

VERDI

# Révision générale du PLU - Optevoz -



Optevoz (Isère)

Diagnostic et Projet communal  
Réunion publique – 27 mars 2024



## Déroulé de la réunion

- 1 – Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?
- 2 – Le calendrier et les étapes de la révision du PLU
- 3 – La synthèse du diagnostic communal
- 4 – La présentation du projet communal (PADD)
- 5 – Discussions

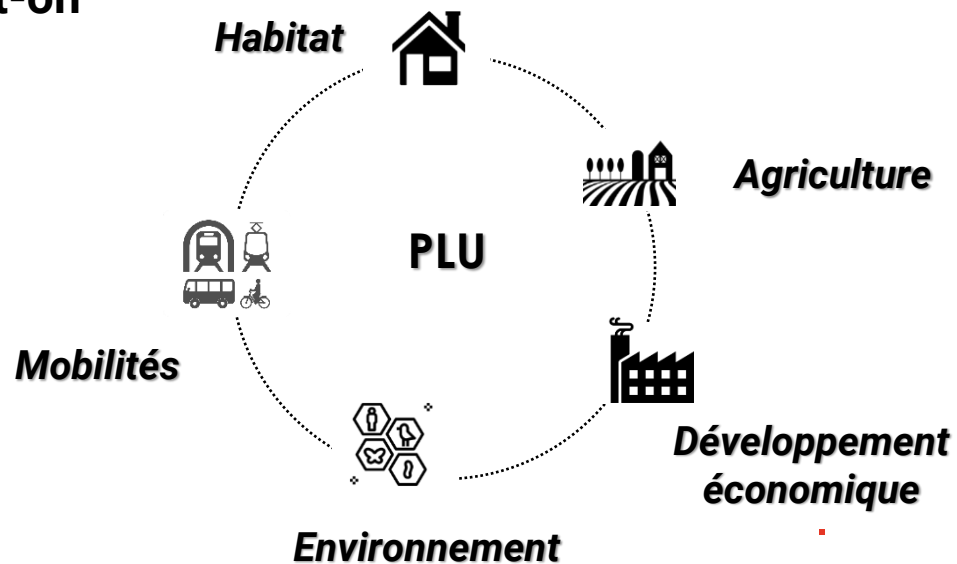
1 •

# Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

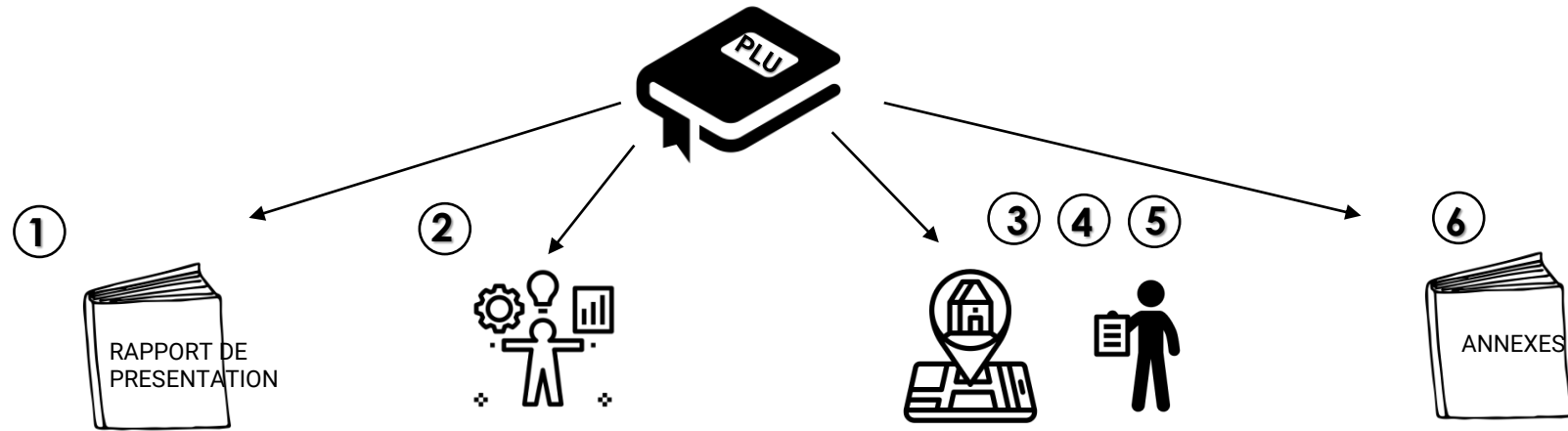
*Présentation du cadre de la révision du PLU*

# Qu'est-ce qu'un PLU ?

- **PLU** = **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
- Document introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000
- Une **démarche prospective** avant d'être un document d'urbanisme => **comment voit-on Optevoz en 2036 ?**
- Il répond à trois questions :
  - Où puis-je construire ?**
  - Que suis-je autorisé à construire ?**
  - Sous quelles conditions ?**



# Que contient-il ?



## Rapport de présentation

- **Diagnostic** : état des lieux du territoire
- **Justifications** des choix retenus
- **Evaluation des incidences sur l'environnement**

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

=> **projet politique**

=> Définition des **grandes orientations du territoire pour les 10/12 ans à venir**

## Pièces graphiques et réglementaires

**Zonage** => découpage du territoire en 4 grandes zones : urbanisées (U), A Urbaniser (AU), Agricoles (A) et Naturelles (N)

**Règlement écrit** : définit pour chaque zone les conditions de constructibilités

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : zoom sur des secteurs stratégiques afin d'accompagner leur urbanisation

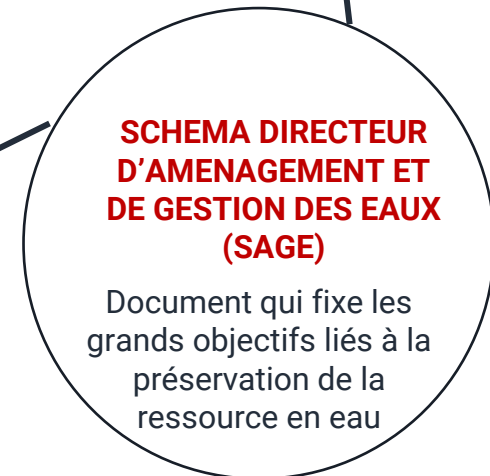
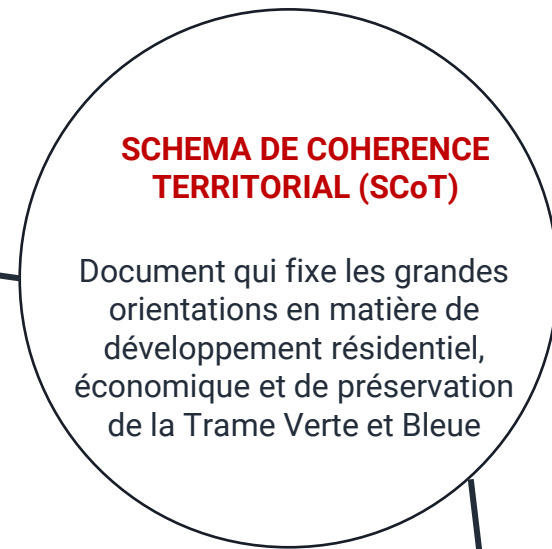
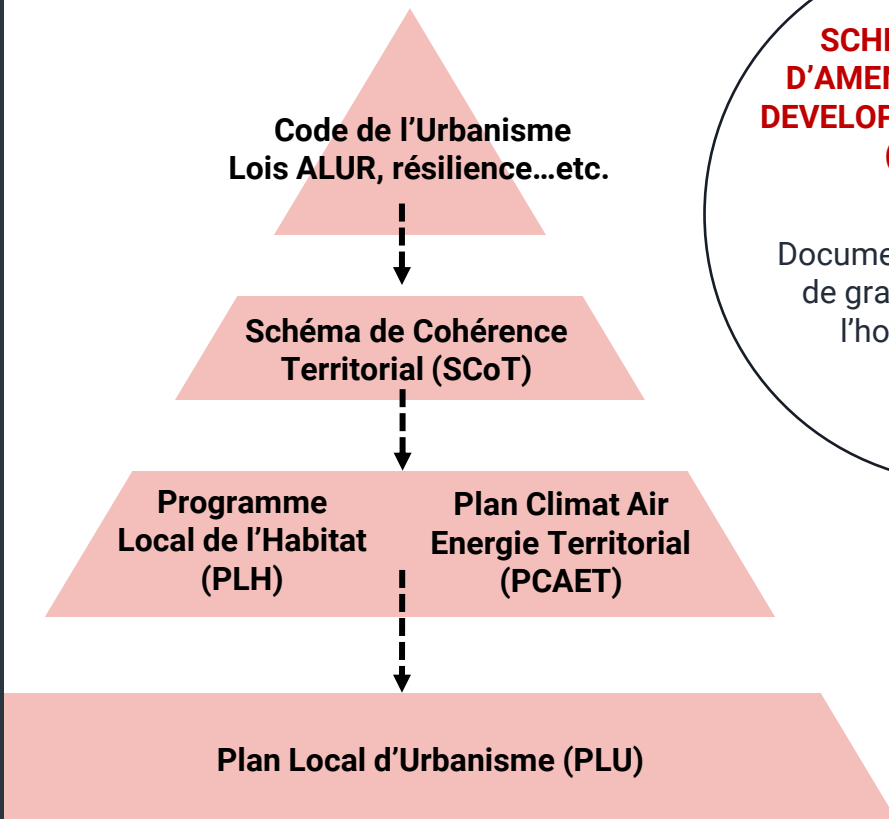
## Annexes

Liste et plan des servitudes d'utilité publique (SUP)

Annexes sanitaires

Documents réglementaires relatifs aux risques ; nuisances sonores... etc.

