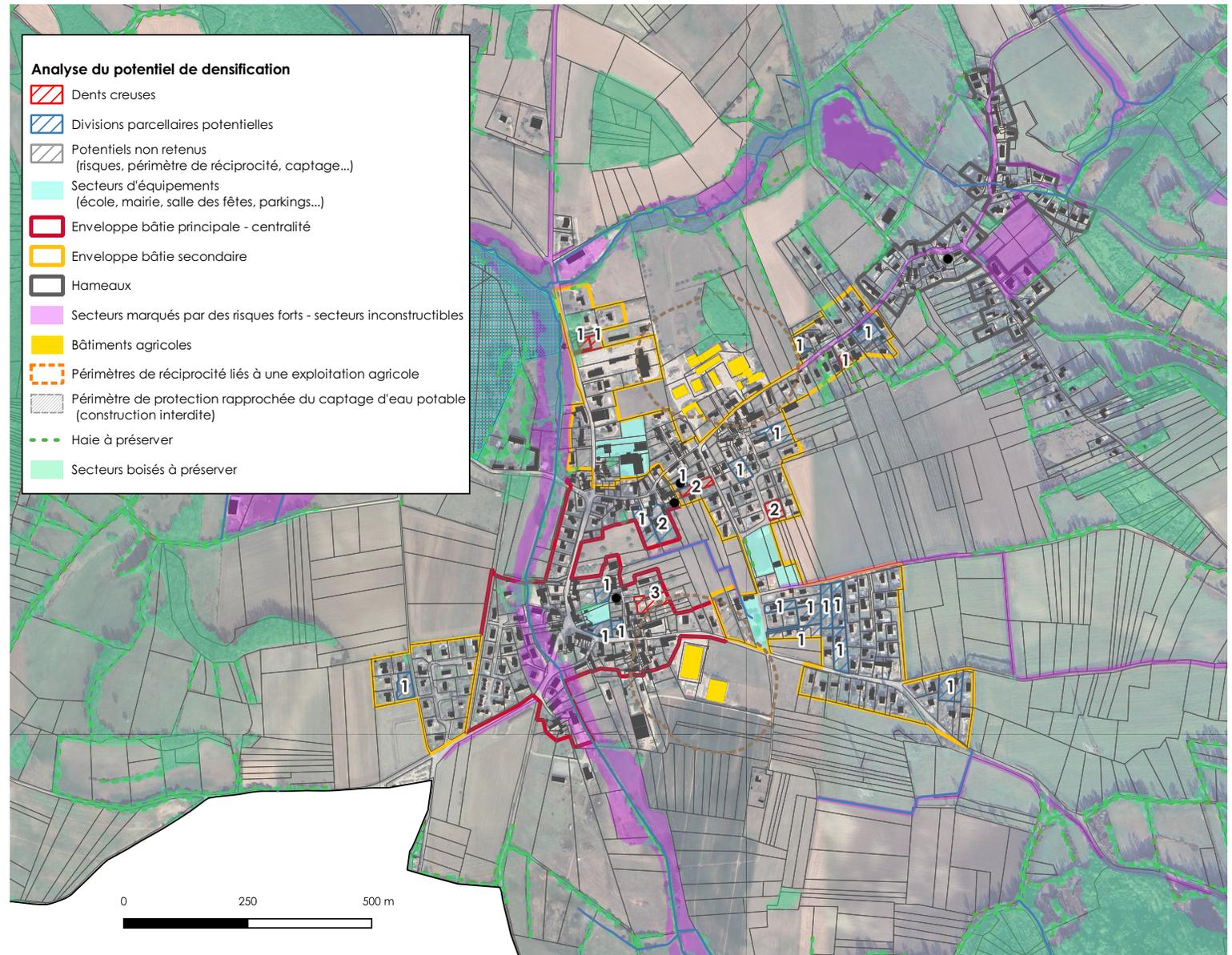
#### IDENTIFICATION DES LOGEMENTS VACANTS PAR LES ELUS

● Logements vacants



SYNTHESE DE L'ETUDE DE DENSIFICATION

In fine, l'étude de densification a permis d'identifier un potentiel de 37 logements dont 29 logements neufs. Seuls 10 logements neufs sont réalisables au sein de la centralité principale. Aussi, l'un des enjeux de la révision du PLU a consisté à identifier un secteur d'extension au sein de la centralité principale afin de conforter cette dernière. En effet, il convient de rappeler que le SCoT fixe comme objectif que 80% de la production des logements soit réalisée au sein de la centralité principale.



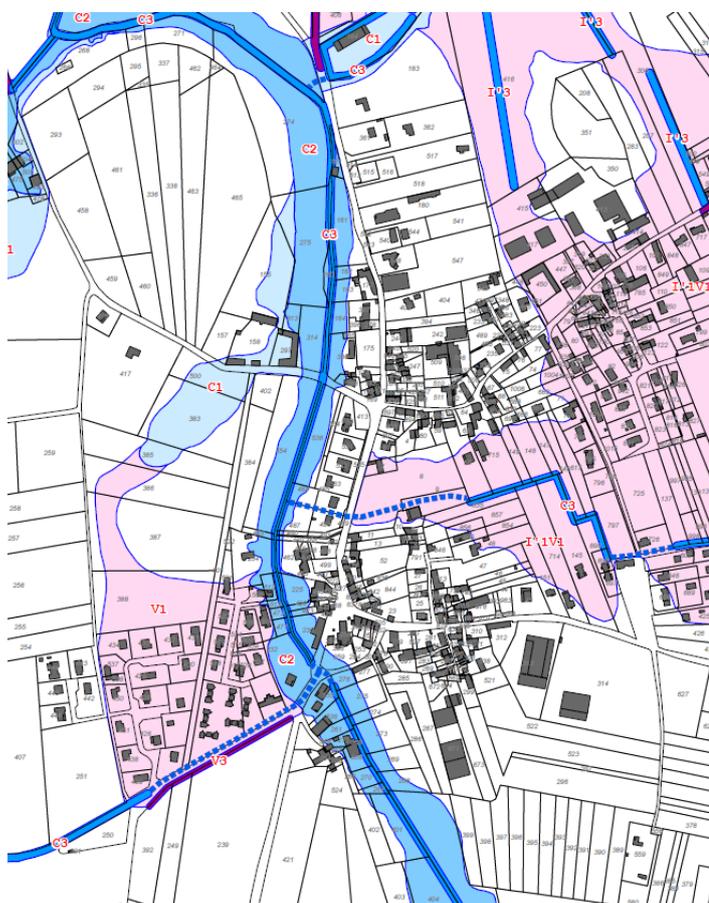
### Délimitation d'un secteur en extension

Au regard des objectifs démographiques définis dans le PADD et des objectifs fixés par le SCoT, la révision du PLU a consisté à délimiter un secteur en extension permettant d'accueillir environ 35 logements neufs.

Afin de définir la délimitation de ce secteur, plusieurs critères ont été pris en compte :

- proximité immédiate à l'enveloppe bâtie principale : l'étude de densification a montré la faible densification possible au sein de la centralité principale. Aussi, afin de répondre aux objectifs définis par le SCoT (rappel : 80% de la production de logements doit être réalisé au sein de la centralité principale), le secteur d'extension doit permettre de venir conforter l'enveloppe principale dans un objectif de rapprochement des logements avec les services/équipements et afin de réduire pour certaines mobilités quotidiennes les déplacements voitures.

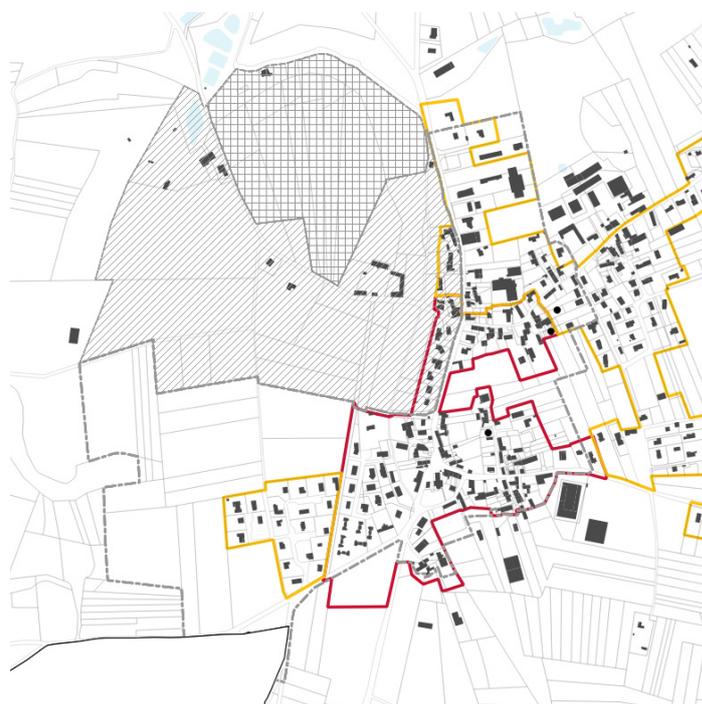
Extrait de la carte des aléas (mai 2024)



- prise en compte des risques naturels : la commune d'Optevoz est marquée par la présence de plusieurs risques naturels et fait notamment l'objet d'une carte d'aléas. Le périmètre de la centralité principale est notamment marquée par un risque de crues rapides des rivières (C2) ainsi que par des inondations en pied de versant et ravinements/ruisselements (I'1V1).

	Faible	Moyen	Fort
<b>Inondations :</b>			
Crues rapides des rivières	C1	C2	C3
Inondations en pied de versant	I'1-1	I'1-2	I'1-3
<b>Ravinements et ruissellements sur versant</b>			
	V1	V2	V3
<b>Mouvements de terrain :</b>			
Glissements de terrain	G1	G2	G3
Chutes de pierres et de blocs	P1	P2	P3
..... Secteurs basés			

Périmètre de captage de Pré Bonnet

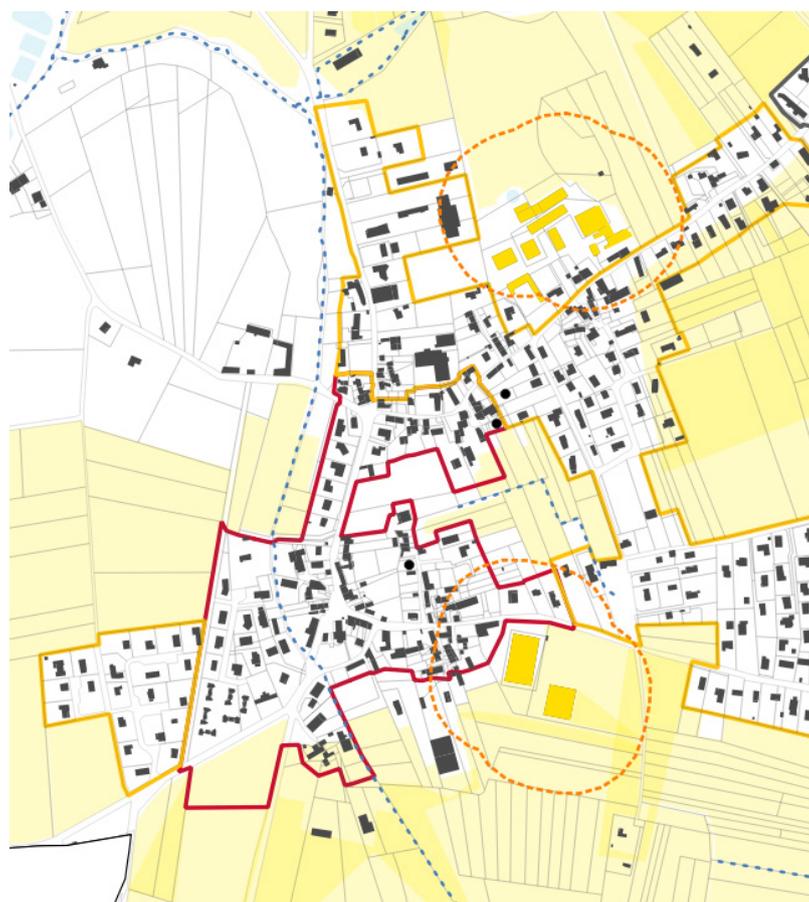


- prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable : le centre-bourg est concerné par la présence de périmètres de protection du captage d'eau potable de Pré Bonnet. Ce dernier fait l'objet d'une servitude AS1.

	Périmètre de protection immédiat
	Périmètre de protection rapproché 1
	Périmètre de protection rapproché 2
	Centralité principale
	Enveloppe secondaire

- prise en compte des enjeux de biodiversité : la centralité principale est concernée par la présence du ruisseau des Moulins et de sa ripisylve.

- Centralité principale
- Enveloppe secondaire
- Ripisylves\_SCoT

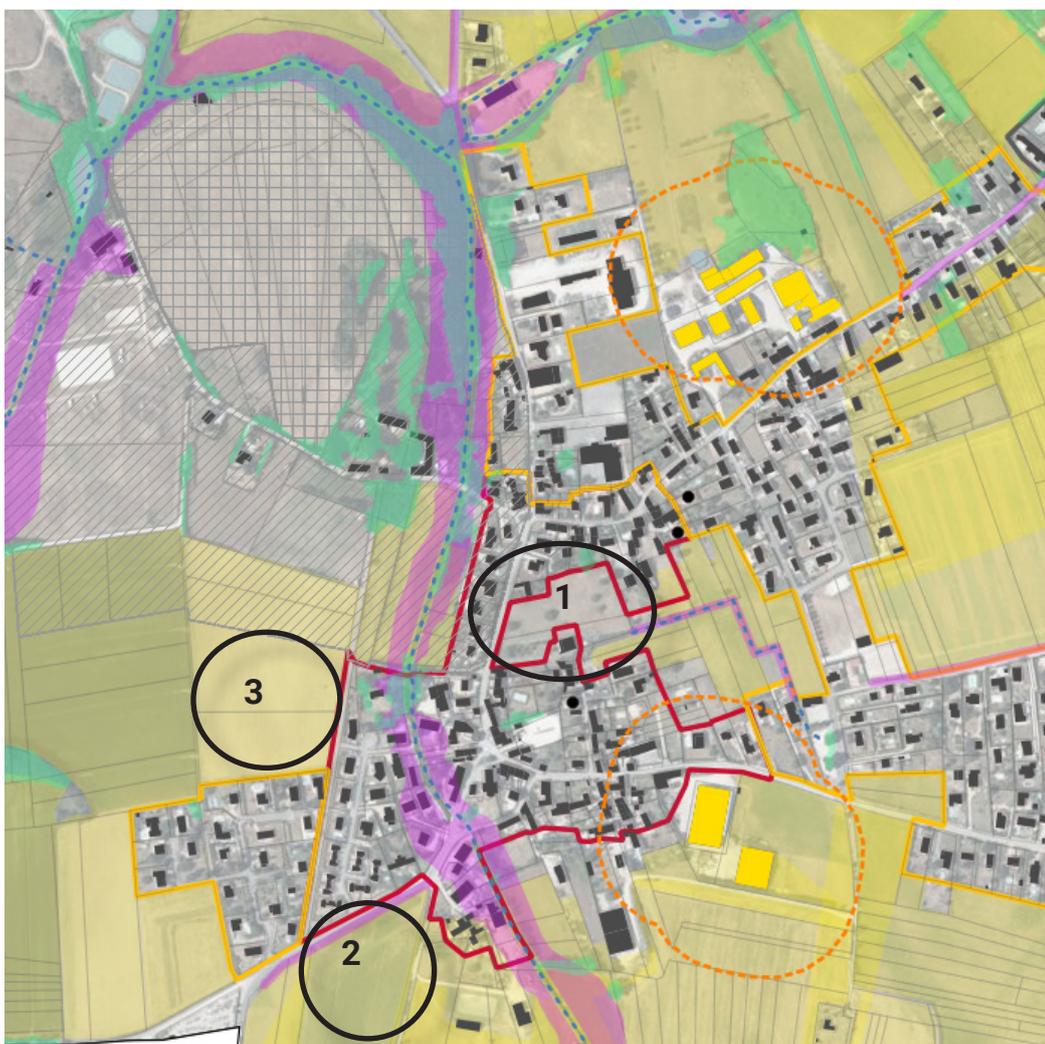


- prise en compte des enjeux agricoles : le centre-bourg d'Optevoz est marqué par la présence de deux exploitations agricoles entraînant des périmètres de réciprocité. La délimitation du secteur d'extension ne doit pas générer des conflits d'usage potentiels.

- Centralité principale
- Enveloppe secondaire
- Ilots PAC
- Bâtiments agricoles
- Périmètres de réciprocité

Comme en témoignent les extraits cartographiques ci-avant, le centre-bourg est marqué par plusieurs enjeux et offre aucun tènement vierge de tout enjeu. 3 secteurs potentiels sont situés à proximité immédiate de la centralité principale :

- le secteur situé au Sud de la ludothèque (secteur 1)
- le secteur dit "Les Romains" (secteur 2)
- le secteur situé à l'Ouest des lotissements impasse Auguste Ravier (secteur 3)

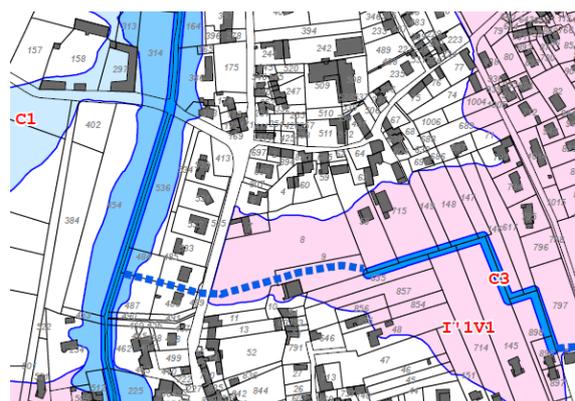


Si le secteur 1 ne présente pas d'enjeux agricoles (absence de périmètre de réciprocité et absence d'îlots déclarés à la PAC), ce dernier est concerné par un risque inondation. En témoignent la page extrait du bulletin municipal de 1993-1994 suite aux inondations de la commune.

**INFORMATIONS**  
**INONDATIONS : 1993**  
 DÉJÀ EN 1779 ET EN OCTOBRE 1888



**INFORMATIONS**



Le secteur n°2 ne présente pas de risques majeurs. En effet, la carte des aléas élaborée en 2017 identifiait sur le secteur Les Romains la présence de risque inondation (V1 et C3) - cf. extrait ci-dessous. Le bureau d'études ALP'GEORISQUES, par courrier en date de janvier 2025, a précisé la présence d'un fossé de route qui collecte les eaux de la RD52 et limite les déversements dans les champs. " La qualification de ce fossé en C3 (aléa fort de crue rapide de rivières) apparaît donc, effectivement, injustifiée. De ce fait nous avons modifié la carte des aléas et requalifié ce fossé en V3 (aléa fort de ruissellement sur versant), ce qui est plus conforme à la doctrine départementale. La zone de ruissellement faible au sud de la RD52 a été supprimée, compte tenu de l'effet de drainage du secteur par ce fossé." (extrait du courrier annexé à la carte des aléas).

Ce secteur présente toutefois une incidence sur les espaces agricoles, ce dernier étant déclaré à la PAC. Toutefois, comme en témoigne la carte de synthèse ci-jointe, les espaces agricoles ceignent la centralité principale du village.

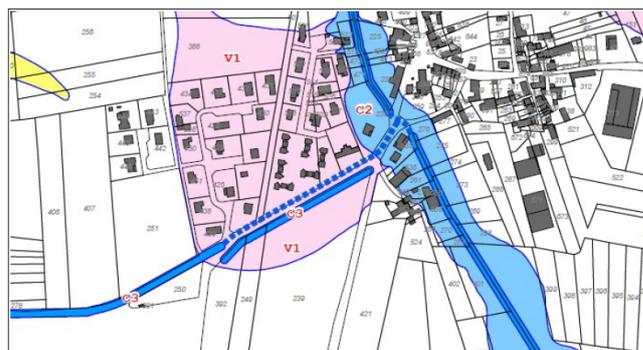


Figure 1: Extrait de la carte des aléas de 2017

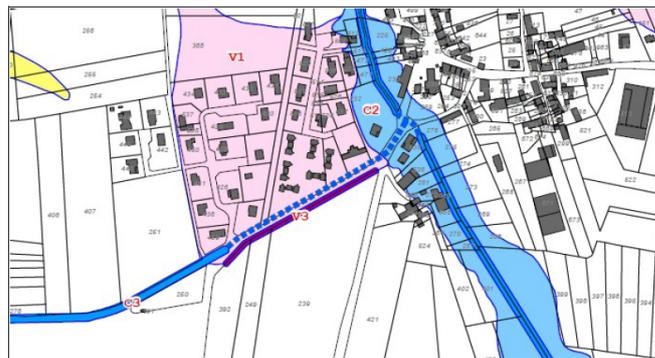
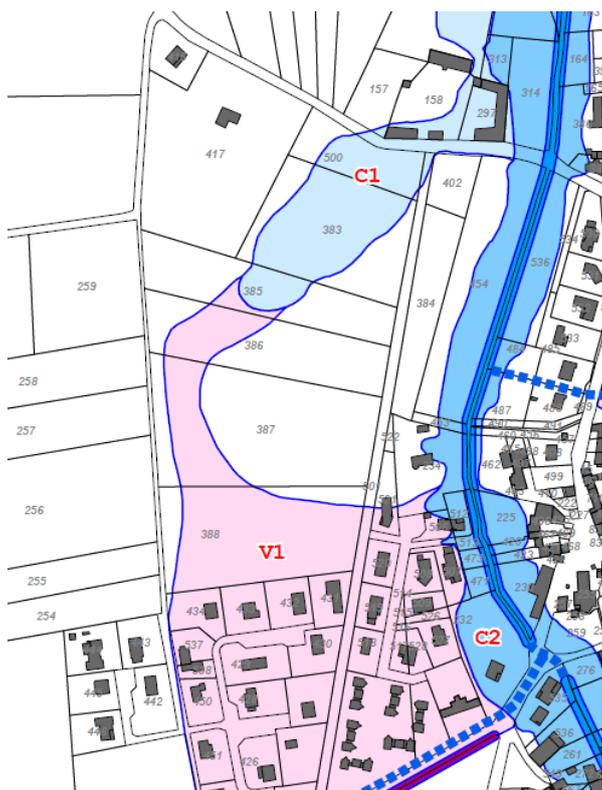


Figure 2: Extrait de la carte des aléas modifiée en 2024.

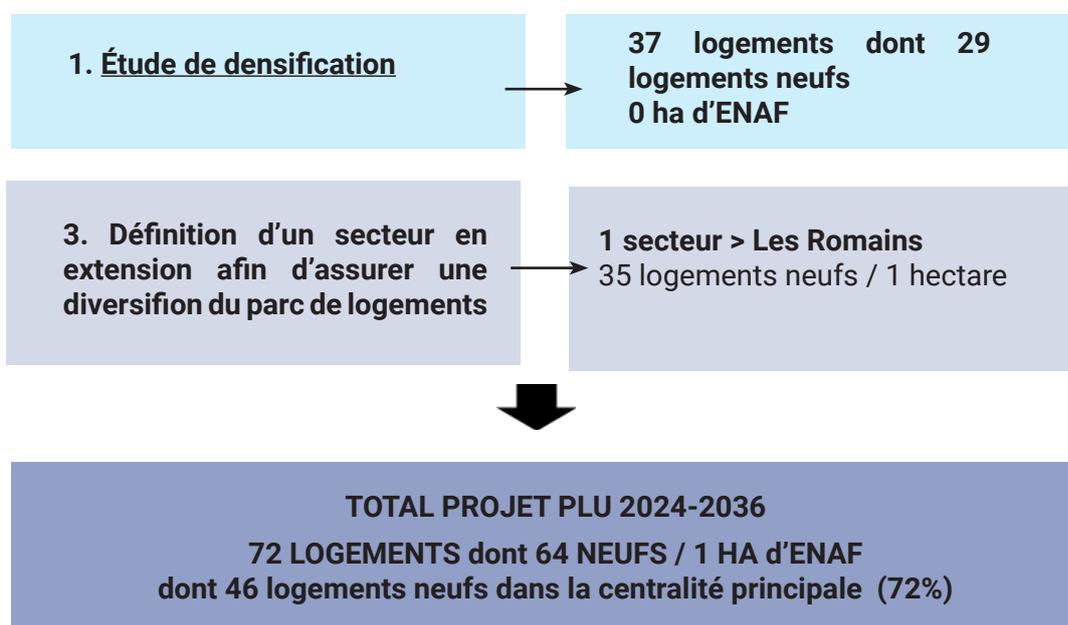


Le secteur n°3 présente quant à lui partiellement des risques naturels (V1) et est concerné par des parcelles agricoles (îlots PAC).

Au regard des enjeux en présence, le secteur n°2 dit "Les Romains" a été retenu. Si ce dernier présente des incidences sur la consommation d'espaces agricoles, ce dernier ne présente pas de risques naturels. Il est situé en entrée de village et bénéficie donc d'une localisation stratégique. Au-delà de conforter l'urbanisation de la centralité principale, l'aménagement de ce secteur doit permettre de marquer l'entrée de village et structurer l'urbanisation.

Il convient de préciser que le village d'Optevoz est marqué par la présence de la Régie des Eaux, site constituant à moyen-long terme un secteur de renouvellement urbain potentiel. En effet, une délocalisation de la Régie des Eaux au sein des locaux de la Communauté de Communes est envisagée. Si ce site bénéficie d'une localisation stratégique au sein de l'enveloppe bâtie, ce dernier ne participe pas à conforter la centralité principale (il est situé en dehors de cette dernière) et est marqué par la protection des captages d'eau potable Pré Bonnet. En terme de temporalité, le site n'est pas mobilisable à court terme et nécessiterait des investissements importants (dépollution éventuelle, démolition...). Lors de l'élaboration du projet communal (PADD), les élus ont insisté sur la nécessité de maintenir un secteur à vocation économique sur la commune afin de répondre aux besoins des artisans locaux. La configuration du site et les bâtiments actuels permettent de répondre à ce besoin. Ce secteur n'a donc pas été retenu pour répondre aux besoins en logements de la commune.

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



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 à l'objectif du projet communal visant à « inscrire un développement très limité, en harmonie avec le centre-village et respectueux de l'identité optevozienne ».

Afin de répondre à cet objectif, il a été acté de distinguer 3 grandes catégories de zones «U» à vocation d'habitat :

- la zone UA correspondant au centre-bourg historique et notamment à la notion de centralité principale
- la zone UB correspondant aux extensions résidentielles du centre-bourg
- la zone UH correspondant au hameau de Grivoux - zonage autorisant uniquement une évolution des habitations existantes (extension et annexe) ainsi que d'éventuels changements de destination.

Ces différentes zones permettent de définir des règles spécifiques en terme 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

**• Concernant la zone U à vocation d'équipements**

Optevoz est marqué par deux secteurs principaux d'équipements : l'une au Nord correspondant au secteur de la mairie, de l'école et de la salle des fêtes (ce secteur offre un vaste espace de stationnement) ; l'autre au Sud-Est du village correspondant à la salle des Champs. Ces deux secteurs étant occupés uniquement par des équipements d'intérêt public, une zone spécifique (UL) a été délimitée visant à permettre uniquement les sous-destinations appartenant à la famille des « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

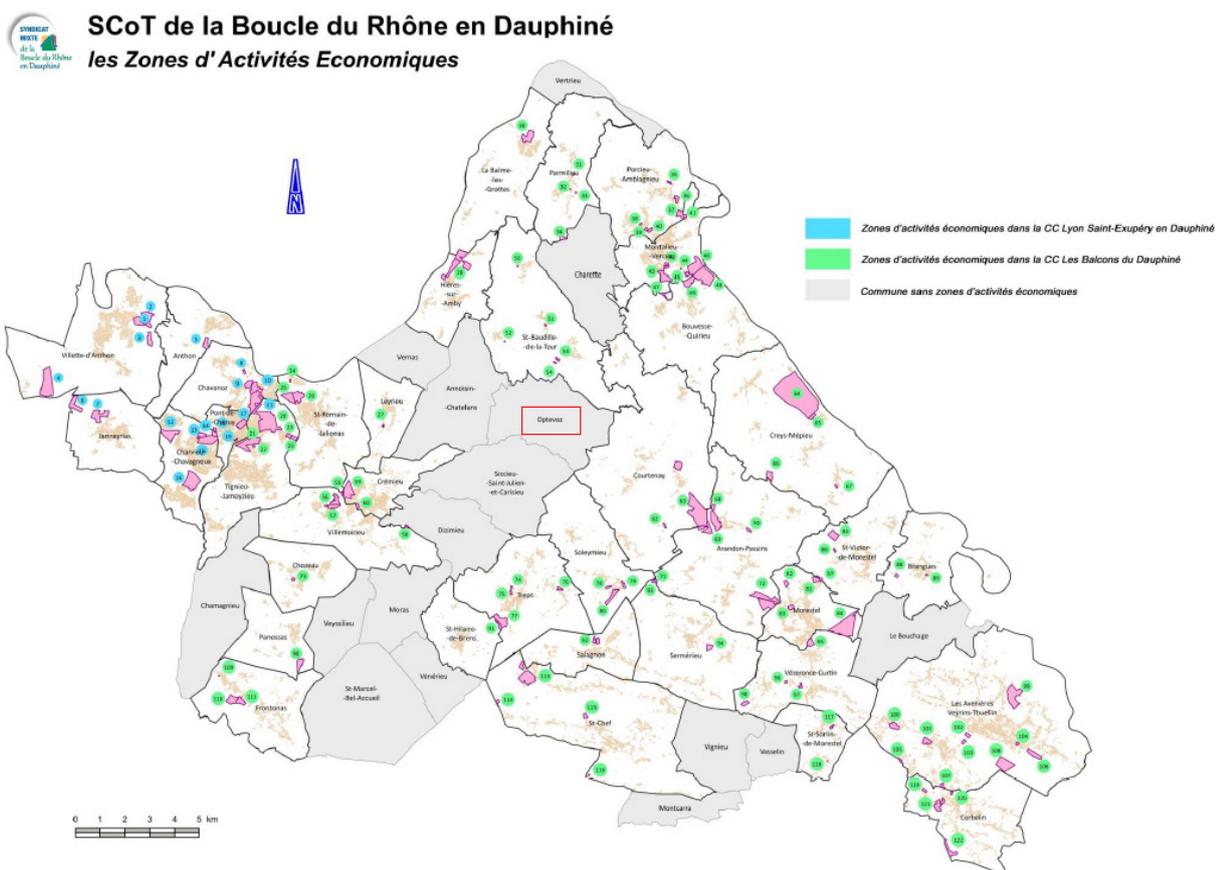
**• Concernant la zone Ui à vocation d'activités**

A l'instar du développement résidentiel, le développement économique doit être compatible avec les besoins de la commune mais également avec les documents-cadres et notamment le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

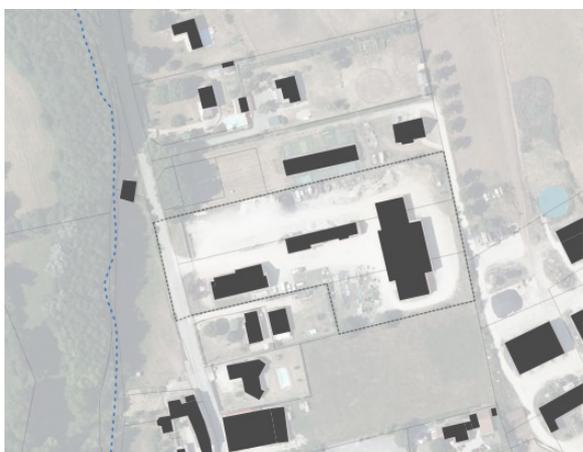
Le SCoT identifie trois types de sites économiques auxquels correspondent des critères en termes de vocation et de qualités d'aménagement :

- Les sites économiques « d'échelle SCoT », appelés sites économiques stratégiques. Au nombre de 9 sur le territoire du SCoT, ces derniers peuvent faire l'objet d'extensions avec un volume et une localisation prédéfinis ainsi que des critères de qualité.
- Les sites économiques « spécifiques ». Au nombre de 7, ces derniers peuvent faire l'objet d'extensions autorisées sous conditions.
- Les sites économiques d'échelle locale correspondent à toutes les autres zones du territoire et sont soumis à des règles d'extension limitée.

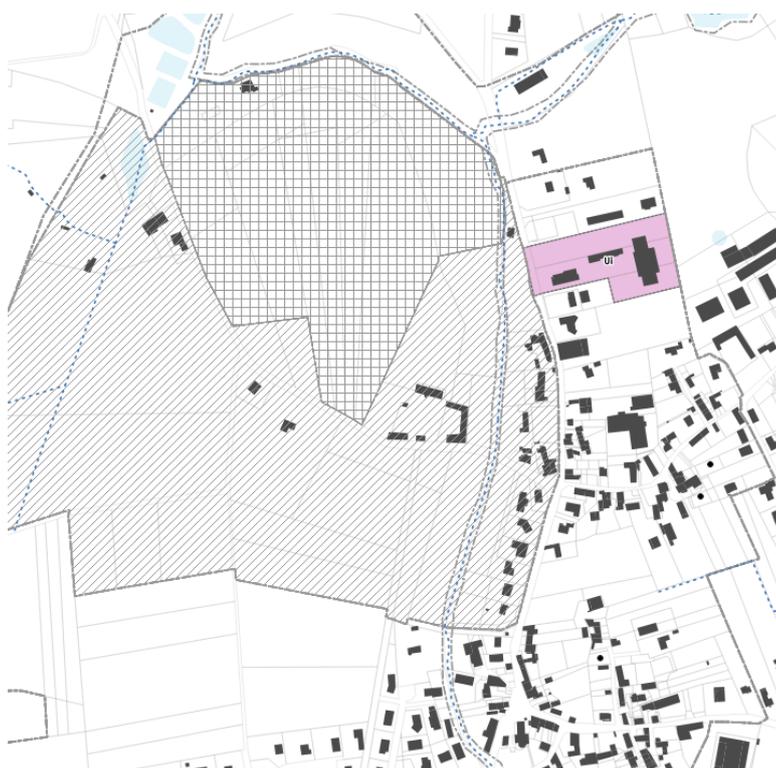
Comme indiquée sur la carte ci-dessous, la commune d'Optevoz ne présente pas de zones d'activités économiques sur son territoire. Elle n'est donc pas concernée par les règles d'extension inscrites dans le SCoT.



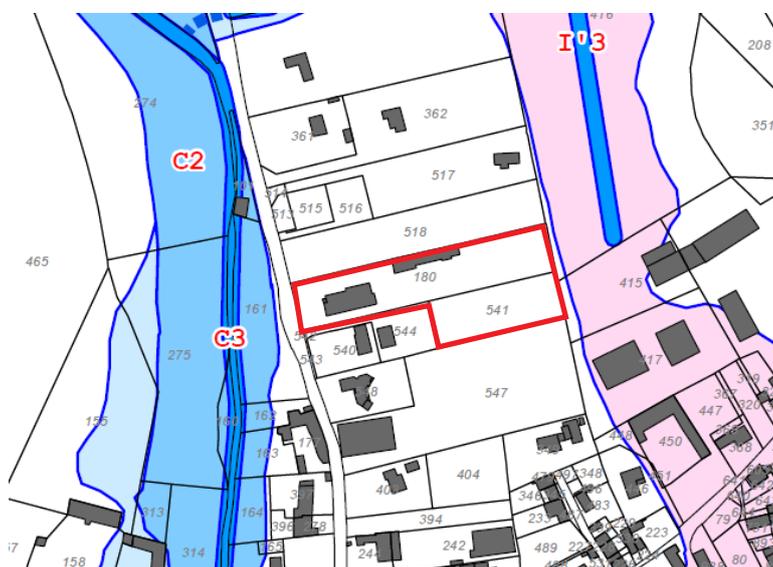
Si la commune ne dispose pas de possibilités d'extension de zones d'activités, le projet de PLU identifie un secteur à vocation économique (zone Ui) correspondant au site actuel de la Régie des Eaux. Ce secteur est destiné à muter à moyen-court termes et constitue donc un secteur de renouvellement urbain potentiel. Artificialisé et composé de plusieurs bâtiments techniques, ce site permettrait - au regard de la configuration des bâtiments, des possibilités de stationnement existant - de répondre aux besoins d'artisans locaux en offrant une petite zone artisanale au sein de l'enveloppe bâtie, et ce, sans consommer d'espaces agricoles, naturels et forestiers.



Il convient toutefois de préciser que le site est marqué par la présence de périmètres de protection du captage Pré Bonnet. Les futures activités devront donc obligatoirement ne pas être sources de pollutions éventuelles.



-  Périètre de protection immédiat
-  Périètre de protection rapproché
-  Périètre de protection éloigné



Absence de risques d'après la carte des aléas

Compte-tenu de la localisation dans le tissu bâti, les activités devront également être compatibles avec le caractère résidentiel.

Afin d'accompagner la mutation de ce site et de veiller à la prise en compte des enjeux environnementaux (captage, bruit, pollution), une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle a été mise en place. Le règlement de la zone a également été travaillé afin d'optimiser ce site dans un contexte de rareté foncière (hauteur de 9 mètres afin de permettre une surélévation éventuelle de certains bâtiments existants ou encore emprise au sol de 60%).

