



REÇU LE
17 NOV. 2025
MAIRIE D'OPTEVOZ

Crémieu, le 06/11/2025

Objet : Avis Symbord sur le PLU arrêté le 30 septembre 2025

Réf. : 2025-030

PJ : note d'analyse

A l'attention de Monsieur Le Maire
Mairie
314, rue Philippe Tassier

38460 Optevoz - FRANCE

Monsieur Le Maire,

Vous m'avez adressé le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal, le 30 septembre 2025 afin de recueillir l'avis du Symbord.

Par la présente, je vous informe que les membres du Bureau syndical, ont émis un avis favorable sous conditions, sur votre projet de PLU.

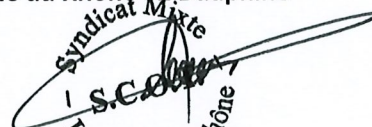
Il vous est ainsi demandé de tenir compte de l'ensemble des remarques formulées dans la note jointe à ce courrier. Il vous est plus particulièrement demandé de répondre aux remarques suivantes dans le projet que vous approuverez :


- Réinterroger l'OAP des Romains et, le cas échéant, lui préférer le secteur situé entre le cœur du village et la mairie, actuellement classé N dans le projet de PLU, le risque d'inondation paraissant peu avéré. Il s'agira de justifier de la non constructibilité de ce secteur au regard du risque inondation ;
- L'OAP devra prendre en compte les objectifs du SCoT en termes de type de nouveaux logements sur l'ensemble des nouveaux logements prévus par le PLU (40 % en individuel, 40 % en groupé/intermédiaire et 20 % en collectif).
- Il faudra également veiller à sa faisabilité opérationnelle (voir remarques détaillées sur l'OAP des Romains).
- Imposer des compensations en cas d'abattage des arbres identifiés par le PLU.
- Interdire les stationnements en zone Are et Nre

Mon équipe et moi-même restons à votre disposition pour échanger sur ce dossier et vous accompagner dans vos démarches.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le Président du Syndicat Mixte de la
Boucle du Rhône en Dauphiné


Aurélien BLANC

	Auteur : David PAGNIER	6 novembr e 2025
	Destinataires : Membres du Bureau Syndical du SYMBORD	

AVIS de compatibilité des projets de documents d'urbanisme des communes - Analyse technique en vue de l'avis du Bureau syndical du 25/10/2025

Commune de OPTEVOZ

La commune d'Optevoz a procédé au retrait de sa délibération du 03 avril 2025 et à un nouvel arrêt du PLU le 30 septembre 2025.

I. PROCÉDURE

I.1. Document en cours

- PLU approuvé le 02 septembre 2019

I.2. Procédure en cours

- Révision prescrite le 10 juillet 2023
 - Objet de la révision :