# Quels liens entre le PLU et les documents supra-communaux ?



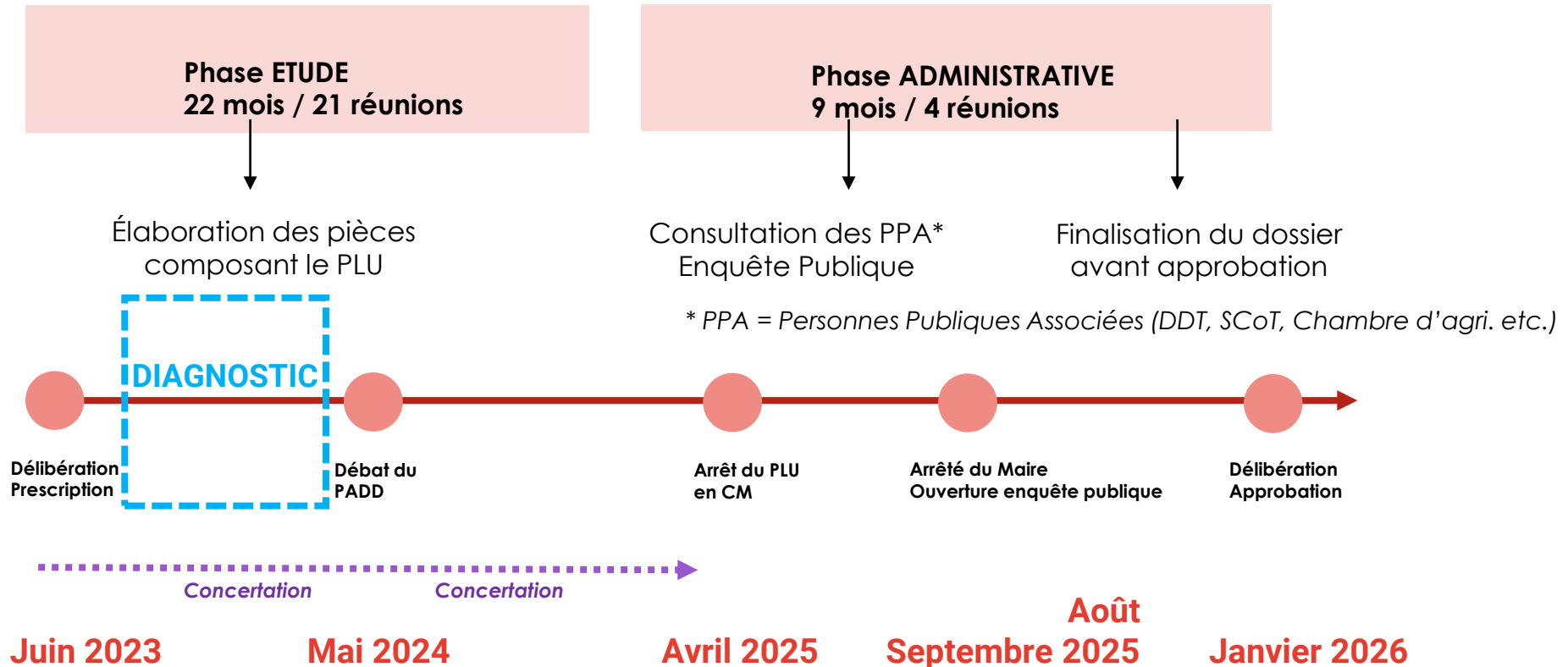


2 •

# Le calendrier et les étapes de la révision

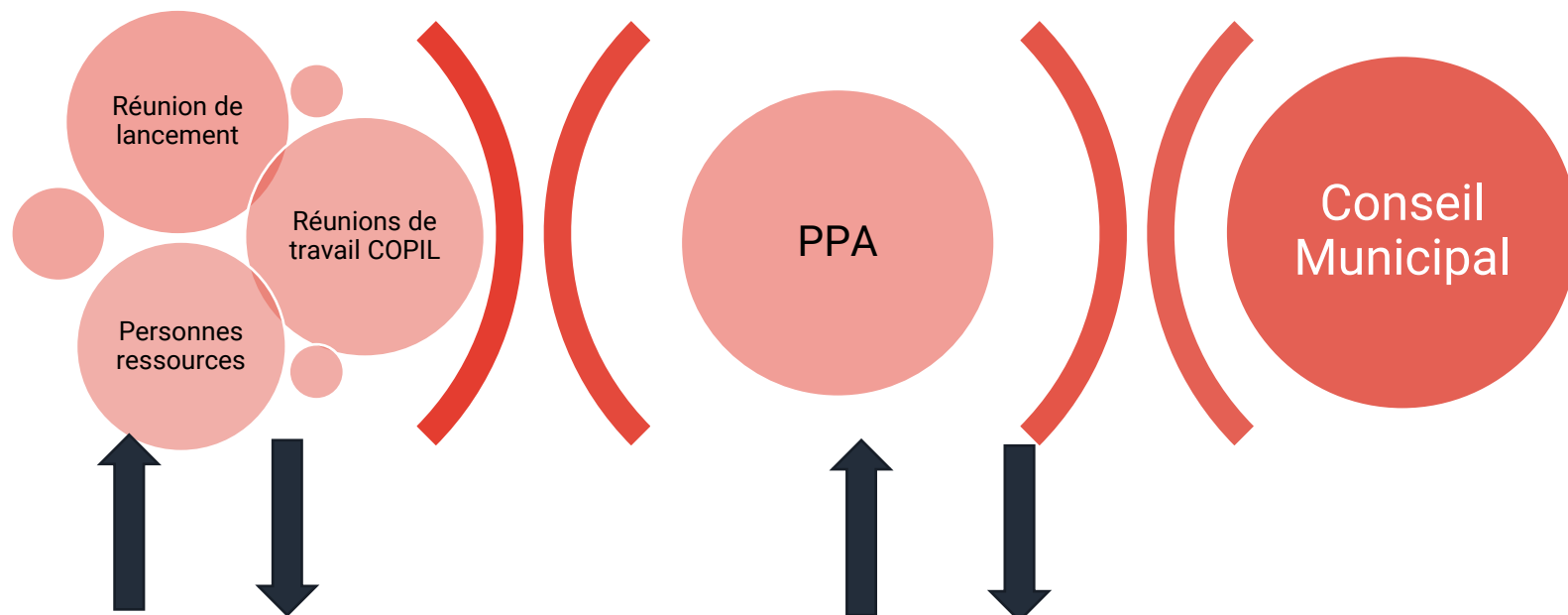


# Les grandes étapes de la procédure :



## Quels acteurs y participent ?

- ❖ Le **Groupe de travail PLU : Commission urbanisme** : travaille à la construction du projet communal et décide des orientations et des règles
- ❖ **Les habitants : dans le cadre de la concertation**
- ❖ Le **Conseil Municipal** : valide et approuve le projet
- ❖ **Verdi** : accompagne, conseille, propose
- ❖ Les **Personnes Publiques Associées** : les services de l'Etat, la Communauté de Communes, le SCoT, le Département, la Région, les Chambres, etc.



# Et moi, en tant qu'habitant(e), comment puis-je y participer ?



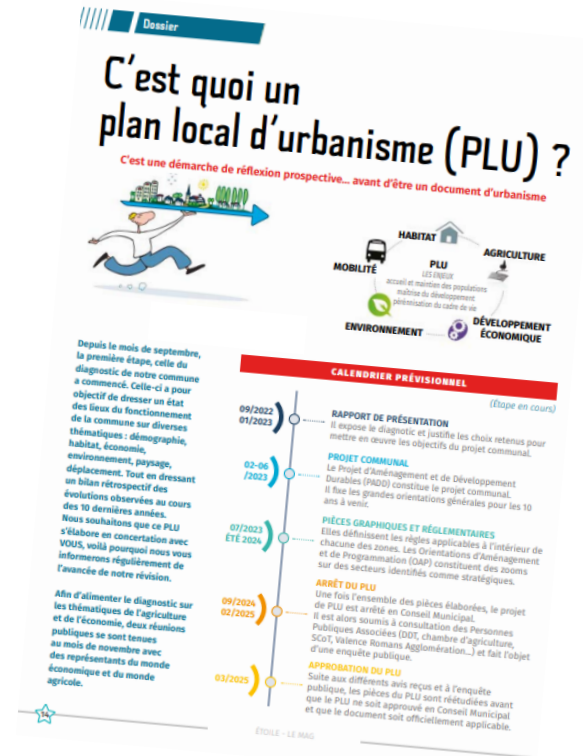
## ■ S'informer via :

- Les documents sur le site internet ou en mairie
- Les articles et publications (bulletin municipal)
- La participation aux réunions publiques

## ■ Formuler des observations ; idées/suggestions via :

- Le registre de concertation
- La possibilité d'adresser un courrier postal ou électronique :

[mairie.optevoz@wanadoo.fr](mailto:mairie.optevoz@wanadoo.fr)



# 3 •

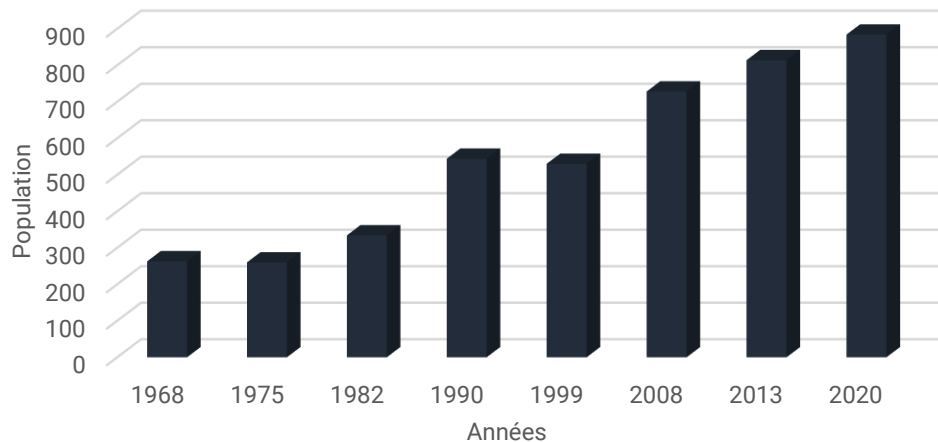
## La synthèse du diagnostic communal

*Présentation de l'état des lieux technique*

# 3.1

## Dynamiques démographiques et Analyse du parc de logements

Evolution de la population entre 1968 et 2020

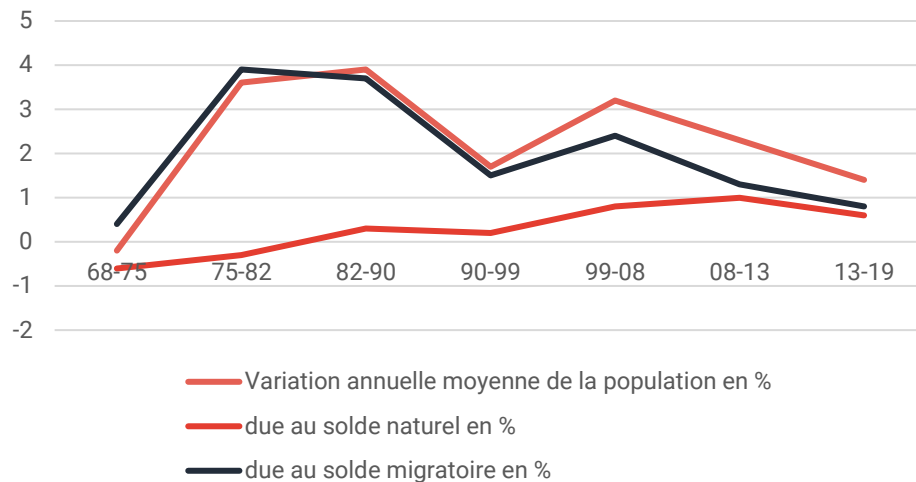


884 habitants recensés d'après les données INSEE 2020

Un territoire marqué par une croissance démographique continue depuis les années 1960, malgré un léger tassement dans les années 1990. La population a augmenté de 60% depuis 1999.