### 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 ;
- des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

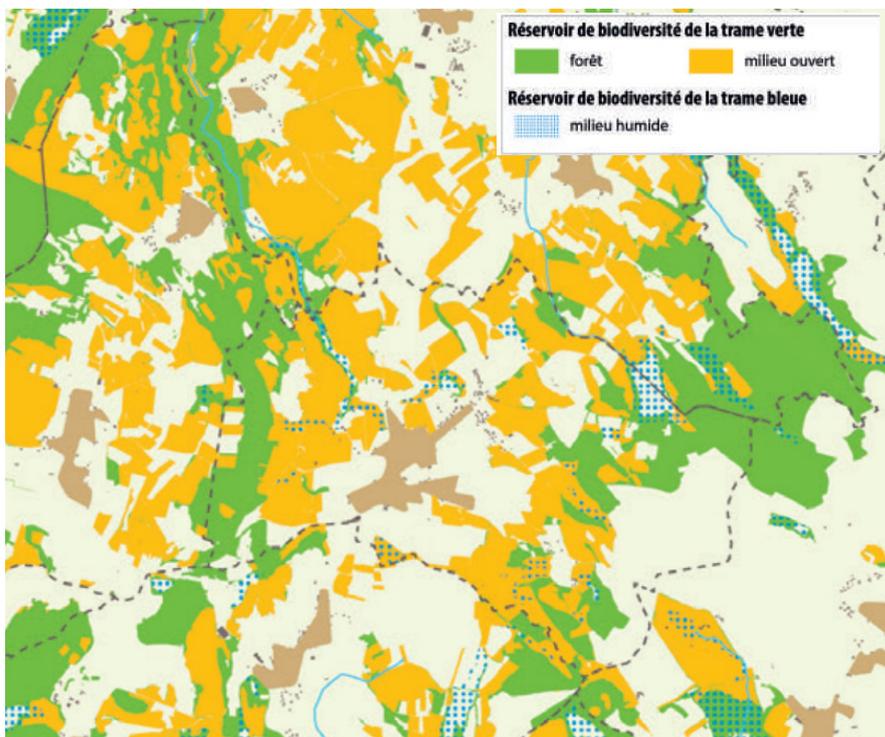
#### • **Concernant les zones Agricoles (A)**

Le territoire communal se caractérise par son caractère agricole. Le diagnostic agricole a recensé près de 682 ha de parcelles agricoles (données RPG 2024) soit près de 57% du territoire communal et 3 exploitations agricoles.

Au-delà d'enjeux agricoles, les espaces agricoles du territoire sont également marqués par des enjeux paysagers et environnementaux (réservoirs de biodiversité ; zones humides ; pelouses sèches...). Le SCoT protège et valorise différents types d'espaces :

- *les réservoirs de biodiversité* : ces espaces sont reconnus pour la richesse de leur biodiversité. Les milieux remarquables qui les composent abritent des espèces de faune et de flore jugées prioritaires ou déterminantes qui y réalisent tout ou partie de leur cycle de vie. Leur cartographie dans le SCoT s'appuie sur des périmètres de protection et de gestion existants (réserve naturelle nationale, sites Natura 2000, réserves régionales, Znieff de type I, espaces naturels sensibles, arrêtés de protection de biotope, inventaires zones humides...etc.). Le SCoT distingue les réservoirs "forêts" et les réservoirs "milieux ouverts" ;

Extrait de la carte de réservoirs de biodiversité du SCoT



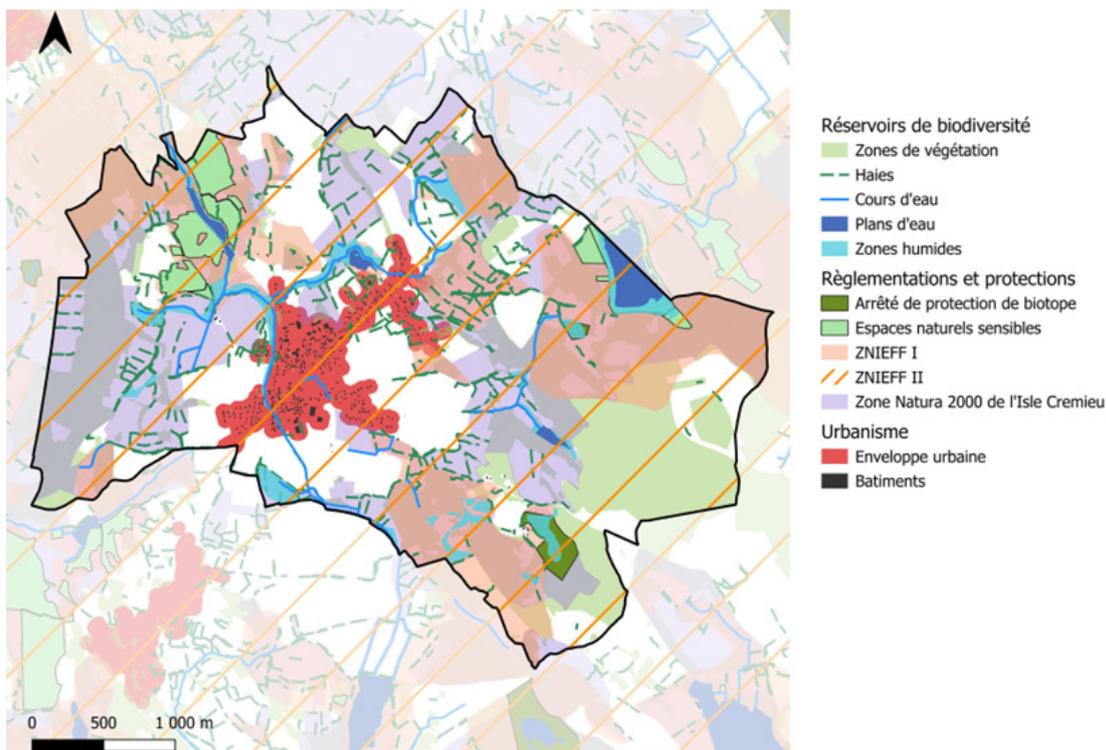
- *les espaces perméables* : espaces diffus de nature plus ordinaire permettant les échanges entre les réservoirs de biodiversité ;

- *les corridors écologiques* : espaces resserrés appelant une vigilance quant au maintien du passage des espèces.

Le DOO du SCoT précise que les documents d'urbanisme locaux doivent « intégrer dans les documents d'urbanisme les réservoirs de biodiversité définis et cartographiés dans le DOO. (...) Ces espaces devront prioritairement faire l'objet d'un classement en zone naturelle. Ils pourront être classés en zone agricole si l'occupation des sols et l'usage le justifient. (...) Dans le cas des zones agricoles, l'espace de réservoir sera assorti d'inscriptions graphiques spécifiques limitant strictement la constructibilité (en termes de superficie et de gabarit, abri pour animaux...) et la création d'habitat ne sera pas autorisée.»

Concernant les corridors écologiques : le SCoT précise que ces derniers doivent être reportés dans les PLU/PLUI et préservés de toute urbanisation.

Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue

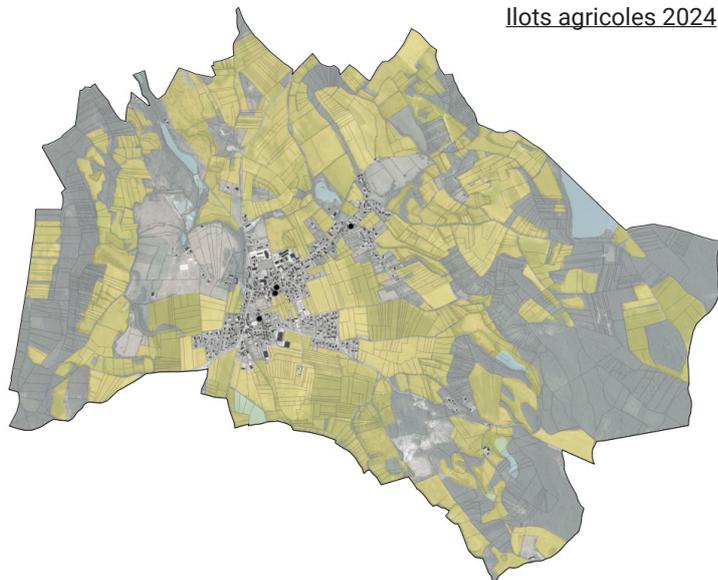


Afin de préserver ces espaces, et en compatibilité avec les objectifs fixés dans le projet communal (Axe 3 : Protéger les valeurs environnementales en préservant le cadre naturel et le patrimoine écologique communal), le projet de PLU distingue deux grandes catégories de zones agricoles :

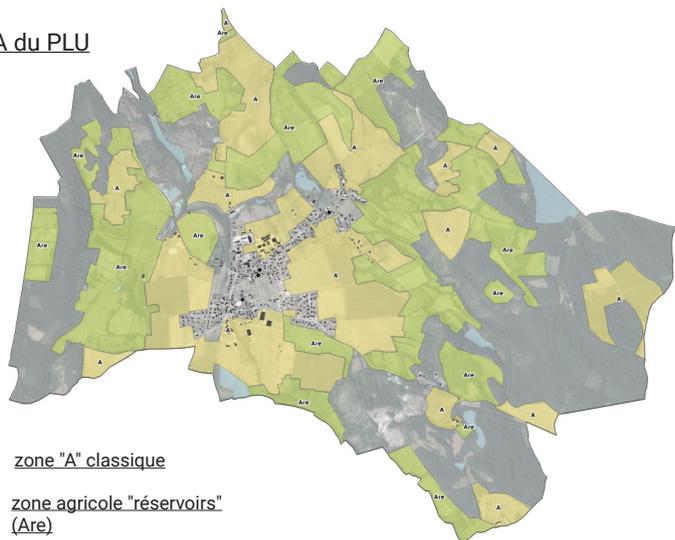
- **La zone agricole «classique» (A)** : elle correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol.

Sa délimitation a été faite en tenant compte d'une part des îlots PAC (RPG 2024) et d'autre part de la vocation effective de la parcelle. Ainsi, si des secteurs présentaient une vocation agricole mais qu'ils n'étaient pas déclarés à la PAC, ils ont été classés en zone A.

Ilots agricoles 2024



Zones A du PLU



Si la zone A correspond principalement à des espaces agricoles, elle englobe également quelques habitations diffuses pour lesquelles le règlement autorise une évolution - extensions/ annexes (se reporter à la partie « justification des règles).

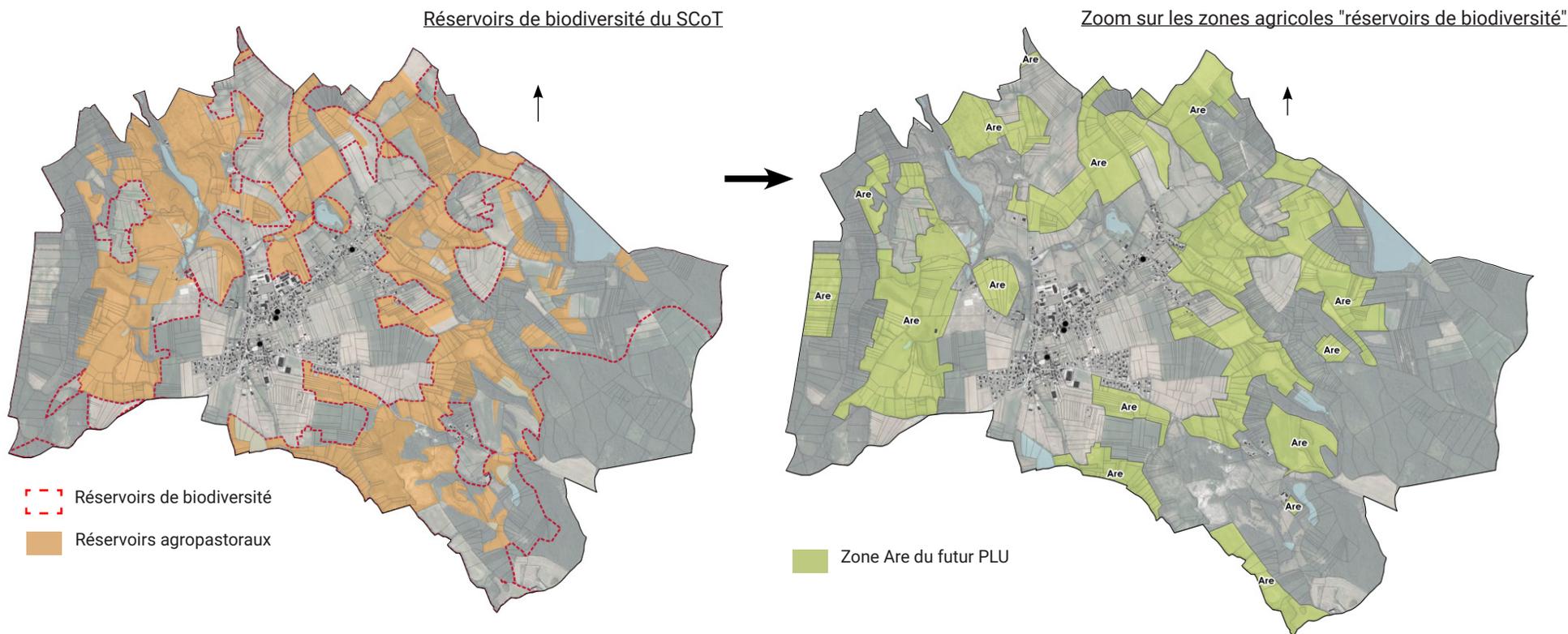
• **La zone agricole constituant des réservoirs de biodiversité (Are)** Il s'agit de secteurs à vocation agricole concernés par les réservoirs de biodiversité du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné (réservoirs agropastoraux).

Ces espaces sont reconnus pour la richesse de leur biodiversité. Les milieux remarquables qui les composent abritent des espèces de faune et de flore jugées prioritaires ou déterminantes qui y réalisent tout ou partie de leur cycle de vie.

La délimitation de la zone Are vise à assurer un équilibre entre maintien de l'activité agricole et préservation de la biodiversité. Pour ce faire, le règlement associé interdit toute nouvelle construction y compris agricole.

Comme en témoigne la comparaison des cartes de réservoirs du SCoT et le zonage Are retenu ci-joint, la délimitation des zones Are a été adaptée afin de tenir compte de la réalité du territoire :

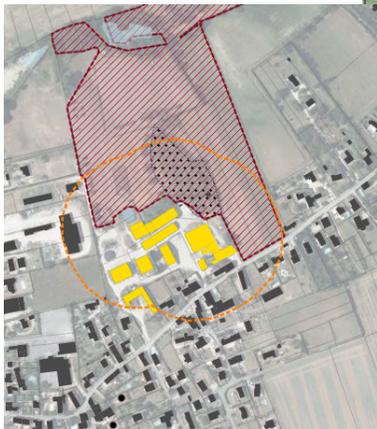
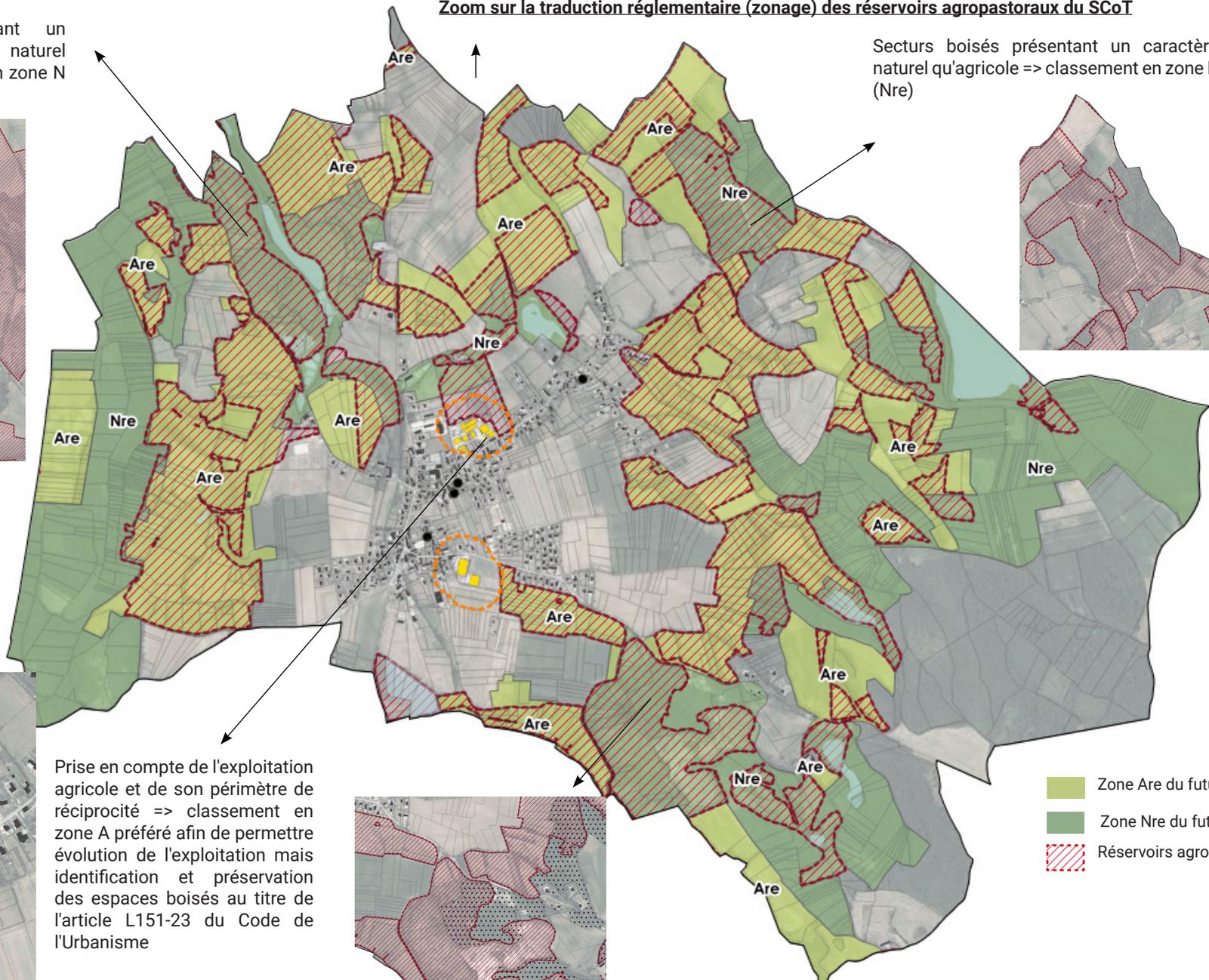
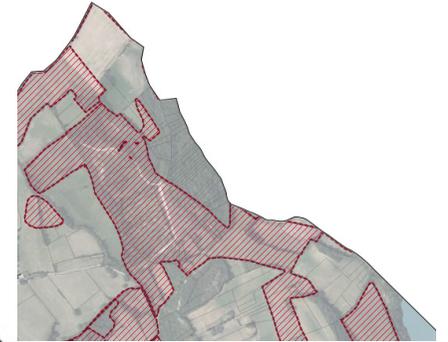
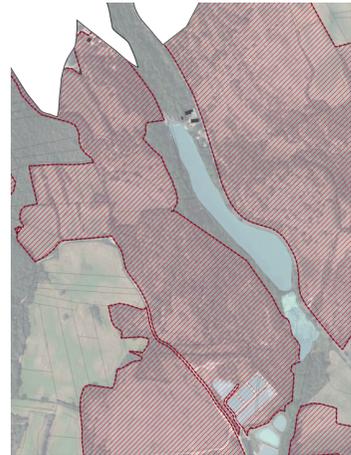
- vocation effective de la parcelle : certains secteurs ont été préférés en zone Nre car à caractère naturel ;
- prise en compte des exploitations et des périmètres de réciprocity - le zonage doit permettre un développement éventuel de l'exploitation en autorisant des constructions (zonage A préféré)
- cohérence globale du zonage



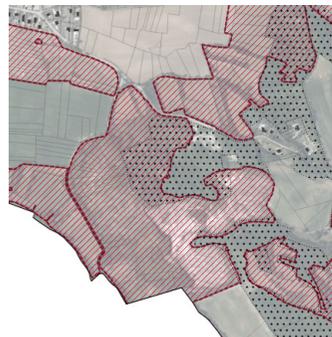
**Zoom sur la traduction réglementaire (zonage) des réservoirs agropastoraux du SCoT**

Secteurs boisés présentant un caractère davantage naturel qu'agricole => classement en zone N "réservoirs" (Nre)

Secteurs boisés présentant un caractère davantage naturel qu'agricole => classement en zone N "réservoirs" (Nre)



Prise en compte de l'exploitation agricole et de son périmètre de réciprocité => classement en zone A préféré afin de permettre évolution de l'exploitation mais identification et préservation des espaces boisés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Secteurs boisés présentant un caractère davantage naturel qu'agricole => classement en zone N "réservoirs" (Nre)

- Zone Are du futur PLU
- Zone Nre du futur PLU
- Réservoirs agropastoraux

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

La délimitation des zones naturelles est le résultat de la prise en compte des enjeux de biodiversité (périmètres naturalistes), paysagers (préservation des cônes de vue, maintien des boisements....) ou encore de la prise en compte des risques naturels.

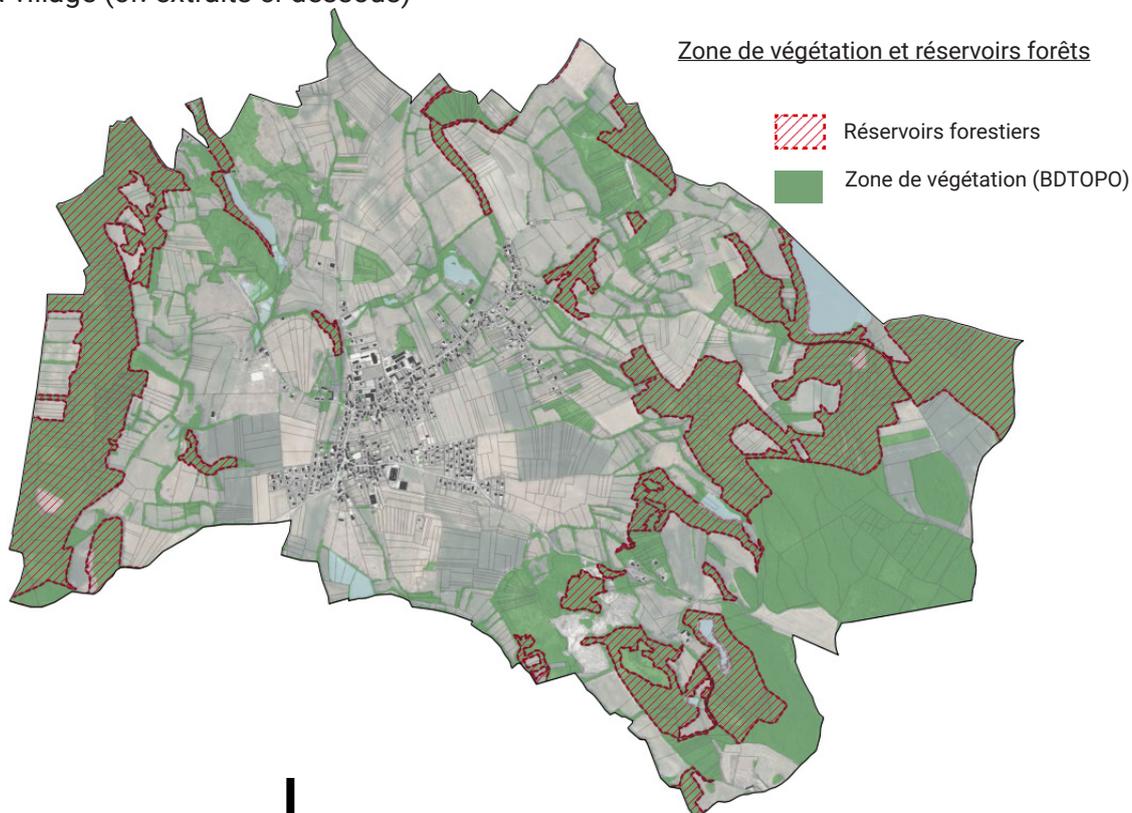
A l'instar du travail réalisé pour les zones agricoles, le projet de PLU délimite deux grandes catégories de zone naturelle afin de prendre en compte les spécificités du territoire et les enjeux issus du diagnostic :

• **une zone naturelle correspondant aux réservoirs de biodiversité ites « Nre »** : cette dernière correspond aux principaux réservoirs de biodiversité de la commune identifiés par le SCoT (réservoirs forêts notamment).

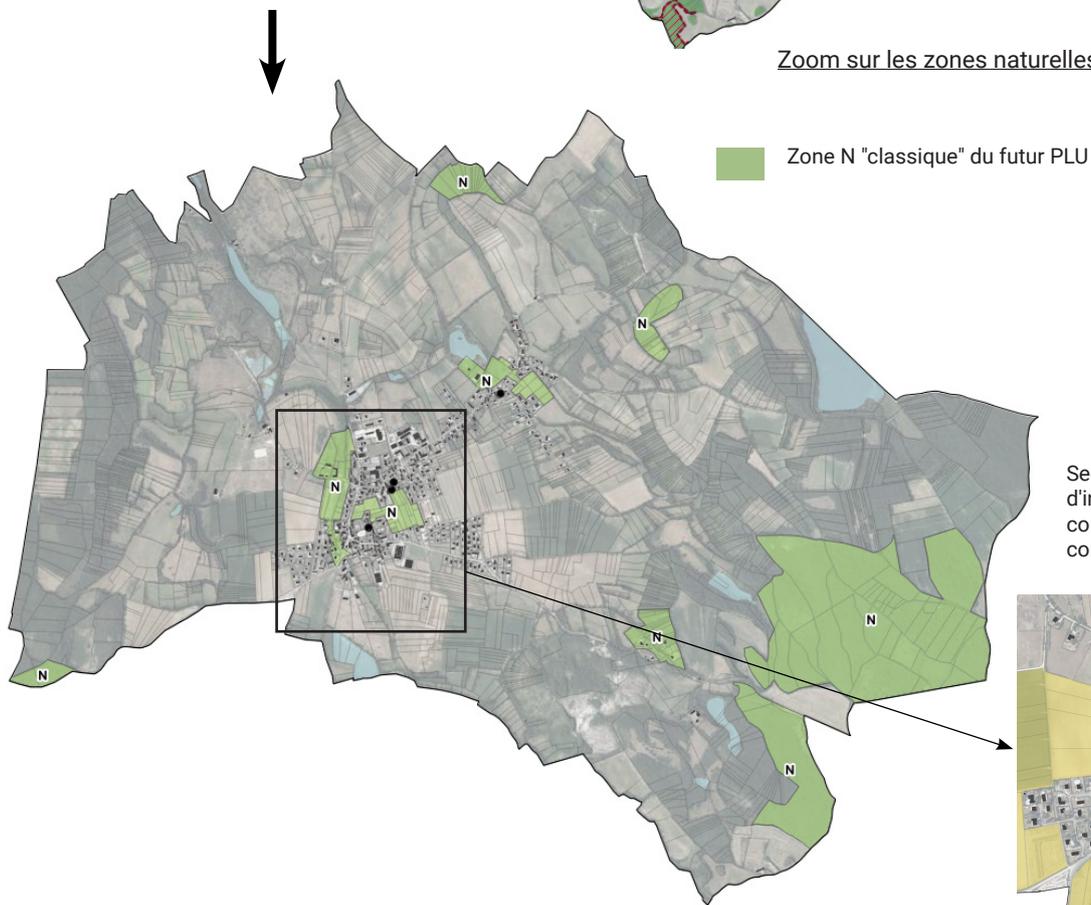


• **une zone naturelle « classique » (N)** : Cette dernière correspond aux espaces naturels et/ou boisés hors réservoirs de biodiversité.

A noter que certaines zones N peuvent également présenter une vocation agricole mais ont été classées de la sorte car situées à proximité de l'enveloppe bâtie et sources de conflits d'usages potentiels en cas de constructions agricoles. Il s'agit notamment de deux secteurs situés à l'Est et à l'Ouest de l'enveloppe bâtie du village (cf. extraits ci-dessous)



Zoom sur les zones naturelles "classiques" du futur PLU



Secteurs classés en zone N afin d'interdire toute construction y compris agricole et limiter les conflits d'usages potentiels



Au-delà des deux zones naturelles ci-dessus (N et Nre), le plan de zonage délimite 2 sous-secteurs :

• une zone "Ne" correspondant au périmètre de la déchèterie

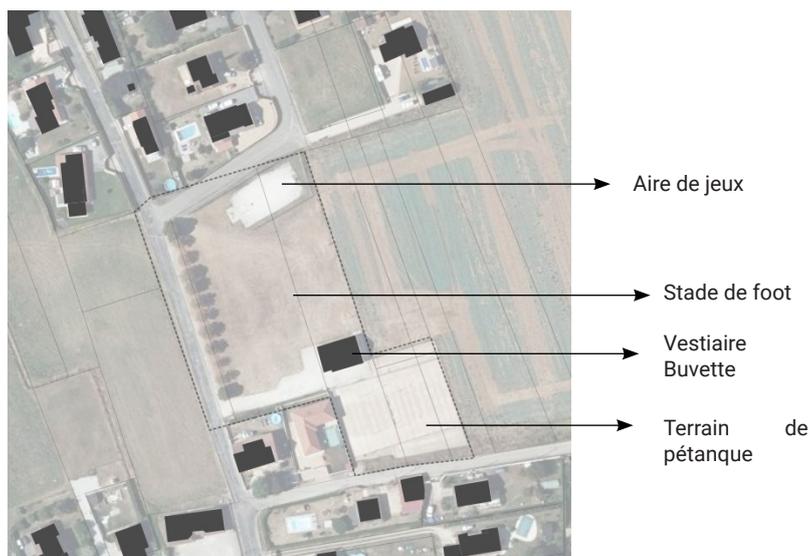


Photographie aérienne

Zoom sur la zone Ne

La définition de ce sous-secteur vise à autoriser les dépôts de matériaux et déchets en lien avec le fonctionnement de la déchèterie ainsi qu'une éventuelle extension du bâtiment existant sous réserve que l'emprise au sol total du bâtiment (existant + extension) n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.

• une zone naturelle à vocation de loisirs (NL) correspondant au stade de foot situé rue Camille Corot.



La définition de ce sous-secteur vise à flécher la vocation de loisirs et d'équipements sportifs de la zone et à permettre une éventuelle extension du bâtiment existant. Cette évolution reste modérée : extension de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum afin de porter la surface totale du bâtiment (existant + extension) à 250 m<sup>2</sup> maximum.

Zoom sur la zoneNL

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

**• Prise en compte des objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) et compatibilité du PLU avec les objectifs du SCoT et notamment le renforcement de la centralité principale**

Le PLU d'Optevoz est relativement récent (2019). Ce dernier a toutefois été élaboré avant la loi Climat et Résilience, loi visant à réduire de 50% la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2021-2031 au regard de la consommation 2011-2021.

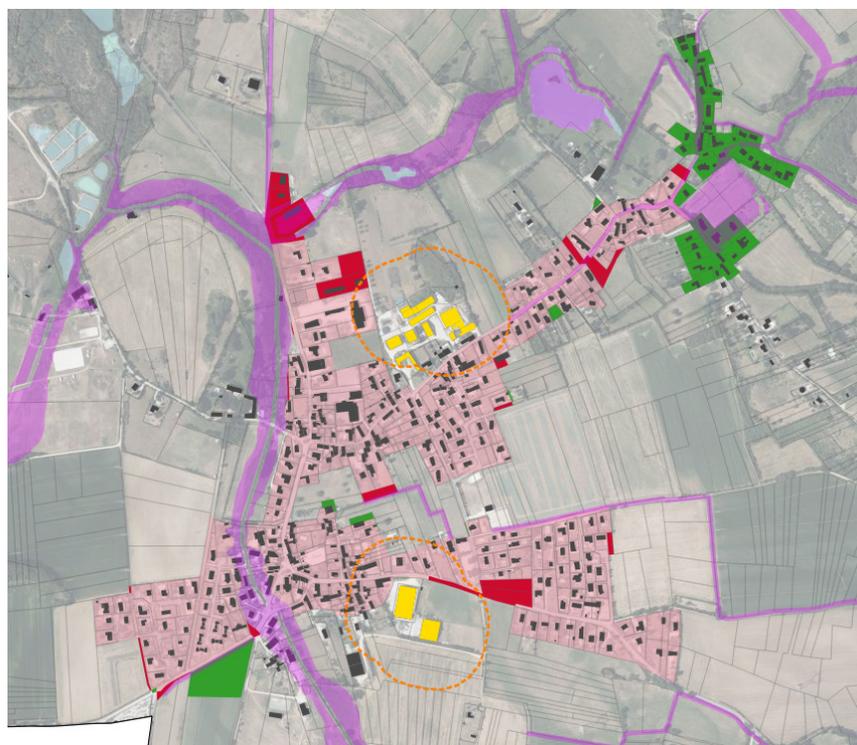
L'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT des Boucles du Rhône en Dauphiné ne permet pas de répondre à l'objectif de renforcement de la centralité principale et notamment à la prescription du DOO du SCoT qui indique que " pour favoriser l'aspect urbain des bourgs et regrouper l'urbanisation, 80% de la production de logements prévue pour chaque commune à horizon 2040 y seront localisés."

Par ailleurs, les OAP du PLU actuellement en vigueur visaient la production d'habitat essentiellement individuel. Au regard des enjeux démographiques et résidentiels identifiés dans le diagnostic (difficulté d'installation des jeunes ménages/ primo-accédants ; parc monotypé ne permettant pas de répondre totalement à la notion de parcours résidentiel ; vieillissement de la population...), la révision du PLU doit permettre de répondre à la composition des ménages et aux évolutions démographiques mais également d'assurer une meilleure compatibilité avec les objectifs du SCoT des Boucles du Rhône en Dauphiné.

La révision du PLU a également pour but de conforter le rôle de pôle de proximité de la commune en confortant notamment les équipements et le tissu économique. Il s'agit notamment d'intégrer la mutation à moyen/long terme du secteur de la Régie des Eaux.

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

Ces objectifs ont conduit à revoir la délimitation des zones constructibles. Les principales évolutions concernent :



- la délimitation d'une zone UA (centralité principale) plus resserrée en adéquation avec la définition donnée par le SCoT ;
- le déclassement de disponibilités en extension de l'enveloppe bâtie principale favorisant la production de logements en dehors de la centralité principale ;
- la création d'une zone à vocation économique permettant d'anticiper le devenir du site de la Régie des Eaux ;
- la délimitation d'un nouveau secteur de développement en continuité de l'enveloppe bâtie principale permettant de conforter cette dernière et ainsi tendre vers la production de 80% des logements au sein de cette dernière mais également de diversifier l'offre de logements (petit collectif, mixité sociale) et ainsi assurer un meilleur parcours résidentiel sur la commune.

- |                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e91e63; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zones constructibles (U/AU) du PLU actuel (2019) | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9c27b0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Secteurs concernés par des risques forts (carte des aléas) |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f44336; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zones U ou AU basculées vers les zones A ou N    | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffeb3b; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Bâtiments agricoles                                        |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4caf50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Zones A ou N basculées vers les zones U ou AU    | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed orange; margin-right: 5px;"></span> Périmètres de réciprocité liés aux exploitations agricoles                          |

### Zoom sur la partie Nord du village (rue Philippe Tassier)

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

Extrait du futur zonage du PLU



Déclassement du garage de la vallée et de deux habitations de la zone UB vers la zone Nre (réservoirs de biodiversité) et A (agricole).

Le garage est actuellement situé dans une zone à forts enjeux environnementaux (ripisylves et zone humide). Son extension n'est donc pas compatible avec la prise en compte de ces derniers.

Les deux habitations sont quant à elles situées hors enveloppe bâtie constituée. Le classement en zone A leur permet de procéder à des évolutions modérées (extensions/annexes) mais permet de limiter d'éventuelles divisions parcellaires.

Parcelle Sud actuellement occupée par un tunnel agricole ainsi que par une habitation située en partie au sein du périmètre de réciprocity de l'exploitation agricole. Présentant une vocation agricole, cette parcelle a été rattachée à la zone agricole (A).

Parcelle Nord non bâtie - son urbanisation entraînerait de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) et permettrait la production de logements hors centralité principale. Au regard des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF fixés par la loi Climat et Résilience ainsi qu'au regard des objectifs de confortement de la centralité principale, cette parcelle a été déclassée en zone agricole (A).

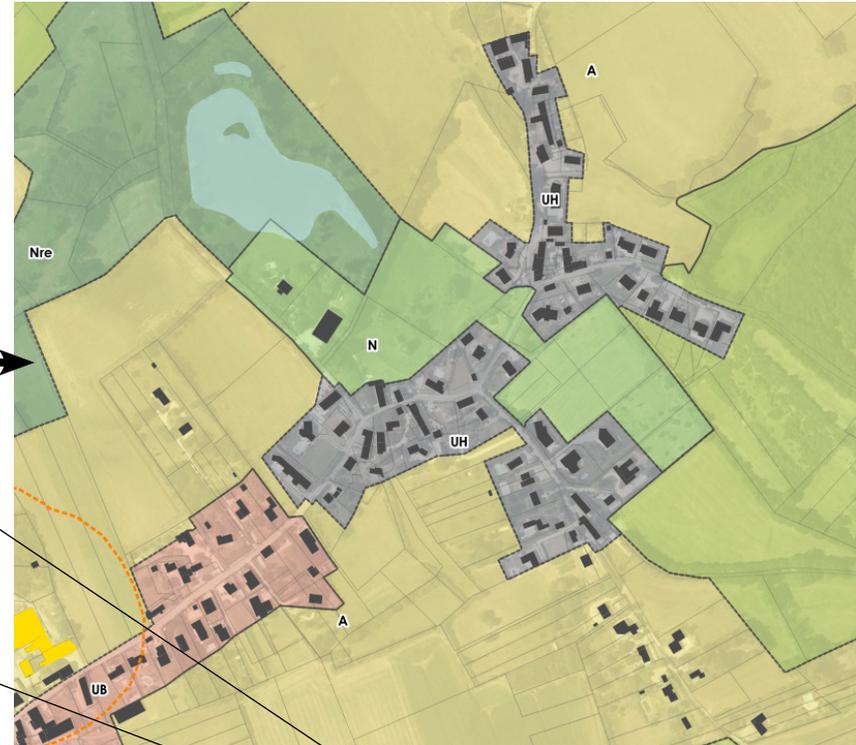
Au-delà de certains déclassements, une des évolutions majeure du secteur concerne le secteur de la Régie des Eaux. Ce dernier a été fléché à vocation économique permettant à la commune de disposer à terme d'une petite zone artisanale compatible avec le tissu résidentiel.