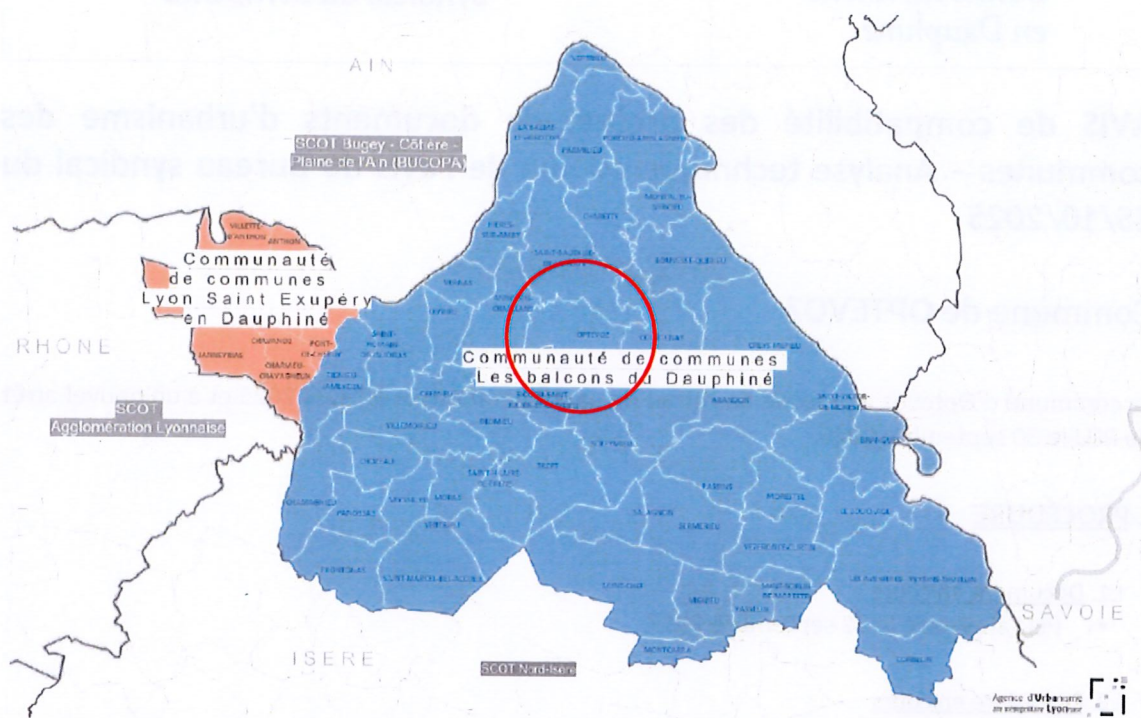
Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

- Réengager un développement équilibré et maîtrisé, notamment en faveur de l'accès au logement des jeunes ménages, des logements adaptés au vieillissement de la population, ainsi que des ménages 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 affinée 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 du 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 Optevozien.ne.s 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 commerces 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 davantage les problématiques de la transition écologique et 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 2023-31 du Conseil municipal d'Optevoz du 10 juillet 2023

- PADD débattu le 09 juillet 2024

- Arrêt du PLU le 03 avril 2025 (reçu le 14/04/2025) – Délibération retirée le
- Arrêt du PLU le 30 septembre 2025



II. SITUATION DE LA COMMUNE

III. RÉSUMÉ DU DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE

III.1. Population

- 877 habitants en 2022 (+111 depuis 2011)
- Croissance de 0,7 % entre 2016 et 2022 dont 0,5 % dû au solde migratoire.
- Vieillesse de la population et diminution de l'ensemble des classes d'âges des moins de 45 ans
- La taille des ménages est en baisse depuis 2010 (2,47 personnes par ménage en 2022 – chiffres 2020 dans le diagnostic). Aucune autre donnée concernant les ménages.

III.2. Logements

- 404 logements en 2022 dont 354 résidences principales (87,7 %), 23 résidences secondaires (5,8 %) et 26 logements vacants (6,5 %) dont 6 potentiellement re mobilisables.
- 85,1 % de logements de 4 pièces et plus
- 83 % de propriétaires
- 17 logements aidés en 2024

III.3. Emplois – Activités économiques

- 431 actifs ayant un emploi – 76 % des actifs de 15 ans et plus dispose d'un emploi stable.
- 120 emplois sur la commune en 2022 – 62 % des emplois relèvent de la sphère présentielle.
- 48 % des établissements présents sur la commune relève du commerce/transports/services divers, 29 % de la construction.
- 81 % des 15-64 ans sont des actifs
- Aucune donnée sur les catégories socio-professionnelles (absence de données INSEE)
- 85 % des actifs travaillent hors de la commune

III.4. Agriculture

- 57 % du territoire communal consacré à l'agriculture (682 ha).
- Augmentation de la SAU par exploitation entre 2010 et 2020 (+24 ha/exploitation)
- 3 exploitations en 2020
- 6 IGP

III.5. Équipements publics

- Des équipements concentrés dans la centralité
- 4 commerces et une ludothèque
- Des points de vente directe d'agriculteurs