L'évolution de la population est principalement due au solde migratoire, constamment positif :

Indicateurs démographiques



**Une évolution de la population par âge qui met déjà en évidence le basculement démographique en cours :**

- **22,9%** de la population se trouvent dans **la classe 45-59 ans : plus forte représentativité locale en 2020**, alors que c'étaient auparavant les tranches d'âge plus « jeunes » qui étaient majoritaires
- **La classe 15-29 ans est passée de 23,6% à 12,9% en 11 ans.**
- **La classe des 60-74 ans est passée de 9,5% à 15,5% en 11 ans**

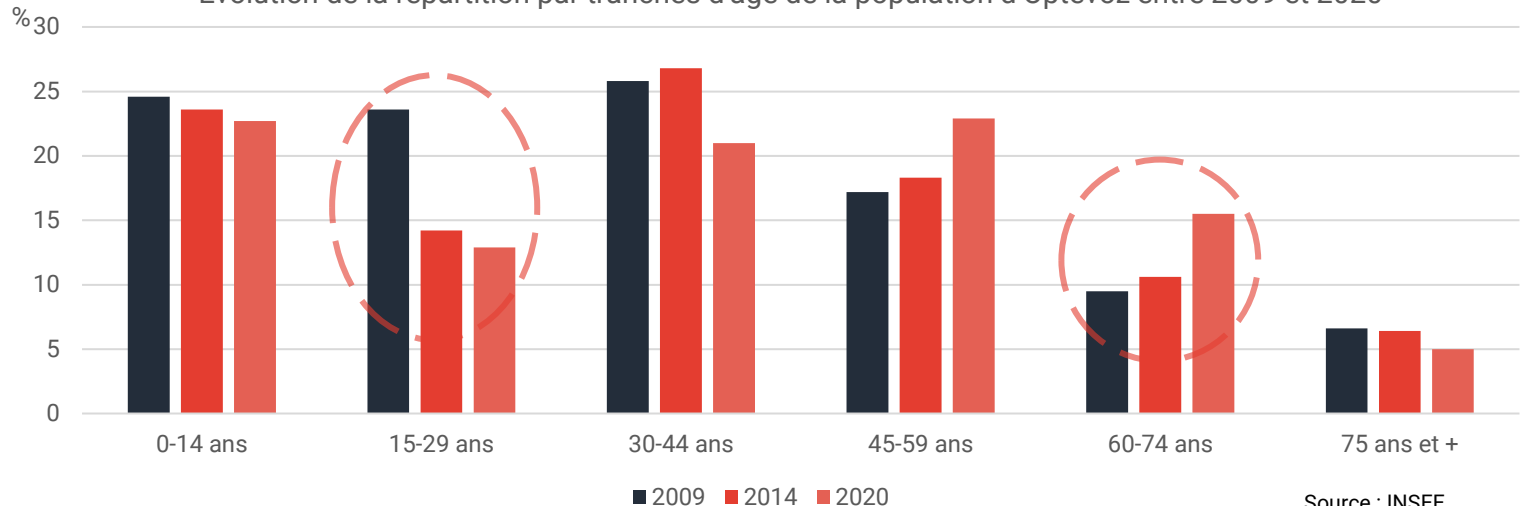
*Population par tranches d'âges en 2020*

**Optevoz :**

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
	22,7%	12,9%	21%	22,9%	15,5%	5%

- ☐ **Une évolution de la population communale qui montre une tendance forte au vieillissement, au détriment essentiellement de la population de jeunes / des primo-accédants**

Evolution de la répartition par tranches d'âge de la population d'Optevoz entre 2009 et 2020

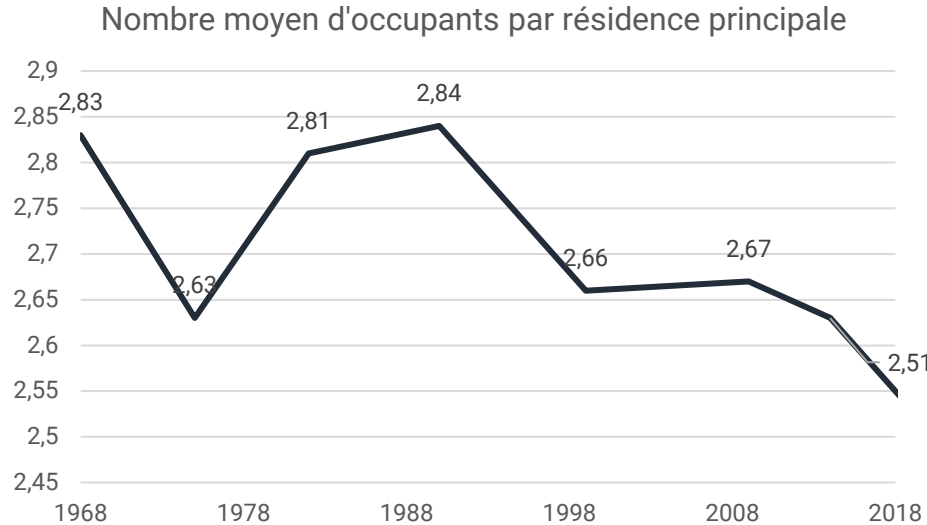


Source : INSEE

**CC Les Balcons du Dauphiné :** *Population par tranches d'âges en 2020*

0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
20,5%	14,8%	19,7%	21,6%	16,2%	7,3%

## Un phénomène qui se ressent également dans l'évolution de la taille des ménages : un enjeu démographique



**La taille des ménages diminue progressivement pour s'établir à 2,51 en 2020**

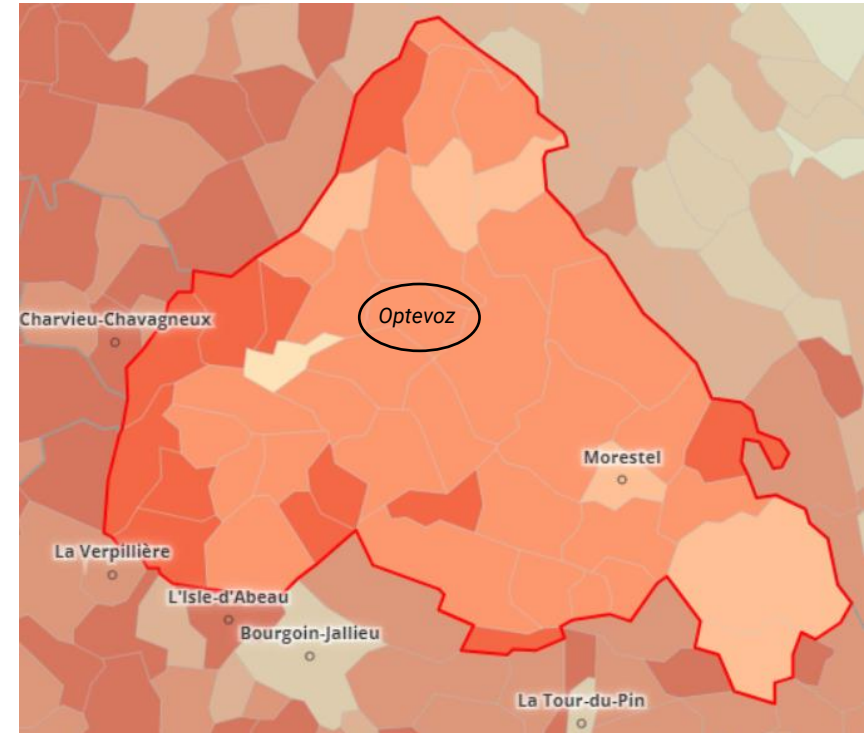
Moyenne des Balcons du Dauphiné : 2,46

❑ Une diminution marquée de la taille des ménages ces dernières années : le reflet d'une situation démographique qui questionne

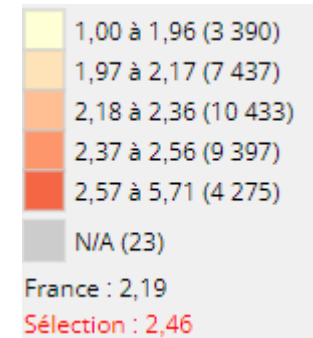
→ Se projeter sur les perspectives à 10-15 ans :

- Comme partout en France, la taille des ménages diminue en raison notamment d'un phénomène croissant de vieillissement démographique.
- Mais l'offre de logement présente à Optevoz est-elle bien adaptée aux besoins des ménages ?

Taille moyenne des ménages en 2019



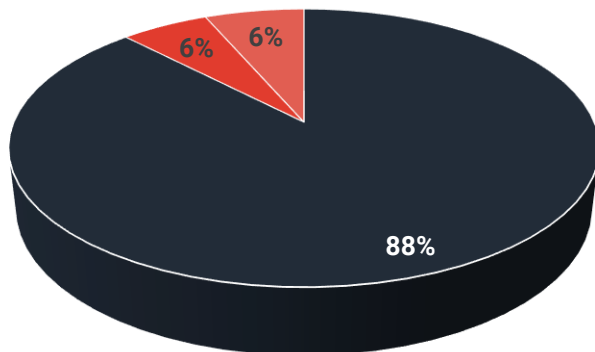
Source : INSEE





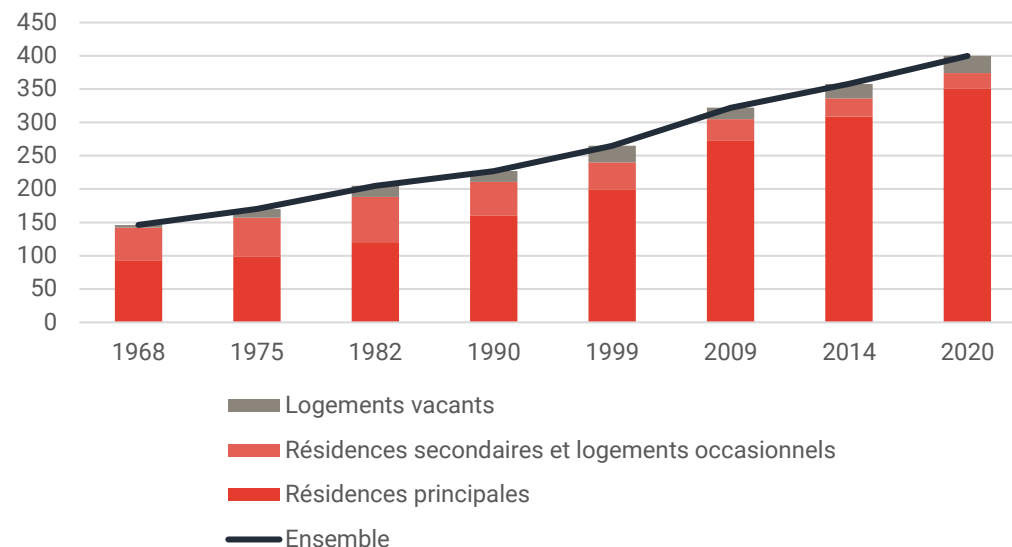
En comparaison de l'évolution démographique constatée, le parc de logements a été multiplié par 2,5 entre 1968 et 2018.

Répartition du parc de logements par typologie en 2018



- Résidences principales
- Résidences secondaires et logements occasionnels
- Logements vacants

Evolution globale du parc de logements depuis 1963



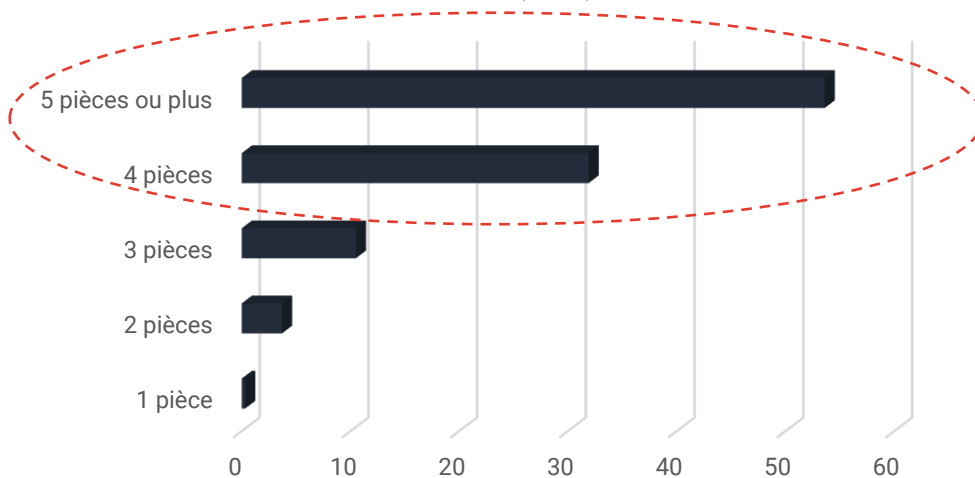
#### 400 logements recensés en 2020 dont :