### Zoom sur la partie Nord-Est du village (Grivoux)

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



Extrait du futur zonage du PLU



Déclassement de parcelles non bâties de la zone constructible UC vers la zone agricole (A). Il s'agit de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) ainsi qu'à la préservation de coupures vertes (flèches jaunes sur la carte ci-dessus) permettant d'assurer des perméabilités au sein des tissus bâtis.

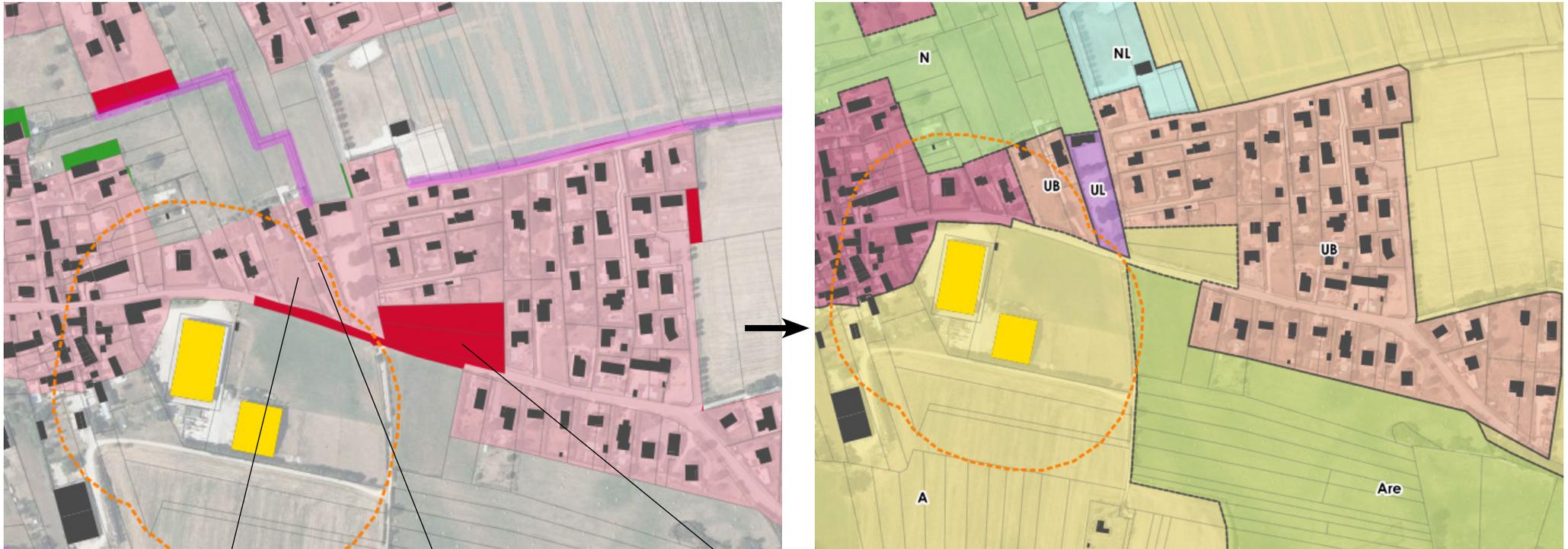
Si une zone Urbanisée (U) est maintenue, les possibilités de développement ont été réduites. La zone UC a été basculée vers la zone UH - zone permettant uniquement une évolution des habitations existantes (extensions/annexes) et d'éventuels changements de destination. Cette évolution de zonage vise à tenir compte du caractère urbanisé du quartier mais à limiter les possibilités de production de logements hors centralité principale en compatibilité avec les objectifs du SCoT.

Afin d'assurer une cohérence avec la partie bâtie "rue Charles François Daubigny" basculée vers la zone UH, le hameau de Grivoux a été basculé de la zone N vers la zone UH. Ce changement n'autorise pas de constructibilités supplémentaires par rapport au PLU actuel puisque seule une évolution des habitations existantes est permise, à l'instar du règlement des zones A et N.

**Zoom sur la partie Sud-Est du village (rue Pachot d'Arzac)**

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

Extrait du futur zonage du PLU



Si les parcelles sont maintenues en zone constructible (UB), aucune possibilité de densification n'est permise compte-tenu de la présence de l'exploitation agricole et du périmètre de réciprocité associé. A noter que ces parcelles sont également concernées par des risques naturels (I'1V1).

La salle du champ est maintenue en zone constructible mais fait l'objet d'une zone spécifique équipement (zone UL).

Déclassement des parcelles non bâties de la zone UC vers la zone agricole A. Ce déclassement s'inscrit en compatibilité avec :

- les objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF)
- la prise en compte des enjeux agricoles
- les objectifs du SCoT visant à conforter prioritairement l'enveloppe bâtie principale et à réduire les possibilités de production de logements dans les centralités secondaires et en extension de l'enveloppe.

### Zoom sur la partie Sud du village (secteur "Les Romains")

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

Extrait du futur zonage du PLU



Ajout d'un nouveau secteur d'urbanisation (zone 1AU - Les Romains - 1 ha) destiné à répondre aux objectifs de diversification de l'offre de logements (habitat collectif, production de logements sociaux) et au confortement de l'enveloppe bâtie principale.



Se reporter à la justification de la délimitation des zones U et AU.

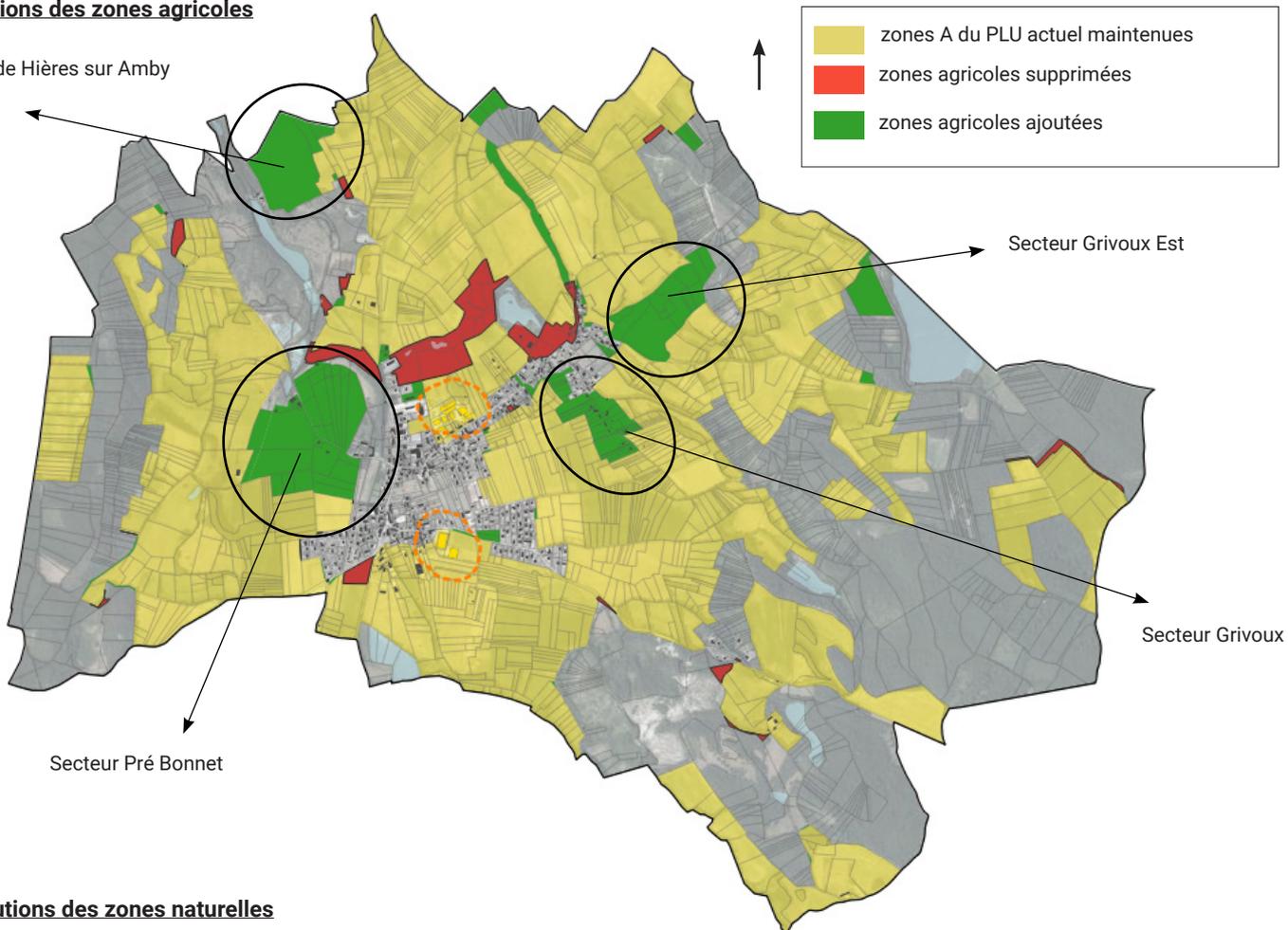
### **• Refonte de la délimitation des zones A et N afin de tenir compte des enjeux environnementaux, paysagers et de la vocation effective des parcelles**

Au-delà d'une refonte des possibilités de constructions, la révision du PLU a également consisté à la reprise de la délimitation des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N) afin de prendre en compte :

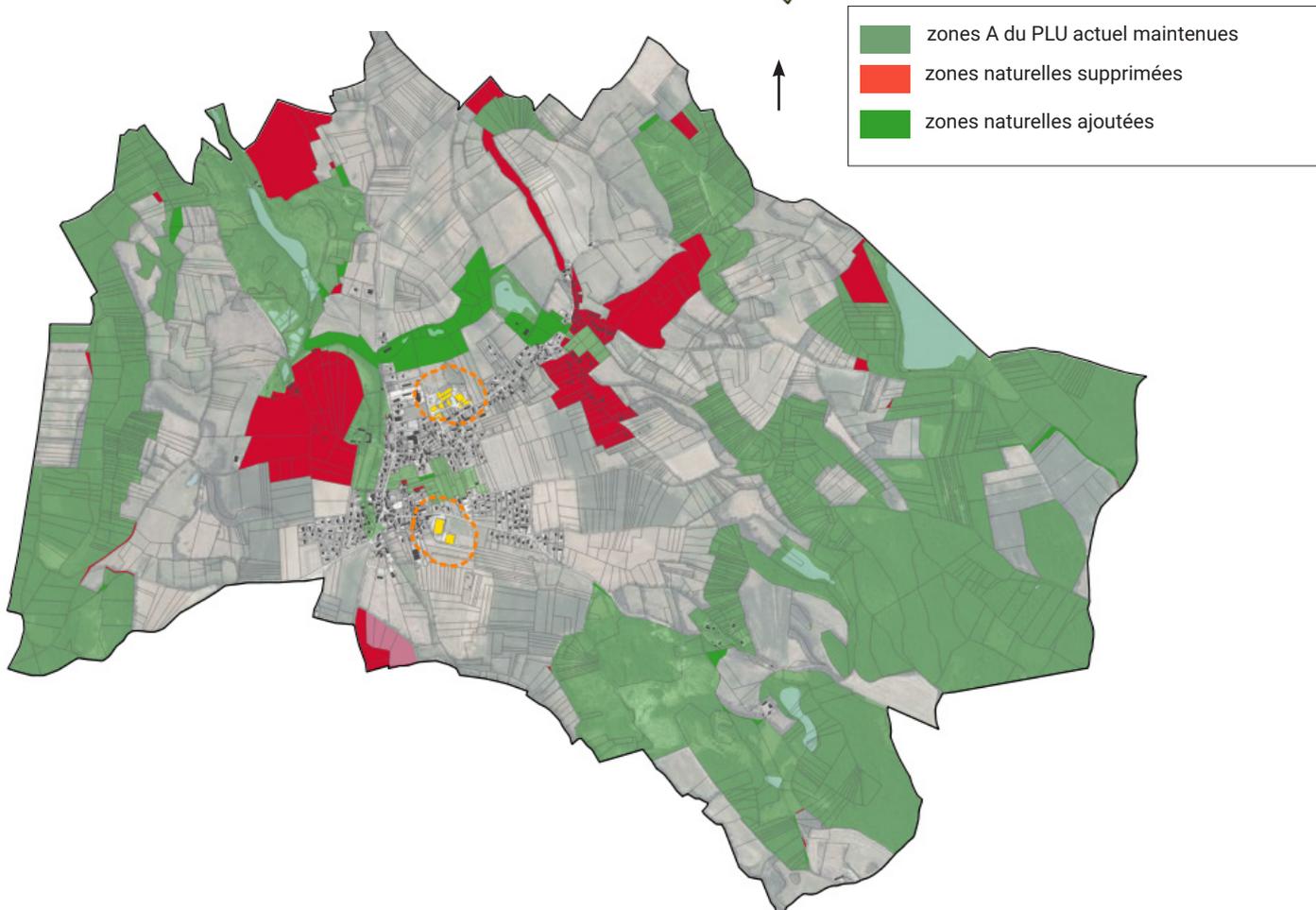
- la vocation réelle des parcelles
- les enjeux environnementaux (traduction des objectifs du SCoT en matière de préservation des réservoirs de biodiversité) - des zones "réservoirs de biodiversité" ont notamment été créées (zones Are et Nre)

### Évolutions des zones agricoles

Route de Hières sur Amby



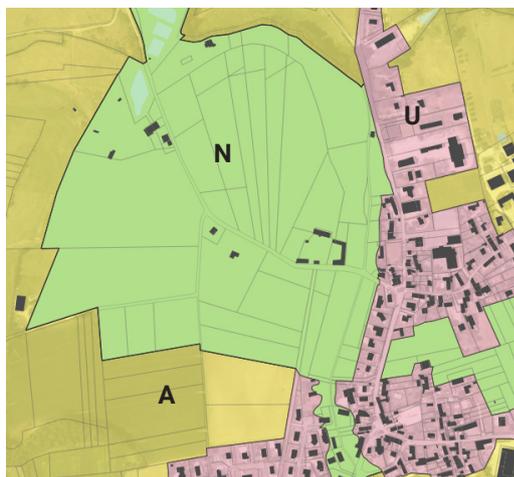
### Évolutions des zones naturelles



Les principales évolutions concernent :

- le secteur Pré Bonnet : classé en zone naturelle dans le PLU en vigueur (20149), ce secteur a été rebasculé en zone agricole afin de tenir compte de la vocation actuelle des parcelles et de la présence des écuries d'Optevoz. Toutefois afin de tenir compte des enjeux environnementaux du secteur et notamment de la préservation du captage d'eau potable, un classement en zone Are (réservoirs) a été mis en place - zonage interdisant toute constructibilité.

Extrait du PLU actuel (2019)

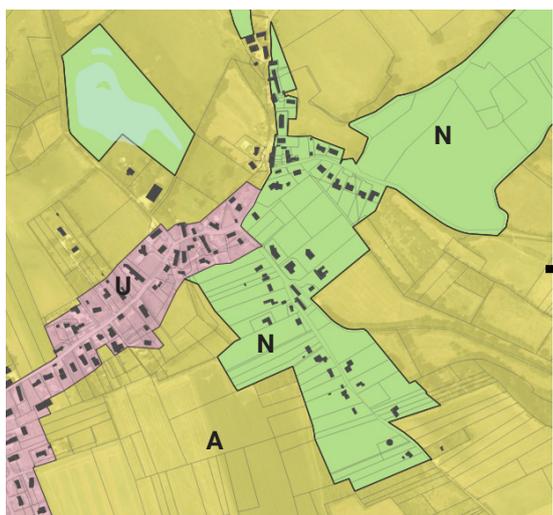


Extrait du futur zonage du PLU



- Le secteur Grivoux : classé en zone naturelle (N) dans le PLU en vigueur (2019) ce dernier a été en partie classé en zone U hameaux (zone UH) - zonage délimité au plus près des constructions existantes et visant à permettre uniquement des évolutions des habitations existantes (extensions/annexes) et en partie en zone agricole - zonage utilisé pour la partie diffuse du hameau et permettant également uniquement les extensions et annexes des habitations existantes.

Extrait du PLU actuel (2019)



Extrait du futur zonage du PLU



- Le secteur Grivoux Est : classé en zone naturelle dans le PLU en vigueur (2019), ce secteur est fléché par le SCoT comme réservoir agropastoral. Présentant une vocation agricole et naturelle, ce dernier a été classé en zone Are (zone agricole réservoir de biodiversité) afin d'assurer une cohérence avec les espaces agricoles alentours eux aussi fléchés comme réservoir. Si le secteur a été basculé en zone agricole, les boisements présents ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Zone naturelle actuelle et réservoir de biodiversité agropastoral



Extrait du futur zonage du PLU



### 2.1.5. 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 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 en vigueur (2019) ne délimitait pas d'emplacements réservés (ER).

Dans le cadre de la révision générale du PLU, le futur document (2025) délimite 4 emplacements réservés. Ces derniers sont matérialisés au plan de zonage par le tramé suivante :



N°	Surface	Bénéficiaire	Objet	Parcelles cadastrales
ER-1	145 m <sup>2</sup>	Commune d'Optevoz	Régularisation des aménagements de loisirs réalisés (terrains de pétanque)	D n°995 et D n°997
ER-2	197 m <sup>2</sup>	Commune d'Optevoz	Sécurisation du carrefour rue du Grivoux et Impasse Gustave Courbet	C n°414
ER-3	123 m <sup>2</sup>	Commune d'Optevoz	Sécurisation de la voirie et du carrefour rue Pachot d'Arzac et Impasse d'Appian	B n°226
ER-4	755 m <sup>2</sup>	Commune d'Optevoz	Extension du parking	D n°27 et D n°26

Ces derniers visent principalement à sécuriser des voiries/carrefours en lien avec l'axe 2 du projet communal " Inscrire un développement urbain très limité, en harmonie avec le centre-village et respectueux de l'identité optevozienne" et notamment l'objectif suivant :

- " sécuriser et d'apaiser les déplacements sur plusieurs secteurs : rue Philippe Tassier, chemin des Côtes, chemin des Romains."

L'ER n°4 vise à étoffer l'offre de stationnement et répond à l'objectif du PADD " Afin de favoriser l'arrêt des habitants et ainsi favoriser l'accès aux commerces, le village conservera un nombre de place de stationnement cohérent avec la proximité de son offre de commerces et de services à la population."



Zoom sur l'ER n°4 : extension du parking  
Justifications des choix retenus / septembre 2025



Zoom sur l'ER n°3 : sécurisation de la voirie



Zoom sur l'ER n°2 : sécurisation de la voirie



Zoom sur l'ER n°1 : régularisation du terrain de pétanque

• **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.»

Identifiée comme pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT des Boucle du Rhône en Dauphiné, le maintien et le développement d'une offre de commerces et services de proximité constitue un enjeu pour les années à venir.

" Les polarités de proximité (La Balme-les-Grottes, Creys-Mépieu, Trept, Optevoz, Hières-sur-Amby, Chamagnieu et Frontonas) constituent des communes jouant un rôle privilégié dans le maillage du territoire en termes de commerces et de services de proximité. Ce sont des lieux préférentiels pour l'accueil de petites opérations d'aménagement et d'implantation d'équipements de proximité (petit commerce, écoles élémentaire, services médicaux)." extrait du DOO du SCoT

La centralité principale de la commune constituée par le carrefour entre la rue Pachot d'Arzac, la rue Philippe Tassier et la rue Toulouse Lautrec concentre plusieurs activités participant à l'animation et à la vie du village.

Afin de préserver cette dynamique les rez-de-chaussée des activités suivantes ont été identifiés au plan de zonage via le tramé suivant : ▬

- la boulangerie,
- l'auberge,
- l'épicerie/tabac-presse
- le local pizza,
- le salon de coiffure.



Ces rez-de-chaussée faisaient déjà l'objet d'une protection dans le PLU actuellement en vigueur (2019).

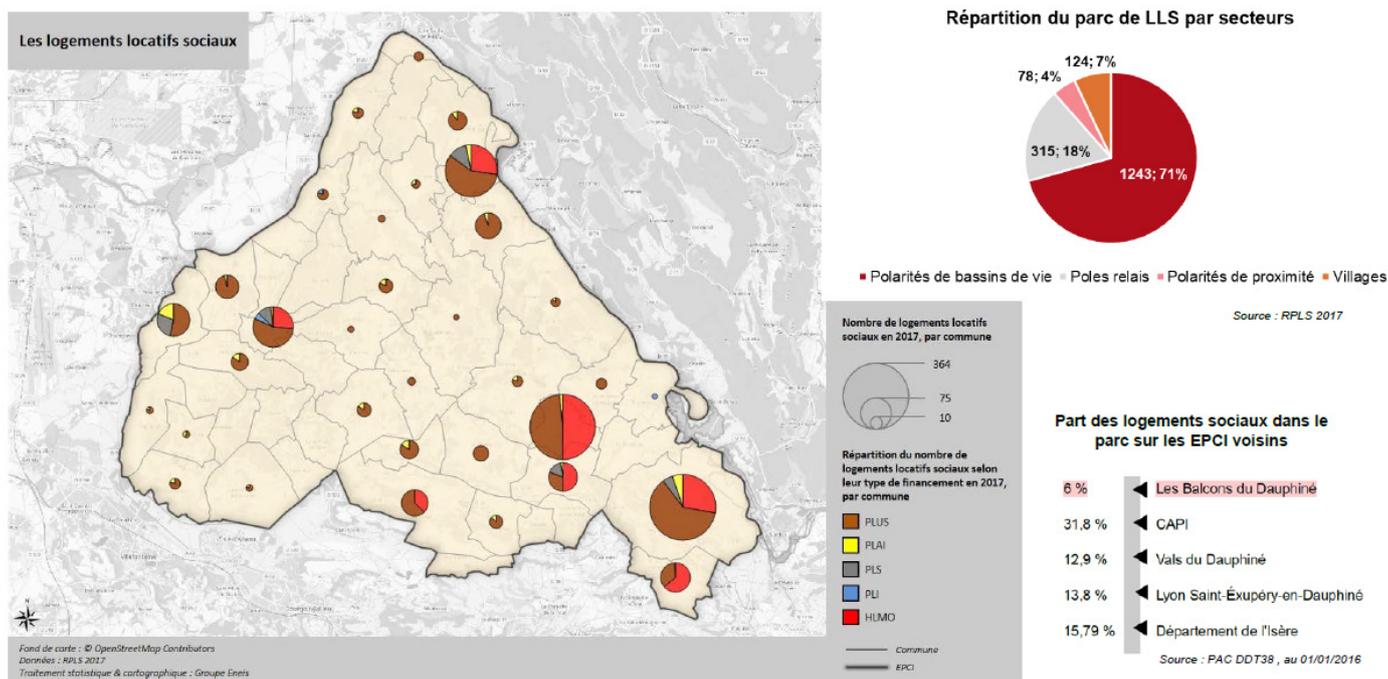
• **Les servitudes de mixité sociale**

Conformément à l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.»

La commune d'Optevoz n'est pas concernée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et son article 55 qui exige un minimum de 25% de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales pour les communes comptant plus de 3 500 habitants. Elle est donc soumise à aucune obligation réglementaire.

Toutefois, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CC des Balcons du Dauphiné 2019-2024 a souligné dans son diagnostic un parc social peu développé et essentiellement situé à l'Est du territoire (cf. carte ci-dessous).

En 2017 (chiffre du PLH), la CC comptait 1760 logements sociaux soit un taux de 6%.



Le diagnostic a également souligné une demande d'accès aux logements sociaux importante dont une part significative porte sur l'Ouest du territoire - partie la moins pourvue.

Face à ces constats, le PLH a identifié les enjeux suivants :

- un enjeu de rééquilibrage de l'offre en logements sociaux sur le territoire, en particulier via le renforcement du parc locatif de petite taille correspondant principalement aux besoins de personnes âgées et des ménages de taille modeste, de plus en plus nombreux ;
- un enjeu de réponse aux besoins en logement locatif abordable pour les séniors ;
- un enjeu de développement de l'offre locative abordable pour répondre à des ménages actuellement logés dans le parc privé/chez des tiers.

En compatibilité avec les objectifs de mixité sociale définis par le SCoT, le PLH prévoyait pour la période 2019-2024 la production de 182 logements locatifs sociaux sur 6 ans à répartir en fonction de l'armature territoriale.

	Nb de logements locatifs sociaux à produire sur 6 ans
Pôles relais	85
Polarités de proximité	44
Villages	53

Sur la commune d'Optevoz, le PLH identifiait la production de 3 logements sociaux sur 6 ans. A noter qu'une enveloppe "non affectée" de 30 logements locatifs sociaux pour les polarités de proximité était également prévue

par le PLH permettant de soutenir des opérations complémentaires pour des communes qui dépasseraient leur objectif de production de logements sociaux.

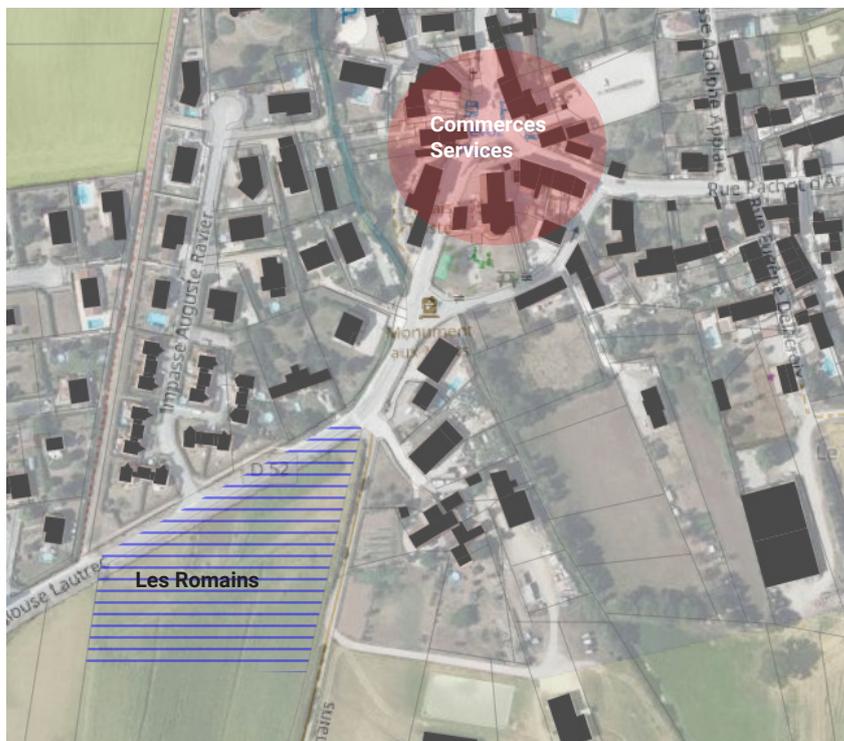
En 2024, la commune d'Optevoz compte 17 logements locatifs sociaux (données observatoire des territoires - RPLS 2024). Ces derniers sont situés sur 2 secteurs : place Charles Rouvière (5 logements) et Impasse Auguste Ravier (12 logements).

Ces logements ne présentent pas de vacance et sont occupés depuis plusieurs années.

Afin de répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic (diversifier le parc de logements, assurer un turn-over et permettre un parcours résidentiel, sécuriser les effectifs de l'école...), le développement d'une offre de logements locatifs sociaux est essentiel.

Pour ce faire, une trame de mixité sociale a été mise en place sur la zone 1AU "Les Romains". Dans le cadre de la future opération, il est exigé que 40% minimum des logements produits soient réalisés sous forme de LLS (logements locatifs sociaux) soit 14 logements.

Cette nouvelle offre permettra d'une part de répondre à des jeunes ménages de rester ou s'installer sur la commune mais également de répondre au vieillissement de la population en proposant un programme neuf à proximité de la centralité principale du village.



servitude de mixité sociale

**• La protection du patrimoine architectural**

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 diagnostic de la commune a souligné la présence d'un patrimoine bâti remarquable composé de château, fermes, demeures (maisons bourgeoises, maisons en pierre) ainsi que d'un patrimoine vernaculaire composé de fours, lavoirs, pierres plantées...

La richesse du patrimoine historique, urbain et architectural d'Optevoz est un atout qui forme le socle culturel de la commune. Cette richesse fait l'objet d'une orientation spécifique dans le PADD de la commune "Promouvoir le patrimoine d'Optevoz".

Afin de répondre à cette orientation, le plan de zonage du PLU distingue :

- Les ensembles bâtis remarquables : 2 ensembles ont été identifiés au plan de zonage via le tramé suivant :



Ils correspondent

- au Château : il s'agit d'une propriété privée témoin de l'histoire du village. Cet ensemble est remarquable pour son bâti et son parc.



- à une ancienne ferme sur le hameau de Grivoux. Composé de plusieurs bâtiments pierre, cet ensemble bâti est caractéristique du hameau et de l'identité agricole de la commune.



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.

- Le défrichage total ou partiel d'un élément paysager ou d'un ensemble de patrimoine paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

- Les éléments ponctuels qui correspondent aux fours ; bâtisses remarquables... Ces derniers sont repérés au plan de zonage par le figuré suivant : 

Au total, 12 éléments sont identifiés et font l'objet d'une annexe du règlement écrit (cf. extrait ci-dessous).

**Extrait de l'annexe n°6 du règlement écrit**

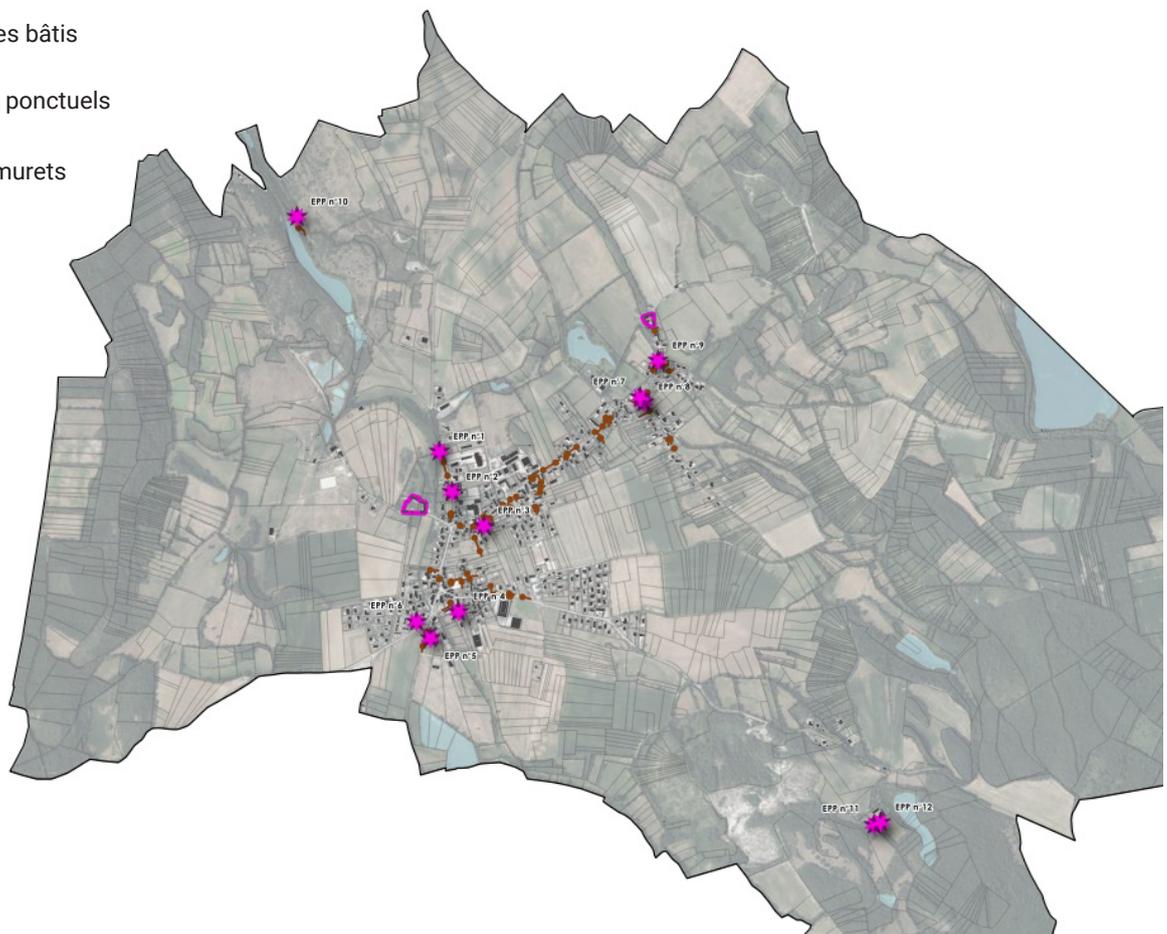
Le PLU actuellement en vigueur identifiait 17 éléments. La protection de 5 éléments a été abandonnés (EPP n°6 ; 7 ; 16 et 14). Il s'agit d'éléments correspondant à des grosses bâtisses dont le caractère patrimonial pouvait être équivalent à d'autres constructions non identifiées et protégées.

Numéro de l'élément	Objet	Localisation de l'élément	Photographie
EPP n°1	Four	Rue Philippe Tassier 	
EPP n°2	Four	Rue Philippe Tassier 	

- Les murs/murets de pierres plantées à préserver : ces derniers sont identifiés via le figuré suivant : 

**Synthèse des éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre de l'article L151-19 du CU**

-  Ensembles bâtis
-  Eléments ponctuels
-  Murs et murets



**• La protection des composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB)**

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 abattages 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.»

En réponse à l'axe 3 du projet communal qui vise à : « préserver les valeurs environnementales en protégeant le cadre naturel et le patrimoine écologique communal », le plan de zonage identifie et protège plusieurs éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue du territoire.

**1** Concernant la Trame Verte

Au-delà du classement des espaces boisés et naturels, en zone naturelle (zones N ou Nre), le plan de zonage identifie et protège certains boisements en distinguant :

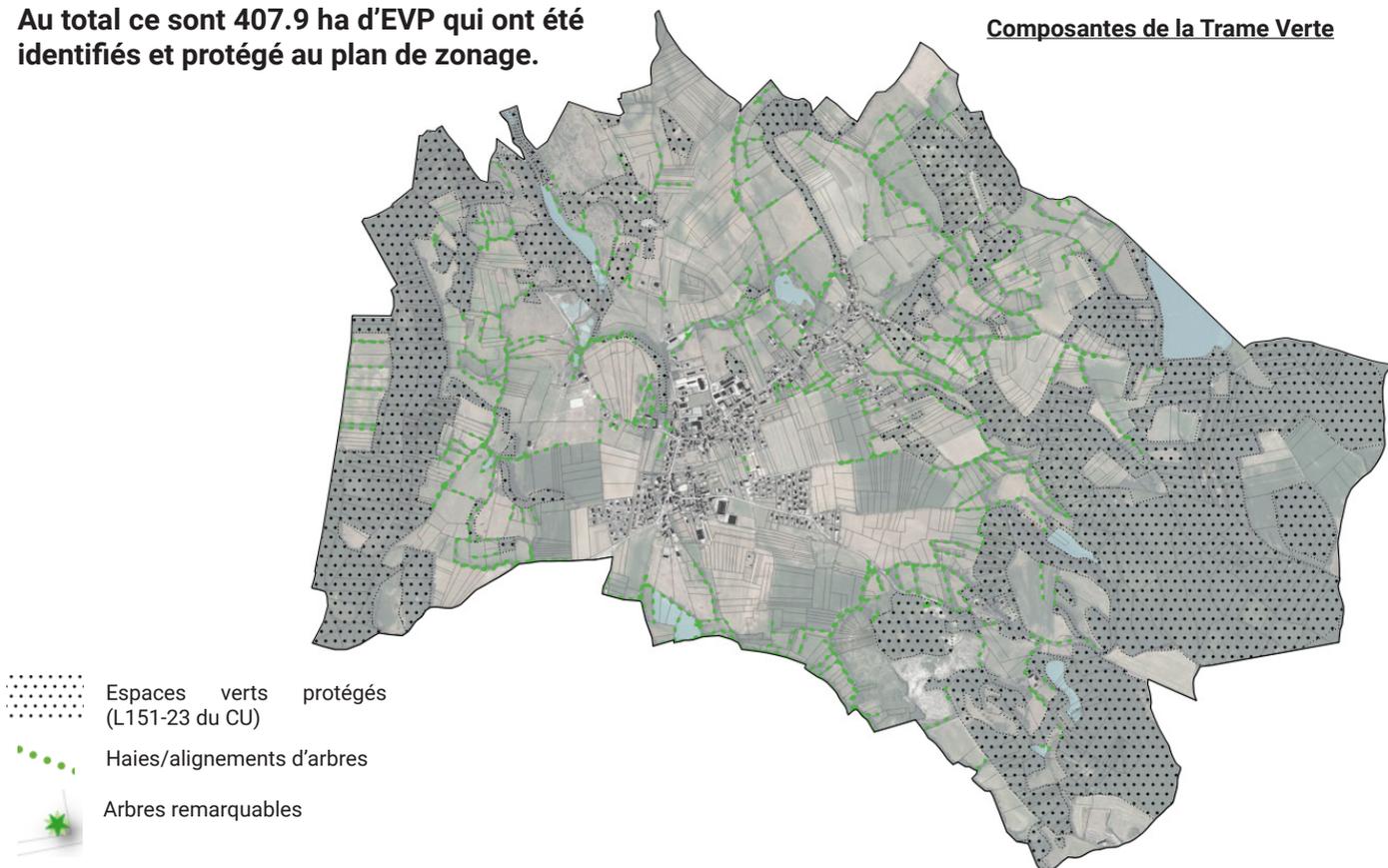
- Les Espaces Verts Protégés (EVP) : protection plus souple que les Espaces Boisés Classés (EBC) introduite par l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier et protéger des boisements tout en permettant des coupes et abattages pour des raisons sanitaires ou techniques sous réserves de compensation.