III.6. Transports - Stationnements

- Proximité de l'A43 + A42
- RD1075 - D52 - D104A
- stationnements recensés dans le centre bourg : 80 places à proximité de la mairie - 126 places proches de l'église et des commerces
- Ligne MRL03 → Morestel ; VLM05 → Villemoirieu ; CRE07 → Crémieu (scolaire)
- L'essentiel des déplacements s'effectue en automobile (89,4 %)
- Mention du plan stratégique des mobilités des Balcons du Dauphiné

IV. PROJET DE LA COMMUNE (PADD)

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

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

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
- 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

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

- 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
- 4 - Créer les conditions favorables à l'exploitation durable de la forêt et au développement de la filière bois
- 5 - Favoriser le développement des activités touristiques et de loisirs et permettre de répondre à un besoin d'hébergement touristique
- 6 - Fixer des objectifs et déterminer des actions pour limiter la consommation d'espaces en matière d'économie

V. PROJET DE LA COMMUNE (OAP)

- 2 OAP

OAP	Surface	Nature	Nb Logements	Types de constructions autorisées	Logements aidés	Densité
Les Romains	1,0 ha	Terrain agricole	35	R+2+C - Intermédiaire	45 % de logements aidés (locatifs ou BRS)	35 lgt/ha
Tassier	1,2 ha	Future friche		Activités économiques et artisanales	NA	N/A

Une OAP Trame Verte et Bleue.

VI. ORIENTATIONS DU SCOT SUR LA COMMUNE

Chaque commune comprise dans le périmètre du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a fait l'objet d'une analyse de compatibilité de son document d'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du SCoT avec ce dernier. Ce document récapitule les orientations du SCoT sur la commune. Ces orientations sont rappelées ci-dessous avec une analyse de la manière dont le PLU y répond.

→ Regrouper l'urbanisation autour des centralités existantes et lutter contre l'étalement urbain et l'étirement des constructions le long des voies. 80 % de la production nouvelle de logements devra être réalisée dans la centralité identifiée.

- La centralité est justifiée et l'urbanisation regroupée autour de cette dernière.
- Une partie de l'offre de logement est réalisée en extension, mais contribue au renforcement de la centralité.
- L'offre de nouveaux logements tend vers 80 % autour de la centralité.

Mobiliser prioritairement le potentiel foncier situé dans le tissu urbain constitué et le renouvellement urbain. Prendre en compte la vacance.

- Les objectifs de mobilisation du potentiel foncier au sein du tissu urbain, la priorité au renouvellement urbain et la prise en compte de la vacance sont intégrés au projet de PLU.
- Les justifications sur la consommation de foncier entrent dans le cadre des objectifs de la loi Climat et Résilience et des objectifs du SCoT.
- Des justifications sont apportées concernant le besoin de consommation de foncier. Cette justification pourrait être davantage reliée aux besoins de la commune qu'à une obligation du SCoT.
- La commune indique une consommation de 2 ha de foncier dont seuls la moitié semble figurée dans les justifications. L'hectare supplémentaire à l'OAP doit être identifié et justifié.

Le potentiel de nouveaux logements attribué par le SCoT - à l'horizon 2040 - est de 120 maximum, soit environ 60 logements d'ici 2030 (sauf si le potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est supérieur).

- Les objectifs de nouveaux logements sont inférieurs aux objectifs maximaux fixés par le SCoT.

Prendre en compte tous les besoins en logements avec une typologie variée : 40 % en individuel, 40 % en groupé/intermédiaire et 20 % en collectif. La programmation en matière de logements sociaux, déclinée par le PLH de la Communauté de Communes les Balcons du Dauphiné, doit être prise en compte.

- L'offre de nouveaux logements résultant des objectifs de la commune tend vers 45 % de logements collectifs et/ou intermédiaires sur l'OAP des Romains. Toutefois, rapportée aux objectifs totaux de logements (73 sur le temps du PLU), la répartition de l'offre de nouveaux logements ne répond pas aux objectifs du SCoT avec 20 % de collectifs/intermédiaires, 20 % au maximum de logements groupés sur l'OAP des Romains, le reste des logements se faisant probablement en individuel dans les enveloppes urbaines existantes. Compte tenu des remarques formulées sur la faisabilité de cette OAP, il conviendrait de revoir cette dernière afin de favoriser davantage de collectifs et d'intermédiaire afin de faciliter la faisabilité de l'OAP et de respecter les objectifs du SCoT.