- 86,75 % de résidences principales (351)
- 6,75 % de résidences secondaires (23)
- 6,5 % de logements vacants (26)

- Le parc de résidences secondaires est en baisse : On compte 41 logements secondaires en 1999, 23 en 2020.
- Le nombre de logements vacants a stagné durant les 20 dernières années (source INSEE)

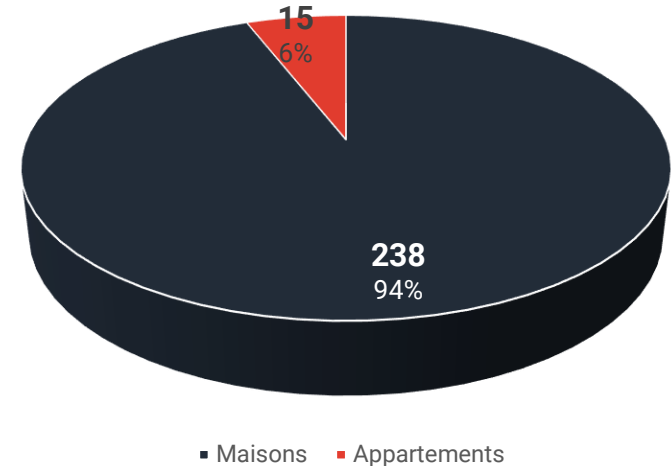
- Un parc « monotypé » caractérisé par :
  - Une prépondérance de **maisons** : 93,7 %
  - Un taux très important de **propriétaires** : 83,2 %
  - De **grands logements** : 85,5 % de T4 ou plus

Répartition des résidences principales selon la taille du logement (en %)



- Un manque constaté de diversification du parc de logements, tant sur la taille que sur les formes bâties (maison/appt)

Répartition des logements selon la forme urbaine



- Une fixité relativement importante des ménages : **51,3 %** des ménages ont emménagé dans leur logement actuel depuis plus de 10 ans (53,2% dans la CC Balcons du Dauphiné).

## SYNTHESE DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

---

- **Optez à l'épreuve de sa démographie : un essoufflement palpable, à revers de l'attractivité dont bénéficie le territoire**
- **Adapter le projet communal aux évolutions sociologiques et familiales en cours et à venir**

Définir un objectif démographique raisonnable mais ajusté à la diversité de l'offre d'équipements, de services et de commerces qu'accueille la commune

Réévaluer les possibilités d'accueil et la réponse aux besoins en logement de la population optevozienne compte tenu des contraintes préexistantes et des l'indisponibilité foncière généralisée dans le village.

- **Diversifier le parc de logements pour un rééquilibrage de l'offre**

Diversifier l'offre de logements et de services à destination des ménages jeunes ou monoparentaux, et des personnes âgées.

En effet, le prix du foncier local et le parc immobilier actuel rendent de plus en plus difficile l'installation de petits ménages ou de ménages spécifiques.

Or, la commune d'Optevoz souhaite assurer une meilleure réponse à ces ménages.

Rappel objectif SCoT : **60 % de la production en individuel, 40 % en groupé / intermédiaire ; Augmenter la part de logements de petite taille et en location.**

# 3.2

## Analyse de la consommation et Bilan provisoire du diagnostic foncier

# Focus sur la Loi Climat et Résilience :

- Promulguée le **22 Août 2021**
- Concerne toutes les communes de France

Son objectif est de limiter l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que l'artificialisation des sols.



Objectif principal :



**Zéro Artificialisation Nette (ZAN)  
à l'horizon 2050.**

Un objectif intermédiaire :

**Division par 2 du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 1<sup>er</sup> janvier 2031.**

## L'analyse de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers à OPTEVOZ

Consommation foncière 2011-2020 :

- 4,5 ha pour de l'habitat
- 0,7 ha pour de l'activité (données CEREMA)



Objectif ZAN 2021-2030 :

- **2,6 ha toutes vocations**



Tous les PC en « extension » accordés depuis janvier 2021 comptent déjà dans la consommation foncière à l'horizon 2030 : **2 logements**

## SYNTHESE DE L'ANALYSE FONCIERE

### Etude préalable du BE Verdi

La mairie d'Optevoz et Verdi dénombrent 5 dents creuses (**0,56 ha** et 15 logements) et 9 divisions parcellaires, pour **0,84 ha**.

➤ Soit un total de **24 logements**.

### Repérage communal complémentaire

La mairie d'Optevoz dénombre un potentiel de 4 bâtiments à rénover et 6 logements vacants.

➤ Soit un total de **10 logements**.

Typologie	Nombre d'occurrences	Production logements	Lien avec le SCoT
Dents creuses	5	15 (pour 0,56 ha)	Comptabilisé SCoT
Divisions parcellaires	9	9 (pour 0,84 ha)	Comptabilisé SCoT
Réhabilitations de bâtis	4	4	Comptabilisé SCoT
Logements vacants	6	6	Non comptabilisé SCoT
Total théorique provisoire	x	<b>34 logements</b>	x

### Rappel

Depuis 2021 commune a consommé 0,53 ha, pour la construction de **2 logements**.



Soit un **total théorique de 28 logements** comptant dans les objectifs SCoT, relevant exclusivement de l'étude de densification urbaine de la commune.

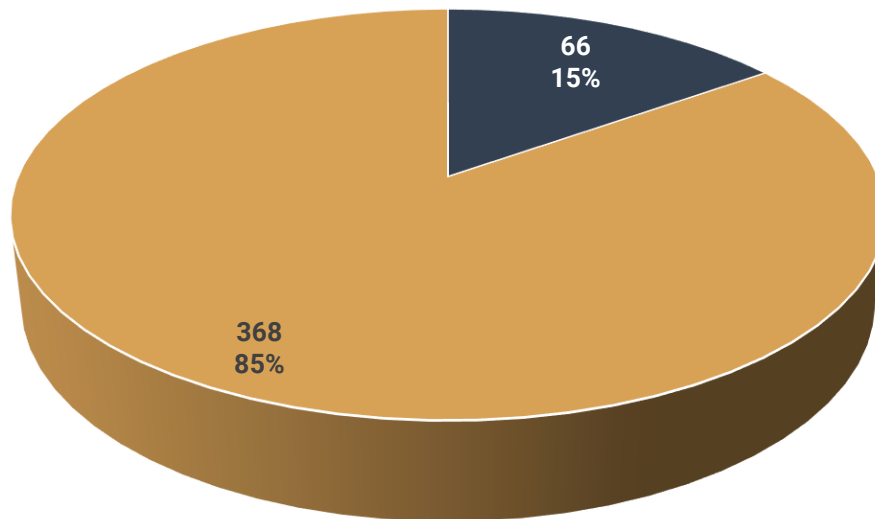
# 3.3

## Économie et emploi



- ❑ 427 actifs (75,4 %) ayant un emploi recensé en 2019
- ❑ 120 emplois recensés en 2020
- ❑ Un indicateur de concentration d'emploi de **0,27 emploi/actif** en 2020-> indicateur en diminution depuis 2009 (0,32)
- ❑ 15% des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune

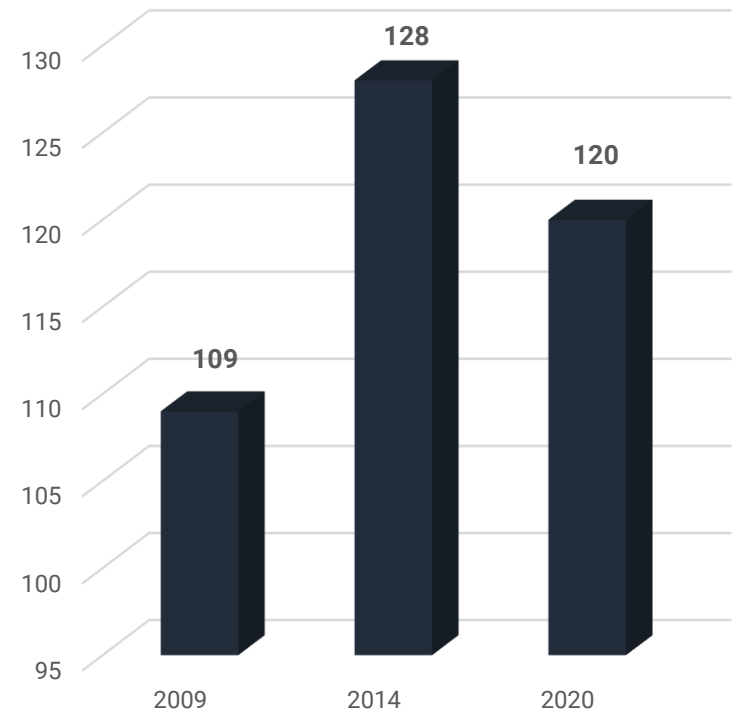
Lieu de travail des actifs ayant un emploi en 2020



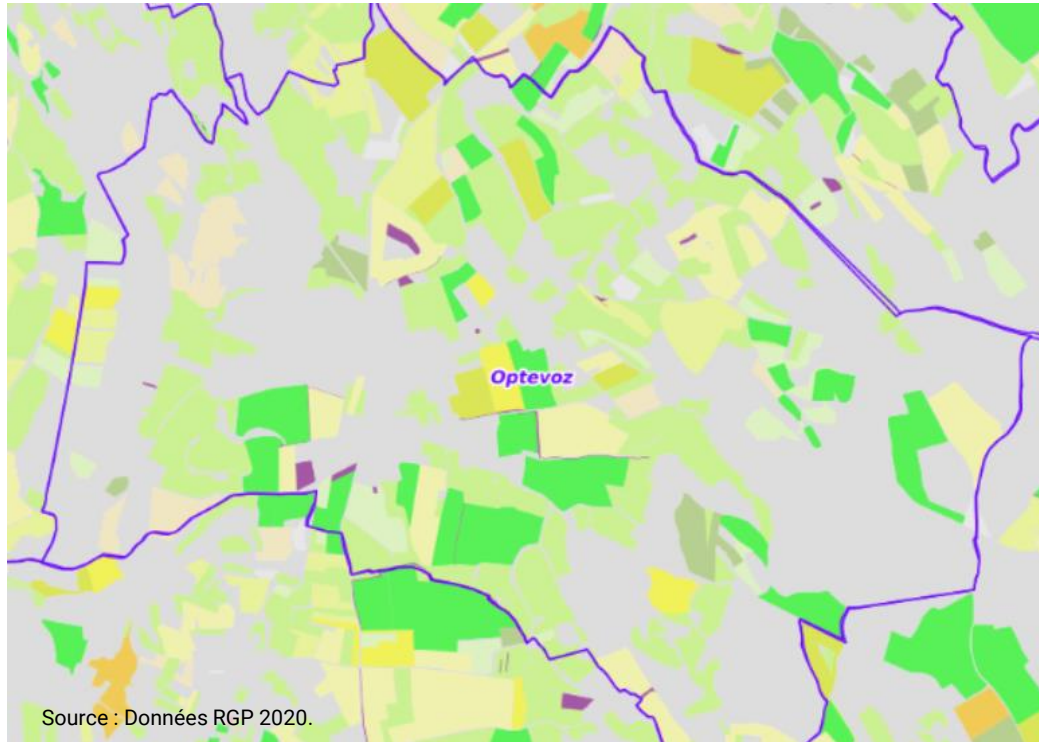
- Actifs travaillant dans la commune de résidence
- Actifs travaillant dans une autre commune

Source : INSEE

Evolution du nombre d'emplois sur la commune



**Registre parcellaire graphique des ilots agricole de la PAC**



**PADD**

- Préserver l'agriculture** : les haies agricoles, respecter la réciprocité des bâtiments d'élevage.
- Ne pas consommer de terres agricoles ou naturelles.