Ils sont identifiés par le tramé suivant : 

Ils correspondent aux grands ensembles boisés de la commune.

**Au total ce sont 407.9 ha d'EVP qui ont été identifiés et protégés au plan de zonage.**

**Composantes de la Trame Verte**



-  Espaces verts protégés (L151-23 du CU)
-  Haies/alignements d'arbres
-  Arbres remarquables

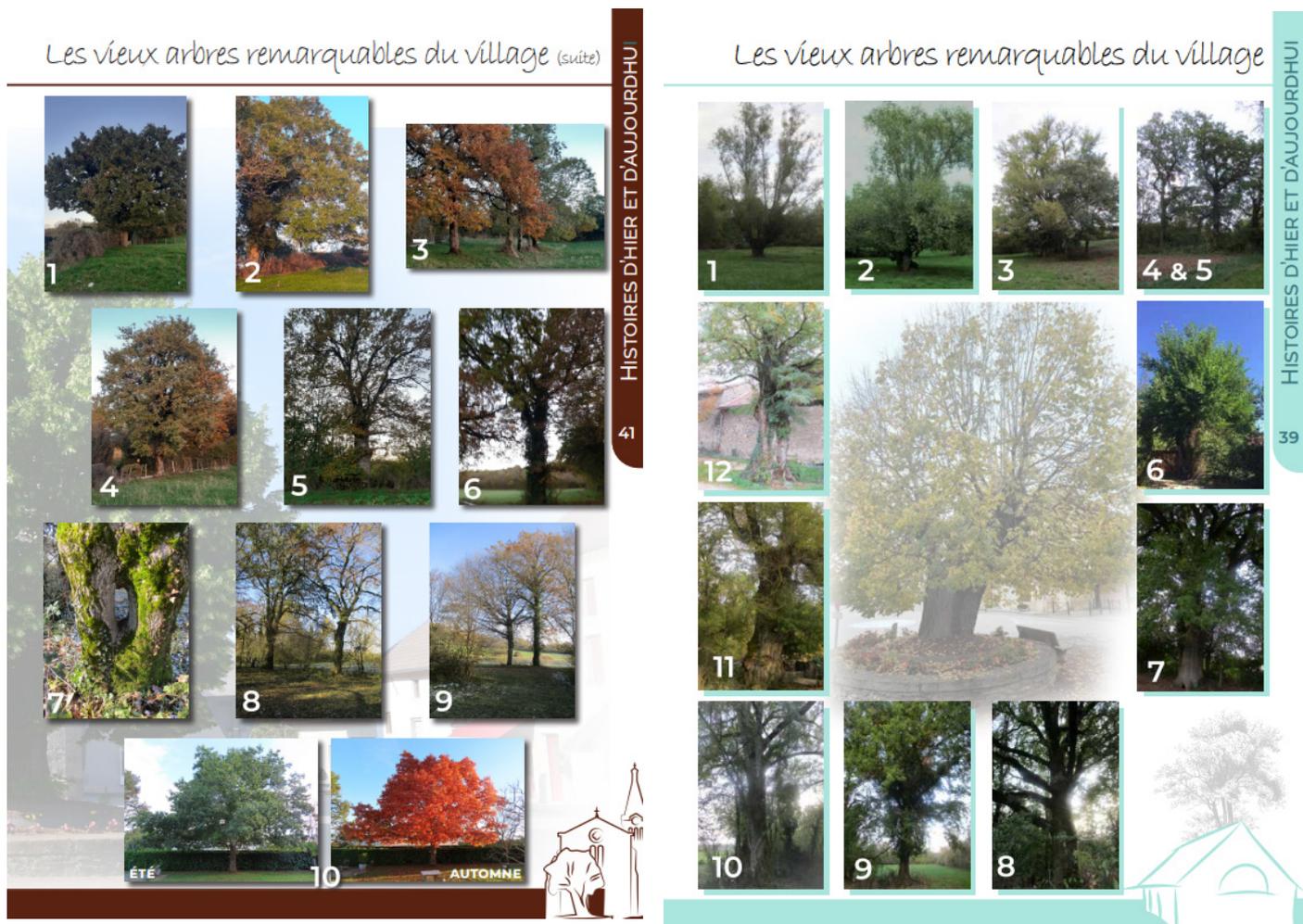
Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Le couvert végétal doit être maintenu. Aussi, au-delà des constructions, les aménagements susceptibles de détruire la végétation existante sont interdits.

Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières dûment justifiées, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

- Les alignements d'arbres ou haies : ces derniers ont été identifiés à partir de la BDTOPO et de l'analyse de la photographie aérienne mais également à partir du travail réalisé par l'association LoParvi sur l'identification des haies stratégiques. Ils sont matérialisés au plan de zonage par le figuré suivant : ●●●●●



- Les arbres remarquables : 41 arbres ont été identifiés au plan de zonage. Cette identification a été réalisée par photographie aérienne et s'appuie également sur l'inventaire des vieux arbres réalisés par les élus dans les bulletins municipaux de 2022 et 2023 (cf. extrait ci-dessous).



**2** Concernant la Trame Bleue

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

- Les zones humides à préserver. Ces dernières sont identifiées via le tramé suivant :



L'identification de ces dernières est issue de l'inventaire départemental de l'Isère (pour rappel : la commune est recouverte de 57,65 ha de zones humides, soit 4,7% du territoire communal.)

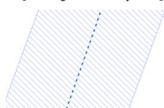
Cette identification est assurée de prescriptions précisant que : « toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages. »

**Zones humides identifiées au plan de zonage (L151-23 du CU)**



A l'intérieur de cette bande toute nouvelle construction est interdite à l'exception des ouvrages destinés à l'entretien et à la stabilisation des berges ou les aménagements liés à la mise en valeur des abords des cours d'eau.

- 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 :

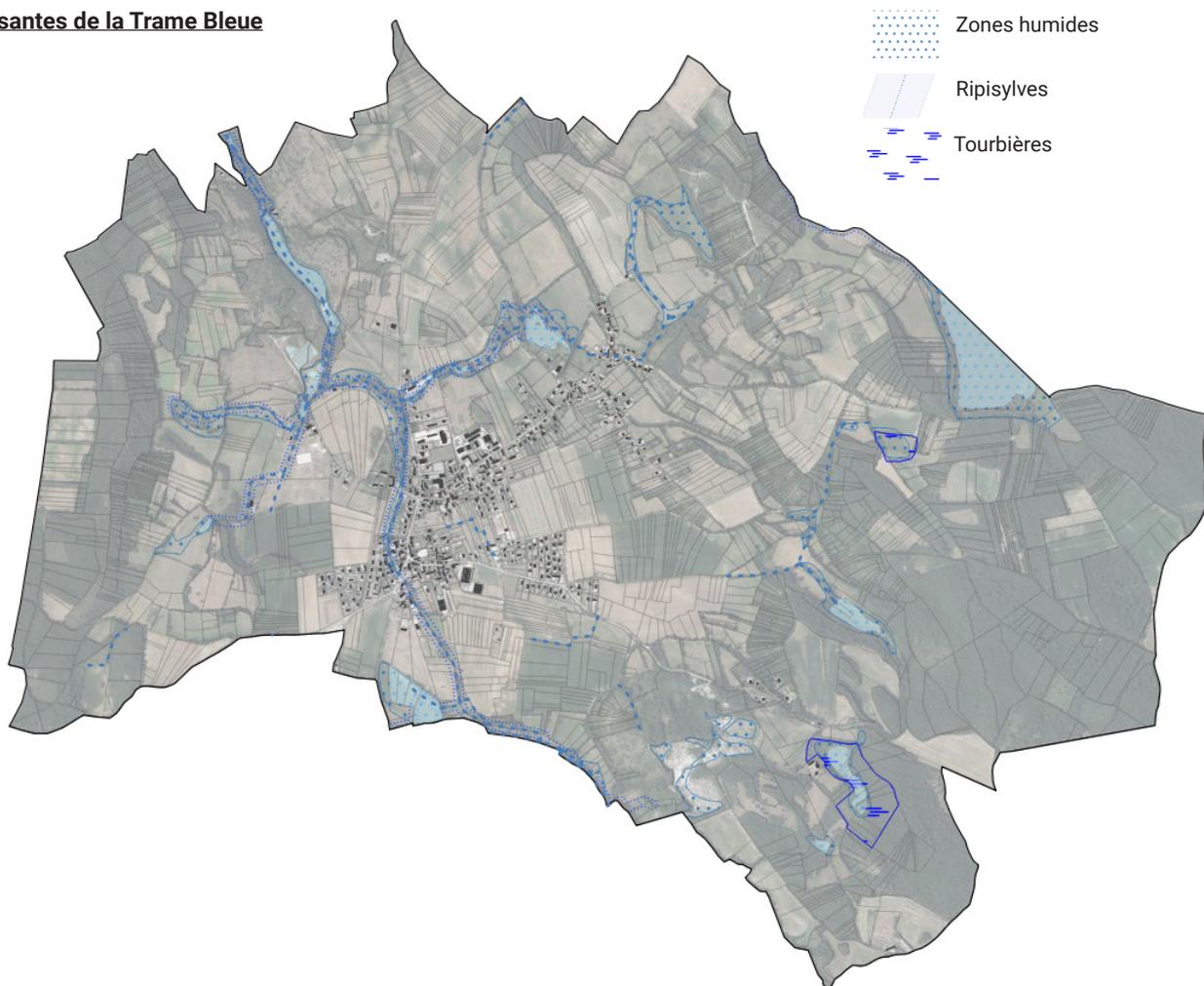


A l'intérieur de cette bande toute nouvelle construction est interdite à l'exception des ouvrages destinés à l'entretien et à la stabilisation des berges ou les aménagements liés à la mise en valeur des abords des cours d'eau.

- Les tourbières : la commune est concernée par la présence de deux tourbières : la tourbière de la Gaille et la tourbière des Planches. Ces deux secteurs font l'objet d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB). Elles sont identifiées et protégées par le tramé suivant :



## Composantes de la Trame Bleue



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

«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

La commune d'Optevoz est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques :

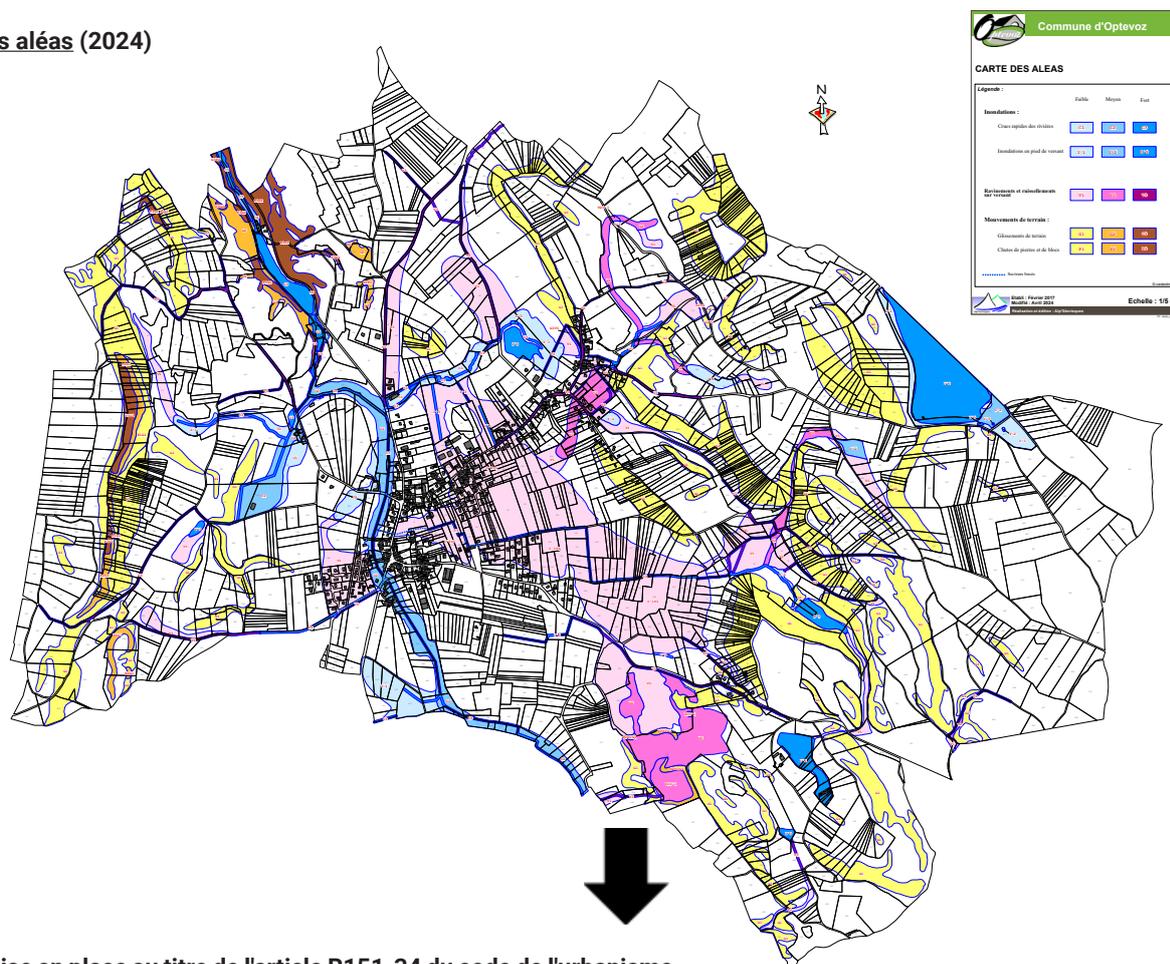
- un risque de crues rapides des rivières
- un risque d'inondations en pied de versant
- un risque de ravinement et de ruissellement
- un risque de glissement de terrain
- un risque de chutes de blocs
- un risque de retrait-gonflement des argiles
- un risque sismique
- un risque nucléaire (dans le périmètre de la centrale nucléaire du Bugey)
- ou encore un risque de rupture de barrage.

La présence de ces risques génèrent des contraintes en terme de développement et d'urbanisation. La commune est notamment concernée par deux documents :

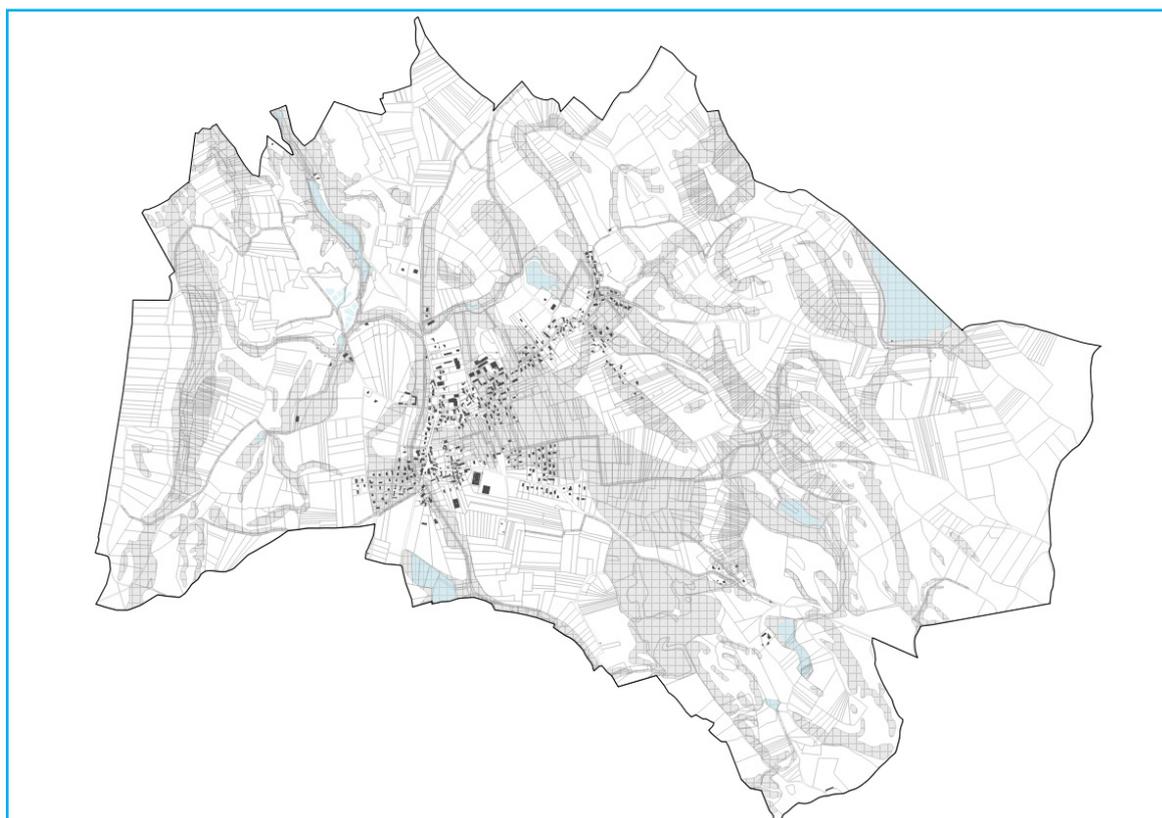
- une carte des aléas réalisée en 2016-2017 et modifiée en 2024
- l'atlas des zones inondables (AZI) Nord Isère de mars 2008.

Ces deux documents identifient des secteurs 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.

### Carte des aléas (2024)

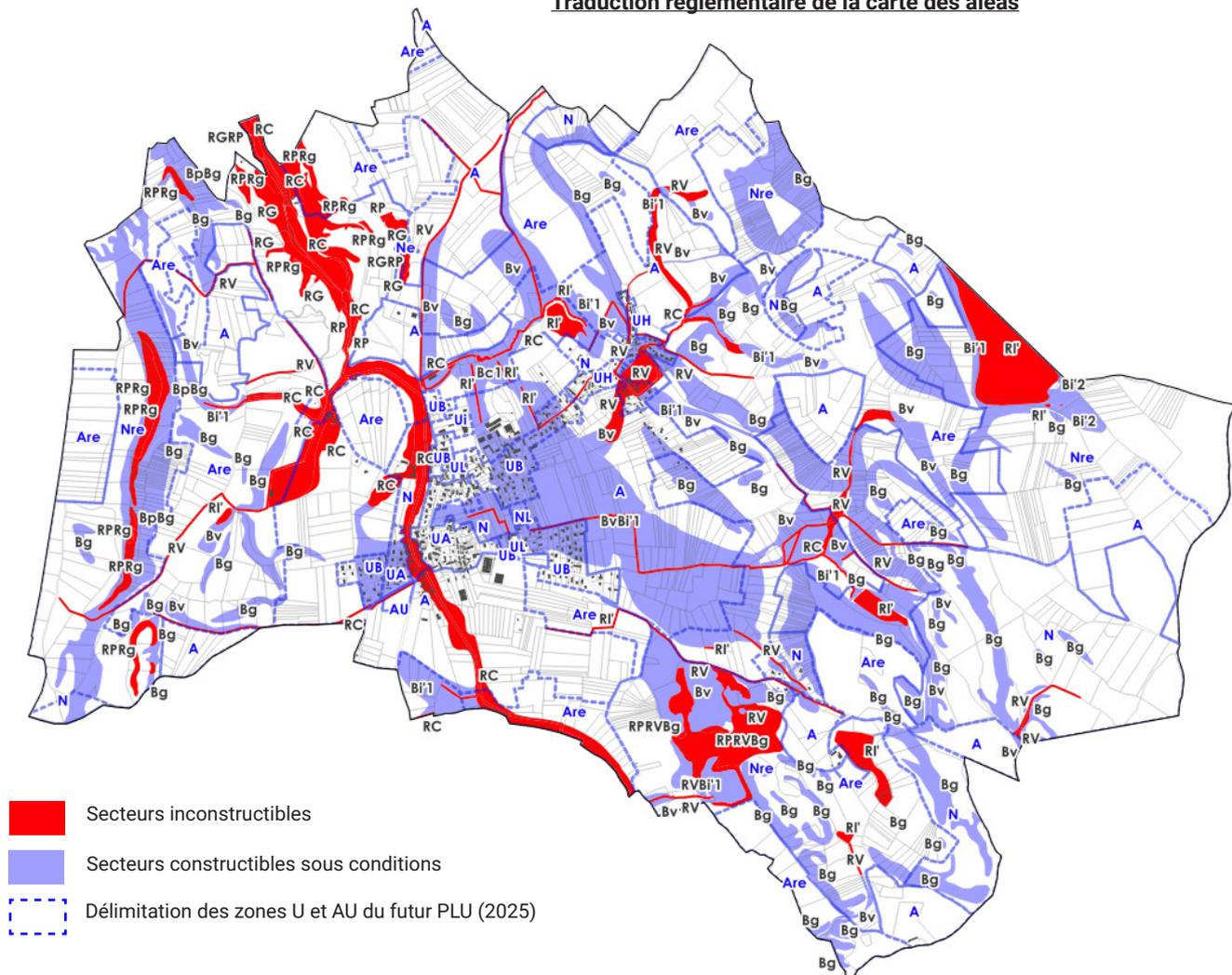


### Trame mise en place au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme



La carte des aléas a fait l'objet d'une traduction réglementaire. Cette carte fait apparaître les secteurs inconstructibles (en rouge) et ceux constructibles sous conditions (en bleu). Elle est annexée à la carte du zonage.

### Traduction réglementaire de la carte des aléas



## • **Le développement des modes doux**

«Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.» - article L151-38 du code de l'urbanisme

La commune d'Optevoz est concernée par la présence de plusieurs itinéraires de randonnées depuis le centre du village. Ces derniers visent notamment à faire découvrir les Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

- parcours du Val d'Amby - 4,6 km / 1h45
- parcours de l'étang de Lempis : 9,7 km/2h30

Afin de préserver et mettre en valeur ces itinéraires, ces derniers ont été identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.



### **Sentiers et cheminements à créer ou valoriser (article L151-38 du Code de l'Urbanisme)**



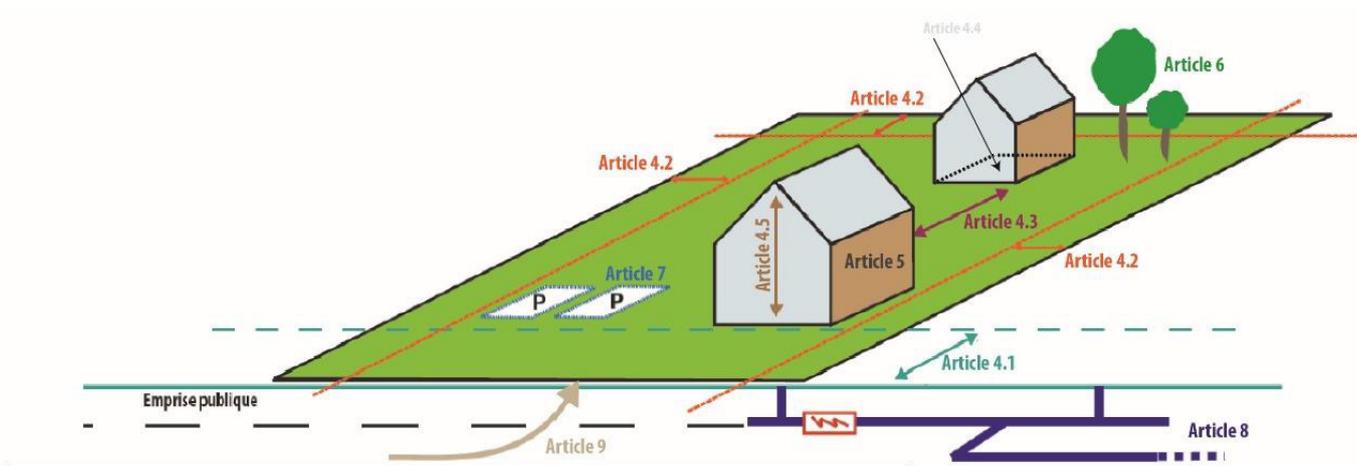
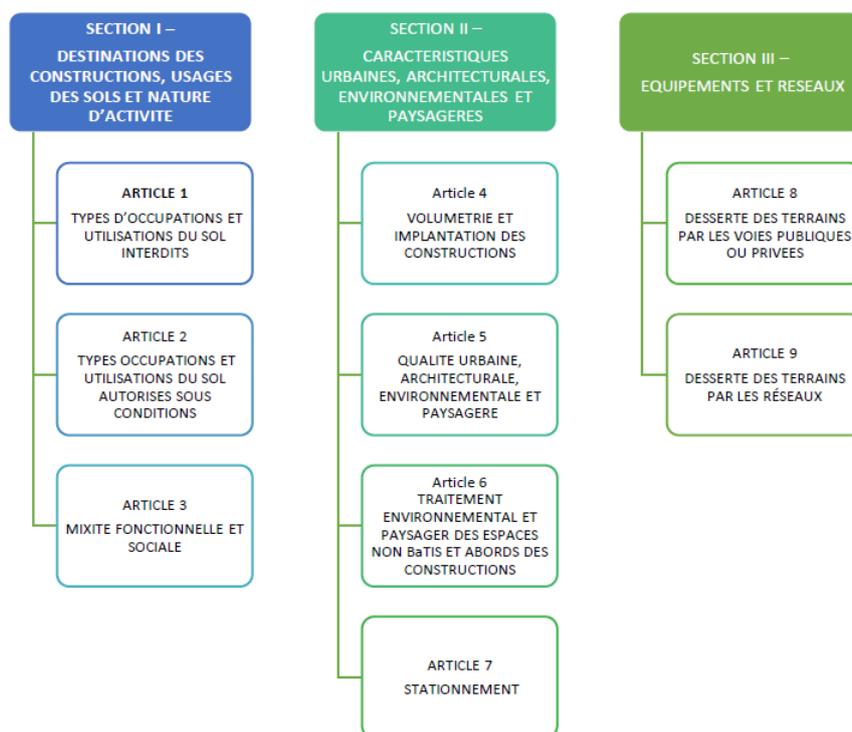
## 2.2. Motifs de la délimitation des règles

### 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.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel, le décret de décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU a rendu nécessaire le remaniement du règlement écrit.

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



Au-delà d'une nouvelle structuration du règlement, la définition des destinations et sous-destinations des constructions a également évolué.

Auparavant, le règlement pouvait interdire ou limiter à certaines conditions certaines destinations de constructions en fonction de 9 catégories (cf. *tableau ci-joint*).

Les évolutions réglementaires prévoient désormais 5 grandes destinations et 20 sous-destinations.

AVANT	AUJOURD'HUI		
Destination	Destination	Sous-destination	Exemples
<b>1. Exploitation agricole et forestière</b>	<b>1. Exploitation agricole et forestière</b>	exploitation agricole	<i>Bâtiments d'élevage, hangar, élevages de chevaux...</i>
		exploitation forestière	<i>Scierie, maisons forestières...</i>
<b>2. Habitation</b>	<b>2. Habitation</b>	logement	<i>Logement mais aussi yourtes, chambres d'hôtes, meublés de tourisme, gîte...</i>
		hébergement	<i>Foyers, centres d'accueil, maison de retraite...</i>
<b>3. Commerce</b>	<b>3. Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détails	<i>Épicerie, supermarché, drive, boulangerie, boucherie, salon de coiffure, cordonnier...</i>
<b>4. Artisanat</b>		Hôtels Autres hébergements hôteliers	<i>Hôtels</i>
<b>5. Hébergement hôtelier</b>			<i>Résidence de tourisme, village de vacance, terrains de campings et PRL...</i>
		Restauration	<i>Restaurant (pas restaurant d'entreprise)</i>
		Commerce de gros	<i>Grossistes (ex : METRO)</i>
		Activités de services	<i>Professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, salles de sport, spa, loueurs de voitures...</i>
		Cinéma	<i>Cinéma</i>
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)</b>	<b>4. Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<i>Mairie, Préfecture, Gendarmerie, caserne de pompiers, prison...</i>
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	<i>Fourrières, dépôt de transport en commun, station d'épuration, transformateur électrique...</i>
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<i>Ecole, collège, lycée, hôpitaux, maison de santé ...</i>
		Salles d'art et de spectacle	<i>Salles de concert, opéras, théâtres...</i>
		Équipements sportifs	<i>Stades, gymnases, piscines...</i>
		Lieux de culte	<i>Eglise, mosquée, temple...</i>
		Autres équipements	<i>Salle polyvalente, maison de quartier..</i>

AVANT	AUJOURD'HUI		
Destination	Destination	Sous-destination	Exemples
7. Bureaux	5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	<i>Sièges sociaux ; activités de gestion financière, administrative et commerciale</i>
8. Industrie		Industrie	<i>Construction automobile, ateliers de métallurgie, maçons, menuisiers, peintres...</i>
9. Entrepôts		Entrepôt	<i>Locaux logistiques dédiées à la vente en ligne</i>
		Centre de congrès et d'exposition	<i>Zénith, centres, palais, parc d'exposition...</i>
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	<i>Préparation de repas commandés par voie télématique &gt; commandes en livraison ou récupérés sur place mais pas de restauration dans le bâtiment</i>

**Les articles 1 et 2 des différentes zones ont été rédigés au regard de cette nouvelle classification.**

Un tableau synthétique (*cf. page suivante*) a été réalisé afin de préciser zone par zone les destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous conditions.

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.

**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**



	UA	UB	UH	1AUa	Justifications
Destinations et sous-destinations					
<b>1. Exploitation agricole et forestière</b>					
exploitation agricole	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	
<b>2. Habitation</b>					
logement	v	v	v*	v	Les zones UA, UB et 1AUa sont les zones qui correspondent aux secteurs urbanisés ou à urbaniser à vocation principale d'habitation du village (enveloppe principale et secondaire). Il s'agit du lieu préférentiel de développement pour les prochaines années. Les logements et hébergements sont donc autorisés sans conditions. La zone UH correspond quant à elle au tissu bâti du hameau de Grivoux ainsi qu'à une partie de la rue Charles François Daubigny. Ces secteurs font l'objet d'un zonage spécifique (cf. justifications de la délimitation des zones) visant à autoriser uniquement une évolution des habitations existantes (possibilité de réaliser des extensions et annexes ainsi que des changements de destination à vocation d'habitat).
hébergement	v	v	x	v	
<b>3. Commerces et activités de services</b>					
artisanat et commerce de détails	v*	x	x	x	La zone UA correspond à la centralité principale du village. Il s'agit d'un secteur marqué par une mixité fonctionnelle (habitat, commerces/services/équipements). En compatibilité avec le DAAC du SCoT, les centres-bourgs des communes constituent « des espaces prioritaires d'implantation du commerce pour conforter les centres comme des lieux de vie indispensables à l'identité du territoire. Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces, dont la taille doit correspondre à la vocation commerciale du pôle et sous réserve du respect des règles urbaines. » Aussi, le règlement de la zone UA autorise l'artisanat et le commerce de détails dits de proximité ; une surface de vente de 300 m <sup>2</sup> maximum a été définie. Il autorise également la restauration, les activités de services et les hôtels sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve que leur fréquentation ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
restauration	v*	x	x	x	
commerce de gros	x	x	x	x	
activités de services	v*	x	x	x	
hôtels	v*	x	x	x	
autres hébergements touristique	x	x	x	x	La zone UB correspond aux zones résidentielles du village. En compatibilité avec le DAAC du SCoT, les commerces et activités de services ne sont pas autorisés. De même concernant le hameau du Grivoux et une partie de la rue C.F Daubigny classés en zone UH.  La zone 1AUa correspond au secteur de développement résidentiel "Les Romains". Ce secteur est couvert par une OAP qui vise à permettre l'accueil de 35 logements. Il n'est pas envisagé une mixité fonctionnelle sur ce secteur.
cinéma	x	x	x	x	
<b>4. Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>					
Locaux et bureaux accueillant du public	v*	v*	x	x	La zone UA correspond à un secteur de mixité fonctionnelle. Si une zone UL (équipements) a été délimitée pour les principaux secteurs d'équipements (école, mairie, salle du Champ...), le règlement autorise tout de même l'accueil d'équipements d'intérêt collectif sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve que leur fréquentation ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
Locaux techniques et industriels	v*	v*	v*	v*	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	v*	v*	x	x	
Salles d'art et de spectacle	v*	v*	x	x	Les équipements sont également permis en zone UB. Cette zone doit 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 ne sont pas autorisés.
Equipements sportifs	v*	v*	x	x	
Lieux de culte	v*	x	x	x	La zone UH correspondant au hameau de Grivoux et à une partie de la rue C.F Daubigny ne permet pas l'accueil d'équipements publics, de même que la zone 1AUa correspondant au secteur de développement résidentiel. Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux équipements publics à l'exception des locaux techniques et industriels nécessaires à la zone.
Autres équipements	v*	v*	x	x	

	UA	UB	UH	1AUa	Justifications
Destinations et sous-destinations					
<b>5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>					
Industrie	v*	x	x	x	Seules les activités compatibles avec le caractère résidentiel sont autorisées au sein de la centralité principale (zone UA). Il est notamment permis la « petite industrie » : c'est-à-dire les constructions relevant de la sous-destination industrie (exemple : maçon, plâtrier-peintre...etc.) sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m <sup>2</sup> ainsi que les bureaux.
Entrepôt	x	x	x	x	
Bureau	v*	x	x	x	Dans les autres zones (UB, UH, 1AUa) : aucune activité relevant du secteur primaire, secondaire ou tertiaire n'est autorisée en compatibilité avec les orientations du SCoT en matière de développement économique.
Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x	x	x	x	

• **Zones Urbanisées (U) à vocation d'équipements**



La zone UL correspond au deux secteurs d'équipements de la commune (au Nord : mairie + école ; au Sud : la salle du Champ). Cette zone a vocation à permettre uniquement certains équipements d'intérêt collectif en lien avec ceux déjà présents. Aussi toutes les autres destinations et sous-destinations (exploitations agricoles et forestières, habitations, commerces et activités de service ; autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire) sont interdites.

	UL	Justifications
Destinations et sous-destinations		
<b>4. Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public	v	En lien avec les équipements présents au sein de la zone UL sont autorisés les locaux et bureaux accueillant du public, les établissements d'enseignement, les salles d'art et despectable, les équipements sportifs et les autres équipements.
Locaux techniques et industriels	v*	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	v	Les lieux de culte sont interdits ; le périmètre de la zone UL ne couvre pas le secteur de l'église. Concernant les locaux techniques et industriels, seuls ceux nécessaires à la zone sont autorisés.
Salles d'art et de spectacle	v	
Equipements sportifs	v	
Lieux de culte	x	
Autres équipements	v	

• **Zones Urbanisées (U) à vocation d'activités économiques et industrielles**



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

Une seule zone à vocation d'activités a été délimitée dans le projet de PLU : la zone Ui. Cette dernière correspond au secteur actuellement occupé par la Régie des Eaux. Située en dehors de la centralité principale et ne constituant pas une zone d'activité reconnue par le SCoT, seules les constructions à destination d'industrie sont permises sous conditions. En effet, cette zone a pour but de permettre des activités compatibles avec le tissu résidentiel alentour mais également compatibles avec la prise en compte des périmètres de captage de Pré Bonnet.