Optimiser le foncier en prenant en compte les types d'habitat projetés.

- Les dispositions revues du PLU sont davantage en accord avec les objectifs du SCoT. Toutefois, il semble nécessaire de revoir les objectifs de l'OAP des Romains par types de logement pour en améliorer la prise en compte.

Développer un urbanisme de qualité : Préserver et valoriser le patrimoine bâti / Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et franges urbaines...

- *Le PLU prévoit des mesures pour préserver le patrimoine bâti, le petit patrimoine, les murs en pierres levées...*

Économie - Commerces - Tourisme - Agriculture : Assurer la mixité fonctionnelle de l'enveloppe urbaine ; localiser les commerces et les services dans la centralité, encourager les politiques locales qui permettent de valoriser et promouvoir les sites touristiques et de loisirs ; préserver les terres agricoles et maintenir la fonctionnalité des exploitations...

- *Les dispositions revues du PLU respectent globalement les orientations du SCoT*

Concernant le commerce de centralité : 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 m² 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 positionne les centralités de type centre-ville, centre-bourg. Charge au PLU de définir spatialement avec précision (tracé à la parcelle) les périmètres de centralité.

- *Le PLU identifie les linéaires de commerce à préserver*

Assurer la protection de toutes les composantes de la Trame Verte et Bleue / Assurer sa fonctionnalité.

- *Le PLU identifie les périmètres de la TVB et de ses composantes*
- *De petites corrections réglementaires sont nécessaires à une bonne prise en compte de cette orientation*

Prendre en compte l'ensemble des risques et les ressources du territoire (assainissement / milieux récepteurs / eau...)

- *Les risques et ressources sont pris en compte*

Prendre en compte les modes actifs dans les aménagements de voirie et les espaces publics.

- *Les modes actifs sont pris en compte dans les aménagements de voirie et les espaces publics*

De plus, les corridors terrestres délimités par le SCoT devront être reportés dans les PLU et préservés de toute urbanisation. Dans le cas d'un projet structurant pour le territoire qui impacterait un des corridors identifiés, sa réalisation serait conditionnée au maintien de la fonctionnalité de ce dernier par des aménagements adaptés.

- *Les corridors terrestres du SCoT sont reportés dans le PLU et préservés de toute urbanisation. De petites corrections réglementaires sont nécessaires à la bonne prise en compte de cette orientation*

Au sein des corridors terrestres identifiés par le SCoT, il faut protéger tous les éléments naturels d'intérêt et constitutifs de ces espaces par un règlement adapté et des inscriptions graphiques spécifiques ; protéger strictement et durablement les linéaires de haies présentant une valeur écologique et/ou paysagère remarquable. La suppression d'une partie de ces linéaires de haies peut être autorisée à condition de compenser cette suppression à hauteur de 1 pour 1, selon des caractéristiques équivalentes (talus, variété des espèces...), au sein de la même zone ou d'une zone N ou A de la commune, sous réserve du respect des autres mesures réglementaires.

- *Les haies sont protégées*
- *Il est nécessaire de rendre obligatoire les compensations en cas de destruction de certains éléments patrimoniaux identifiés dans le diagnostic et les justifications.*

Dans les corridors, interdire les clôtures imperméables ou murs de propriété qui contraignent le passage des animaux. Le cas échéant, prévoir des clôtures perméables.

- Le règlement définit des prescriptions qui préservent la perméabilité des clôtures dans les corridors.

VII. REMARQUES GÉNÉRALES

Après une première version arrêtée en avril 2025 qui constituait un net recul au regard du PLU en vigueur, la nouvelle version du PLU d'Optevoz arrêté le 30 septembre 2025 marque un net progrès dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur et la compatibilité avec le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné.

Le diagnostic a été complété et actualisé, les justifications des choix sont plus claires et mieux explicitées, même s'il subsiste quelques points sur lesquels des ajustements sont nécessaires.