**SCoT**

- Soutenir la qualité des productions, les filières innovantes, la création de valeurs ajoutées.
- Organiser le regroupement des bâtiments d'exploitation et le développement de la méthanisation.

**PCAET**

- Mettre en valeur l'agriculture **durable et locale**.
- Conserver la valeur paysagère de l'agriculture (**bocage**)

## SYNTHESE ECONOMIE

---

- **Anticiper les besoins des sites d'activités et évaluer les possibilités de développement économique au regard du « ZAN »**

Inciter le dialogue économique et affiner les besoins des entreprises existantes pour les 10 prochaines années

Identifier concrètement les sites d'activités existants (zonage PLU dédié)

- **Maintenir les entreprises et les petits commerces** à l'aide de règles

Valorisant l'offre de petits commerces en protégeant leur local en RDC ;

Favorisant la mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines ;

Offrant plus de possibilités d'accueil sur site existant (règles assouplies)

- **Intégrer pleinement les enjeux agricoles** dans la révision du PLU en

Anticipant le devenir des exploitations agricoles notamment dans un contexte de pression foncière marquée (agricole) et de proximité historique avec l'urbanisation (exploitations installées dans le village) ;

Facilitant la mise en œuvre des projets via un règlement adapté

# 3.4

## Fonctionnement territorial : équipements, services, mobilité

❑ **Présence d'équipements à vocation locale, nécessaires au fonctionnement de la commune**

- Garderie et cantine communales, 4 assistantes maternelles
- L'école élémentaire de la Vallée Désirée
- Collège Auguste Ravier et lycée Camille Corot présents à Morestel (établissements publics)
- École Saint-Joseph à Morestel, et collège St Bruno à la Tour-du-Pin (établissements privés)

**Petite enfance / personnes âgées / santé**

- Relais petite enfance (pôle Crémieu)
- Pas de structures pour personnes âgées → offre présente sur Morestel (EHPAD)
- Offre de soin : ostéopathe, CSI, ADMR, aide à la personne

**Equipements scolaires : une offre de la maternelle à l'élémentaire**

- **80 élèves** à la rentrée 2023-2024
- 1 classe de maternelle : 23 élèves
- 1 classe CP/CE1 : 15 élèves
- 1 classe CE1/CE2 : 17 élèves
- 1 classe CM1/CM2 : 25 élèves

**Autres équipements**

- Salle des fêtes et salle du Champ, bibliothèque municipale
- Déchetterie et composteur municipal
- Régie des eaux Balcons du Dauphiné

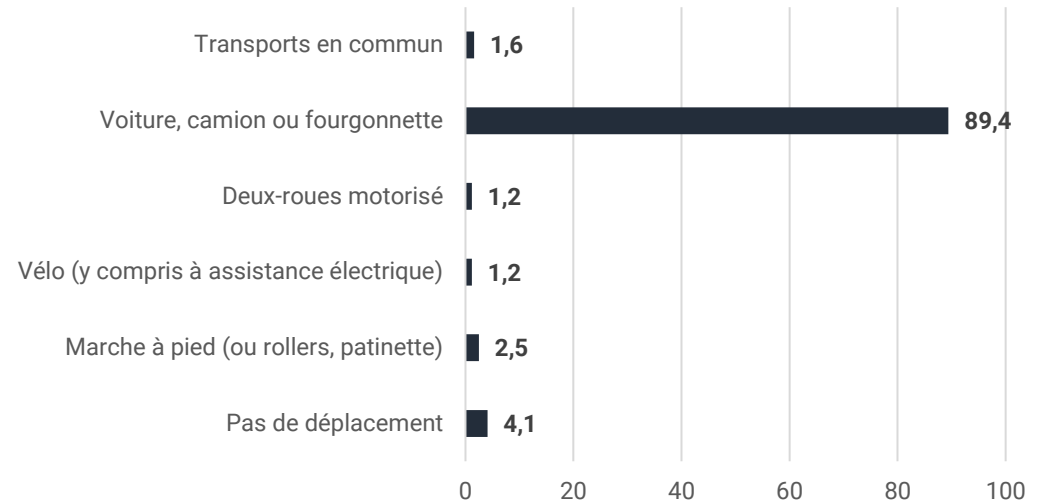
→ Une baisse des effectifs scolaires malgré la croissance démographique et le recensement d'une population jeune. La question de l'adaptabilité des typologies de logements ainsi que le projet de mise en commun du potentiel de construction de logement sociaux avec certaines communes voisines sont des pistes de réflexions.

- ❑ **Aucun zonage spécifique et aucun règlement adapté ne prend en compte les secteurs de vie économique et d'animation essentiels pour la commune : site de la Régie des eaux des Balcons du Dauphiné, garage automobile de la Vallée, pôles d'équipement autour de la Mairie (salle des fêtes, école...) et du site du Champ (stade, salle...).**

### ❑ Une forte dépendance à la voiture

La voiture représente 89,4% des modes de déplacements pour se rendre au travail en 2020

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020



### ❑ 1 ligne de car scolaire Région présente sur le territoire :

- CRE07: Trept – Annoisin - Cremieu

### ❑ Des itinéraires de randonnée et de vélo

Itinéraire de vélo et rando balisés :  
« Entre Balcons et Vals du Dauphiné »

Source : Office de Tourisme Intercommunal des Balcons du Dauphiné

❑ Un objectif de maillage des cheminements doux : Allée du Château, abords de la Régie des eaux

❑ Un projet de ligne tram/train entre Lyon et Crémieu à prendre en compte, tant dans les futurs déplacements du territoire élargi que dans l'attractivité supplémentaire attendue localement .

## SYNTHESE FONCTIONNEMENT URBAIN

---

- **Garantir une meilleure prise en compte de l'offre d'équipements et de services** et trouver une traduction réglementaire adaptée aux besoins d'évolution voire même de maintien de ces secteurs de vie et d'animation locales
- **Développer un urbanisme de centralité, des courtes distances, en lien avec une offre d'équipements et de services optimisée et une mise en réseau rapproché**  
Identifier les possibilités d'accueil ou déplacement d'équipements/services au cœur du bourg, en fonction des disponibilités foncières et du bâti sous-utilisé  
Intégrer les besoins fonctionnels et énergétiques d'évolution du parc d'équipements
- **Tenir compte de la trame viaire existante et des connexions potentielles** dans les projets d'aménagement en cours et futurs afin de fluidifier les mobilités sur l'ensemble de la commune et améliorer la sécurisation des déplacements « actifs »
- **Anticiper les « projets structurants » en matières d'infrastructures et mobilités** notamment vis-à-vis des impacts potentiels pour la commune, en matière environnemental et écologique, de flux de circulation, de consommation d'espaces...
- **Développer les autres modes de déplacement, dès que le contexte le permet** .  
notamment marche à pied, vélos, co-voiturage, ...?

**3.5**

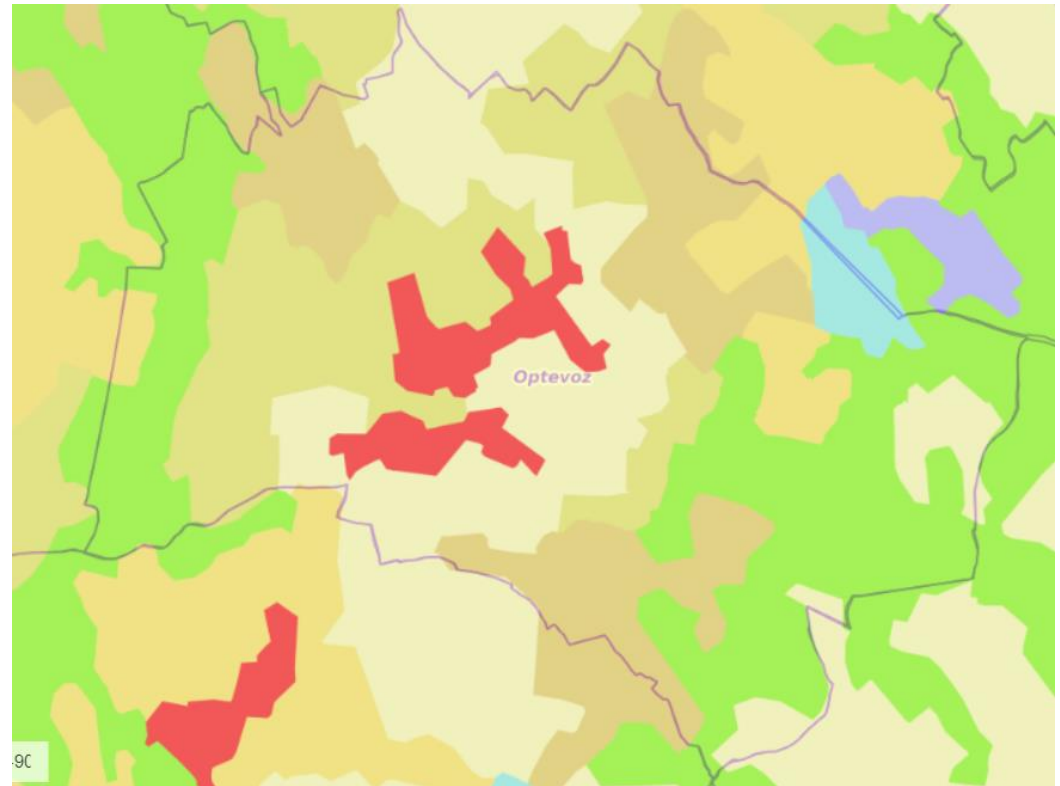
# **Etat initial de l'environnement**



## ✓ Quelques indicateurs physiques

- Commune située au nord de l'Isère
- Altitude variant de 280 à 415 m
- La commune est parcourue par les ruisseaux des Moulins et d'Amby
- De nombreuses zones humides et étangs
- **65,1 %** du territoire sont couverts par des **espaces agricoles** et **27,3 %** par de la **forêt**

Source : Corine Land Cover



## ✓ Cadre paysager local

### Un paysage typique des Collines du Rhône Dauphinois (*Atlas des paysages de l'Isère*)

- ❑ Trois grandes structures paysagères aux ambiances différentes. De manière générale, ils constituent un objet de convoitise pour les urbains souhaitant profiter des atouts d'une campagne bucolique et pittoresque, aux nombreux éléments de patrimoine, culturels, bâtis et naturels.
- ❑ Un cadre de vie préservé, territoire facilement accessible et connecté aux grands pôles urbains à proximité et aux paysages de qualité.
- ❑ L'est et l'ouest, aux reliefs distincts, se présentent différemment, l'ouest étant moins urbanisé que l'est.
- ❑ **On peut facilement se retrouver seul au milieu du grand plateau de l'Isle-Crémieu.**