	Ui	Justifications
Destinations et sous-destinations		
<b>1. Exploitation agricole et forestière</b>		
exploitation agricole	x	La zone Ui n'a pas vocation à permettre des constructions liées aux exploitations agricoles et forestières.
exploitation forestière	x	

	Ui	Justifications
Destinations et sous-destinations		
<b>2. Habitation</b>		
<i>logement</i>	x	Dédiée spécifiquement au développement économique, cette zone n'a pas vocation à permettre l'accueil d'habitation. Actuellement occupée par des bâtiments techniques de la Régie des Eaux, cette zone offre un espace déjà artificialisé et aménagé permettant de répondre aux besoins des artisans/professionnels locaux.
<i>hébergement</i>	x	
<b>3. Commerces et activités de services</b>		
<i>artisanat et commerce de détails</i>	x	Située en dehors de la centralité principale, cette zone n'a pas vocation à permettre un développement commercial. Ce dernier n'est pas permis par les orientations du DAAC du SCoT. L'activité commerciale et de proximité doit être développée dans la centralité principale (zone UA).
<i>restauration</i>	x	
<i>commerce de gros</i>	x	
<i>activités de services</i>	x	
<i>hôtels</i>	x	
<i>autres hébergements touristique</i>	x	
<i>cinéma</i>	x	
<b>4. Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		
<i>Locaux et bureaux accueillant du public</i>	x	Dédiée spécifiquement au développement économique, cette zone n'a pas vocation à permettre le développement d'équipements d'intérêt collectif. Seuls les locaux techniques et industriels liés à la zone sont permis.
<i>Locaux techniques et industriels</i>	v*	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	x	
<i>Salles d'art et de spectacle</i>	x	
<i>Equipements sportifs</i>	x	
<i>Lieux de culte</i>	x	
<i>Autres équipements</i>	x	
<b>5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>		
<i>Industrie</i>	v*	La zone Ui autorise les activités industrielles et les entrepôts sous réserve que ces derniers soient compatibles avec le tissu résidentiel alentour ainsi qu'avec la protection des captages d'eau potable de Pré Bonnet. Les activités sources de pollution sont strictement interdits. Les bureaux sont autorisés uniquement s'ils sont liés à une activité industrielle principale.
<i>Entrepôt</i>	v*	
<i>Bureau</i>	v*	
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	x	
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	x	

• **Zone Agricole 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

	A	Are	Justifications
Destinations et sous-destinations			
<b>1. Exploitation agricole et forestière</b>			
<i>exploitation agricole</i>	v	x	La délimitation des zones agricoles identifie 2 grandes familles : - la zone A «classique» dans laquelle est autorisée les constructions à vocation agricole. - la zone Are qui correspond aux réservoirs de biodiversité identifiés par le SRADDET et le SCoT. Afin de préserver la fonctionnalité écologique de ces secteurs, et en compatibilité avec les orientations du SCoT, aucune nouvelle construction n'est permise y compris à vocation agricole.
<i>exploitation forestière</i>	x	x	

	A	Are	Justifications
Destinations et sous-destinations			
<b>2. Habitation</b>			
logement	v*	x	En zone A «classique» sont autorisés les logements des exploitants agricoles sous certaines conditions. Sont également autorisés dans l'ensemble des zones A une évolution des habitations existantes. L'évolution est toutefois encadrée (hauteur, emprise au sol...).
hébergement	x	x	En zone Are, aucune construction n'est autorisée. Il n'est pas possible de procéder à une évolution des habitations existantes.
<b>3. Commerces et activités de services</b>			
artisanat et commerce de détails	x	x	Les zones agricoles n'ont pas vocation à accueillir des commerces et activités de services ; seules les activités liées aux exploitations agricoles (et donc relevant de la sous-destination principale «exploitation agricole») sont permises.
restauration	x	x	
commerce de gros	x	x	
activités de services	x	x	
hôtels	x	x	
autres hébergements touristique	x	x	
cinéma	x	x	
<b>4. Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public	x	x	Les zones A n'ont pas vocation à accueillir des équipements publics participant à la vie de la commune. Ces derniers pourront se réaliser au sein des zones U et AU prévus à cet effet. Seuls les locaux techniques et industriels (transformateurs ; pylones...) sont autorisés.
Locaux techniques et industriels	v*	v*	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	
Salles d'art et de spectacle	x	x	
Equipements sportifs	x	x	
Lieux de culte	x	x	
Autres équipements	x	x	
<b>5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie	x	x	Les zones A n'ont pas vocation à développer les activités économiques. La destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaires » n'est donc pas autorisée.
Entrepôt	x	x	
Bureau	x	x	
Centre de congrès et d'exposition	x	x	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	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					
<b>1. Exploitation agricole et forestière</b>					
exploitation agricole	x	x	x	x	Les constructions agricoles ne sont pas autorisées au sein des zones naturelles. Il s'agit de préserver les milieux naturels et boisements. Seules les exploitations forestières sont permises au sein de la zone N «classique». La zone Nre étant délimitée pour leurs enjeux environnementaux, aucune nouvelle construction n'est permise. Les zones NL et Ne correspondent d'une part à la zone sportive/de loisirs (stade, aire de jeux) rue Camille Corot et d'autre part à la déchèterie, elles n'ont donc pas vocation à accueillir des exploitations agricoles et/ou forestières.
exploitation forestière	v	x	x	x	

	N	Nre	NL	Ne	Justifications
Destinations et sous-destinations					
<b>2. Habitation</b>					
<i>logement</i>	v*	x	x	x	Les nouveaux logements sont interdits dans l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs. Sont autorisés uniquement une évolution des habitations existantes (extension et annexe) selon les mêmes conditions qu'en zone agricole et ce uniquement au sein de la zone N "classique". La zone Nre, à l'instar de la zone Are présente des enjeux environnementaux forts. Aucune nouvelle construction et/ou évolution d'habitations existantes n'est permise. Les zones de loisirs (NL) et de déchèterie n'ont également pas vocation à accueillir des habitations.
<i>hébergement</i>	x	x	x	x	
<b>3. Commerces et activités de services</b>					
<i>artisanat et commerce de détails</i>	x	x	x	x	Les zones naturelles sont à préserver pour leur fonctionnalité écologique et paysagère. Elles n'ont pas vocation à permettre le développement de commerces et activités de services.
<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	
<b>4. Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>					
<i>Locaux et bureaux accueillant du public</i>	x	x	x	x	A l'instar de la zone agricole, la zone naturelle n'a pas vocation à permettre le développement d'équipements d'intérêt collectif. A condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, seuls sont autorisés :
<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	- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, 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. - Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
<i>Salles d'art et de spectacle</i>	x	x	x	x	La zone NL correspond à une zone d'équipements et de loisirs existante (stade de foot, aire de jeux, buvette/vestiaire et terrains de pétanque). Seuls les équipements compatibles avec les usages en place sont permis. A noter qu'il n'est pas permis la création de nouveaux bâtiments mais uniquement une extension modérée du bâtiment existant (buvette/vestiaire). De même concernant la zone de la déchèterie (Ne) : seule une extension modérée du bâtiment existant est permise.
<i>Equipements sportifs</i>	x	x	v*	x	
<i>Lieux de culte</i>	x	x	x	x	
<i>Autres équipements</i>	x	x	v*	x	
<b>5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>					
<i>Industrie</i>	x	x	x	x	Les zones N n'ont pas vocation à développer les activités économiques. La destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaires » n'est donc pas autorisée.
<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

Il s'agit d'un nouvel article mis en place suite aux évolutions du Code de l'Urbanisme. Ce dernier 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 mono-fonctionnelles.

##### • Mixité sociale :

La commune d'Optevoz n'est pas soumise à des obligations de production de logements sociaux. Toutefois, comme indiqué précédemment dans la justification des prescriptions réglementaires (cf. pages précédentes), un secteur de mixité sociale a été mis en place sur le secteur "Les Romains" classé en zone 1AU. L'urbanisation de ce dernier devra permettre de produire 40% de logements locatifs sociaux. Les autres zones du PLU ne sont pas concernées par cet article.

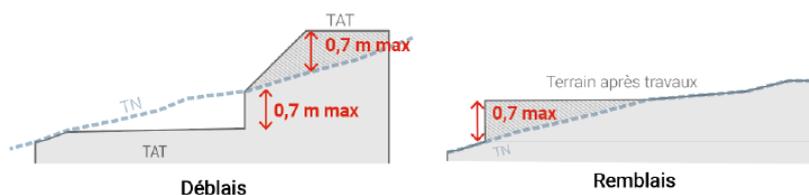
##### • Mixité fonctionnelle :

Cet article est utilisé pour préserver certains rez-de-chaussée commerciaux. Afin de maintenir la dynamique économique de la centralité principale de la commune ; les commerces et services de proximité situés autour de place Charles Rouvière ont fait l'objet d'une identification et d'une protection. L'article 3 est réglementée uniquement pour la zone UA (se reporter à la justification des prescriptions réglementaires).

#### Article 4 : volumétrie des constructions

Cet article vise à rappeler que les projets doivent s'adapter au terrain naturel et à l'environnement existant et non l'inverse. Ainsi, les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement s'ils sont liés au projet.

Afin de veiller à l'insertion des constructions dans la pente, des règles de déblais-remblais ont été définies et des schémas illustratifs ont été ajoutés.



Extrait du règlement écrit

#### Article 5.2 : performances énergétiques et environnementales des constructions



Il s'agit d'un nouvel article permettant de répondre aux objectifs du SCoT et du PCAET en matière de changements climatiques : "tendre vers un développement plus sobre et plus durable énergétiquement" (extrait du DOO du SCoT) ; "rendre les bâtiments et leurs occupants plus sobres en énergie" ; "aménager un territoire résilient" (extrait des grandes orientations stratégiques du PCAET des Balcons du Dauphiné).

Ce dernier fixe des préconisations afin d'encourager le développement des énergies renouvelables et développer les principes bioclimatiques dans les projets d'aménagement. Il apporte notamment des prescriptions concernant les installations solaires ou encore l'isolation par l'extérieur.

## 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.

Une distinction a été faite selon les zones et leurs enjeux :

> concernant le stationnement lié à l'habitat : il est exigé au minimum 2 emplacement par logement. Ces règles étaient déjà en vigueur dans le PLU actuel. Il s'agit de tenir compte du taux de motorisation important des ménages et de l'absence d'un réseau de transport en commun.

> concernant le stationnement lié aux équipements : à l'instar du règlement actuel, il n'a pas été défini de ratio de place de stationnement. Il est précisé que le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour répondre à l'équipement envisagé.

> concernant le stationnement lié aux activités : les règles actuelles du PLU (2019) ont été reprises à savoir 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerce et de bureau. Pour les autres activités : il n'a pas été défini de ratio. Il est précisé que le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, livraison...).

> Stationnement vélos : Au-delà des règles en matière de stationnement automobile, cet article introduit également des exigences en matière de stationnements vélos. Il s'agit de répondre aux exigences réglementaires qui imposent de fixer des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Les règles actuelles concernant les bureaux ont été reprises à savoir : obligation de réaliser un local vélo de plain-pied de 3 m<sup>2</sup> minimum.

Pour les immeubles collectifs, le règlement de la zone 1AU (Les Romains) fixe la règle suivante : pour toute opération visant à créer plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.

## 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).

Afin d'éviter l'empiètement des véhicules sur le domaine public, il est exigé que les accès (portails, portes de garage) soient réalisées en recul de la voirie (système de "bateau") permettant à un véhicule de stationner.

## 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 autorisée 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.

**• Règles spécifiques aux zones à vocation d'habitat**

Pour répondre aux orientations du PADD, les évolutions souhaitées dans ces zones doivent permettre "d'inscrire un développement urbain limité, en harmonie avec le centre-village et respectueux de l'identité optevozienne" (axe 2).

Afin de répondre à ces objectifs, 3 zones à vocation d'habitat ont été définies : UA, UB et UH. Leur délimitation tient compte des caractéristiques du tissu bâti. Aussi, ces 3 grandes zones font l'objet de règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, mais également des règles de hauteur ou d'emprise au sol différenciées afin de tenir compte de la spécificité des tissus bâtis existants (centre-bourg historique ; tissu pavillonnaire ; hameau ancien...).

Le tableau ci-dessous synthétise les principales règles définies par zones à vocation d'habitat.

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA	UB	UH
4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques	- soit à l'alignement des voies ; - soit en retrait : recul minimum de 5 mètres  Piscine : recul de 2 m minimum		



Tissu zone UA



Tissu zone UB



Tissu zone UH



Si le règlement définit une règle générale, des exceptions sont toutefois définies :

- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA	UB	UH
<b>4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	- implantation obligatoire sur au moins une des limites séparatives - en cas de non-implantation en limite : recul minimum égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres	- Implantation possible sur une ou plusieurs limites - en cas de non implantation : recul minimum égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres	idem que la zone UA

Tout comme la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, le règle précise que des exceptions sont possible :

- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale ;
- Dans les cas où l'implantation imposée génère une gêne sur les constructions préexistantes (ensoleillement, exposition, vis-à-vis, etc.)
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA	UB	UH
<b>4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	La distance entre deux bâtiments non accolés doit être au minimum de 3 mètres.		

Cette règle déjà existante dans le PLU en vigueur vise à assurer un confort (éviter que les constructions se fassent trop d'ombre ou se gênent mutuellement).

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA	UB	UH
<b>4.5. Emprise au sol</b>	Non réglementé	60%	Les extensions des habitations existantes sont limitées à 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol  L'emprise au sol des annexes des habitations existantes est limitée à 40 m <sup>2</sup>

L'emprise au sol était aujourd'hui non réglementée en zone UA et UB.

En zone UA, il n'est pas défini d'emprise au sol afin de permettre une densification de la centralité principale, en compatibilité avec les orientations du SCoT.

Une emprise au sol est désormais fixée en zone UB. Cette zone correspond à la centralité secondaire. Si une densification est permise, cette dernière doit restée modérée et ne pas conduire à permettre une production de logements supérieure à celle de la centralité principale.

L'emprise au sol à également pour but d'assurer un équilibre entre densification de l'enveloppe bâtie ; maintien de la qualité de vie des habitants (éviter la surdensification et garantir que les constructions soient adaptées à la taille des parcelles) et maintien d'espaces verts.

En limitant l'emprise au sol, le PLU promeut des quartiers plus agréables à vivre, avec des espaces ouverts et aérés. Cela contribue à la santé et au bien-être des habitants. De plus, cela participe à réduire les effets d'îlots de chaleur urbains, améliorant ainsi le confort thermique en été.

Ce choix vise également à maintenir une cohérence architecturale et paysagère du village. Cela aide à préserver le caractère et l'identité des quartiers, en évitant des constructions disproportionnées ou inappropriées qui pourraient nuire à l'esthétique locale.

Concernant la zone UH : l'emprise au sol concerne uniquement les extensions et annexes ; cette zone ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions. Les règles définies se veulent identiques aux possibilités d'évolution des habitations existantes situées au sein des zones agricoles et naturelles. Elles ont été définies dans un objectif de permettre des évolutions «modérées» du tissu existant, en compatibilité avec les objectifs réglementaires de modération de la consommation d'espaces.

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA	UB	UH
<b>4.6. Hauteur des constructions</b>	9 mètres	7 mètres	Extensions permises jusqu'à la hauteur de la construction existante ou dans son prolongement. Possibilité de surélévation du bâti existant dans la limite de 9 mètres maximum au faîtage
	Annexes : 3,50 mètres		

Les règles de hauteur ont été définies en tenant compte du tissu bâti existant.

Tissu zone UA



Tissu zone UB



Tissu zone UH



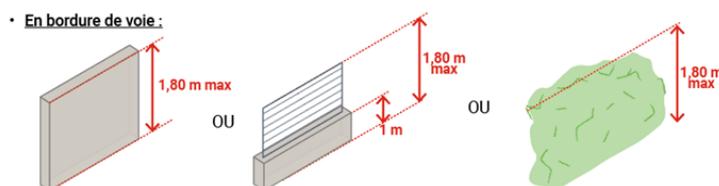
Des exceptions sont autorisées pour les restaurations/extensions et reconstructions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure à la règle principale. Il est toutefois précisé que dans ces cas, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant à l'égout du toit.

Par ailleurs, des dérogations aux règles de hauteur sont permises dans certains cas conformément à la réglementation en vigueur :

- en cas d'isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
- en cas de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale ou énergétique

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA	UB	UH
<b>6.1 Clôture</b>	distinction entre : - clôtures sur voie - mur en maçonnerie (1,80 m max) - mur bahut (1 m max) + éléments à claire voie (1,80 m max) - végétaux  - clôtures en limites -idem que sur voie mais avec une hauteur supérieure jusqu'à 2 mètres.		
	Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.		

L'objectif principal des règles de clôture est de garantir une intégration harmonieuse dans le paysage urbain. Les clôtures doivent s'harmoniser avec les bâtiments environnants et les clôtures voisines pour préserver l'esthétique générale du quartier. Cette approche permet de maintenir une cohérence visuelle et de renforcer l'identité locale, en évitant des ruptures esthétiques qui pourraient nuire à l'attractivité du territoire.



La limitation de la hauteur des clôtures à 1,80 mètre en bordure des voies vise à garantir la sécurité et la visibilité, notamment aux intersections. Les éléments à clairevoie et les haies végétales encouragent une interaction visuelle entre les espaces publics et privés, tout en assurant une certaine intimité. Cette règle participe à la création d'un environnement ouvert et accueillant, tout en respectant les besoins de sécurité et de discrétion des habitants.

Concernant les haies végétales : le règlement précise désormais que les haies doivent être composées d'essences diversifiées et peu consommatrices en eau. Il s'agit d'assurer une biodiversité au sein du tissu bâti mais également de tenir compte des évolutions climatiques (sécheresse, pression sur la ressource en eau...).

Articles	Zones à vocation d'habitat		
	UA	UB	UH
6.2 Aspect quantitatif et qualitatif du traitement des espaces libres	La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/thuyas) est interdit. En cas de doublement des clôtures par des végétaux ou de haies végétales ; ces dernières seront composées d'espèces différentes, d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau. Les plantations ponctuelles devront également privilégier des essences locales, non envahissantes, s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau. L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité. La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'îlot. Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.		
	surface imperméabilisée maximum = 70%	surface imperméabilisée maximum = 50%	
	En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.		

La mise en place de ces règles est motivée par plusieurs objectifs clés, dont la préservation de la biodiversité. En interdisant les haies de feuillage persistant de type épicéas/thuyas, qui souvent ne favorisent pas la biodiversité, et en encourageant l'utilisation d'essences locales non envahissantes, le PLU vise à créer des habitats favorables à la faune et à la flore locales. Ces essences locales sont adaptées au climat et nécessitent moins d'eau, ce qui contribue à la durabilité écologique du projet.

Les règles stipulent que l'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, ce qui est essentiel pour garantir une bonne insertion dans le contexte urbain. En recherchant des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue, ou de l'îlot, le PLU assure une cohérence visuelle et fonctionnelle qui valorise le paysage urbain. Cela contribue à la qualité de vie des habitants et à l'attractivité du quartier.

La création d'un espace tampon végétal en limite de zones naturelles et/ou agricoles est une stratégie pour assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif renforce la diversité végétale et favorise la biodiversité, tout en minimisant les impacts négatifs de l'urbanisation sur les zones naturelles adjacentes.

Le PLU de 2025 fixe désormais un coefficient maximum d'imperméabilisation. La mise en place de cet outil répond à plusieurs objectifs :

> *gestion des eaux pluviales* : L'imperméabilisation excessive des sols empêche l'infiltration naturelle des eaux de pluie, augmentant ainsi le risque d'inondations. En limitant la surface imperméabilisée, on favorise l'absorption des eaux par le sol, réduisant ainsi la pression sur les systèmes de drainage urbains et les risques d'inondations.

> *préservation de la biodiversité* : Les surfaces perméables, telles que les espaces verts et les zones non bâties, fournissent des habitats essentiels pour la faune et la flore locales. En contrôlant l'imperméabilisation, on préserve ces habitats.

> *protection de la qualité des sols et de l'eau* : L'imperméabilisation des sols peut entraîner la contamination des eaux souterraines par les polluants de surface qui ne sont pas filtrés naturellement. En réduisant l'imperméabilisation, on protège la qualité des sols et de l'eau, assurant ainsi la santé des écosystèmes et des populations locales.

Les règles applicables à la zone A Urbaniser à vocation d'habitat (1AU - Les Romains) ont été définies sur le modèle de la zone UA. Les règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques ont été retravaillées : il est interdit de s'implanter en limite de routes départementales (recul obligatoire exigé par le département + prise en compte des risques/nuisances) et un recul de 5 mètres par rapport au chemin des Romains est exigée (il s'agit de permettre l'aménagement d'un espace tampon paysager). Pour les autres voies à créer, le règlement autorise soit une implantation en limite soit avec un recul de 3 mètres minimum. Il s'agit de permettre une optimisation de l'emprise bâtie.

Les règles d'implantations en limites séparatives sont identiques à celles de la zone UA. De même pour la hauteur (9 mètres maximum). A noter que l'OAP et le projet envisagé prévoit l'accueil d'habitat collectif de type R+1 maximum.

### Article 5.1 : aspect extérieur des constructions

Correspondant à l'ancien article 11 du règlement actuel, il régit l'aspect extérieur des constructions et vise à promouvoir une bonne insertion des constructions dans le tissu bâti et paysager.

#### • Concernant les façades/ les couleurs

Le règlement vise à interdire les aménagements susceptibles de dégrader le cadre bâti ou d'autoriser des styles étrangers à la région.

Ainsi, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus sont interdits.

Aucun nuancier n'a été défini mais le règlement précise que les couleurs utilisées devront s'harmoniser avec les éléments de voisinage et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité : tons traditionnels de pierre et pisé : beige, sable, gris-beige et ocre.

#### • Concernant les toitures

A l'instar des façades, des pentes de toit, couleurs de tuile ont été définies selon les caractéristiques des zones UA, UB et UH.

Une nouvelle dérogation a toutefois été instaurée pour les vérandas, pergolas et annexes/abris de jardins de moins de 20 m<sup>2</sup>. Il s'agit de répondre aux exigences techniques de ces éléments mais également de permettre l'implantation d'abris "pré-fabriqués" et vendus dans le commerce.

• Concernant les coffrets/blocs réseaux : afin de veiller à l'insertion architecturale de ces derniers, il a été précisé que ces derniers devaient être peu visibles depuis l'espace public et masqués par des dispositifs architecturaux.

#### • Règles spécifiques aux zones à vocation d'équipements

Répondant à un intérêt général et faisant souvent l'objet de concours de maîtrise d'oeuvre, le règlement de cette zone (UL) se veut souple afin de permettre la réalisation de ces projets spécifiques.

Aussi, l'implantation des constructions est laissée libre. La hauteur et l'emprise au sol ne sont également pas réglementés.

Toutefois, la mise en place d'un coefficient d'imperméabilisation maximal a été maintenu : ce dernier est fixé à 70% pour les secteurs d'équipements. De même, l'obligation de végétalisation des espaces de stationnement applicable aux autres zones est maintenue.

Il s'agit de répondre aux objectifs de végétalisation ; lutte contre les îlots de chaleur ; maintien d'espace de respiration et de gestion des eaux pluviales

### • Règles spécifiques à la zone d'activités (Ui)

La zone Ui était autrefois classée en zone UB et correspond au secteur de la Régie des Eaux. Destiné à muter à moyen-long termes, ce secteur a été fléché à vocation économique afin de tenir compte des bâtiments existants et de leur configuration (bâtiments techniques), du caractère déjà artificialisé/aménagé du site mais également afin de répondre aux besoins des artisans et professionnels locaux. Les règles définies tiennent compte du site existant et de ses contraintes (route départementale, périmètre de protection de captage d'eau potable, tissu résidentiel alentour...).

#### Concernant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il est précisé qu'en bordure de la RD n°52, les constructions nouvelles ou l'extension des bâtiments existants doivent respecter le recul existant.

Un recul de 3 mètres est exigé vis à vis de nouvelles voiries internes potentielles.

A l'instar des zones à vocation d'habitat, des exceptions sont définies :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

- Pour tenir compte de l'implantation dominante des constructions contiguës et de respecter les caractéristiques morphologiques et architecturales environnantes.

#### Concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Une distinction a été faite entre :

- les constructions implantées en limites de zones A ou N : dans ce cas, un recul de 5 mètres minimum est exigé. Il s'agit d'assurer une transition paysagère douce entre les constructions et les milieux agricoles et naturelles. Des plantations sont exigées dans cette bande de recul.

- les constructions implantées au sein de la zone Ui ou en limites d'autres zones U : un recul minimum de 3 mètres est exigé.

A l'instar des zones à vocation d'habitat, des exceptions sont définies

- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale sans aggraver l'état existant ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et notamment pour les lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report sur les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

#### Emprise au sol

Afin d'assurer un équilibre entre optimisation de l'emprise artificialisée existante et enjeu de végétalisation/lutte contre les îlots de chaleur et aménagement favorable à l'infiltration des eaux de pluie, un coefficient d'emprise au sol de 60% maximum a été défini.

#### Hauteur des constructions

Les règles de hauteur visent à assurer un équilibre entre prise en compte du tissu résidentiel alentour (il s'agit de veiller à l'insertion architecturale dans le tissu bâti existant) et optimisation de ce secteur artificialisé n'entraînant aucune consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Une hauteur de 9 mètres a été définie, hauteur identique à la centralité principale (zone UA). Toutefois, il est possible de procéder à une extension des bâtiments existants présentant une hauteur supérieure.

**Concernant l'aspect extérieur des constructions :**

A l'instar des zones résidentielles, des règles ont été définies afin de veiller à l'insertion des activités dans le tissu existant. Des prescriptions relatives à la cohérence architecturale mais également à la gestion du stockag et des enseignes/éclairages ont été définies.

La cohérence architecturale sera recherchée selon les différents usages mais pas forcément l'unité. Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit.

La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade.

**5.1.5. Stockage**

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée, etc.).

Source : CAUE 13

**5.1.6. Enseigne et éclairage**

L'éclairage mis en place veillera à ne pas produire de pollution lumineuse.

Extrait du règlement écrit

**Concernant les clôtures :** les règles ont été définies de manière à tenir compte des exigences sécuritaires des entreprises mais également des enjeux paysagers et environnementaux.

Des clôtures perméables sont notamment exigées en limites de zones A et N afin de permettre le passage la petite faune.

**Concernant les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles :** Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- D'un grillage en treillis de couleur vert ; gris ou brun foncé permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie vive composée d'espèces d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement).

Source : © Bruxelles Environnement

Exemple de clôtures permettant la circulation de la petite faune

Extrait du règlement écrit

**Concernant les espaces libres :** un coefficient d'imperméabilisation a été défini à l'instar des zones à vocation d'habitat. Ce dernier est fixé à 80%. Des prescriptions sont également fixées en matière de végétalisation des espaces libres et espaces de stationnement. Il est ainsi précisé que :

« Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. (...) Les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 20% de l'unité foncière.»

### • Règles spécifiques aux zones agricoles et naturelles (A et N)

#### • Principales évolutions apportées concernant les possibilités d'évolutions des habitations existantes :

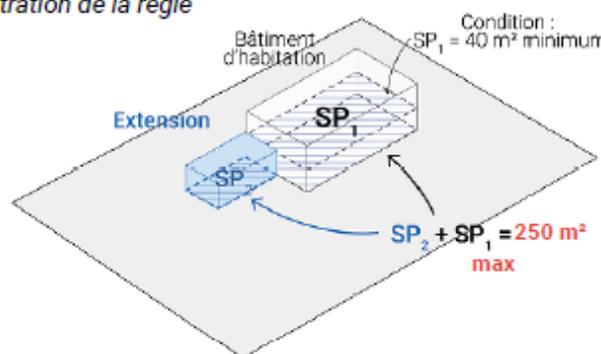
Le règlement actuel du PLU autorisait déjà une évolution des habitations existantes (extension et annexe) situées au sein des zones agricoles et naturelles.

Les règles actuelles ont été retravaillées en tenant compte de la doctrine départementale de la CDPENAF - commission en charge de l'analyse de la consommation d'espaces des documents d'urbanisme mais également des révisions des PLU des communes alentours (uniformisation de la règle).

Sont désormais autorisées :

- les extensions des habitations existantes : elles sont permises sous réserve que l'habitation existante présente une surface de plancher égale ou supérieure à 40 m<sup>2</sup> et sous réserve que l'extension ne dépasse pas 30% du volume existant et que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

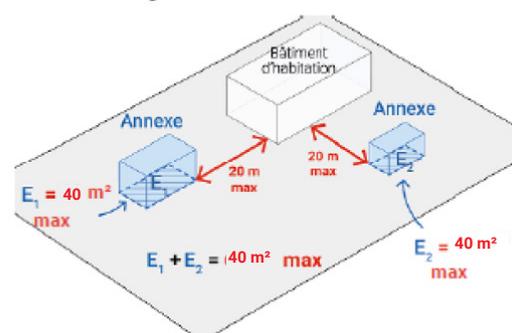
Illustration de la règle



- la réalisation d'annexes : les annexes sont autorisées sous réserves que l'emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>. Il est possible de réaliser plusieurs annexes. Cependant, la superficie totale et cumulée des annexes d'une unité foncière ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les annexes doivent obligatoirement être implantées dans un rayon de 20 mètres maximum vis à vis de l'habitation existante.

Illustration de la règle



Les piscines sont également autorisées sous réserve que leur superficie n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et sous réserve de la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme. Ces dernières doivent, à l'instar des autres annexes, être implantées dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation principale.

• Créations de sous-secteurs afin de prendre en compte les enjeux environnementaux : la révision générale du PLU a conduit à identifier des sous-secteurs aux zones agricoles et naturelles. Ont notamment été définies ou retravaillées des zones présentant des enjeux environnementaux (Are et Nre) > se reporter à la justification de la délimitation des zones.

Afin de tenir compte de ces enjeux, des règles de constructibilité spécifiques ont été définies. Les zones Are et Nre interdisent toutes nouvelles constructions à l'exception :

- Des installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, 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.
  - Des travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- à condition qu'ils soient directement nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

• **Créations de sous-secteurs spécifiques correspondant à des activités existantes :** au-delà de la prise en compte des enjeux environnementaux via la création de sous-secteurs (Are/Nre), des sous-secteurs ont également été définis afin de tenir compte d'activités déjà en place : la zone de loisirs et d'équipements (stade, aire de jeux... de la rue Camille Corot) et la déchèterie intercommunale. Ces deux secteurs font l'objet de zonage spécifique : zone NL et Ne (*se reporter à la justification de la délimitation des zones*).

Situés au sein d'espaces naturels ou agricoles, le règlement des zones a pour but de permettre une évolution des bâtiments existants de façon modérée :

- pour le secteur de la déchèterie : L'extension du bâtiment existant est autorisée sous réserve que l'emprise au sol total du bâtiment (existant + extension) n'excède pas 80 m<sup>2</sup>.
- pour le secteur du stade : L'extension du bâtiment existant (buvette/vestiaire) est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

• **Règles d'implantation et emprise au sol :**

Les règles d'implantation par rapport aux voies ont été maintenues (recul minimum de 5 mètres). Il est toutefois précisé qu'un recul plus important est exigé vis à vis des routes départementales : 8 mètres minimum par rapport à l'emprise des routes départementales en agglomération et 10 mètres hors agglomération.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre sans aggraver l'état existant ;
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...) et notamment pour les ouvrages liés aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Concernant les limites séparatives : les constructions peuvent désormais s'implanter :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve qu'il ne s'agit pas d'une limite séparative avec une zones U ou AU ;
- En cas de non-implantation sur des limites séparatives, elles devront s'implanter en respectant un recul au moins égal à 3 mètres de la limite considérée.

Des règles d'emprises au sol ont été définies uniquement pour les possibilités d'évolution des habitations existantes :

- les extensions sont limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- les annexes sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Ainsi que pour les secteurs spécifiques (NL et Ne : *se reporter aux justifications ci-dessus*).

• **Hauteur des constructions:**

Des hauteurs spécifiques ont été définies en fonction des constructions envisagées :

- pour les constructions à usage agricole : la hauteur est limitée à 12 mètres (hors silos)
- pour les autres constructions autorisées en zones A et N : la hauteur est limitée à 7 mètres
- pour l'extension des constructions d'habitation existantes : elle ne doit pas dépasser celle de la construction

existante. En cas de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres  
 - pour les annexes : la hauteur est limitée à 3,50 mètres.

• **Aspect extérieur des constructions :**

Des règles ont été ajoutées concernant l'aspect extérieur des bâtiments agricoles et leur insertion dans le paysage. Des règles ont été fixées concernant les tunnels agricoles afin de veiller à leur insertion paysagère ou encore concernant les aires de stockage.

Concernant les bâtiments agricoles : L'aspect extérieur des constructions et bâtiments, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le paysage agricole.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion harmonieuse dans le site.

**5.1.7. Tunnels agricoles et aires de stockage**

L'implantation des tunnels doit tenir compte des ouvertures visuelles. A l'instar des nouvelles constructions, ces derniers devront veiller à :

- se rapprocher des masses végétales existantes
- ne pas être implantés sur une ligne de crête.

La couleur du tunnel devra être uniforme et le vert ou le gris sera privilégié.

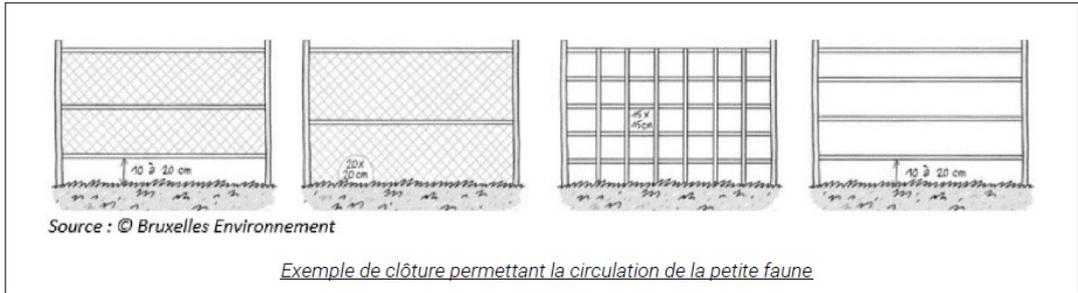
Dans la mesure du possible, les zones de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront placées à l'arrière de la ferme afin de ne pas dévaloriser les vues principales de la ferme.

On choisira de les disposer de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'entrée de l'exploitation, les routes et chemins environnants et le cas échéant depuis les vallées ou points de vue lointains remarquables.

*Extrait du règlement écrit*

• **Clôtures**

Afin de veiller à la perméabilité des espaces et notamment à la fonctionnalité des corridors écologiques locaux et au passage de la faune, des règles ont été précisées afin de favoriser des clôtures favorables à la petite faune.



*Extrait du règlement écrit*

**• 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)
- Des recommandations en matière de plantation et d'essences végétales
- La liste des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Une fiche de préconisation : «retrait-gonflement des argiles : comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ?»

**Annexe n°1 : LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES (ER)**

Au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement délimite des emplacements réservés (ER)/ Ces derniers sont matérialisés via le figuré suivant : 

4 emplacements réservés ont été délimités :

N°	Surface	Bénéficiaire	Objet	Parcelles cadastrales
ER-1	145 m²	Commune d'Optevoz	Régularisation des aménagements de loisirs réalisés (terrains de pétanque)	D n°995 et D n°997
ER-2	197 m²	Commune d'Optevoz	Sécurisation du carrefour rue du Grivoux et Impasse Gustave Courbet	C n°414
ER-3	123 m²	Commune d'Optevoz	Sécurisation de la voirie et du carrefour rue Pachot d'Arzac et Impasse d'Appian	B n°226
ER-4	755 m²	Commune d'Optevoz	Extension du parking	D n°27 et D n°26

**Annexe n°4 : RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE PLANTATIONS**

❖ Choisir l'essence en fonction du changement climatique et de son besoin en eau

« L'arbre est un être vivant qui puise dans le sol et le sous-sol, les éléments dont il a besoin. Comme tout être vivant, il a des exigences. Les exigences varient selon les espèces.

Les critères de choix doivent prendre en compte la texture du sol, sa structure, le pH (acidité ou non), l'alimentation en eau, l'hydromorphie et la profondeur du sol et du sous sol.

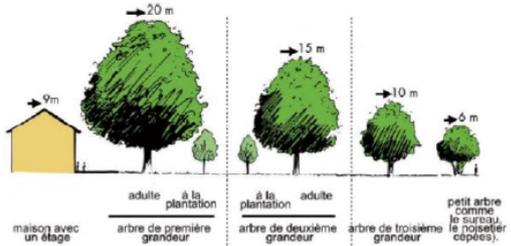
Certains arbres demandent un sol bien drainé, d'autres préfèrent des sols humides, d'autres encore offrent une capacité d'adaptation à différents milieux (tilleul, platane, chêne pédonculé...)

*(source : CAUE44)*

❖ Tenir compte de la dimension de l'arbre

Lors de nouvelles plantations, une attention devra être portée à la projection de la taille adulte de l'arbre. Les essences choisies veilleront à être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

Les essences devront être plantées là où elles peuvent effectivement se développer.



Source : CAUE44

## ■ 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 (OAP) 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, 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'Orientation 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 PLU
- Compatible avec le projet développé dans l'OAP

### 2.3.2. Le contenu des OAP

2 OAP sectorielles ont été mises en place dont 1 sur le volet «habitat» et 1 sur le volet «économie».

	Secteurs	Zonage	Superficie	Usage
N°1	Les Romains	1AU	1 ha	Habitat
N°2	Tassier	Ui	1,2 ha	Activité

Par ailleurs, une OAP thématique a été élaborée :

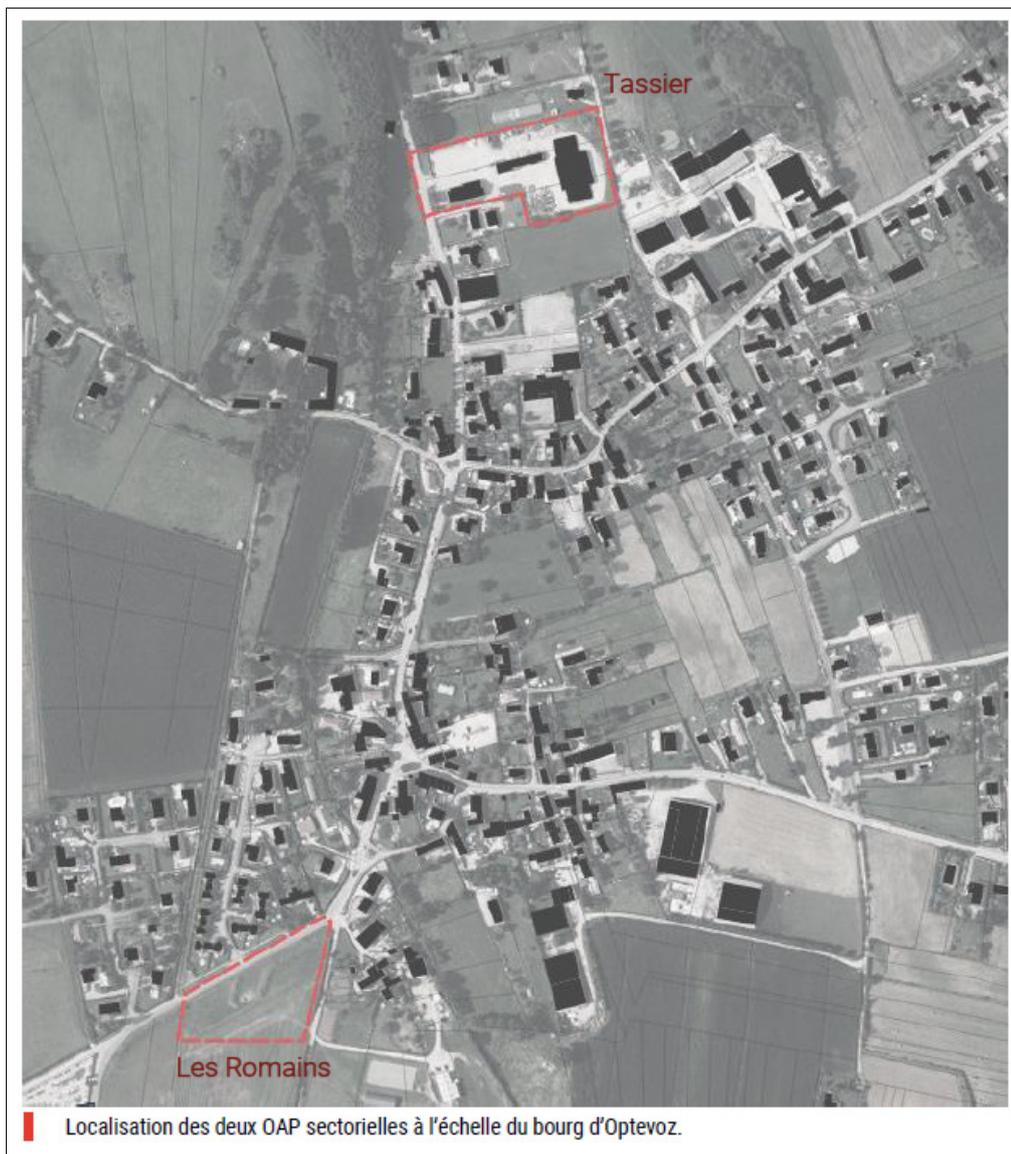
- une OAP Trame Verte et Bleue

Elle porte sur l'ensemble du territoire d'Optevoz.