Il subsiste, toutefois, une incompatibilité importante avec le SCoT concernant les objectifs de logements et leur répartition par type. En effet, le PLU ne justifie de cette répartition que sur la seule OAP des Romains, et non sur l'ensemble des logements qui seront construits à l'horizon du document.

Cette incompatibilité est problématique dans la mesure où les conditions fixées par le PLU à la réalisation de cette OAP apparaissent difficilement réalisables dans la pratique.

Par ailleurs, alors qu'il est understandable que les nouveaux logements réalisés dans l'enveloppe urbaine existantes soient majoritairement des logements individuels, il convenait que les auteurs du PLU reportent sur l'OAP, la réalisation des autres objectifs du SCoT avec lesquels le document doit être compatible.

Or, en ne prévoyant qu'entre 16 et 19 logements collectifs/intermédiaires pour un objectif total de 73 logements nouveaux, le PLU ne peut atteindre la répartition voulue par le SCoT de 60 % de logements groupés/intermédiaires et collectifs.

L'OAP des Romains est par conséquent à revoir dans sa programmation afin de respecter les orientations du SCoT.

VIII. AVIS DU SYMBORD – BUREAU SYNDICAL

Il est proposé un avis favorable sur le projet de PLU arrêté le 30 septembre 2025 sous conditions de prendre en compte les remarques suivantes :

- Réinterroger l'OAP des Romains et, le cas échéant, lui préférer le secteur situé entre le cœur du village et la mairie, actuellement classé N dans le projet de PLU, le risque d'inondation paraissant peu avéré. Il s'agira de justifier de la non constructibilité de ce secteur au regard du risque inondation
- L'OAP devra prendre en compte les objectifs du SCoT en termes de type de nouveaux logements sur l'ensemble des nouveaux logements prévus par le PLU (40 % en individuel, 40 % en groupé/intermédiaire et 20 % en collectif).
- Il faudra également veiller à sa faisabilité opérationnelle (voir remarques détaillées sur l'OAP des Romains).
- Imposer des compensations en cas d'abattage des arbres identifiés par le PLU.
- Interdire les stationnements en zone Are et Nre
- Prendre en compte l'ensemble des remarques détaillées

IX. REMARQUES DÉTAILLÉES

(Les numéros de pages indiqués correspondent à la numération « réelle » des pages dans le logiciel utilisé pour visualiser les documents et non à la pagination des documents »

IX.1. Diagnostic socio-économique

Remarque : On relève dans une partie du document et particulièrement à partir de la page 88, un problème typographique qui résulte soit de l'absence d'espace entre certains mots, soit de paramètres de casse qui conduisent à réduire l'espace entre deux mots, conduisant à les confondre. Ce problème rend difficile la lecture du document.

Page 17 : Les chiffres relatifs à la taille des ménages auraient pu être actualisés (2,47 en 2022) - Ils le sont par ailleurs P131.
Dernière phrase : grammaire.

Page 31-32 : Il semble y avoir une incohérence entre les 3 exploitations mentionnées dans le 2^e § (P31) et les cinq chefs d'exploitation mentionnés dans le 1^{er} § de la page 32. S'agit-il d'exploitations dont le siège est hors de la commune ?

Page 38 : 2^e § : il faut inverser les chiffres de temps d'accès, le mot « respectivement » impliquant que les durées sont indiquées dans l'ordre où sont cités chacun des aéroports.

IX.2. Diagnostic environnemental

Page 57-61 : Les cartes devraient être actualisées.

Page 59 : Le tableau n'est pas lisible

Page 71 : Il est encore surprenant de retrouver la TVB du SRADET et le réseau écologique départemental de l'Isère (qui n'a aucune valeur juridique) avant celle du SCoT qui la reprend et la précise, alors même que le SCoT fait écran au SRADET...

Page 77 : On parle ici de « plaine » à de multiples reprises dans le texte et dans les légendes des photos. Il ne s'agit pas de plaine dont la définition géographique est claire. Il s'agit au mieux d'une dépression dans le Plateau Crémieu. Il faut corriger les termes.