**Le plateau ondulé  
et entaillé de  
l'Isle-Crémieu**

### Extraits du territoire d'Optevoz



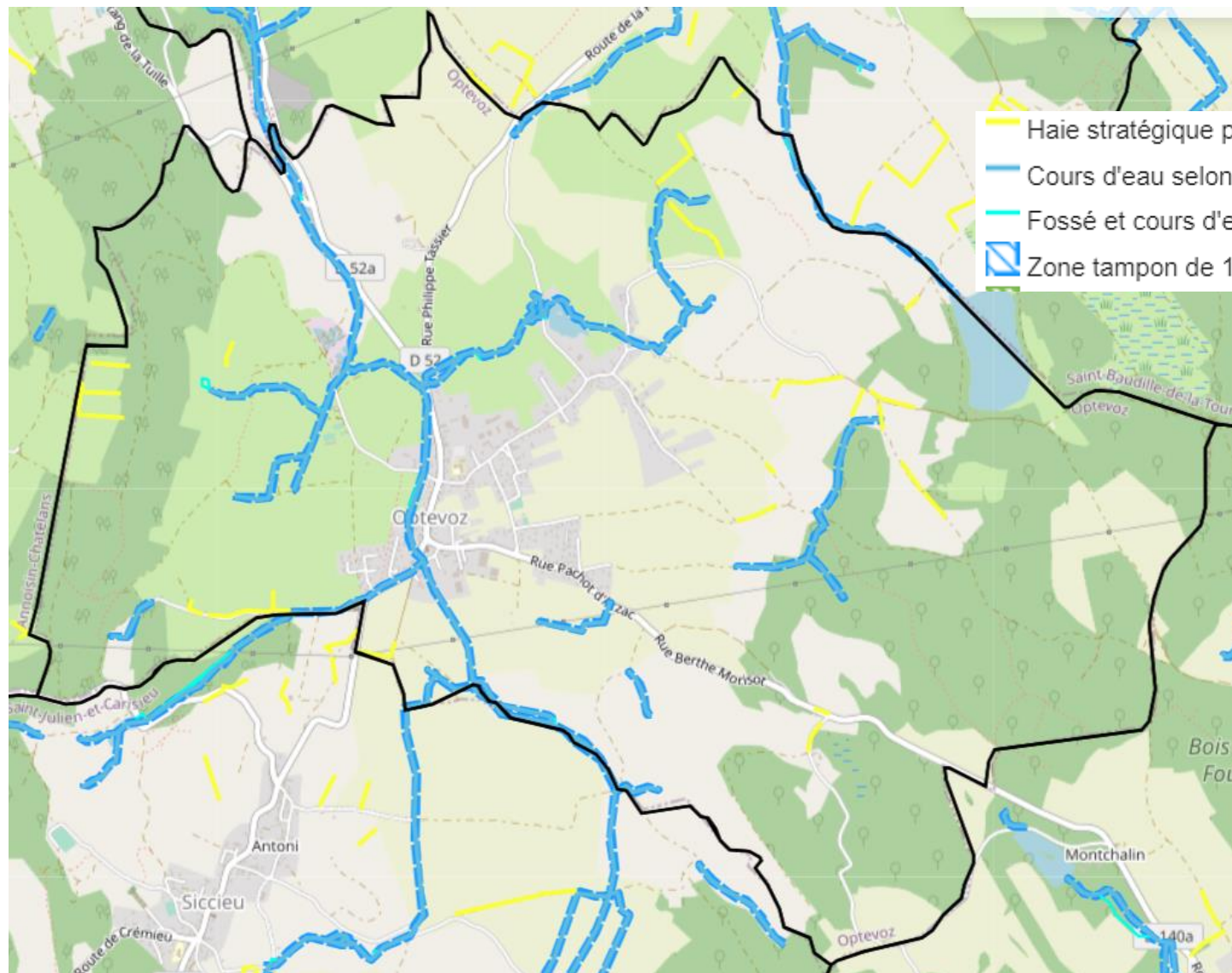
*Espace naturel sensible de l'étang de Lemps*



*Paysages de grandes cultures du plateau*

## Des points de sensibilités locales à Optevoz (*Atlas environnemental du SCoT*)

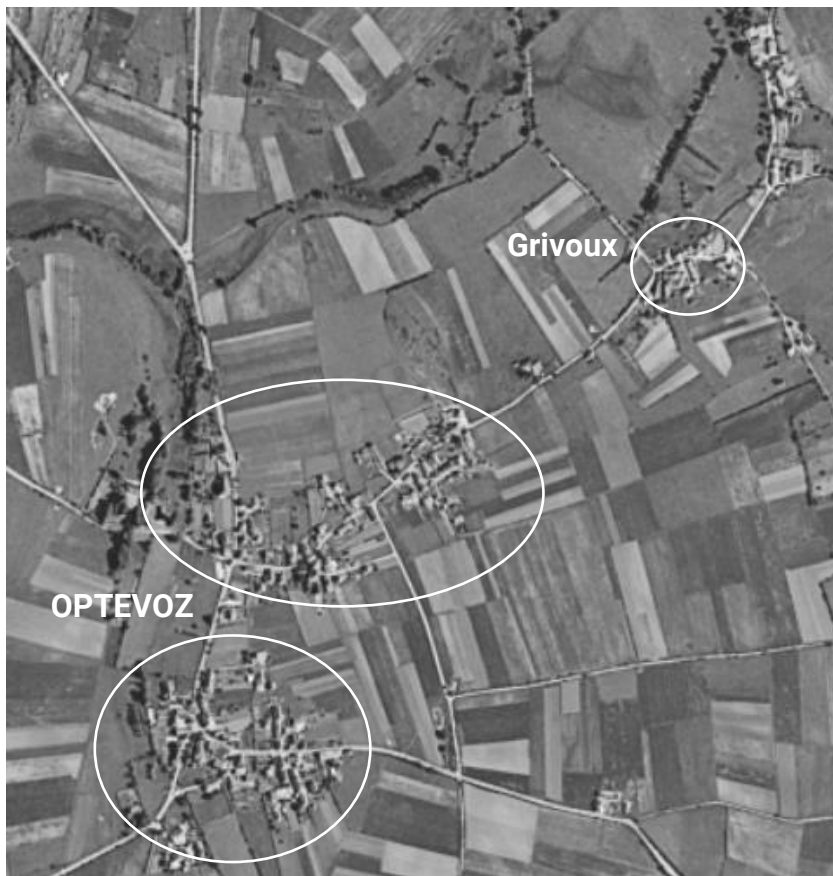
- ❑ Pas de corridor proposé par Lo Parvi, ni limites d'urbanisation autour du village d'Optevoz
- ❑ Des linéaires de haies stratégiques proposés par Lo Parvi à la protection au sein du futur PLU :



### Légende :

- Haie stratégique proposée par Lo Parvi
- Cours d'eau selon la loi sur l'eau
- Fossé et cours d'eau temporaire
- ▨ Zone tampon de 10 mètres autour des cours d'eau

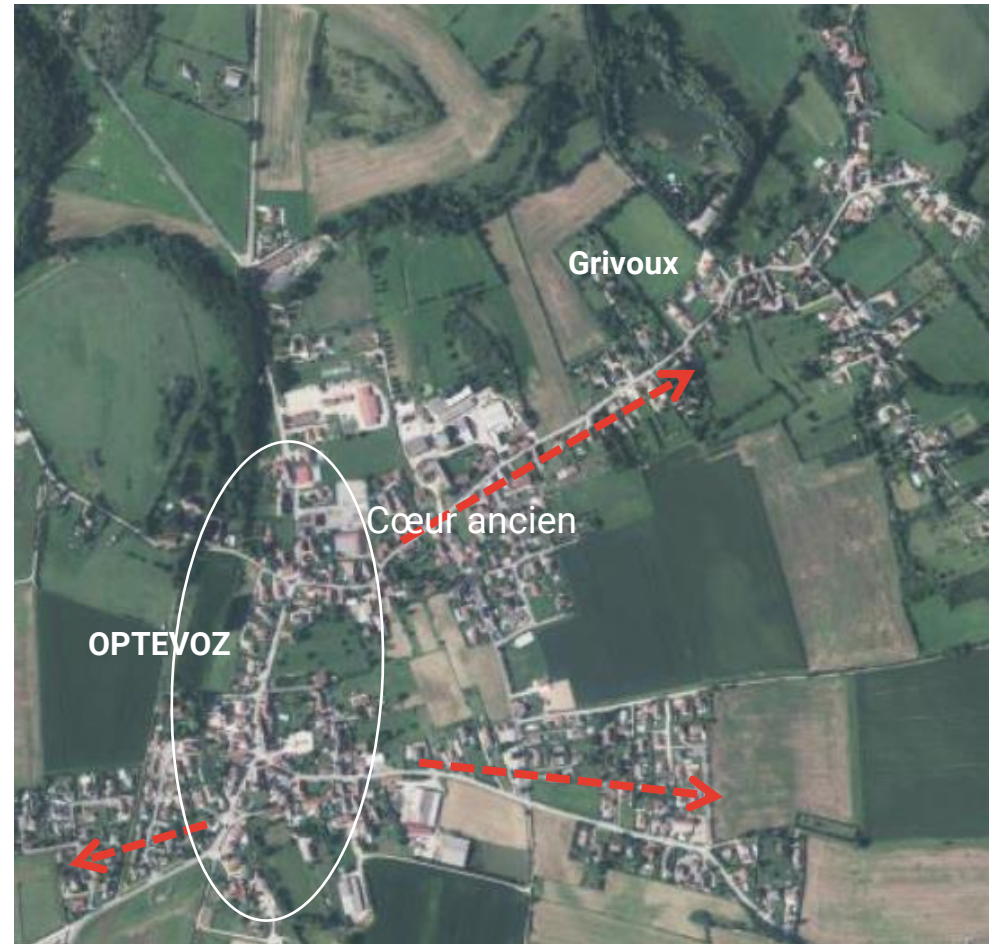




Optevoz en 1954

- Des bâtiments anciens en cœur de village et à Grivoux
- Un village encore divisé en hameau
- Des constructions entrecoupées de grands espaces agricoles

- Des **extensions linéaires** le long des routes (années 1970-80)
- Un village plus **compact** aujourd'hui



Optevoz en 2021

## ✓ Les ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) identifie les secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