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

#### **Carte de localisation des OAP sectorielles**



#### **2.3.3. Les OAP : une traduction réglementaire des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et une réponse aux orientations du SCoT et du PLH**

##### **> Diversifier l'habitat avec une offre adaptée aux besoins**

Le diagnostic territorial a mis en avant les constats suivants :

- une majorité de familles mais une part importante de familles monoparentales (19%)
- une augmentation des ménages d'une personne (1 quart de la population)
- une taille des ménages qui diminue (de 2,7 en 2011 à 2,5 en 2022)

- une population vieillissante (+6 points pour les 60-74 ans entre 2016 et 2022)
- un parc de logements «monotypé» caractérisé par 88% de résidences principales ; 95% de maisons et 53% de grands logements (T5 ou plus)

Au regard des évolutions démographiques de la commune et de la composition actuelle du parc de logements, le projet communal (PADD) vise à assurer un parcours résidentiel et à diversifier l'offre de logements.

AXE 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 logements

Le développement du tissu urbain optevozien s'est principalement fait le long des axes de communications, particulièrement en direction du nord-est de la commune. Ainsi, le parc de logements actuel a fait l'objet d'une production régulière, sous la forme d'habitat pavillonnaire, favorisant l'accueil de nombreux ménages sur le territoire communal au détriment d'une consommation foncière mesurée mais peu organisée.

L'étude de densification au sein de l'enveloppe bâtie du village a révélé un nombre limité de logements potentiellement livrables. Afin de **répondre au besoin de logement de la commune, de diversification des types de logements et d'assurer un développement urbain durable**, il est nécessaire de **prévoir la construction de logements groupés**. La commune porte ainsi le projet de construction d'une opération d'une trentaine de logements aux abords de la RD52, entre le chemin des Romains et la rue Toulouse Lautrec, **à engager à court terme**.

**Un projet d'habitat intergénérationnel pour répondre aux besoins variés**

- Surface : environ 9000 m<sup>2</sup>
- Environ 30 logements
- Habitat groupé et/ou collectif
- Connecté à la centralité principale du village et des commerces et services
- Une densité supérieure à la prescription du SCoT (24 log/ha) pour compenser un manque de densité dans le reste du village



Conseil Municipal du 9 juillet 2024

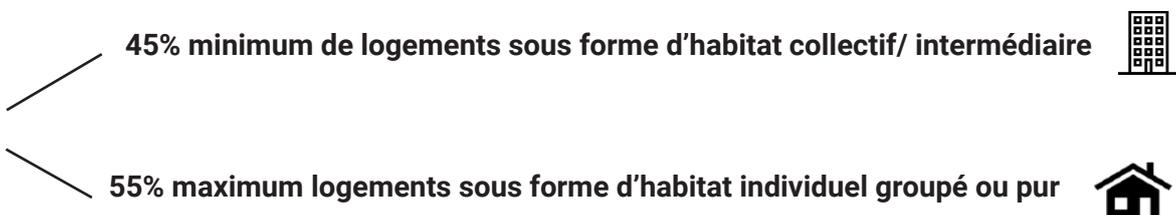
**Extrait du PADD**

Ces constats sont globalement identifiés à l'échelle du SCoT : « Pour répondre aux besoins en logements générés par le vieillissement de la population, le morcellement et la diversité des familles, ou encore pour permettre aux jeunes actifs de se loger aisément dans le territoire, le Scot fixe comme objectif de rééquilibrer le parc de logements pour répondre aux besoins de logements de petite taille et de taille moyenne. Ainsi, le parc de logement doit permettre à tout habitant d'accomplir l'ensemble de son parcours résidentiel dans le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné. La proximité des commodités urbaines doit également accompagner cette évolution du parc.»

Diversification des formes urbaines

La mise en place de l'OAP sectorielle "Les Romains" permet de contrôler la forme urbaine des futures constructions sur le principal secteur de développement de la commune. L'OAP précise alors les formes urbaines attendues : collectif, intermédiaire, individuel groupé et/ou individuel pur.

L'OAP sectorielle "Les Romains" permet l'accueil de 35 logements dont :



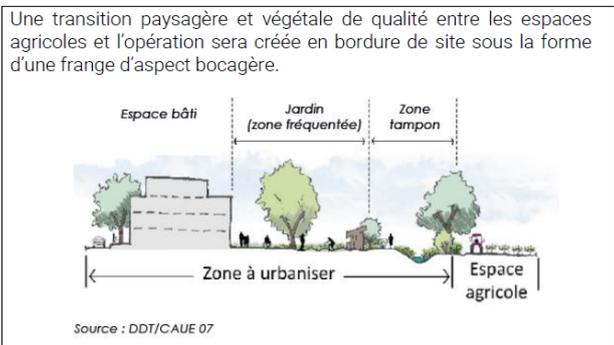
Cette répartition des formes bâties vise à assurer un équilibre entre :

- diversification du parc de logements. Le diagnostic a mis en avant le caractère mono-typé du parc et l'absence de possibilités de réaliser un parcours résidentiel complet sur la commune. A noter qu'en dehors du secteur "Les Romains", la production de logements se réalise dans le diffus (c'est à dire par densification des enveloppes bâties et secondaires : dents creuses, divisions parcellaires, reconquête de la vacance ou changements de destination).
- prise en compte du tissu bâti alentour. Située en entrée de village et entouré d'un secteur résidentiel, l'OAP vise à permettre l'accueil de petits collectifs tout en veillant à modérer la hauteur (R+1 maximum).

**>Développer un urbanisme qui valorise les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales**

Si l'OAP vise à répondre aux objectifs de densification et de diversification du tissu, elle a également pour but de veiller à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions.

Pour ce faire, l'OAP comprend un paragraphe "insertion architecturale et paysagère". Ce dernier précise les formes bâties envisagées, les hauteurs mais également les attentus en matière de préservation des structures végétales ou encore les prescriptions permettant d'assurer une transition douce entre les futures constructions et les milieux agricoles alentours.



Extrait de l'OAP "Les Romains"

**QUALITE PAYSAGERE ET NATURELLE**

Afin d'améliorer l'insertion paysagère du site, une frange paysagère sera créée sur les limites séparatives du site. D'une emprise de 3 mètres de large minimum, cette dernière devra être composée de plantations variées, adaptées au contexte local et peu consommatrice en eau. Cette zone tampon vise à assurer une transition douce entre les activités économiques et bâtiments avoisinants.

Par ailleurs, l'aménagement du site devra respecter un coefficient de pleine terre végétalisée de 20% minimum, et l'emprise totale des bâtiments ne devra pas dépasser 50% de la parcelle.

Extrait de l'OAP "Tassier"

Les schémas des OAP sectorielles spatialisent les attendus (cf. extrait ci-dessous).



Extrait de l'OAP "Les Romains"

**> Repenser les mobilités à l'échelle du village pour améliorer les déplacements de chacun**

Au-delà de l'aspect développement résidentielle et/ou économique, les OAP sectorielles apportent également des réponses aux objectifs de développement des mobilités douces.

Les OAP ont pour but de préciser la desserte future mais également de **veiller au maillage avec le tissu alentour et notamment d'assurer des continuités piétonnes.**



Des principes de connexions ont notamment été définies sur l'OAP résidentielle des Romains, cette dernière étant située à proximité immédiate du centre-village et de ses commerces/services.

**Légende**

	Périmètre du site		<b>Habitat</b>
	Voirie à créer		Exemple d'implantation de bâtiments
	Accès au site		Habitat collectif/intermédiaire
	Aire de retournement à prévoir en cas création d'impasse		Habitat groupé/individuel
	Liaison douce existante		<b>Nature et paysage</b>
	Liaison douce à créer		Frange paysagère à créer
	Espace de stationnement de préférence végétalisé		Noue paysagère à conserver
	Stationnement mutualisé pour vélo		Espaces verts
	Traversée apaisée de la bande roullante		Aménagement paysager
			<b>Réseaux/ Risques</b>
			Servitude de passage des réseaux
			Risque de ruissellement (risque V3 de la carte des aléas)

Un ensemble de cheminement doux sera créé afin de permettre un parcours sécurisé pour les piétons entre l'Allée du Château, au Nord-Ouest de l'OAP, et le Chemin des Romains, à l'Est.

Dans ce même objectif, une traversée apaisée de la RD52 à l'extrême ouest du site de projet, qui pourra prendre la forme d'un plateau surélevé, sera prévu pour abaisser la vitesse des véhicules en entrée de village et atténuer la linéarité de la voie départementale.

**Extrait de l'OAP "Les Romains"**

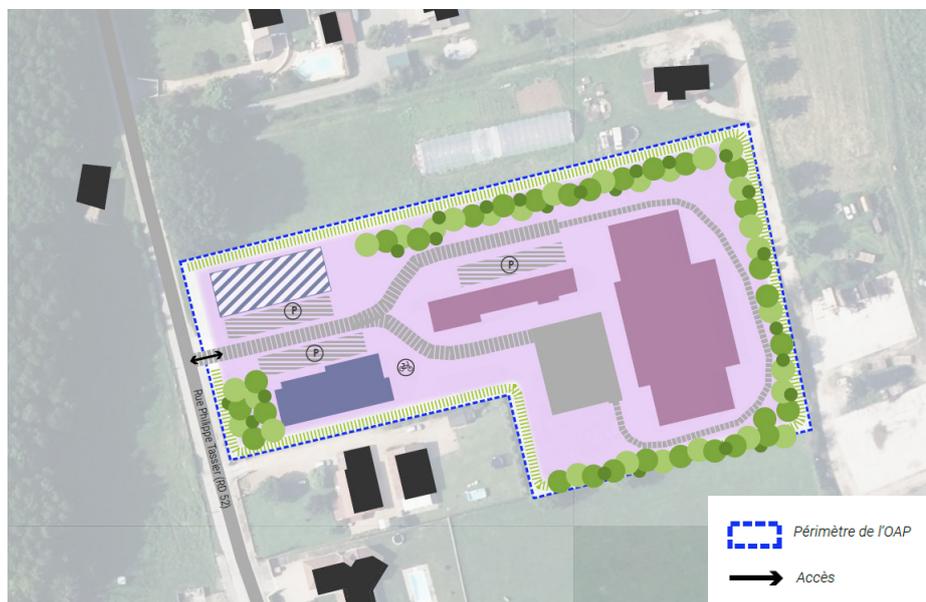
**> Conforter le rôle de pôle de proximité de la commune et permettre l'accueil d'emplois**

La mise en place de l'OAP sectorielle "Tassier" vise à conforter le rôle de pôle de proximité de la commune d'Optevoz.

Pour rappel, l'armature territoriale du SCoT définit les pôles de proximité comme " des communes jouant un rôle privilégié dans le maillage du territoire en termes de commerces et de services de proximité. Ce sont des lieux préférentiels pour l'accueil de petites opérations d'aménagement et d'implantation d'équipements de proximité (petit commerce, écoles élémentaire, services médicaux)."

Par ailleurs, le SCoT vise à " un meilleur équilibre local entre emplois et actifs afin de donner aux habitants des solutions de proximité en termes d'emplois et de services. A cette fin, les PLU/PLUi visent à éviter la monofonctionnalité résidentielle de certaines communes. Ils permettent, au sein de chaque bassin de vie, l'accueil d'un niveau d'offre économique suffisant"

L'OAP vise à accompagner la reconquête à moyen et long terme de l'emprise actuellement occupée par la Régie des Eaux. Il s'agit de réhabiliter les bâtiments existants mais également de permettre une densification de l'emprise via l'accueil de nouveaux bâtiments éventuels tout en prenant en compte la présence du périmètre de captage d'eau potable de Pré Bonnet.



Extrait de l'OAP "Tassier"

	Périmètre de l'OAP		Renouvellement du site à vocation d'activités économiques
	Accès		Bâtiments existants dédiés aux activités artisanales/industrielles
	Desserte interne au site		Bâtiment existant dédié aux activités de bureau
	Maintien d'un accès au bâtiment d'activités artisanales		Exemple d'implantation d'un nouveau bâtiment de bureau/artisanant
	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 mutualisés		Plantations linéaires

**>Préserver le cadre naturel et le patrimoine écologique communal**

La commune d'Optevoz est marquée par une richesse paysagère et environnementale qui se traduit par plusieurs périmètres naturalistes : tourbières, ZNIEFF de type 1 et 2, arrêtés préfectoraux de protection de biotope, espaces naturels sensibles (ENS) ou encore site Natura 2000.

La révision du PLU doit permettre de maintenir la biodiversité et préserver et conforter les composantes de la Trame Verte et Bleue.

La Loi Climat et résilience de 2021 a inséré l'article L.151-6-2 dans le code de l'urbanisme : « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ».

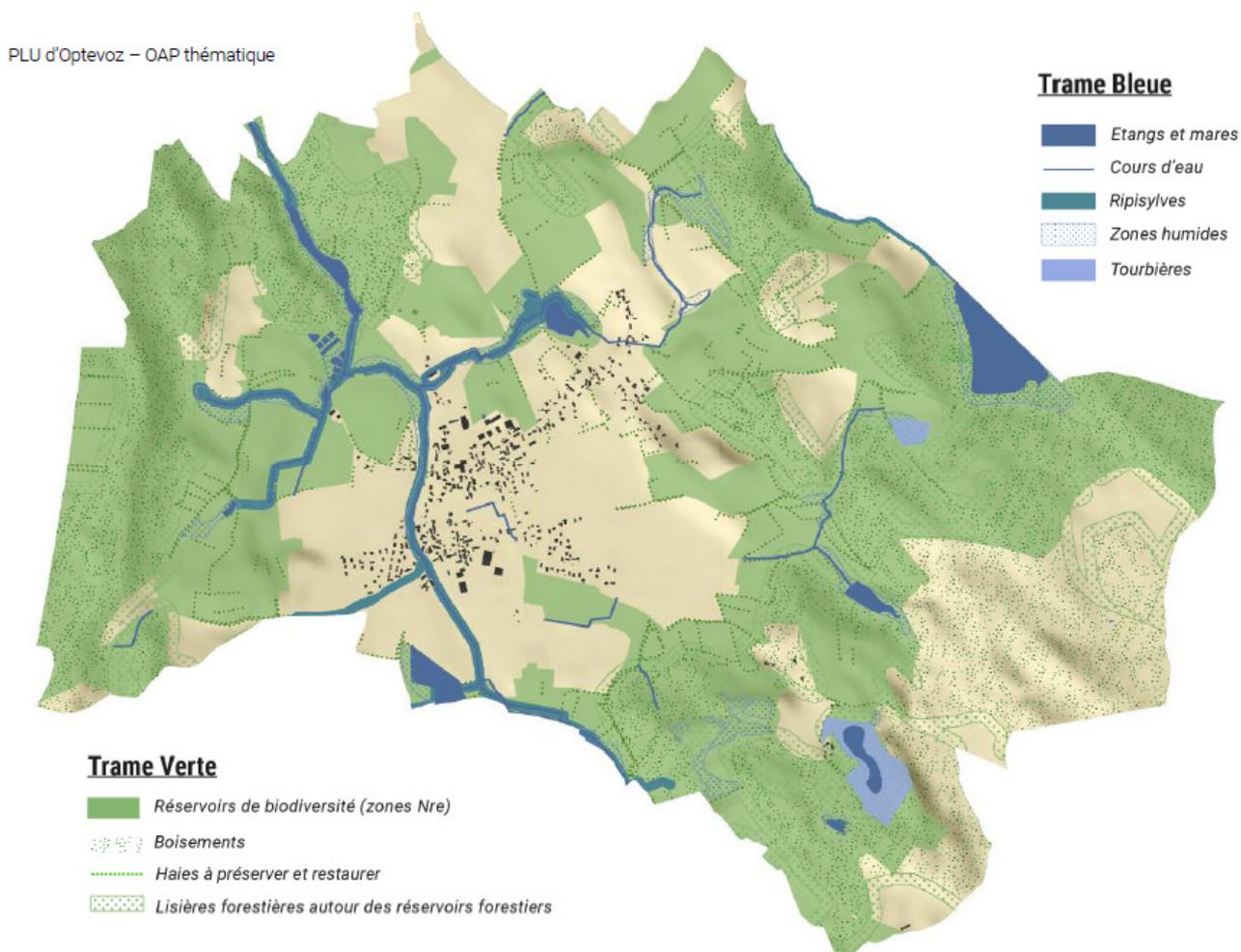
**Pour ce faire, une OAP thématique a été mise en place à l'échelle communale afin de garantir le maintien du réseau TVB.**

L'OAP précise les composantes de la trame bleue à préserver à savoir :

- les zones humides,
- les ripisylves,
- les tourbières.

Ainsi que les composantes de la trame verte :

- les ensembles boisés
- les linéaires d'arbres ou haies



#### Extrait de l'OAP TVB

Au-delà des grandes composantes à l'échelle communale, l'OAP vise à « renforcer le réseau TVB au sein de la trame urbaine ». Plusieurs préconisations sont formulées :

#### > **Maintien du couvert végétal**

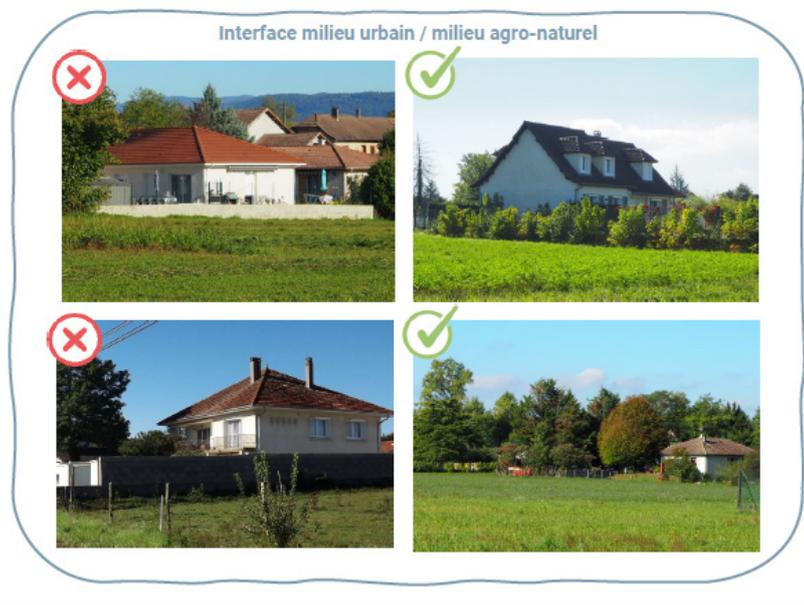
##### Les espaces de nature en zone urbaine

- Les secteurs naturels concernés par une prescription au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 ou L.151-19 sont à protéger pour des motifs d'ordre écologique ou paysager. Leur préservation passe par leur inconstructibilité quel que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. Lorsqu'ils sont situés au sein de la trame urbaine, ces secteurs représentent des cœurs de biodiversité à préserver nécessaires au maintien des continuités écologiques.
- En dehors des strates végétales faisant l'objet d'une protection spécifique, on cherchera le plus possible à :
  - Limiter toute atteinte aux espaces végétalisés. La taille et la configuration des parcelles devront permettre de conserver une part significative de végétation pour les lots résultant de divisions
  - Conserver la végétalisation en pied de façades
  - Implanter le bâtiment et l'ensemble de ses composantes à une distance ne mettant pas en péril la survie des arbres
- Pour chaque projet, une attention particulière doit être portée sur l'environnement alentour existant pour qu'un réseau de continuité biologique et écologique soit constitué, reconstitué et ininterrompu pour l'ensemble des organismes vivants, aussi bien en termes de circulations que d'habitats.

> **Traitement des limites**

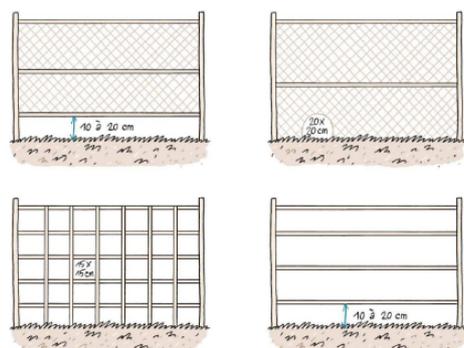
**Le traitement des limites**

- Lorsque le projet se situera à l'interface entre milieu urbain et milieu agro-naturel, l'aménagement de la frange urbanisée devra faire l'objet d'une attention particulière et devra permettre d'intégrer le projet dans le paysage : création de haie champêtre, plantation d'arbres, création de jardins, recul des constructions. En limite de vallon, le traitement des limites pourra viser à ouvrir des vues sur le paysage naturel tout en garantissant un traitement végétalisé de basse hauteur.



> **Clôture perméable à la petite faune**

- Pour les projets situés au sein ou en limite d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, les clôtures devront permettre la circulation de la petite faune (passage à microfaune).

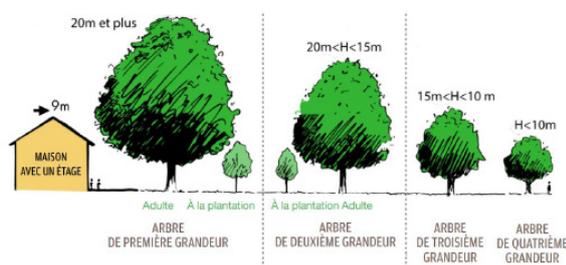


Exemple de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - Source : Bruxelles Environnement

> **Recommandations en matière de plantations**

**Les haies et plantations**

- Dans le cas de plantations, utiliser des essences indigènes et éviter les haies monospécifiques. Les espèces invasives sont interdites.
- Lors de la plantation de nouveaux arbres, une attention devra être portée à la projection de la taille adulte de l'arbre. Les essences devront être plantées là où elles peuvent effectivement se développer.



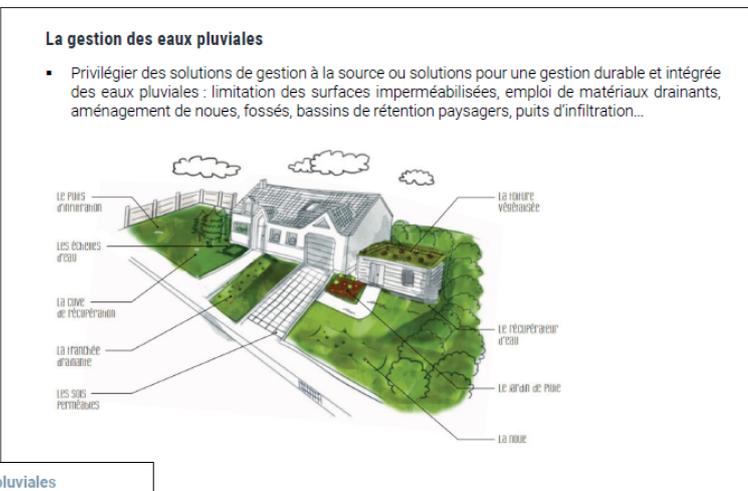
Source : CAUE 44

**> Tendre vers un développement plus sobre et plus durable énergétiquement**

**Limitier l'imperméabilisation des sols / promouvoir un développement respectueux des ressources naturelles**

Face à une ressource en eau de plus en plus rare et à des phénomènes météorologiques plus intenses (précipitations de plus en plus intenses), notre façon de gérer les eaux de pluie doit évoluer. Cette gestion concerne aussi bien la collectivité (aménagement des espaces publics) que les particuliers et aménageurs/ promoteurs. Il s'agit de :

- gérer toutes les eaux de surfaces imperméabilisées (voies/accès ; toitures ; surfaces de stationnement...)
- mettre fin au « tout tuyaux »



**Exemples de dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales (liste non exhaustive)**

**L'infiltration** : il s'agit de laisser s'écouler l'eau dans le jardin lorsque la nature du sol le permet

**Les revêtements perméables** : ils permettent de conserver des espaces circulables ou praticables sans imperméabiliser complètement le sol. Ils ont la capacité d'infiltrer les eaux pluviales en surface, de les stocker dans leur corps de chaussée avant de les laisser s'infiltrer progressivement dans le sol, ou de les renvoyer à débit limité et différé vers un réseau.

Trois grandes familles de revêtements peuvent être utilisées :

- Les non liés : ils rassemblent plusieurs types de matériaux tels que les mélanges terre-pierre ou les éléments de granulométrie discontinue. Ils se composent d'un mélange minéral ou organique et laissent l'eau s'infiltrer sur toute leur surface
- Les liés : il s'agit de matrices de constitutions minérales diverses auxquelles sont adjoints des liants. Leur granulométries discontinues, en créant du vide dans la structure, les rendent perméables (béton poreux, résine drainante)
- Les modulaires : composés d'éléments structurels assemblés les uns aux autres, ils dessinent un calepinage et laissent l'eau s'infiltrer, soit par leur propre structure poreuses, soit par leurs joints ouverts (dalles alvéolaires ou pavés)

Source : CAUE 69

En réponse à ces enjeux, l'OAP thématique TVB comprend un volet relatif à la gestion des eaux pluviales. Différents principes et dispositifs sont présentés.

**Favoriser la sobriété des constructions**

Le PLU doit permettre, en compatibilité avec le SCoT et le PCAET, de :

- Développer la conception bioclimatique des projets urbains et architecturaux
- Favoriser le confort d'été économe
- Optimiser les choix d'implantation des constructions et leur orientation

En réponse à ces objectifs, des dispositions communes à l'ensemble des secteurs d'OAP ont été mises en place en matière de développement des énergies renouvelables (cf. OAP Thématique TVB).

**La performance énergétique et environnementale des constructions**

- Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant. Il est encouragé de :
  - o Utiliser autant que possible des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables
  - o Intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie
  - o Implanter les constructions selon les notions bioclimatiques (vent, terre, soleil...) : orientation des façades principales au sud, profit de l'ensoleillement 4 saisons, protection contre les vents dominants, etc.
  - o Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie
- Les projets devront prendre en compte les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.

**Les principes de conception bioclimatique**

**Plan et insertion**

- 1 Surface minimale pour les baies vitrées
- 2 Baies vitrées au sud
- 3 Espaces tampons (garage, buanderie...) au nord
- 4 Bâtiment compact

**Construction**

- 5 Traitement des ponts thermiques
- 6 Isolation performante des murs, de la toiture et de la dalle
- 7 Etanchéité à l'air de l'enveloppe
- 8 Inertie de la dalle pour un meilleur confort thermique
- 9 Fenêtres à double vitrage
- 10 Protections solaires intégrées à la construction
- 11 Equipements performants pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire
- 12 Recours aux énergies renouvelables
- 13 Protections solaires mobiles dans les chambres et ailleurs (volets, stores extérieurs)
- 14 Equipements performants pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire
- 15 Arbres (ombrage en été)
- 16 Casque au dessus des ouvertures Sud et Ouest

Source : ADEME

# ■ 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 du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SYMBORD)**

Durant les dernières décennies, l'augmentation de la population et la diminution du nombre de personnes par ménage ont eu pour effet une explosion des constructions et donc de l'urbanisation dans le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Ainsi, entre 1901 et 2012, la population a plus que doublé alors même que le nombre de logements a été multiplié par 3,5.

Plus récemment, sur la période 1999-2012, la construction de 10 315 logements a eu pour effet l'urbanisation, pour l'habitat, de 755 hectares dans le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

A ce rythme - et sans évolution du modèle de développement (80% de maisons individuelles) - l'espace urbanisé du territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné aura doublé dans un peu plus de deux générations<sup>1</sup>. **La volonté est donc d'infléchir la courbe de la consommation d'espace, en réduisant d'au moins la moitié - par rapport à la période précédente - l'extension de l'enveloppe urbaine du territoire.**

**Le Scot fait le choix de poursuivre le développement du territoire mais dans un souci de préservation stricte du capital territorial et de ses ressources environnementales.**

Cela se traduit par une limitation notable de la consommation d'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.

**Pour cela le Scot fixe 3 axes d'intervention :**

- privilégier le renouvellement et l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante,
- limiter au maximum toute artificialisation nouvelle,
- conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la capacité des ressources en eau potable et à l'assainissement.

**Le Scot priorise le développement urbain dans les principales polarités du territoire.**

**Le Scot donne par ailleurs priorité à la réhabilitation des logements existants** - via les PLH notamment (OPAH) - **et à la construction neuve dans les secteurs de centralités et dans le tissu urbain déjà constitué selon le principe général « 80/20 »** : dans chaque commune, 80% de la production de logements devront se faire dans la centralité (ou, à certaines conditions, en extension de celle-ci), 20% dans les secteurs secondaires ou les hameaux. Les extensions, sous conditions, doivent passer par des schémas d'aménagement d'ensemble qui facilitent une approche concertée de l'urbanisation et contribuent à freiner la consommation d'espaces agricoles et naturels. Enfin, **toute urbanisation en diffus est interdite.**

### 3.1.2. **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.

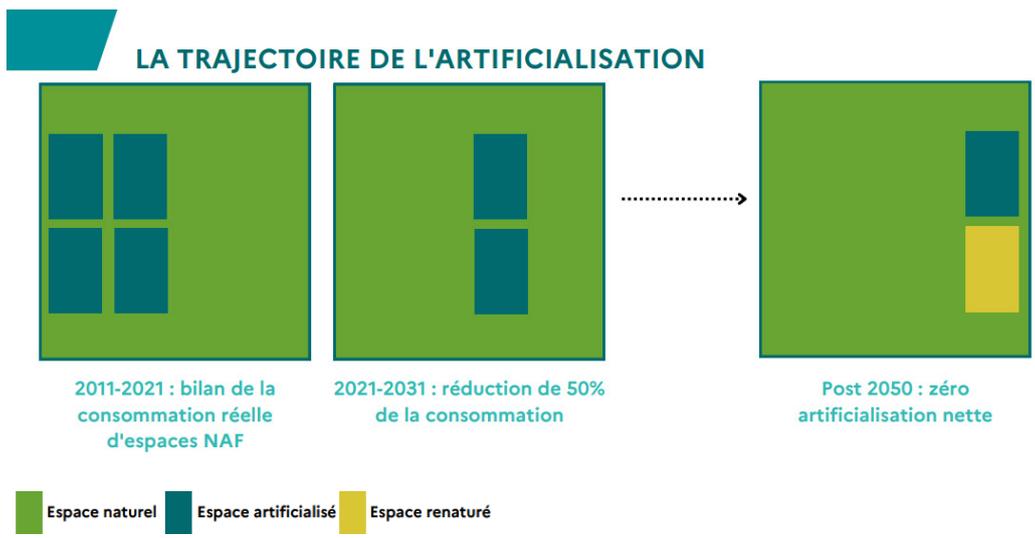
**En effet, en lien avec les propositions de la Convention Citoyenne pour le Climat (CCC), la loi Climat et Résilience de 2021 définit plusieurs objectifs et mesures autour de 5 grandes thématiques : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger et se nourrir.**

**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
- contrer 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.

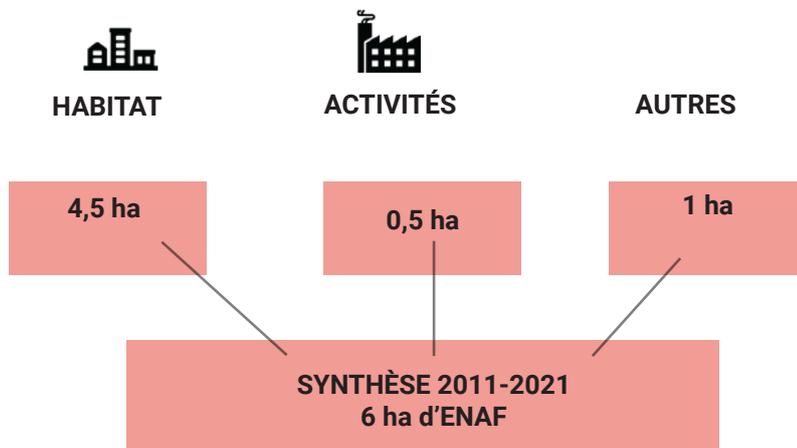
### 3.1.3. Rappel de la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021

Afin de répondre à ces objectifs de modération de la consommation d'espace, **la première étape a consisté à mesurer le rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) sur la période de référence : du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2020.**

Cette analyse est basée sur les données officielles du CEREMA (portail de l'artificialisation des sols).

Il ressort que 6 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur la période 2011-2021 dont :

- 4,5 ha à vocation d'habitat,
- 0,5 ha à vocation d'activités économiques,
- 1 ha correspondant aux activités mixtes et/ou divers.



*Se reporter au volet foncier du diagnostic du PLU (Tome 1 du Rapport de Présentation)*

### 3.2. Une méthodologie en faveur de la densification et de la réduction de la consommation d'ENAF

Afin de répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la législation et les documents-cadres (SCoT et SRADDET), plusieurs actions ont été réalisées :

#### 3.2.1. Un travail fin de densification au sein de l'enveloppe bâtie

Un travail fin de délimitation des enveloppes bâties constituées et des disponibilités foncières a été réalisé.

 Se reporter à la partie « justifications de la délimitation des zones »

Ce travail a permis d'identifier un potentiel d'environ 37 logements dont 29 logements neufs au sein de l'enveloppe bâtie réparti de la manière suivante :

- 27 % par mobilisation des dents creuses
- 51 % par prise en compte des divisions parcellaires
- 22% par prise en compte des potentiels de changements de destination et reconquête de la vacance

#### Synthèse étude de densification

	SURFACE (ha)		NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMES (après pondération)	
	Totale		Total	Dont centralité
Dents creuses	0,6 ha		10	3
Divisions parcellaires			19	7
Remobilisation de logements vacants	/		6	2
Changements de destination	/		2	/
<b>TOTAL</b>			<b>37 logts</b>	<b>12 logts</b>

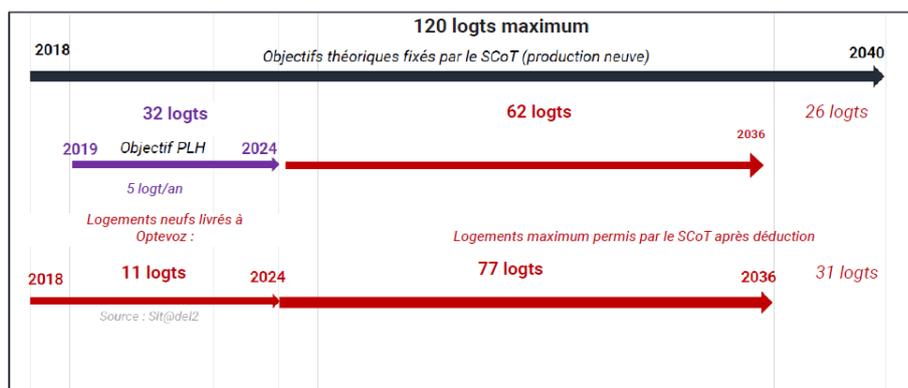
Les dents creuses et divisions parcellaires identifiées n'entraînent aucune consommation d'ENAF.

#### 3.2.2. Une consommation foncière en extension strictement limitée

##### Développement résidentiel :

Suite à l'analyse foncière, il apparaît que la commune dispose d'un potentiel d'environ 37 logements, dont 29 logements neufs et 8 changements de destination et logements issus de la reconquête de la vacance.

Ce potentiel de logements est inférieure à l'enveloppe théorique définie par le SCoT qui identifie un besoin de 120 logements entre 2018 et 2040.



En effet, en déduisant les logements déjà réalisés entre 2018 et 2024 (11 logements) et au prorata de la durée du PLU (2024-2036), un besoin de 77 logements est fléché par le SCoT.

La commune peut donc théoriquement dimensionner un document d'urbanisme permettant l'accueil de 40 logements en extension (77 - 37). Au-delà des objectifs fixés par le SCoT, cette production de logements doit permettre de conforter le rôle de pôle de proximité d'Optevoz dans l'armature territoriale du SCoT, assurer un parcours résidentiel et ainsi conforter les équipements/services présents sur la commune.

Afin de définir la délimitation de ce secteur, plusieurs critères ont été pris en compte :

- proximité immédiate de l'enveloppe bâtie principale ;
- prise en compte des risques naturels ;
- prise en compte du périmètre de protection des captages d'eau potable de Pré Bonnet ;
- prise en compte des enjeux de biodiversité ;
- prise en compte des enjeux agricoles

3 secteurs potentiels permettaient de répondre à ces objectifs en sachant qu'aucun secteur ne présentaient aucune incidence sur les espaces agricoles, naturels et forestiers (*se reporter à la justification de la délimitation des zones U et AU*). Le secteur présentant le moins d'incidences est celui des Romains, classé en zone 1AU dans le projet de PLU et permettant l'accueil de 35 logements.

**Afin de s'assurer du respect des objectifs de densification de l'enveloppe bâtie, diversification des formes bâties et prise en compte des enjeux paysagers et architecturaux une OAP sectorielle a été mise en place.**

Cette dernière a pour but de veiller au respect de la densification du bâti et à la diversification des formes urbaines mais vise à promouvoir un projet de qualité prenant en compte le cadre paysager et architectural existant.



*Se reporter au volet justifications des OAP*

**Au total, le développement résidentiel entraîne la consommation d'1 hectare d'espace agricole, naturel et forestier (ENAF) correspondant au secteur d'extension "Les Romains".**

Développement économique :

Ne comprenant aucune zone d'activités économique, la commune d'Optevoz ne peut prétendre à la création d'une zone d'activités ex-nihilo.