IX.3. Justification des choix

ATTENTION : il subsiste des différences de chiffres quant aux objectifs de nouveaux logements : 72-73-77... → à vérifier également dans le reste des documents !!

Page 25-26 : Si les justifications des pages précédentes paraissent pertinentes, il serait préférable d'indiquer en termes de justifications, que faute de foncier disponible dans les secteurs urbanisés, dans la volonté de renforcer sa centralité et d'accueillir de nouveaux habitants, la commune fait le choix de procéder à une extension de l'urbanisation.

En effet, il n'y a pas d'obligation de la commune à atteindre les objectifs du SCoT en matière de logement, ces derniers étant définis comme des objectifs maximum à ne pas dépasser. Si la commune choisissait de ne réaliser aucun logement supplémentaire jusqu'en 2040, cet objectif serait pleinement compatible avec le SCoT. Il n'y a donc pas de contrainte ou d'injonction du SCoT à inscrire la construction de nouveaux logements dans le PLU, contrairement à ce que laissent entendre les justifications proposées.

Page 86 : Il semble que l'illustration légendée « Extrait de l'OAP « Tassier » » ne soit pas présente dans les OAP. Par ailleurs, les éléments qu'elle contient posent question au regard des remarques formulées plus loin sur l'OAP Les Romains.

Page 98 : Sans remettre en cause les objectifs affichés qui se situent dans le cadre des orientations du SCoT et de la loi Climat et Résilience concernant la consommation d'ENAF, la carte ne permet pas d'identifier où est consommé l'hectare supplémentaire à celui de la zone des Romains. Les secteurs déclassés de N à UH ne peuvent pas être considérés comme de la consommation d'ENAF, les photographies historiques de l'IGN montrant des noyaux urbanisés dans ce secteur depuis les années 60 et une structure urbaine sensiblement identique depuis les années 2000. Il convient d'identifier précisément ce qui relèvera de la consommation d'ENAF sur le temps du PLU.

Page 112 : Si la justification de la répartition de l'offre de nouveaux logements par types de logements tient sur la seule OAP des Romains, elle ne tient pas à l'échelle des objectifs globaux de la commune (73 logements). L'orientation du SCoT s'apprécie à l'échelle des objectifs globaux de logements et non pas à l'échelle de la seule OAP. Compte tenu des remarques sur l'OAP des Romains, il convient de revoir cette dernière en tenant compte de la nécessité de prévoir une offre de nouveaux logements qui respecte cette orientation du SCoT.

IX.4. PADD

Sans commentaires

IX.5. OAP

L'OAP prévoit 35 logements minimum dont 16 au moins (45 %) sont des logements collectifs ou intermédiaires (P9 OAP). Elle délimite un secteur d'implantation des logements individuels de l'ordre de 3 000 m², de même que pour les logements collectifs, soit 60 % de la surface totale de l'OAP, le reste étant consacré à des aménagements paysagers.

L'OAP ne fait apparaître que 8 « blocs » de logements en individuel, soit un potentiel de 16 logements en individuel groupé, qui pourrait difficilement être porté à 20. La densité résultante sur le périmètre identifié en individuel serait d'environ 66 logements à l'hectare (20 logements sur environ 3 000 m², soit 150 m² par logement, jardin compris...). Pour 16 logements, la densité résultante serait de 50 logements à l'hectare, soit 190 m² par logement.

Sur la partie collective, 15 à 19 logements seraient à construire pour des densités équivalentes à celles du logement individuels (de 50 à 66 logements à l'ha).

Il faut donc prévoir 73 places de stationnement en application du règlement (P112 - 2 par logement + au moins 3 places visiteurs, mais jusqu'à 7 si l'opération est réalisée en une seule fois, ce qui est prescrit par l'OAP par ailleurs (P9 - Phasage)).

Si 40 places sont potentiellement réalisées sur parcelles privées, les 33 places restantes nécessiteront une surface de 400 m² hors voirie. Toutefois, la partie constructible de chacune des parcelles dédiées au logement individuel se trouvait réduite d'environ 23 m² soit 12 à 15 % des parcelles (de 150 à 190 m²...).