### ZNIEFF de type I

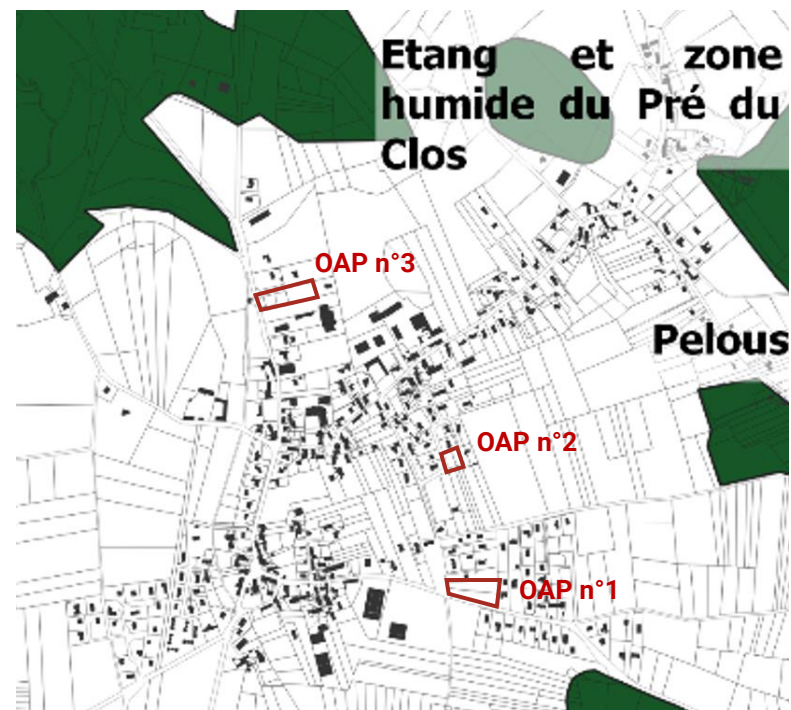
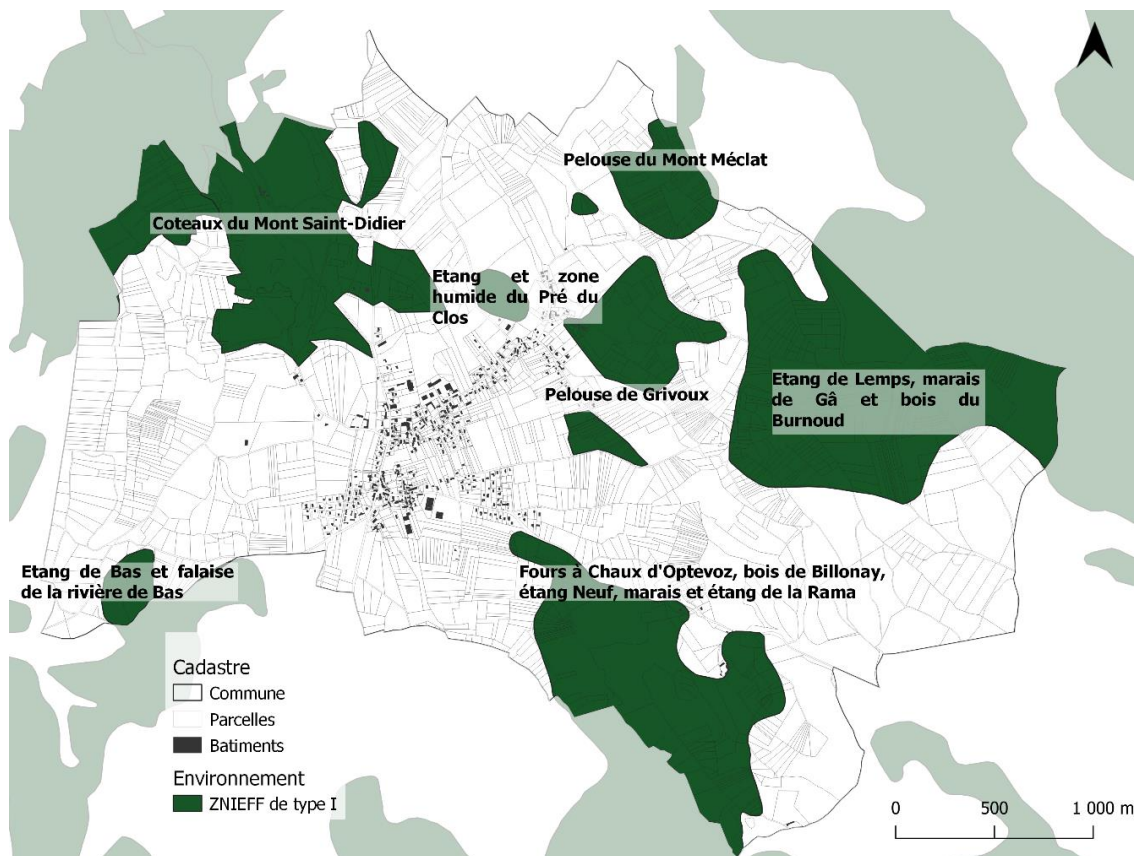
Voir carte ci-dessous

Les ZNIEFF de **type I** sont reprises dans le DOO du SCoT en tant que « **réservoirs de biodiversité** », composante majeure de la Trame Verte et Bleue.

### ZNIEFF de type II

La ZNIEFF II « Isle Crémieu et Basses-terres » couvre l'ensemble du territoire de la commune.

Les ZNIEFF de **type II** n'ont **pas d'effet direct** et prescriptif sur les documents d'urbanisme.



Zoom sur le bourg d'Optevoz  
 → Pas d'impact recensé sur les sites de projets faisant l'objet d'une OAP



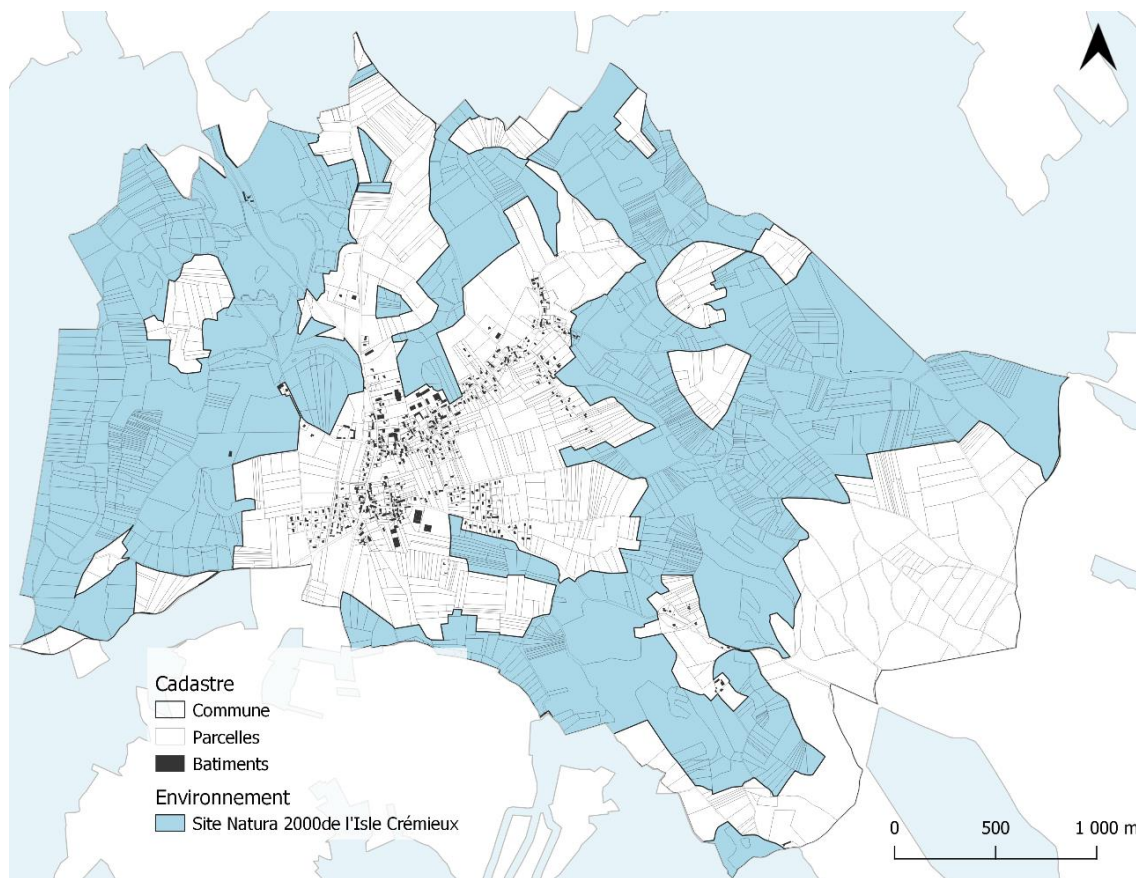
## ✓ Les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 poursuit les mêmes objectifs à l'échelle européenne et sur des territoires plus restreints, aux enjeux les plus forts.

Optevoz est directement concernée par le site Natura 2000 de l'Isle Crémieu. Il comporte **32 habitats d'intérêt communautaire** qui permettent d'assurer la protection de plus de 35 espèces protégées : lynx, loutre, lamproie, ...

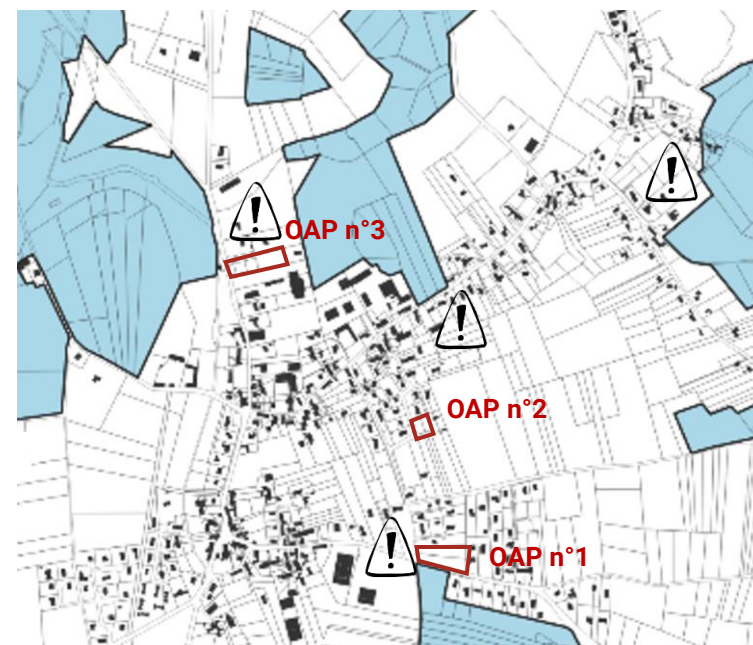
La zone concerne 36 communes.

A son échelle, la commune d'Optevoz peut avoir un impact positif, ou au moins neutre, sur ce site protégé en **limitant strictement l'urbanisation** dans ces périmètres.



Les sites Natura 2000 sont repris par le SCoT en tant que « **réservoirs de biodiversité** ».

Une **évaluation environnementale est obligatoire** dès lors qu'un site Natura 2000 se trouve sur le territoire de la commune.



Zoom sur le bourg d'Optevoz  
 → Impacts potentiels sur les sites de projets d'OAP n°1 et n°3

## ✓ Les zones humides

Article L211-1 du Code de l'environnement : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés, ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

La commune est recouverte de 25 zones humides (inventaire 2021).

Les inventaires de zones humides sont repris par le SCoT en tant que « **réservoirs de biodiversité** ».

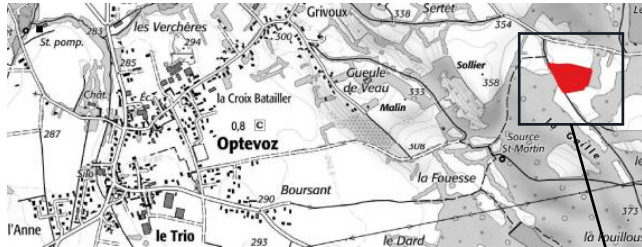


*Source : Inventaire 2021 des zones humides de l'Isère*

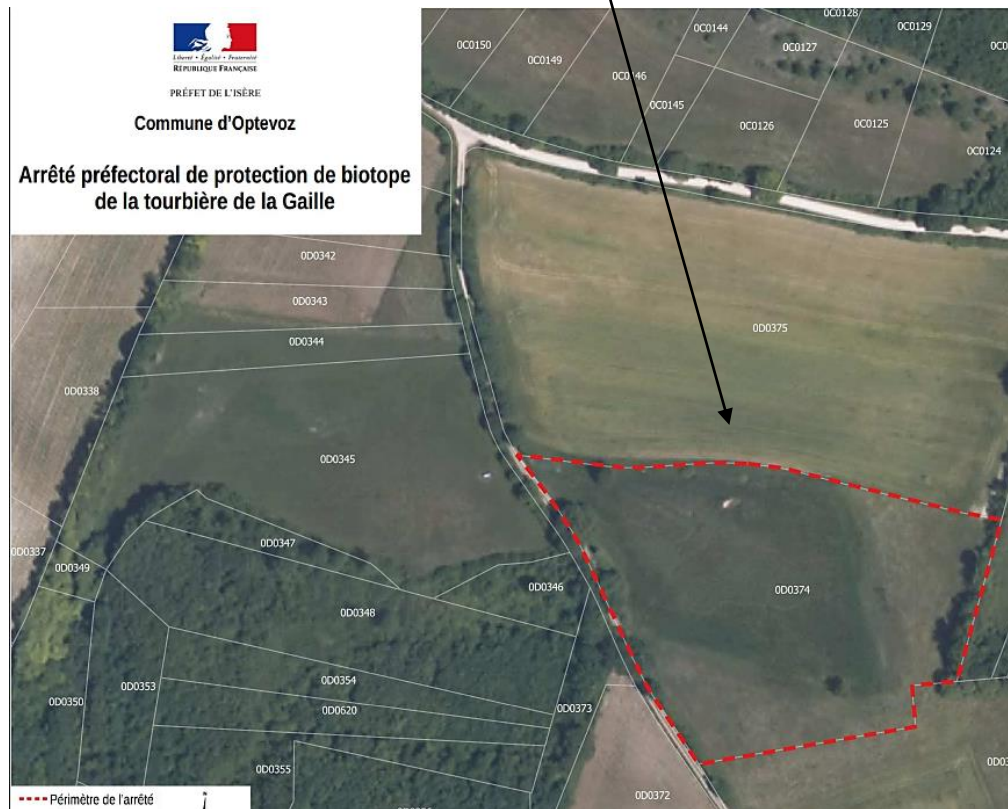


## ✓ L'arrêté préfectoral de protection de biotope

La commune d'Optevoz est concernée par un arrêté préfectoral de protection de biotope sur le **site de la tourbière de la Gaille** (parcelle D 374) d'une superficie d'environ 1,5 hectare.