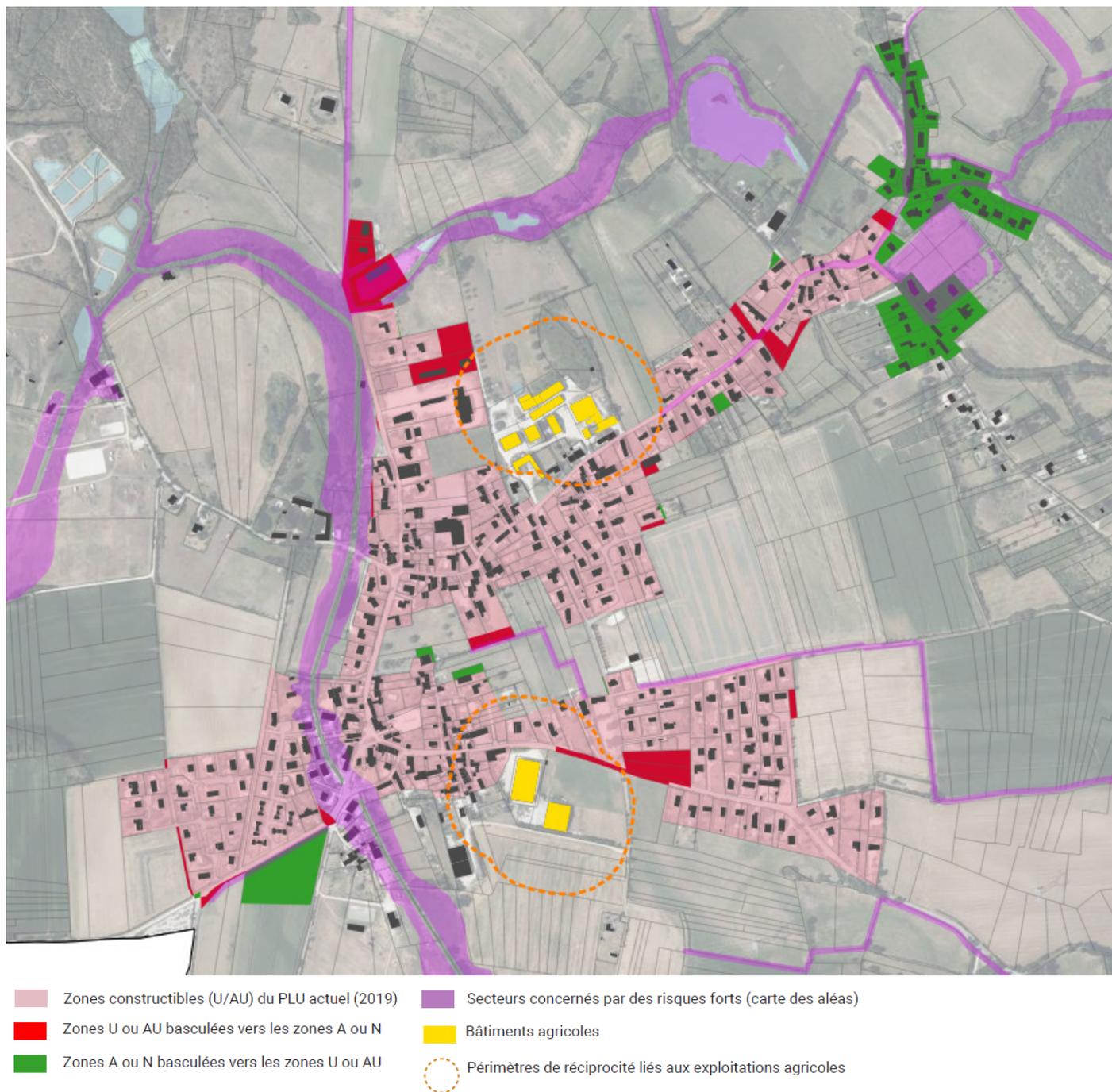
La commune est cependant confrontée à des demandes d'artisans ou professionnels locaux à la recherche de locaux. Afin d'apporter une réponse à ces besoins, une zone Ui a été délimitée dans le projet de PLU. Cette dernière correspond à un secteur de renouvellement à moyen-long terme : le site de la Régie des Eaux. Cet équipement est amené à muter et permettra la libération d'un tènement de 1,2 ha déjà entièrement artificialisé.

Le projet vise donc à accompagner la mutation d'un site actuellement artificialisé afin de permettre l'accueil d'activités compatibles avec le tissu résidentiel et la présence du captage d'eau potable de Pré Bonnet (périmètre rapproché). **La zone Ui délimitée dans le projet n'entraîne aucune consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).**

### **3.2.3. Un déclassement des possibilités de développement hors enveloppe bâtie principale en compatibilité avec le SCoT**

Les objectifs de modération de la consommation d'espaces mais également les objectifs de recentrage du développement au sein de l'enveloppe bâtie principale du village se sont traduits réglementairement par une nouvelle délimitation des zones U et AU et notamment par **le déclassement de secteurs jusqu'alors classés constructibles.**

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



Les déclassements concernent des secteurs hors enveloppe bâtie principale présentant des enjeux agricoles ou encore une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

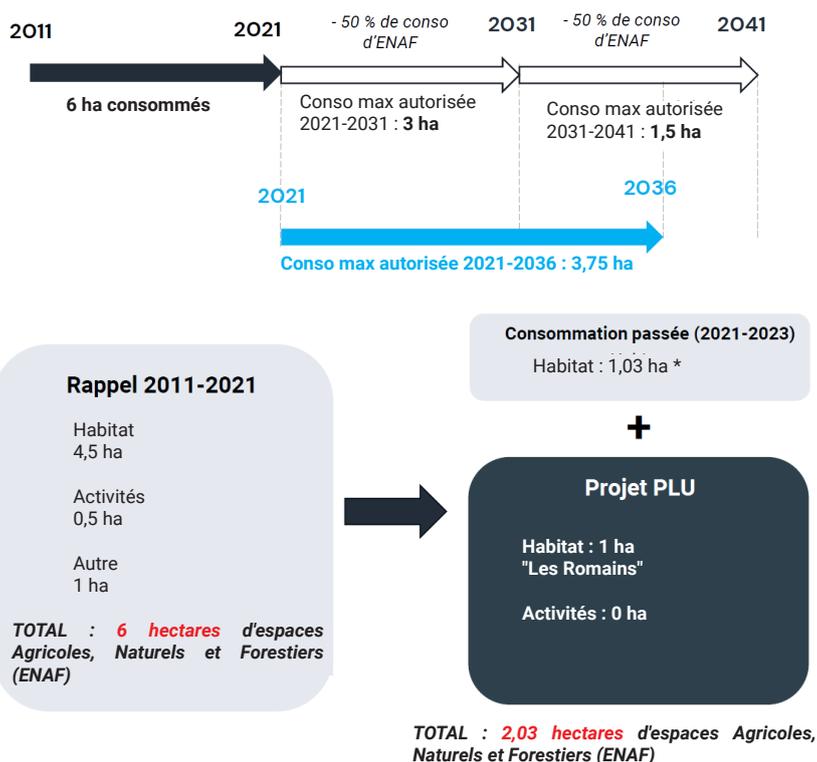
Se reporter à la partie "principales évolutions apportées à la délimitation des zones entre le PLU actuellement en vigueur et le futur PLU".

### ■ **3.3. Bilan des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF**

In fine, le projet de PLU tel qu'arrêté prévoit la mobilisation de **2,03 ha d'ENAF sur la période 2021-2036**. Il s'inscrit en compatibilité avec les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF définis par la loi Climat et Résilience.

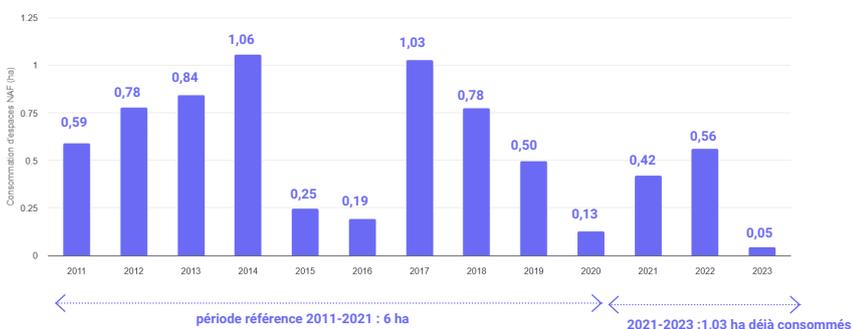
En effet, la loi prévoit une trajectoire ZAN progressive d'ici 2050. Elle vise dans un premier temps -50% de la consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021. Aussi, le PLU dispose d'une enveloppe maximum de 3 ha sur la période 2021-2031. Or le projet de PLU est dimensionné jusqu'en 2036.

Aussi, dans cette même logique, avant d'atteindre le ZAN et en l'absence d'objectifs territorialisés connus et fixés par le SRADDET et le SCoT, il est proposé de retenir une réduction de -50% sur la période des dix ans suivants 2021-2031 à savoir 2031-2041 et de rapporter cette enveloppe à la période 2021-2036 qui nous intéresse. En retenant cette méthodologie progressive de réduction de la consommation d'ENAF, cela signifie que le projet de PLU dispose d'une enveloppe maximum de 3,75 ha pour la période 2021-2036.

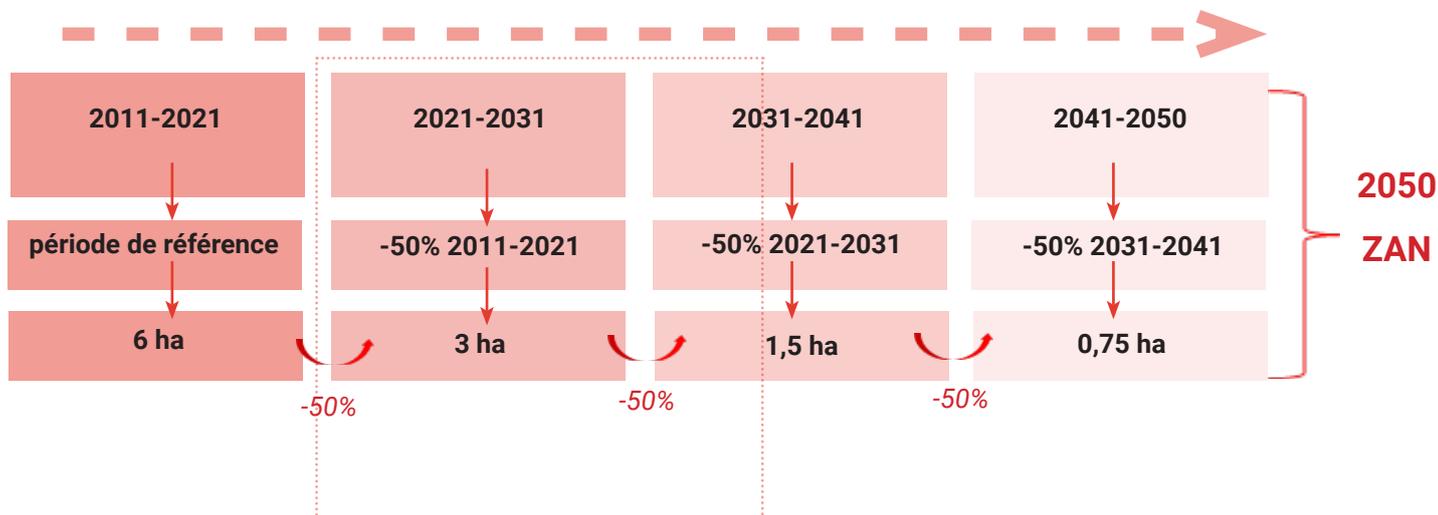


**Le projet de PLU tel qu'arrêté prévoit la consommation de 2,03 ha d'ENAF toutes vocations confondues. Il est donc compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF.**

*\* données issues du site officiel : mondiagartif.gouv.fr*



**TRAJECTOIRE ZAN**



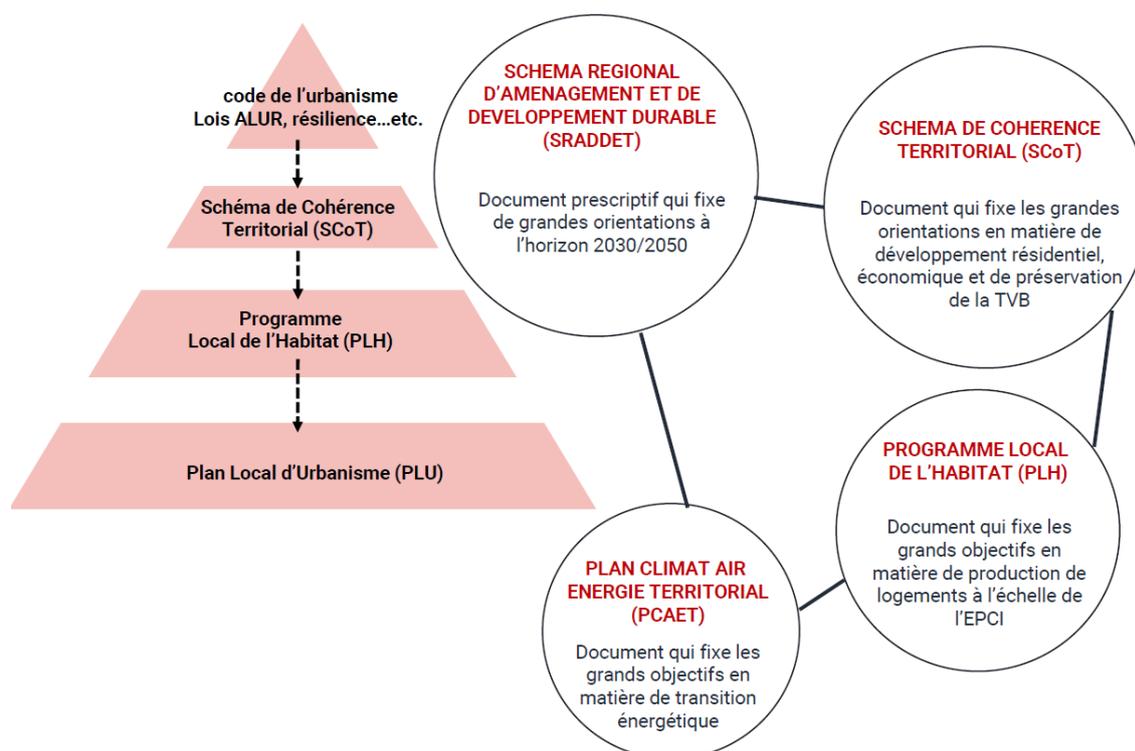
## ■ 4 - COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC ■ LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR

## 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 de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SYMBORD)
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) des Balcons du Dauphiné
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
- le SDAGE Rhône-Méditerranée Corse
- le SAGE de la Bourbe



## 4.2. Compatibilité du PLU avec le SRADDET 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 SRADDET.

Le SRADDET (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 SRADDET 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 SRADDET 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 SRADDET 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 SRADDET AURA. **Le PLU doit prendre en compte les objectifs et être compatible avec les règles du SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes.**

Seules les règles applicables au PLU ont été étudiées (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 de SAINT VICTOR DE MORESTEL
AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE LA MONTAGNE	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.	<i>La délimitation des zones U et AU permettant la production de 72 logements sur la période 2024-2036 dont 64 logements neufs a été défini en compatibilité avec l'armature territoriale du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné et avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) des Balcons du Dauphiné &gt; se reporter à la justification du PADD et à la compatibilité avec le SCoT</i>
	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 projet communal vise à prioriser le développement au sein des enveloppes bâties :  - <b>Concernant le volet habitat : le projet de PLU vise prioritairement à optimiser l'enveloppe bâtie existante.</b> Sur les 72 logements prévus dans le projet, 37 sont issus du potentiel de densification (dents creuses, divisions parcellaires et reconquête du parc existant), soit <b>plus de 50% du potentiel de logements des douze prochaines années</b> . Un secteur « d'extension » a été délimitée à proximité de la centralité principale permettant de répondre aux objectifs de diversification du parc de logements. Ce dernier représente 1 ha et doit permettre la production de 35 logements neufs. Le projet de PLU vise alors, en compatibilité avec les orientations du SCoT, à <b>prioriser le développement au sein de l'enveloppe bâtie principale du village. 47 logements neufs sur les 64 totaux du PLU seront réalisés dans la centralité, soit 73% de la production.</b> La délimitation des zones U et AU s'est faite au plus de l'enveloppe bâtie existante afin de limiter au maximum les incidences sur les espaces agricoles, naturels et forestiers. Seul le secteur d'extension (zone 1AU) d'1 hectare présente une consommation d'ENAF. Le hameau du Grivoux ainsi qu'une partie de la rue C.F Daubigny a fait l'objet d'un classement en zone UH permettant uniquement une évolution des habitations existantes (extensions + annexes).  - <b>Concernant le volet économique :</b> aucun secteur entraînant de la consommation d'ENAF n'a été délimité. Les possibilités d'accueil d'activités repose sur un secteur de renouvellement urbain à moyen-long terme : le site de la Régie des Eaux. Le zonage Ui et l'OAP sectorielle mise en place visent à optimiser cette emprise bâtie déjà entièrement artificialisée/ aménagée.  > <i>se reporter à la partie «justifications de la délimitation des zones»</i>  Le secteur d'extension à vocation d'habitat (Les Romains) ainsi que le secteur de renouvellement urbain fléché à vocation économique (Régie des Eaux) font l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) destinées à veiller à l'insertion architecturale et paysagère ; au traitement des limites avec l'espace agricole, à la végétalisation des opérations et à une cohérence en matière de mobilités.
	DENSIFICATION ET OPTIMISATION DU FONCIER ECONOMIQUE EXISTANT	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.	Aucun développement commercial n'est permis en dehors de la centralité principale (zone UA). Le règlement autorise uniquement le commerce de proximité (la surface de vente doit être inférieure à 300 ?).
	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	

Objectifs du SRADDET	Règles associées	Principaux objectifs	Traduction dans le PLU de SAINT VICTOR DE MORESTEL
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 remarquable, 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	<p>Le PLU vise à préserver les espaces agricoles et forestiers via un classement en zone A et N.</p> <p>Les secteurs à forts enjeux paysagers environnementaux ont fait l'objet d'un zonage spécifique : zones agricoles et naturelles constituant des réservoirs de biodiversité (zones Are et Nre).</p> <p>Une attention particulière est apportée à la transition entre le tissu bâti (à vocation d'habitat ou d'activités) et les espaces agricoles &gt; mise en place de zones tampons végétales via les OAP ou sein du règlement écrit.</p>
	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	<p>Le PLU vise à préserver la ressource en eau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des cours d'eau et de leurs abords &gt; classement en zone N + identification de la ripisylve au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (zone tampon de 20 mètres)</li> <li>- Développement priorisé au sein de l'enveloppe bâtie, dans des secteurs desservis par les réseaux</li> <li>- Protection des périmètres de captage &gt; aucun nouveau secteur de développement permis au sein des périmètres de protection de captage d'eau potable de Pré Bonnet. Le site de renouvellement urbain (Régie des Eaux) précise que seules les activités non sources de pollutions pour le captage seront autorisées.</li> </ul> <p>A noter que parallèlement à la révision du PLU, la communauté de communes Balcons du Dauphiné s'est engagé dans l'élaboration d'un schéma directeur d'eau potable et d'assainissement. Le schéma directeur d'eau potable a permis d'établir un bilan besoins-ressources et des ations/programmations vont être définies prochainement.</p>
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	<p>La commune d'Optevoz et globalement le territoire de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné ne disposent pas d'une offre de transport en commun (présence de lignes scolaires uniquement) et ne compte pas de gare SNCF sur son territoire. Toutefois, les choix de développement visent à conforter l'enveloppe bâtie principale, lieu des principaux équipements et services à la population afin d'encourager les déplacements modes doux.</p> <p>Pour ce faire, plusieurs outils sont mis en oeuvre : identification des connexions à valoriser/conforter au sein des OAP ou via le plan de zonage.</p>
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.	<p>Le PLU vise à encourager le développement des énergies renouvelables au travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de l'OAP thématique <u>Environnement/TVB</u> : cette dernière vise à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• encourager la performance environnementale et énergétique des constructions</li> <li>• intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluie</li> </ul> </li> <li>- du règlement écrit via la rédaction d'un nouvel article (5.2 Performances énergétiques et environnementales des constructions) qui vise à encourager le développement des énergies renouvelables solaires, orienter le bâtiment de manière à favoriser la récupération des apports solaires... etc.</li> </ul>
	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.	<p>Le PLU s'inscrit dans la trajectoire bas carbone via :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la <u>préservation du couvert végétal</u> (îlot de fraîcheur + enjeu de biodiversité) <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; un travail d'identification de la trame verte a été effectué : espaces verts protégés (EVP), haies...</li> <li>&gt; un coefficient d'imperméabilisation a été défini au sein des zones U et AU afin de préserver des espaces verts/ non bâti au sein des projets</li> </ul> </li> <li>- le <u>développement des mobilités douces</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Plus de 70% de la production des logements est prévue au sein de l'enveloppe bâtie principale du village permettant ainsi de rapprocher habitat - équipements et services et ainsi limiter l'usage de la voiture et le développement des GES pour certains déplacements quotidiens.</li> </ul> </li> </ul>

Objectifs du SRADDET	Règles associées	Principaux objectifs	Traduction dans le PLU de SAINT VICTOR DE MORESTEL
	PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS NEUFS	Inciter à la construction de bâtiments neufs à des niveaux ambitieux de performance énergétique selon les référentiels en vigueur visant à diminuer la consommation d'énergie et baisser l'impact carbone.	Le PLU ne fixe pas d'objectifs chiffrés mais encourage au développement de bâtiments performants énergétiquement au travers de l'OAP thématique Environnement/TVB ou via le règlement écrit (article 5.2)
	RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS	Inciter à réduire les consommations d'énergie dans les bâtiments par la réalisation de travaux de rénovation énergétique à des niveaux compatibles avec une trajectoire BBC rénovation.	<i>Sans objet</i>
	DEVELOPPEMENT DES RESEAUX ENERGETIQUES	Prévoir que le développement de l'urbanisation se fasse en cohérence avec l'existence ou les projets de réseaux énergétiques en privilégiant les ER et de récupération pour leur alimentation. Les réseaux de chaleur et de froid peuvent être classés dans les PLU pour rendre obligatoire le raccordement.	<i>La commune d'Optevoz n'est pas concernée par la présence d'un réseau de chaleur.</i>
	PRODUCTION D'ER DANS LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES	Conditionner les projets de création ou d'extension de toutes les zones d'activités économiques et commerciales à l'intégration de dispositifs de production d'ER ou de récupération de l'énergie fatale)	Les OAP et le règlement écrit soulignent la nécessité de prendre en compte l'intégration des dispositifs d'ER dans la conception des bâtiments, de prévoir des toitures pouvant recevoir des panneaux solaires et une réflexion quant à l'orientation du bâti permettant l'installation de panneaux solaires.
	DEVELOPPEMENT DES ER	Prévoir les potentiels et objectifs de production d'ER et de récupération permettant de contribuer à l'atteinte du mix énergétique régional. Les sites de production d'ER devront prendre en compte la préservation de la TVB dont les espaces agricoles.	<i>Pas d'objectifs ni de sites de production ciblés pour la production d'ER.</i>
	DEVELOPPEMENT MAITRISE DE L'ENERGIE EOLIENNE	Définir des stratégies de développement de l'éolien qui prendront en compte les enjeux liés à la protection des paysages et du patrimoine bâti, du foncier et de la biodiversité (notamment au sein des composantes de la TVB)	Le PLU ne prévoit pas de zones de développement de l'éolien. D'après la carte des zones favorables à l'éolien en Auvergne-Rhône-Alpes ( <a href="https://carto.open-datara.fr/1/enjeuZFEr84.map">https://carto.open-datara.fr/1/enjeuZFEr84.map</a> ) la commune d'Optevoz est concernée par des enjeux rhédictoires et forts. Il convient de préciser que la commune est marquée par 733 ha de réservoirs de biodiversité représentant 61% de son territoire.
	DIMINUTION DES GES	Favoriser la diminution drastique des émissions de GES notamment dans les secteurs les plus émetteurs et la préservation voire le développement des puits de captation du carbone, notamment par la préservation et l'entretien des prairies et des espaces forestiers  Les territoires devront également démontrer que les mesures qu'ils envisagent de prendre en matière de mobilité et d'articulation urbanisme/transport permettront de contribuer à l'atteinte des objectifs de neutralité carbone à l'horizon 2050	Le PLU préserver les puits de captation du carbone via une protection renforcée de l'arbre : > préservation des arbres constituant des alignements ou des haies ; > préservation d'arbres remarquables (41 arbres identifiés) > préservation des masses boisées (Espaces Verts Protégés)  Au-delà d'une protection de l'existant, il vise à développer des puits de captation du carbone via le développement de la végétation au sein des secteurs d'OAP. En privilégiant l'urbanisation au sein du tissu urbain, le PLU limite le développement des déplacements routiers et permet de réduire les émissions de GES liées au transport.  Il s'appuie aussi sur le développement des modes doux qui sont mentionnés au sein des différentes OAP sectorielles ainsi que sur les cheminements identifiés comme à préserver au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.
	DIMINUTION DES EMISSIONS DE POLLUANTS DANS L'ATMOSPHERE	Définir les dispositions permettant de réduire les émissions des principaux polluants atmosphériques issues des déplacements (marchandises, voyageurs), du bâti résidentiel et d'activités mais également des activités économiques, agricoles et industrielles présentes sur leur territoire.	<i>cf. traductions relatives aux GES</i>
	REDUCTION DE L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX POLLUANTS ATMOSPHERIQUES	Prévoir des dispositions visant à prioriser l'implantation de bâtiments accueillant les populations sensibles hors des zones les plus polluées.	Le projet communal vise à réduire l'exposition de la population face aux nuisances. Les secteurs de développement à vocation d'habitat ont été choisis en tenant compte de la présence des risques (carte des aléas). La zone 1AU d'extension "Les Romains" a notamment été choisie pour son absence de risques (à l'exception du fossé existant).

Objectifs du SRADDET	Règles associées	Principaux objectifs	Traduction dans le PLU de SAINT VICTOR DE MORESTEL
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.	L'EIE identifie les réservoirs et continuités écologiques : cours d'eau ; ZNIEFF ; ENS ; zones humides ; tourbières ... , milieux agricoles, espèces remarquables, identification de la TVB notamment à travers les éléments du SRADDET et du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.  Protection des réservoirs et principaux corridors via un classement en zones Are et Nre.
	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	Identification et protection de la trame verte via des EVP (espaces verts protégés) : interdictions d'abattage hors raisons sanitaires ou de sécurité publique, compensation exigée quant à la reconstitution de la surface de recouvrement.  Mise en place d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB). Cette OAP vise à renforcer la continuité écologique en identifiant et en protégeant les réservoirs de biodiversité. 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.
	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.	Mise en place d'un coefficient d'imperméabilisation destiné à maintenir des espaces verts au sein du tissu bâti et des nouvelles opérations.
	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'autres ; - des cours d'eau complémentaires en bon état écologique ; - les zones humides identifiées par les inventaires départementaux et des investigations locales.	Le règlement graphique protège les cours d'eau et leurs abords par un classement en zone naturelle et la protection d'une zone tampon de 20 mètres de part et d'autre de ces derniers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (ripisylve)  Les zones humides sont prises en compte et font l'objet d'une protection et d'une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme de même que les tourbières.
	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.	Les zones agricoles présentant des enjeux environnementaux ont été identifiées via un zonage spécifique: Are visant à s'assurer du maintien de la fonctionnalité de ces espaces.  Les boisements situés au sein des espaces agricoles ou constituants des réservoirs de biodiversité font l'objet d'une protection : préservation au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme  Les haies font également l'objet d'une identification et protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
	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.	Les éléments de nature ordinaire (non couverts par un périmètre naturaliste) font l'objet de protection soit via un classement en zone naturelle (N) soit via une protection au titre de l'article L151-23 du CU : alignement/haies, ensembles boisés.  Mise en place d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue et réalisation d'une annexe au règlement écrit mentionnant une liste des essences végétales recommandées.
PREVENTION ET GESTION DES DECHETS	RESPECT DE LA HIERARCHIE DES MODES DE TRAITEMENT DES DECHETS	Réaliser des actions de prévention et gérer les déchets dans le respect de la hiérarchie des modes de traitement : prévention, préparation en vue du réemploi, recyclage et valorisation matière, valorisation énergétique et élimination. Les documents de planification et d'urbanisme doivent prévoir des réserves foncières dans le cadre de l'implantation d'installations de prévention, de valorisation et de traitement des déchets conformément aux prescriptions et recommandations du fascicule des règles	Aucun emplacement réservé n'a été défini concernant la collecte et le traitement des déchets. Le développement des points d'apport volontaire est géré par la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné. Aucun besoin spécifique n'a été mentionné dans le cadre de la révision du PLU.

Objectifs du SRADDET	Règles associées	Principaux objectifs	Traduction dans le PLU de SAINT VICTOR DE MORESTEL
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><u>Risques naturels</u> : La commune d'Optevoz est concernée par la présence de plusieurs risques naturels : inondation, glissement de terrain, ruissellement, chutes de bloc... faisant l'objet d'une carte des risques. Cette dernière a été reportée au plan de zonage via une trame au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme. Une carte spécifique a également été élaborée permettant de traduire réglementairement la carte des risques (zones inconstructibles ou constructibles sous conditions) en superposant le zonage du PLU.</p> <p><u>Risque aléa retrait-gonflement des argiles</u> : la commune est concernée par un aléa faible et moyen. Les annexes du règlement écrit comprennent des recommandations en matière de constructions au sein des secteurs concernés par cet aléa.</p> <p><u>Risque technologique</u> : La commune se situe dans le périmètre de la centrale électrique du Bugey (quatre installations nucléaires présentes). Un Plan Particulier d'Intervention (PPI) couvre la centrale. Ce PPI intègre des phases pouvant donner lieu à l'alerte, l'information, la mise en abri, voire l'évacuation de la population concernée, des dispositifs relayés par la commune. Des comprimés d'iode stable sont tenus à disposition des populations concernées (pharmacies).</p>

### 4.3. Compatibilité du PLU avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné

La commune d'Optevoz est couverte par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SYMBORD).

Ce dernier a été approuvé le 3 octobre 2019 et définit les axes forts de développement et d'aménagement du territoire à l'horizon 2040.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT définit des orientations et objectifs :

- pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses ;

- pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé ;
- pour préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles ;
- pour un système de mobilité cohérent avec le modèle de développement du territoire.

Conformément au code de l'urbanisme, les PLU, ZAC et autres opérations d'aménagement doivent être établis en compatibilité avec le SCoT.

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
<b>Orientations d'aménagements pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses</b>	<p>Une diversité d'offre d'accueil de l'activité économique pour répondre aux besoins des entreprises et développer l'emploi</p>	<p>L'ensemble de l'enveloppe urbaine du Scot a vocation à accueillir les activités économiques. Les installations d'activités industrielles générant des nuisances sonores ou olfactives et une augmentation du trafic y sont exclues.</p> <p>Les PLU/PLUi assurent la mixité fonctionnelle de ces tissus.</p>	<p>Le zonage du PLU autorise <b>une mixité fonctionnelle uniquement au sein de la centralité principale (zone UA)</b>. Le règlement précise que les activités autorisées sont permises uniquement si « leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publiques ». Les autres zones (UB, UH et 1AU) sont uniquement dédiées au volet résidentiel.</p>	
	<p>Les sites économiques : orientations générales</p>	<p>Les sites économiques sont localisés à l'écart du développement résidentiel. Les PLU/PLUi leur confèrent une vocation économique et devront s'assurer qu'ils demeurent à l'écart des zones urbanisées</p>		
	<p>Hiérarchisation des sites économiques</p> <p>Favoriser la complémentarité des sites économiques du territoire et l'affirmation de leur vocation, en lien avec les sites économiques environnants.</p> <p>Le Scot identifie trois types de sites auxquels correspondent des critères en termes de vocation et de qualités d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les sites économiques « d'échelle Scot », appelés sites économiques stratégiques,</li> <li>- les sites économiques « spécifiques »,</li> <li>- les sites économiques d'échelle locale.</li> </ul>	<p>Les PLU/PLUi et les projets d'aménagement identifient en site économique d'échelle locale tout site économique ne relevant ni d'un site économique stratégique, ni d'un site économique « spécifique ».</p> <p>Pour l'extension de sites économiques d'échelle locale, le Scot alloue une surface maximale de consommation foncière nette correspondant à 20 % maximum – dans le temps du Scot – de la surface de chaque site économique existant dans les documents d'urbanisme locaux à la date d'approbation du Scot, dans la limite maximale de 4 hectares par site. Sont définis comme « sites économiques existants » les zones Ui et les secteurs déjà bâtis au sein des zones à urbaniser à vocation économique, à la date d'approbation du Scot.</p> <p>Les extensions des sites économiques d'échelle locale devront être localisées en continuité directe du site existant.</p> <p>Pour les sites d'échelle locale de moins de 5 ha classés en Ui dans les documents d'urbanisme locaux à la date d'approbation du Scot, le Scot autorise les extensions uniquement si elles sont liées aux activités préexistantes sur le site.</p>	<p>La commune d'Optevoz ne comprend pas de zones d'activités sur son territoire. Une zone Ui à vocation économique a toutefois été délimitée en s'appuyant sur le secteur de renouvellement urbain de la Régie des Eaux. Cette zone autorise les activités industrielles, les entrepôts et bureaux sous réserves d'être compatible avec le tissu résidentiel alentour et avec la protection du captage d'eau potable de Pré Bonnet. Située en dehors de l'enveloppe bâtie principale, cette zone interdit les activités de services ou l'artisanat et le commerce de proximité.</p>	
	<p>Orientations pour un développement économique de qualité et durable</p>	<p>Pour cela le règlement, les OAP ou les projets d'aménagement veilleront à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une intégration paysagère soignée ;</li> <li>- un renforcement des connexions avec les quartiers existants ;</li> <li>- la mise en place d'un aménagement paysager de qualité notamment le long des axes routiers traversant ou bordant les zones d'activités ;</li> <li>- localiser les espaces techniques (stockage, etc.), lorsque cela est possible, à l'arrière des bâtiments afin de les masquer depuis les voies ;</li> </ul> <p>&gt; Des préconisations en termes d'accès et de stationnements.</p> <p>&gt; Des préconisations pour une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'assainissement : favoriser la récupération des eaux de pluie, limiter l'imperméabilisation des sols, limiter les débits de rejets.</p>	<p><b>La zone Ui fléchée à vocation économique fait l'objet d'une OAP (Tassier)</b>. Cette dernière apporte des prescriptions en matière de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de réhabilitation des bâtiments existants ou création de nouveaux bâtiments ;</li> <li>- prise en compte du périmètre de protection de captage d'eau potable ;</li> <li>- imperméabilisation des sols &gt; un coefficient d'imperméabilisation maximale de 80% a été défini</li> <li>- intégration paysagère : des plantations sont exigées pour assurer une transition avec les espaces agricoles et naturelles</li> <li>- prise en compte de la biodiversité : les clôtures doivent être perméables à la petite faune en limites de zones A et N</li> </ul>	

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
Orientations pour une économie de proximité dynamique et pour le renforcement des activités tertiaires dans l'enveloppe urbaine	Renforcer l'artisanat et les services	Les PLU/PLUi organisent le maintien des activités artisanales dans l'enveloppe urbaine. Les PLU/PLUi veillent à ce que les activités artisanales et de service soient adaptées à leur environnement. En conséquence, ils tiennent compte de l'exigence de mixité fonctionnelle pour les différents tissus concernés	<b>L'artisanat et la «petite industrie» sont permis uniquement au sein de la zone UA.</b> Il est précisé que <b>ces activités sont permises uniquement « si leur fréquentation induite ne nuit pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique».</b> Concernant la petite industrie (c'est-à-dire les constructions relevant de la sous-destination industrie/ exemple : maçon, plâtrier-peintre...etc.) : elle est autorisée sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m <sup>2</sup> et uniquement pour une évolution des activités existantes.	
	Orientations pour accompagner le développement artisanal et commercial > Dynamiser le tissu commercial des centralités et contenir les zones commerciales périphériques	Afin de promouvoir l'implantation de commerces de proximité en centralité plutôt qu'en périphérie, il n'est plus autorisé la construction de locaux commerciaux de moins de 300 m <sup>2</sup> de surface de vente (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) en dehors des périmètres de centralité, que ce soit en création ou transformation de bâtiment existant.  Le DOO du Scot de la Boucle du Rhône en Dauphiné positionne les centralités de type centre-ville, centre-bourg. Charge au PLU/PLUi de définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) les périmètres de centralité	<b>Le commerce de détails est autorisé uniquement au sein de la centralité principale (zone UA) et est limitée à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.</b>	
Document d'Aménagement Artisanal et commercial (DAAC)	Localisation préférentielles des commerces Dans la continuité des règles du DOO, le DAAC définit deux types d'espaces d'implantation préférentiels du commerce afin de répondre aux objectifs fixés : Les centres-villes et centres-bourgs des communes/ Les espaces de développement commercial de périphérie	Dans les secteurs de centralité, les documents d'urbanisme locaux pourront intégrer des règles spécifiques relatives aux périmètres de protection de la diversité commerciale, au titre du code de l'urbanisme, dont le droit de préemption sur les fonds de commerce	<b>Afin de préserver le dynamisme économique de la centralité principale, le plan de zonage identifie 6 rez-de-chaussée commerciaux à préserver.</b>	
Orientations pour la protection et la valorisation des espaces et de l'activité agricole	Un principe général de préservation des terres agricoles	Les PLU/PLUi et les politiques publiques mettent en oeuvre le principe général d'économie des terres agricoles en vue d'assurer la pérennité de l'activité agricole dans le territoire dans une perspective à la fois économique, alimentaire, environnementale et comme un enjeu de société	La délimitation des zones U et AU vise à préserver au maximum les espaces agricoles. <b>Le projet de PLU vise à optimiser prioritairement l'enveloppe bâtie. Un seul secteur d'extension a été délimité (zone 1AU) d'une emprise de 1 ha.</b> Si ce dernier présente des incidences sur les espaces agricoles, il a été retenu au regard de plusieurs critères (proximité de l'enveloppe bâtie ; prise en compte des risques naturels ; prise en compte des enjeux environnementaux...) <i>Se reporter à la justification de la délimitation des zones U/AU.</i> <b>Le PLU prévoit la consommation de 2,03 ha d'ENAF toutes vocation confondue (1 ha correspondant à la consommation 2021-2023) contre une consommation de 6 ha d'ENAF sur la période 2011-2022.</b>	
	Maintenir la fonctionnalité des exploitations	En cas d'ouverture à l'urbanisation dans les PLU/PLUi et dans tout projet d'aménagement, doivent être réalisées des analyses agricoles pour prendre en compte les fonctionnalités agricoles : - impact sur les unités d'exploitations ou sur le potentiel agricole, - analyse du fonctionnement de la circulation des engins agricoles, - impact direct ou enclavement des bâtiments d'exploitation : les PLU/PLUi devront conserver ou prévoir des axes de circulation adaptés à la circulation des engins, - traitement de la frange entre territoire urbain et espace agricole.  Les PLU/PLUi et les projets d'aménagement autorisent le changement d'usage d'anciens bâtiments agricoles à condition de ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole	<b>Les parcelles exploitées ou présentant une vocation agricole font l'objet d'un classement en zone A.</b> Afin de tenir compte des enjeux environnementaux des zones Are (réservoirs de biodiversité) ont été délimitées. Le règlement de ces dernières interdit toute nouvelle construction et ne permet pas d'évolution du bpati existant afin de préserver la fonctionnalité écologique des milieux.  <b>Aucun changement de destination n'a été identifié au plan de zonage.</b>	