Si l'OAP prévoit des surfaces dédiées au stationnement, il convient de s'assurer qu'elles seront suffisantes pour les 73 à 77 places de stationnement prescrites par le règlement du PLU. L'espace nécessaire représente 900 m² pour les seules places de stationnement, hors voiries. Pour rappel, l'OAP ne prévoit que 6 000 m² utilisables pour l'urbanisation, 40 % étant réservés à d'autres fonctions (paysagères, environnementales, imperméables...).

Si les densités résultantes s'inscrivent dans le cadre des orientations du SCoT, il semble que la répartition entre individuel et collectif, ainsi que les dispositions du règlement en matière de stationnement, conduisent à des difficultés importantes quant à la réalisation de l'OAP telle qu'elle est prévue dans le projet de PLU.

Il semble donc nécessaire de revoir cette OAP, par exemple :

- en modifiant la répartition entre individuel et collectif en faveur des logements collectifs et intermédiaires ;
- en permettant des hauteurs supérieures à celles prévues, notamment pour le collectif/intermédiaire
- en diminuant les exigences en matière de stationnement, notamment pour les logements collectifs/intermédiaires
- ...

Compte tenu des objectifs affichés dans le PADD, les objectifs de logements sur ce secteur ne sauraient être remis en cause, sans débattre à nouveau de ce dernier.

IX.6. Évaluation environnementale

Néant

IX.7. Règlement

NOTE : les remarques sur les dispositions « techniques » des articles 4 et suivants formulées sur le secteur U sont valables sur l'ensemble des secteurs (A et N)

Pour l'ensemble des chapitres 4.2 : Pourquoi n'est-il pas prévu un alignement aux constructions existantes avant de prévoir les marges de recul ?

Page 42 - 56 - 70 - 105 - 106 - ... : Il est nécessaire de revoir les règles relatives aux implantations des piscines. Le règlement impose un recul de 2 m par rapport aux voies et emprises publiques, ou « au nu intérieur » (P106)... mais il n'est rien prévu par rapport à la construction principale sauf en zone A et N (20 mètres, ce qui semble beaucoup dans ces secteurs où il est nécessaire de limiter l'étalement urbain) !! Il semble également que le retrait soit différent en zone A (P106 mais identique à la zone UA (P42) mais différent de la zone UB (P56) ou UH. Il semble nécessaire d'harmoniser les références. Les éléments présents en page 79 des justifications devraient servir de support.

Page 48 - 62 : dans la mesure où les arbres à protéger sont bien identifiés au diagnostic, il faut imposer la compensation en cas d'abattage.

Page 107 : La dérogation de hauteur n'est pas claire. Pourquoi autoriser jusqu'à 2,5 m de plus alors qu'il n'est pas possible de créer un étage supplémentaire. Quelle est l'intention ? L'objectif ?

Page 118 : il ne saurait être permis d'exception à l'inconstructibilité en secteur Are. Ce secteur étant identifié comme réservoir de biodiversité, toute construction doit y être interdite. Il existe une ambiguïté de rédaction qui semble autoriser en zone Are l'ensemble des exceptions de l'article A2 (même si le tableau récapitulatif de la page 120 est clair). Pour lever cette ambiguïté, il semble nécessaire que ce chapitre soit numéroté en sous sections : A2-1 pour les zones A, A2-2 pour les zones Are ; A2-3 pour le périmètre de protection rapproché 2 du captage de Pré Bonnet, etc. et que la mention des exceptions renvoie directement au titre correspondant (A2-2 pour les secteurs Nre).

Page 120 : Il serait judicieux concernant le secteur Are : « et sous réserve de l'absence d'impacts sur la biodiversité et les paysages protégés par ce secteur ».

Page 147 : Le parking en zone Are doit être strictement interdit

Page 136 : voir remarques sur la page 118

Page 137-138 : Numéroté comme suggéré pour la partie agricole et faire les renvois correspondant notamment page 136.

Page 147 : Le parking en zone N doit être davantage réglementé et être strictement interdit en zone Nre