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
Orientations pour la protection et la valorisation des espaces et de l'activité agricole	Intégration des bâtiments agricoles	<p>Interdire les nouvelles constructions agricoles sur les lignes de crêtes, les versants ou les buttes afin de minimiser leur impact visuel. Elles devront suivre les courbes de niveau. Les hauteurs, volumes et coloris des constructions seront réglementés, le traitement architectural et l'insertion paysagère des constructions (prolongement des typologies végétales existantes et l'utilisation des essences locales notamment) devront être assurés, particulièrement dans les entrées de villages.</p> <p>Une attention particulière devra être portée aux nouveaux silos de stockage, bâtiments souvent très impactant dans le paysage.</p> <p>Eviter la dispersion des constructions d'une même exploitation agricole</p>	<p>Le règlement de la zone A a été étoffé afin d'ajouter des prescriptions concernant l'aspect extérieur des bâtiments agricoles mais également concernant les tunnels agricoles et les aires de stockage des exploitations.</p> <p>Le règlement précise que les constructions à usage agricole doivent « être regroupés autour du siège d'exploitation».</p>	
Orientations pour la valorisation nde la filière extraction de matériaux et pour l'identification des sites	Le Scot reconnaît le caractère stratégique aux plans régional et national de l'activité d'extraction de matériaux	<p>Dans les PLU/PLUi, reporter les sites de carrières tel que prévu dans l'arrêté préfectoral. Dans le cas d'une inscription au-delà de l'arrêté préfectoral, justifier des besoins et de la nécessité de ce développement pour le maintien de l'activité de la carrière.</p>	<p>La commune d'Optevoz n'est pas concernée par la présence de carrière. Le règlement et le plan de zonage ne permettent pas la création de nouvelles carrières.</p>	
Orientations pour favoriser le développement du tourisme	Préserver et valoriser les paysages, pièce maîtresse du patrimoine et de la qualité de vie du territoire	<p>Sur les principaux sites d'entrée dans le territoire, les PLU/PLUi et les opérations d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favorisent la qualité des formes urbaines, l'intégration paysagère des projets (économiques, habitat, équipement),</li> <li>- assurent la maîtrise de la signalétique commerciale,</li> <li>- prévoient un traitement des fronts bâtis le long des axes d'entrée de ville,</li> <li>- assurent le traitement paysager des abords (traitement des discontinuités bâties, arbres d'alignement, îlots plantés),</li> <li>- favorisent la diminution des vitesses, la multiplicité des usages et la diversification des modes de déplacement sur les axes concernés.</li> </ul> <p>Les PLU/PLUi et les projets d'aménagement identifient les lieux touristiques et de loisirs et permettent leurs aménagements ainsi que la valorisation de leurs abords.</p> <p>La ViaRhôna, la Voie Verte de Crémieu à Arandon-Passins et les chemins de grandes randonnées constituent les armatures de ce réseau de liaisons vertes.</p> <p>Les PLU/PLUi et les projets d'aménagement pourront matérialiser, dans les plans de zonage, des emplacements réservés ou a minima un zonage inconstructible permettant de préserver les emprises nécessaires.</p>	<p>Le projet communal vise à « préserver le bien-vivre optevozien» mais également à « inscrire un développement urbain très limité, en harmonie avec le centre-village et respectueux de l'identité optevozienne».</p> <p>Cela se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une optimisation de l'enveloppe bâtie existante afin de limiter au maximum la consommation d'espaces agricoles et naturels</li> <li>- la mise en place de règles d'architectures et paysagères permettant une bonne intégration des futures constructions dans le tissu existant</li> <li>- l'identification et le protection des éléments bâtis participant à l'identité communale : ensembles bâtis ; lavoirs ; bâtisses remarquables.. mais également murets en pierres plantées caractéristiques de l'identité communale</li> <li>- interdiction de nouvelle construction dans les hameaux afin de préserver leur identité et stopper la consommation d'ENAF</li> <li>- préservation des espaces à enjeux &gt; mise en place de zones Are et Nre</li> <li>- identification et protection de la trame végétale (haies ; ensembles boisés...)</li> </ul>	
	Rénover, compléter et diversifier l'offre d'accueil et d'hébergement touristique	<p>Les PLU/PLUi pourront permettre la transformation de bâtiments agricoles existants quand des raisons de préservation patrimoniales le justifient, en gîte rural ou chambres d'hôtes, sous réserve de ne pas porter atteinte au maintien et à la pérennité de l'activité agricole. Cette activité devant par ailleurs rester secondaires par rapport à l'activité agricole principale.</p> <p>Le Scot vise à favoriser le développement et la modernisation de l'hôtellerie et de manière plus diffuse les hébergements de plein air, les parcs résidentiels de loisirs et de plus petites capacités (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, hébergements insolites).</p>	<p>Le règlement de la zone A autorise " les installations d'activités touristiques qui ont pour support l'exploitation agricole (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, fermes auberges, camping à la ferme ...) uniquement dans le bâti existant."</p> <p>Aucun STECAL ou projet touristique spécifique n'a été identifié dans le projet de PLU.</p>	Non concerné

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
<p align="center"><b>Orientations d'aménagement pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé</b></p>	<p><b>Orientations pour un développement résidentiel de qualité</b></p> <p>Le développement urbain du territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné repose sur cinq principes fondateurs inscrits dans le PADD et repris comme autant d'orientations majeures dans le DOO :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer une gestion économe de l'espace,</li> <li>- renforcer les centralités de chaque commune (centre-bourg, coeur de village...),</li> <li>- renforcer les polarités,</li> <li>- travailler sur la qualité des formes urbaines,</li> <li>- répondre à tous les besoins en logements (permettre d'avantage de diversité).</li> </ul>	<p>Les PLU/PLUi adoptent des dispositions de nature à renforcer les capacités d'accueil de nouveaux logements et de locaux d'activités au sein des secteurs de centralité des communes.</p> <p>Pour favoriser l'aspect urbain des bourgs et regrouper l'urbanisation, 80% de la production de logements prévue pour chaque commune à horizon 2040 y seront localisés.</p> <p>Dans les secteurs secondaires et les hameaux, seules sont autorisées la construction dans les dents creuses, les extensions de bâtiments existants, la création d'annexes.</p> <p>Dans les écarts, les secteurs d'habitats diffus, les secteurs d'habitat isolé ou dans le cas d'urbanisations linéaires, seules les extensions de bâtiments existants et la création d'annexes sont autorisées.</p> <p>Repérer dans les PLU/PLUi le potentiel dans l'enveloppe urbaine. Les collectivités doivent procéder à une analyse précise en prenant obligatoirement en compte les dents creuses, les divisions parcellaires, le potentiel mutable, la vacance et la réhabilitation. Si le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine permet une production de logements supérieure au potentiel attribué par le Scot, les documents d'urbanisme locaux devront mettre en oeuvre des outils de phasage ou de maîtrise foncière sur les tènements les plus importants</p> <p>Si les capacités de construction attribuées par le Scot ne peuvent entièrement trouver leur place dans le tissu urbain constitué, les communes définissent un ou deux secteur(s) d'extension, en continuité directe de la centralité.</p> <p>Sur ces sites, les communes orientent la réalisation des projets. Les PLU/PLUi et projets d'aménagement intègrent les principes suivant et les mettent en oeuvre : qualité urbaine ; prise en compte du cycle de l'eau ; déplacements alternatifs à la voiture...</p>	<p><b>Le projet de PLU délimite précisément l'enveloppe bâtie principale et l'enveloppe secondaire en s'appuyant sur les critères définies par le SCoT (cf. pages 22 et suivantes du présent rapport).</b></p> <p><b>Une étude de densification a été réalisée</b> permettant d'identifier les dents creuses, les divisions parcellaires potentielles et la prise en compte du bâti existant (changements de destination et vacance).</p> <p><b>Cette étude a permis d'identifier un potentiel de 37 logements neufs dont 29 logements dans la centralité.</b> Afin de conforter la production de logements au sein de la centralité principale, une zone d'extension d'1 ha a été délimitée (secteur "Les Romains") permettant l'accueil de 35 logements.</p> <p><b>Afin de répondre aux objectifs de diversification des logements (parcours résidentiel), un secteur a été délimitée impasse des Tisserands.</b> Ce dernier fait l'objet d'une OAP. Il vise à permettre l'accueil de petits collectifs de type R+1 et d'habitats intermédiaires/groupés en continuité immédiate du centre-village (commerces/services...). L'OAP a pour but d'assurer l'insertion architecturale et paysagère (continuité modes doux ; transition avec l'espace agricole situé au Sud...).</p> <p>La commune a procédé à un recensement des logements vacants. Un potentiel de reconquête de 6 logements vacants a été identifié (cf. étude de densification) dont 2 dans la centralité principale.</p> <p><b>Au total, le projet de PLU permet la production de 72 logements dont 64 logements neufs dont 73% de la production neuve (47 logements) dans la centralité principale (12 logements issus de l'étude de densification + 35 logements du secteur d'extension).</b></p>	
	<p><b>Conforter les polarités comme lieux de vie privilégiés</b></p> <p>Le PADD prévoit que le développement de la Boucle du Rhône en Dauphiné s'appuiera sur l'armature urbaine existante, formée par les polarités urbaines bien équipées et maillant le territoire.</p>	<p>Remobiliser les logements vacants et anticiper les divisions de logements</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de logements vacants et le potentiel de remobilisation de la vacance seront définis dans les diagnostics des PLU/PLUi.</li> <li>- L'effort de remobilisation de la vacance viendra compléter le nombre de logements supplémentaires fixé par le Scot pour chaque commune, la production de ces logements ne nécessitant pas de foncier.</li> </ul> <p>Selon le principe de polarisation du développement urbain et au regard du volume total de logements qui pourrait être produit dans le territoire, le Scot répartit le potentiel de construction de la façon suivante :</p> <p>village = 15% de la production entre 2018 et 2040 / 2 100 logements &gt; 110 <u>nouveaux</u> logements fléchés sur la commune de St Victor de Morestel (construction neuve/démolition/reconstruction &gt; hors remobilisation de la vacance et division de logements).</p>	<p>Le SCoT permet la production de 120 nouveaux logements sur la période 2018-2040. Sur la période 2018-2040, ce sont 11 logements qui ont été produits. Aussi, la commune dispose d'une enveloppe de l'ordre de 108 logements à produire entre 2024 et 2040. Le PLU étant dimensionné pour une douzaine d'années, cela représente environ 77 logements sur la période 2024-2036. <b>Le projet de PLU est donc compatible avec les objectifs chiffrés de production de logements définis par le SCoT ; il permet la production de 72 logements dont 64 logements neufs.</b></p>	

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU																				
<p><b>Orientations d'aménagement pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé</b></p>	<p><b>Un développement résidentiel qui répond à tous les besoins</b></p> <p>Le Scot fixe comme orientation générale un développement résidentiel optimisé au sein de l'enveloppe urbaine, qualitatif et répondant à tous les besoins. Aussi, les formes du développement doivent être adaptées à la morphologie et au contexte des territoires tant sur la typologie d'habitat proposée, la compacité et les formes urbaines.</p>	<p>Tendre vers la répartition suivante :</p> <table border="1" data-bbox="931 359 1834 583"> <thead> <tr> <th></th> <th>Individuel pur</th> <th>Habitat groupé</th> <th>Habitat collectif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Polarités de bassins de vie</b></td> <td>30% maxi</td> <td>30% ou plus</td> <td>40% ou plus</td> </tr> <tr> <td><b>Pôles relais</b></td> <td>30%</td> <td>40%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td><b>Pôles de proximité</b></td> <td>40%</td> <td>40%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td><b>Villages</b></td> <td>60%</td> <td colspan="2">40%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Respecter les densités moyennes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- individuel «pur» : 15 logts/ha</li> <li>- groupé : 25 à 35 logts/ha</li> <li>- petits immeubles : 50 logts/ha</li> </ul>		Individuel pur	Habitat groupé	Habitat collectif	<b>Polarités de bassins de vie</b>	30% maxi	30% ou plus	40% ou plus	<b>Pôles relais</b>	30%	40%	30%	<b>Pôles de proximité</b>	40%	40%	20%	<b>Villages</b>	60%	40%		<p>Afin d'assurer une diversification des formes bâties et ainsi répondre au principe de parcours résidentiel ; mais également afin de s'assurer d'une densification de l'enveloppe bâtie, le PLU comprend une OAP sectorielle sur le secteur "Les Romains".</p> <p><b>Cette dernière permet l'accueil de 35 logements dont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 45% minimum sous forme d'habitat collectif et/ou intermédiaire</li> <li>- 55% maximum sous forme d'habitat individuel groupé/pur</li> </ul> <p>Une densité de 35 logements/ha est exigée ; densité supérieure aux objectifs du SCoT.</p>	
		Individuel pur	Habitat groupé	Habitat collectif																				
<b>Polarités de bassins de vie</b>	30% maxi	30% ou plus	40% ou plus																					
<b>Pôles relais</b>	30%	40%	30%																					
<b>Pôles de proximité</b>	40%	40%	20%																					
<b>Villages</b>	60%	40%																						
<p><b>Développer un urbanisme de projet de qualité</b></p> <p>Le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné offre une architecture de qualité autour des bourgs et centres historiques ainsi que de nombreux éléments patrimoniaux bâtis (châteaux, maisons fortes, fermes...).</p> <p>Aussi, il convient de favoriser le développement d'un urbanisme de projet afin d'améliorer la qualité des nouvelles formes urbaines produites</p>	<p>Garantir un développement cohérent avec les codes identitaires locaux, les espaces environnants en intégrant des règles pour améliorer l'insertion paysagère dans le site =&gt; Les orientations d'aménagement et de programmation doivent permettre cette qualité</p> <p>Assurer la porosité et la perméabilité des quartiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en créant des liaisons douces permettant de relier les nouveaux quartiers aux centres anciens et polarités commerciales et équipements</li> <li>- en préservant des espaces ouverts : laisser des vues et perspectives sur le paysage alentour et sur le centre ancien lorsque cela est possible.</li> <li>- Veiller à la qualité des zones de transition entre le bâti et le non bâti : la question ndes franges et des limites à l'urbanisation doit être traitée de façon qualitative sur chaque commune notamment au regard du fonctionnement de l'activité agricole ou industrielle.</li> <li>- Le traitement de ces limites peut s'appuyer sur des éléments existants ou par l'apport de nouveaux éléments (plantations...).</li> </ul> <p>Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique, connu et vernaculaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- repérage des motifs paysagers et des éléments naturels, agricoles, bâtis et forestiers caractéristiques du territoire et présentant un intérêt paysager et patrimonial (arbres isolés, vergers, alignements d'arbres, murs et murets, haies champêtres, éléments de petit patrimoine bâti, etc.),</li> <li>- sélection des motifs les plus remarquables et représentatifs de l'identité paysagère du territoire et inscription de ces motifs au zonage au titre des articles L151-23 et L151-19 du Code de l'Urbanisme,</li> </ul>	<p>Sur les 64 logements neufs prévus dans le projet de PLU, 29 correspondent au comblement de dents creuses et/ ou divisions parcellaires. Représentant de petites surfaces, il n'a pas été mis en place d'OAP.</p> <p><b>Une seule OAP a été fléchée sur le principal secteur de développement de la commune : le secteur "Les Romains" d'une emprise de 1 ha.</b></p> <p><b>Cette dernière précise :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les formes bâties et densité attendues</li> <li>- les principes de desserte et de connexions avec les quartiers alentours</li> <li>- les transitions paysagères avec l'espace agricole (zone tampon végétale à aménager)</li> </ul> <p>Au-delà des OAP, le PLU identifie et protège les éléments bâtis caractéristiques du tissu existant (ensembles bâtis ; petit patrimoine ; murets ; ...) - ces éléments font l'objet d'un inventaire annexé au règlement écrit du PLU.</p>																						
<p><b>Orientations en matière d'équipements et de services à la population</b></p>	<p>La qualité de vie ne dépend pas uniquement des aménités du logement ou de l'environnement paysager. Elle est aussi en jeu au sein de l'école, dans les espaces publics, dans les transports, dans les équipements publics, les commerces, les lieux de culture et les pôles de loisirs. L'implantation de ces lieux dans l'espace urbain est donc déterminante pour améliorer la qualité de vie du territoire</p>	<p>Les politiques publiques veillent à la répartition équilibrée des équipements à l'échelle des secteurs et à permettre l'implantation d'équipements structurants au sein des polarités.</p>	<p><b>Classement en zone UL (zone d'équipements) des principaux équipements situés au coeur du village : mairie, école, salle des fêtes, salle du Champ.</b></p> <p>Le règlement des zones UA et UB permet l'accueil de nouveaux équipements. Aucun projet n'est prévu à ce jour mais il s'agit d'offrir une souplesse en cas de besoins futurs.</p>																					

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
<b>Orientations pour la qualité du cadre de vie, des paysages et du patrimoine</b>	<p><b>Protéger et mettre en valeur le grand paysage</b></p> <p>Le Scot fixe comme orientation générale un développement résidentiel optimisé au sein de l'enveloppe urbaine, qualitatif et répondant à tous les besoins. Aussi, les formes du développement doivent être adaptées à la morphologie et au contexte des territoires tant sur la typologie d'habitat proposée, la compacité et les formes urbaines.</p>	<p>Une respiration agricole ou naturelle d'une largeur minimum de 200 mètres, autrement appelée « coupure verte », doit être maintenue entre deux enveloppes urbaines.</p> <p>Stopper l'urbanisation linéaire le long des axes routiers</p>	<p><b>Le projet de PLU prévoit un seul secteur d'extension en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie principale. Ce secteur vise à conforter la centralité et à encourager les déplacements modes doux en rapprochant l'habitat des commerces/services de proximité.</b></p> <p><b>Les hameaux ou l'habitat diffus font l'objet soit d'un classement en zones A ou N soit d'un classement en zone UH (Grivoux) autorisant dans tous les cas uniquement une évolution des habitations existantes (extensions et annexes) et d'éventuels changements de destination.</b></p>	
	<p><b>Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines</b></p>	<p>A l'occasion de projets situés à proximité de ces franges urbaines peu qualitatives, intégrer leur requalification et mettre en oeuvre les outils règlementaires permettant la préservation et la valorisation de ces espaces de franges.</p> <p>Dès lors qu'une zone AU entraîne la création d'une nouvelle frange urbaine, l'OAP décrit les modalités du traitement qualitative de celle-ci.</p>	<p><b>Un traitement des franges bâties est prévu :</b></p> <p><b>- au sein du règlement écrit</b>  <i>« En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité. »</i> &gt; zone 1AU mais également zone Ui</p> <p><b>- au sein de l'OAP "Les Romains" :</b></p> <p>Une transition paysagère et végétale de qualité entre les espaces agricoles et l'opération sera créée en bordure de site sous la forme d'une frange d'aspect bocagère.</p> <div data-bbox="2092 1144 2626 1375" style="text-align: center;"> </div> <p><small>Source : DDT/CAUE 07</small></p>	
	<p><b>Préserver les cônes de vue, panorama et ouvertures visuelles</b></p>	<p>Protéger les espaces ouverts (notamment les espaces agricoles ouverts) situés dans le cône de vue, y compris en contexte bâti, en maîtrisant d'une part, l'urbanisation de ces secteurs, et d'autre part le développement végétal (en privilégiant la mise en place de strates arbustives plutôt qu'arborées)</p>	<p><b>Les espaces non bâtis situés proche de l'enveloppe bâtie principale font l'objet d'un classement en zone naturelle (N) du fait de la présence de risques mais également afin de prendre en compte le périmètre de protection de captage d'eau potable.</b> Les espaces classés en zone A "classique" correspondent aux abords des deux exploitations présentes dans le village.</p>	
<b>Un développement permettant le bon fonctionnement écologique du territoire</b>	<p><b>Assurer la protection des réservoirs de biodiversité</b></p>	<p>Délimiter précisément dans les pièces règlementaires des documents d'urbanisme locaux (plan de zonage) ces réservoirs de biodiversité.</p> <p>&gt; Ces espaces devront prioritairement faire l'objet d'un classement en zone naturelle. Ils pourront être classés en zone agricole si l'occupation des sols et l'usage le justifient.</p> <p>&gt; Toute construction et imperméabilisation nouvelle y seront interdites excepté lorsque la desserte de constructions existantes est nécessaire.</p>	<p><b>Les réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT font l'objet d'un classement en zones Are et Nre (réservoirs de biodiversité)</b></p> <p><b>- zonage interdisant toute constructibilité</b> à l'exception des installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone ; des travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques.</p>	

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
<p style="text-align: center;"><b>Un développement permettant le bon fonctionnement écologique du territoire</b></p>	<p>Assurer la protection des réservoirs de biodiversité (suite)</p>	<p>Dans le cas des zones agricoles, l'espace de réservoir sera assorti d'inscriptions graphiques spécifiques limitant strictement la constructibilité (en termes de superficie et de gabarit, abri pour animaux...) et la création d'habitat ne sera pas autorisée.</p> <p>Délimiter et protéger les réservoirs forestiers par un classement en zone naturelle (N) dans les documents d'urbanisme</p> <p>Conserver des espaces ouverts entre le tissu urbain et la forêt : mettre en place un périmètre d'inconstructibilité dans une bande de 50 m à partir de la lisière forestière du réservoir concerné.</p> <p>Protéger les haies et alignements d'arbres situés au sein des milieux agropastoraux/ouverts</p> <p>Intégrer les structures végétales situées aux abords du réservoir de biodiversité (ripisylves, végétation des berges...) lors de sa délimitation dans les documents d'urbanisme locaux, et les protéger de façon stricte (inscriptions graphiques spécifiques).</p> <p>Définir un périmètre inconstructible de 10 mètres à partir des limites (ex : berges...) de chaque réservoir de biodiversité aquatique-humide ; Classer en zone N ces espaces tampon.</p>	<p>Les réservoirs de biodiversité correspondant à des espaces agricoles font l'objet d'un classement en zone Are. A l'instar de la zone Nre ces derniers interdisant toute construction y compris agricole.</p> <p><b>Les haies et alignements d'arbres font l'objet d'une identification et protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.</b> Cette identification repose sur le travail réalisé par l'association LoParvi (haies stratégiques)</p> <p><b>Les ripisylves font l'objet d'une protection &gt; mise en place d'une zone tampon de 20 mètres de large de part et d'autre du cours d'eau interdisant toute construction et veillant à la préservation de la végétation existante.</b></p> <p>La commune d'Optevoz n'est pas concernée par des corridors écologiques identifiés par le SCoT. A noter toutefois que la délimitation des zones Are et Nre et l'absence de constructibilités de ces dernières permet d'assurer des corridors locaux et un passage de la faune au sein des habitats naturels.</p>	
	<p>Préserver et restaurer les espaces perméables et corridors écologiques</p>	<p>L'ensemble des cours d'eau du territoire est considéré comme corridor. Ils sont déterminés dans leur périmètre par la zone d'extension maximale des crues et des milieux naturels liés aux zones humides. Ce périmètre ne pourra être inférieur à une distance de 10 mètres à partir du haut de la berge.</p> <p>Les corridors terrestres délimités par le Scot (pages 59 à 77) devront être reportés dans les PLU/PLUi et préservés de toute urbanisation</p> <p>Au sein des espaces perméables et corridors terrestres identifiés par le Scot :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- protéger tous les éléments naturels d'intérêt et constitutifs de ces espaces (bois, bosquets, mares, haies, boisements linéaires...) par un règlement adapté et des inscriptions graphiques spécifiques ;</li> <li>- protéger strictement et durablement les linéaires de haies présentant une valeur écologique et/ou paysagère remarquable</li> <li>- interdire les clôtures imperméables ou murs de propriété qui contraignent le passage des animaux</li> </ul>	<p><b>La trame végétale fait globalement l'objet d'une protection :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit classement en zones naturelles</li> <li>- soit identification et protection : <b>Espaces Verts Protégés, haies, arbres ponctuels</b></li> </ul> <p><b>Le règlement du PLU impose que les clôtures soient perméables à la petite faune au sein des zones A et N</b> mais également au sein des zones U/AU si les clôtures sont implantées en limite d'espaces agricoles et/ou naturelles.</p>	
	<p>Améliorer la biodiversité dans le tissu urbain existant</p>	<p>Recenser les espaces de nature en ville (associés à des continuités en pas japonais) et les protéger par des inscriptions graphiques spécifiques assorties de règles de préservation adaptées à chaque type d'éléments</p> <p>Les documents d'urbanisme imposent un pourcentage d'espace vert, préférentiellement de pleine terre, dans tous les projets.</p>	<p><b>Au sein des zones U, le règlement graphique identifie quelques arbres remarquables à préserver (vieux arbres) &gt; article L151-23 du CU</b></p> <p><b>Au-delà de la préservation de l'existant, le PLU vise à développer le couvert végétal :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mise en place d'un coefficient d'emprise au sol pour certaines zone</li> <li>- création d'une coefficient d'imperméabilisation</li> <li>- obligation de végétalisation des espaces de stationnement</li> <li>- obligation de création d'une zone tampon végétale en limite de zones A ou N</li> </ul> <p><b>Une OAP thématique TVB a été mise en place et vise à « renforcer le réseau TVB dans la trame urbaine»</b></p>	

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
<p><b>Un développement permettant le bon fonctionnement écologique du territoire</b></p>	<p>Garantir un approvisionnement durable en eau potable tout en préservant la qualité de la ressource</p> <p>Gérer les eaux pluviales</p> <p>Assainissement</p> <p>Gestion des déchets</p>	<p>Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones par une analyse de la ressource et de la présence d'équipements adaptés en matière d'alimentation en eau potable.</p> <p>Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales, à la parcelle ou à l'échelle de l'opération Les documents d'urbanisme mettront en place les dispositions réglementaires permettant d'inciter à la récupération des eaux pluviales.</p> <p>Veiller à une couverture intégrale du territoire en zonage d'assainissement, définissant le type d'assainissement le plus adapté à chaque parcelle</p> <p>Les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectif sont prioritairement ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Imposer aux nouvelles constructions d'habitat collectif, d'immeubles tertiaires ou d'équipement, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et des objets encombrants pour permettre leur tri.</p>	<p><b>Le projet de PLU vise à optimiser le tissu existant - le projet de développement est compatible avec la ressource en eau (se reporter au volet évaluation environnementale). Un schéma directeur d'eau potable est en cours d'élaboration par la CC des Balcons du Dauphiné. Des actions et travaux doivent être prochainement définis afin de sécuriser la ressource en eau.</b></p> <p>Optevoz est concernée par la présence de 3 captages d'eau potable : Pré Bonnet (périmètre immédiat, rapproché et éloigné) ; Etang du Bas et les Barmettes-Val d'Amby (périmètres éloignés). Ces derniers sont matérialisés au plan de zonage par un tramé spécifique. Aucun nouveau secteur de développement n'est prévu au sein de ces périmètres.</p> <p><b>Le règlement écrit du PLU prescrit la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</b> L'aménagement d'espace de stationnement paysagés et végétalisés favorise l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p><b>L'OAP thématique TVB comprend un volet « gestion des eaux pluviales »</b> qui précise le principe de gestion intégrée des eaux pluviales et présente des exemples de dispositifs de gestion intégrée.</p> <p><b>Le projet de PLU vise à optimiser le tissu existant - tissu déjà desservi en assainissement collectif.</b></p> <p>Le règlement des zones AU précise que « Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. »</p>	<p>●</p> <p>●</p> <p>●</p> <p>●</p>
<p><b>Un développement qui s'adapte aux risques et nuisances qui impactent le territoire</b></p>	<p>Les risques naturels</p> <p>Les risques technologiques</p>	<p>intégrer dans les choix de développement, notamment lors de l'élaboration du PADD, les zones à risque des Plans de prévention des risques inondation (PPRI), des Plans d'exposition au risque inondation (PERI) et des Plans des surfaces submersibles (PSS). Le contenu des orientations doit être cohérent avec les prescriptions de ces documents.</p> <p>Reporter strictement les zones de risque sur les documents graphiques (zonage, OAP...) des documents d'urbanisme locaux, et traduire dans les pièces opposables, les prescriptions des PPRI, PERI et PSS</p>	<p><b>La commune d'Optevoz est concernée par la présence de plusieurs risques naturels faisant l'objet d'une carte des risques. Le secteur d'extension a été choisi en tenant compte de ces derniers.</b> Le secteur retenu constitue celui qui présente le moins de risques (seul le fossé situé au Nord du tènement présente des contraintes).</p> <p><b>Les secteurs soumis à des risques font l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage. Par ailleurs, une carte réglementaire traduit la carte des risques a été réalisée et est annexée au plan de zonage.</b></p>	<p>●</p> <p>●</p>

Orientations du SCoT	Objectifs du SCoT	Prescriptions du SCoT	Traductions dans le PLU 2025	Compatibilité du PLU
<p><b>Un développement qui s'adapte aux risques et nuisances qui impactent le territoire</b></p>	<p>Les nuisances sonores</p>	<p>Les activités nouvelles générant des risques importants (type Seveso) sont localisées à distance des zones urbanisées ou à urbaniser à vocation résidentielle, et des réservoirs de biodiversité.</p> <p>Organiser le développement urbain de préférence en dehors des zones de nuisances sonores, notamment celles résultant de la présence d'infrastructures de transport par voie routière ou ferroviaire</p>	<p><b>Aucune activité source de nuisances n'est prévue dans le cadre du projet de PLU. Les activités économiques permises au sein de la zone Ui (secteur Régie des Eaux) devront être compatibles avec le tissu résidentiel.</b></p> <p>La zone d'extension à vocation d'habitat "Les Romains" n'est pas située à proximité de sources de nuisances majeures. Desservie au Nord par la RD, des reculs d'implantation et des plantations sont prévues permettant de créer des zones tampons. A noter qu'il s'agit de l'entrée du village et que la limitation de vitesse est réduite à cet endroit. Un plateau traversant doit être aménagé permettant de marquer l'entrée de village et réduire la vitesse.</p>	<p>●</p> <p>●</p>
<p><b>Tendre vers un développement plus sobre et plus durable énergétiquement</b></p>	<p>Maîtrise des consommations énergétiques</p>	<p>Les documents d'urbanisme devront rechercher la bonne orientation du bâti et réfléchir aux modes de construction afin de limiter les besoins de chauffage et la climatisation</p> <p>Ils devront aussi permettre l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâti existant ou sur les nouvelles constructions, sous réserve d'intégration paysagère dans les zones à fortes sensibilités paysagère et patrimoniale.</p>	<p><b>L'OAP thématique comprend un volet spécifique sur la performance énergétique et environnementale des constructions.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les projets devront prendre en compte les impacts des constructions les unes sur les autres (phénomène des ombres portées notamment) afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions.</li> </ul> <div data-bbox="2021 892 2623 1144" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">Les principes de conception bioclimatique</p>  <p><b>Plan et insertion</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Surface minimale pour les baies vitrées</li> <li>2 Baies vitrées au sud</li> <li>3 Espaces tampons (garage, buanderie...) au nord</li> <li>4 Bâiment compact</li> </ol> <p><b>Construction</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5 Traitement des ponts thermiques</li> <li>6 Isolation performante des murs, de la toiture et de la dalle</li> <li>7 Écran à l'air de l'enveloppe</li> <li>8 Inertie de la dalle pour un meilleur confort thermique</li> <li>9 Fenêtres à double vitrage</li> <li>10 Protections solaires intégrées à la construction</li> </ol> <p><b>Équipements</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>11 Ventilations permanentes (simple flux, double flux...)</li> <li>12 Bâiments aux énergies renouvelables</li> <li>13 Protections solaires mobiles dans les chambres et ailleurs (volets, stores extérieurs)</li> <li>14 Équipements performants pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire</li> <li>15 - Arbres sur une enfilade</li> <li>16 - Casque ou dessus des ouvertures Sud et Ouest</li> </ol> <p style="text-align: right; font-size: small;">Source : ADME</p> </div> <p><b>Le règlement permet le développement des dispositifs d'EnR tout en prenant en compte les enjeux paysagers et architecturaux.</b> Il est notamment précisé que « <i>Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques et devront être masqués par un dispositif architectural.</i> Lorsque cela est possible, les blocs de pompe à chaleur seront positionnés à l'intérieur du bâtiment avec une sortie par une baie existante. Sinon, ils devront être peu visibles à partir des rues, voies et impasses et devront être masqués par un dispositif architectural. Ils ne devront pas dépasser en saillie de la façade..»</p> <p>Il est également précisé que « <i>Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.</i>»</p> <p>Concernant l'isolation par l'extérieur, il est précisé qu'elle est interdite si elle masque le caractère patrimonial des façades ou crée un décrochage de façade sur les alignements existants ou dépasse sur le domaine public.</p>	<p>●</p>



#### ■ **4.4. Compatibilité du PLU avec le PLH des Balcons du Dauphiné**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal. Il décline, pour une durée de six ans, les réponses locales à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre, pour tous les publics.

Le PLH des Balcons du Dauphiné a été adopté pour 6 ans en décembre 2019. Le Programme Local de l'Habitat des Balcons du Dauphiné s'organise autour de cinq orientations stratégiques au travers desquelles onze actions guident la politique intercommunale en matière d'habitat et de logement :

- Orientation n°1 : améliorer le parc existant (parc privé et parc social) ;
- Orientation n°2 : assurer le développement résidentiel du territoire et engager une stratégie foncière ;
- Orientation n°3 : développer l'offre locative et abordable ;
- Orientation n°4 : prendre en compte les besoins spécifiques : notamment l'hébergement d'urgence et l'accueil des gens du voyage ;
- Orientation n°5 : piloter le PLH et les observatoires.

Le PLH couvre la période 2019-2024 ; période antérieure au projet de PLU établi pour la période 2024-2036. Le PLH a été élaboré en compatibilité avec le SCoT des Balcons du Dauphiné. La partie précédente ayant démontré la compatibilité du PLU avec le SCoT ; ce dernier est de fait également compatible avec les orientations du PLH.

#### ■ **4.5. Compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône-Méditerranée Corse**

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, document approuvé le 18 mars 2022.** Ce dernier **définit la stratégie à appliquer pour les années 2022 à 2027 pour retrouver des eaux en bon état.**

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE. Ce dernier comprend neuf orientations fondamentales, qui toutes concourent à la protection de la biodiversité.



*Se reporter à l'évaluation environnementale*

#### ■ **4.6. Compatibilité du PLU avec le PCAET des Balcons du Dauphiné**

Le PCAET (Plan Climat Air Énergie Territorial) de la communauté de communes des Balcons du Dauphiné a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 22 décembre 2022.

Celui-ci comprend un Plan D'action 2022-2028, composé de quatre grands axes. Ces axes sont les suivants :

- Axe 1 : Développer les modes de mobilités éco-responsables
- Axe 2 : Rendre les bâtiments sobres en énergie, et sensibiliser les occupants aux changements de comportement
- Axe 3 : Favoriser une activité économique locale et durable
- Axe 4 : Aménager un territoire résilient



*Se reporter à l'évaluation environnementale*

#### **4.7. Compatibilité du PLU avec le SAGE de la Bourbre**

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de planification lié aux milieux aquatiques (cours d'eau, étangs, marais, nappes phréatiques...). Il vise une gestion intégrée c'est à dire l'équilibre durable entre protection, restauration des milieux et satisfaction des usages.

La commune d'Optevoz est concernée par le SAGE de la Bourbre. Il comprend l'ensemble du bassin versant de la Bourbre, à savoir l'ensemble du territoire hydrographique superficiel. Et il intègre aussi les écoulements sous-terrains provenant du plateau calcaire de Crémieu

Ce dernier est axé autour de 5 objectifs :

- Maintenir durablement l'adéquation entre la ressource en eau souterraine et les besoins (usages et préservations des équilibres naturels)
- Préserver et restaurer les zones humides par une stratégie territorialisée cohérente et mutualisée à l'échelle du bassin
- Poursuivre et mutualiser la maîtrise du risque hydraulique (aléa, enjeu, secours) pour améliorer la sécurité et ne pas aggraver les risques face aux besoins d'urbanisation.
- Progresser sur toutes les pressions portant atteinte au bon état écologique des cours d'eau.
- Clarifier le contexte institutionnel pour une gestion globale et cohérente de la ressource en eau.



*Se reporter à l'évaluation environnementale*