Les arrêté préfectoraux de protection de biotope sont repris par le SCoT en tant que « **réservoirs de biodiversité** ».



Sur l'ensemble du périmètre défini, il est interdit :

« *D'effectuer tous travaux ou aménagements neufs publics ou privés susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, y compris les travaux de remblaiement, d'extraction de matériaux, de drainage et de creusement d'étang.*

*De faire usage du feu entre le 1er mars et le 31 octobre*

*De jeter, déverser ou laisser écouler, d'abandonner, de déposer, directement ou indirectement, tous produits, matériaux, ou substances quels qu'ils soient*

*De modifier les écoulements des eaux, de quelque façon que ce soit, sauf si le plan de gestion du site le prévoit et après avis favorable du Préfet »*

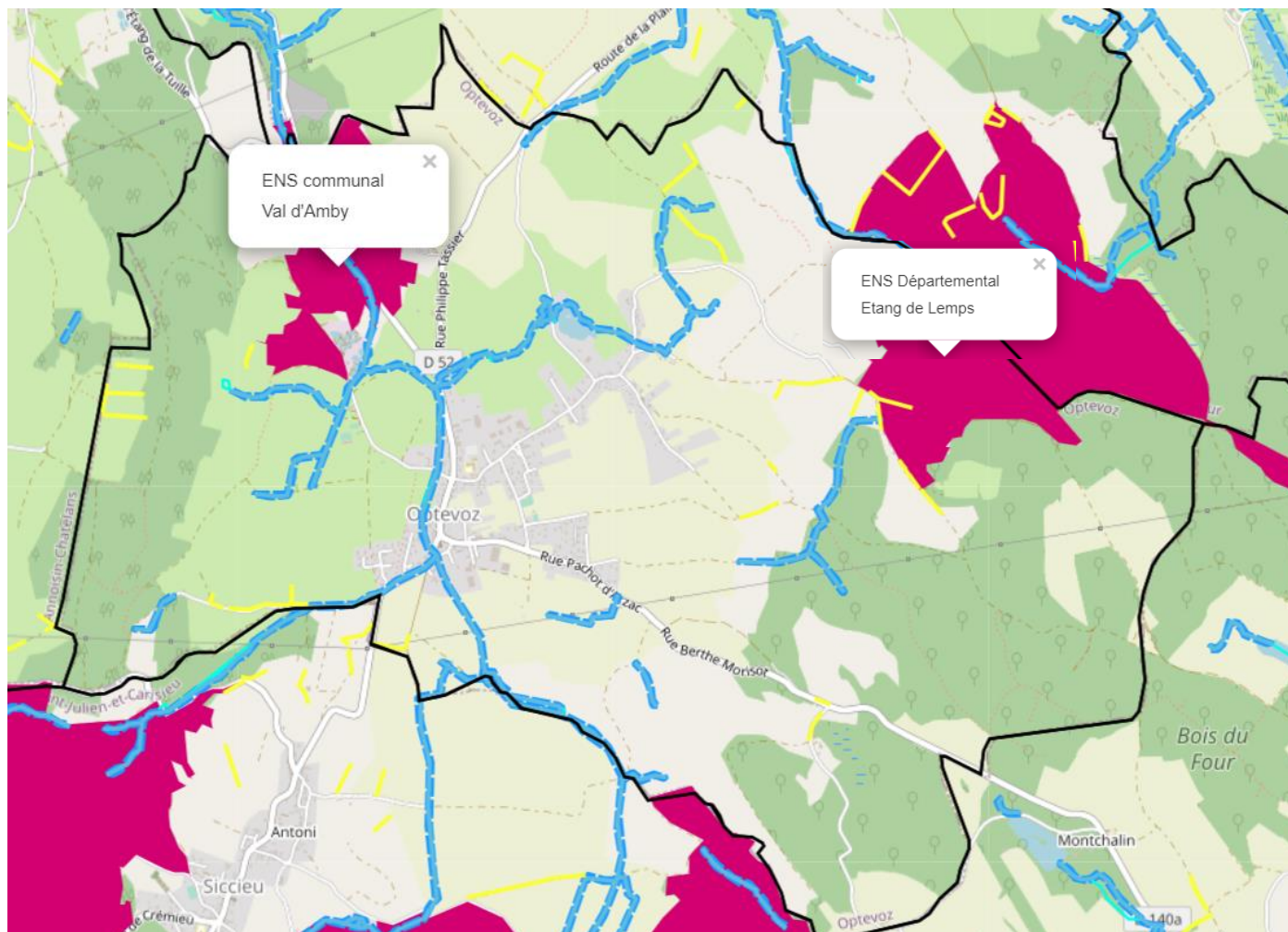
Source : Projet d'arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019



## ✓ Les espaces naturels sensibles (ENS) présents à Optevoz

La commune d'Optevoz accueille :

- l'Espace Naturel Sensible communal du Val d'Amby, classé sur demande de la commune en 2010 ;
- l'Espace Naturel Sensible départemental de l'Étang de Lemps.



Les espaces naturels sensibles sont aussi repris par le SCoT en tant que « **réservoirs de biodiversité** ».

« **Le Val d'Amby** constitue une faille calcaire au cœur du plateau de Crémieu. Cette mosaïque d'habitats naturels abrite de nombreuses espèces animales et végétales rares et protégées comme l'Orchis parfumée. »

« **L'étang de Lemps**, site de 23 ha, s'étend sur les communes d'Optevoz et de Saint-Baudille-de-la-Tour. Emblème du site, la tortue cistude est une espèce menacée par la disparition de son biotope. L'étang de Lemps représente pour elle un environnement idéal. »

Source : ENS du Département de l'Isère

Source : Atlas environnemental du SCoT

## ✓ Les risques présents

### Risques naturels

Des risques relativement limités :

- Séisme : niveau 3 (modéré)
- Retrait-gonflement des sols argileux : exposition faible à moyenne → pas de risque sur les constructions
- Remontée de nappe phréatique : niveau moyen
- Risque Radon

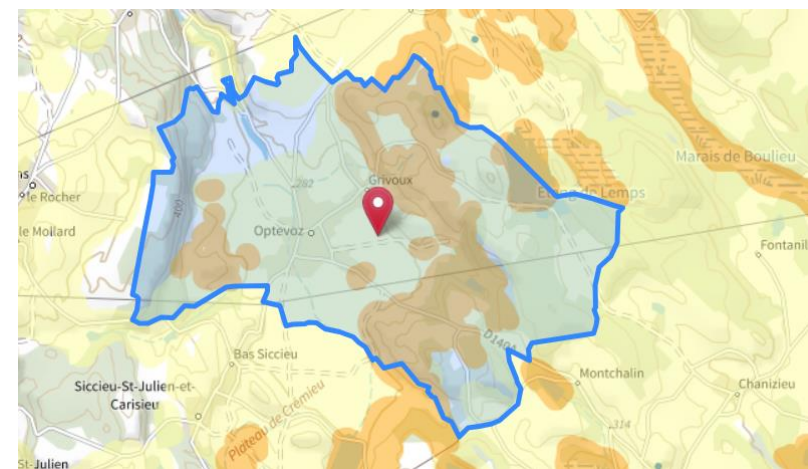
→ Carte des aléas en vigueur, à traduire dans le PLU

### Risques technologiques

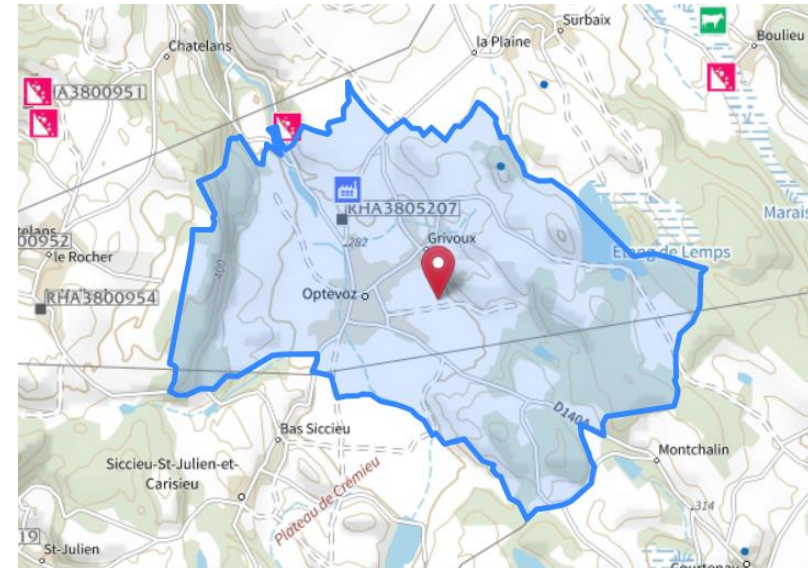
Aucun ne se situe sur le territoire communal.

- 1 site pollué recensé au nord du village (RD 52)
- Plusieurs ICPE (non Seveso) dans les communes alentours, à noter la proximité de la carrière de Saint-Baudille-de-la-Tour
- 1 installation nucléaire à 10 km (centrale électrique de Creys-Mépieu)
- Pas de canalisation de matières dangereuses

→ Peu de risques technologiques



Risque retrait / gonflement d'argile



Recensement des sites ICPE aux alentours et site pollué



## SYNTHESE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

- **Valoriser les paysages de la commune**  
en inscrivant, entre autres, des points de vues et des espaces inconstructibles ou encore des éléments paysagers à protéger (bosquet, alignement d'arbres, haies...);  
en étant vigilant à l'insertion des futures constructions dans le tissu bâti environnant et aux composantes architecturales / matériaux
- **Préserver le patrimoine bâti ponctuel** (monuments, vieux murs, lavoirs, fours...) et le **patrimoine bâti « ordinaire »** (architecture locale, présence de la nature dans les secteurs urbanisés...)
- **Etudier la gestion des transitions entre les espaces bâti/nature** et intégrer le sujet de la valorisation des entrées de village
- **Traduire les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques**, à l'échelle de la commune, dans le futur PLU
- **Respecter les périmètres environnementaux en présence**
- **Prendre en compte les risques et les nuisances éventuelles**

# 4 •

## La présentation du projet communal

*Exposé de la feuille de route à l'horizon 2036*

# 4.1

## Le contexte législatif et réglementaire du PADD

PADD = Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Pièce obligatoire du PLU

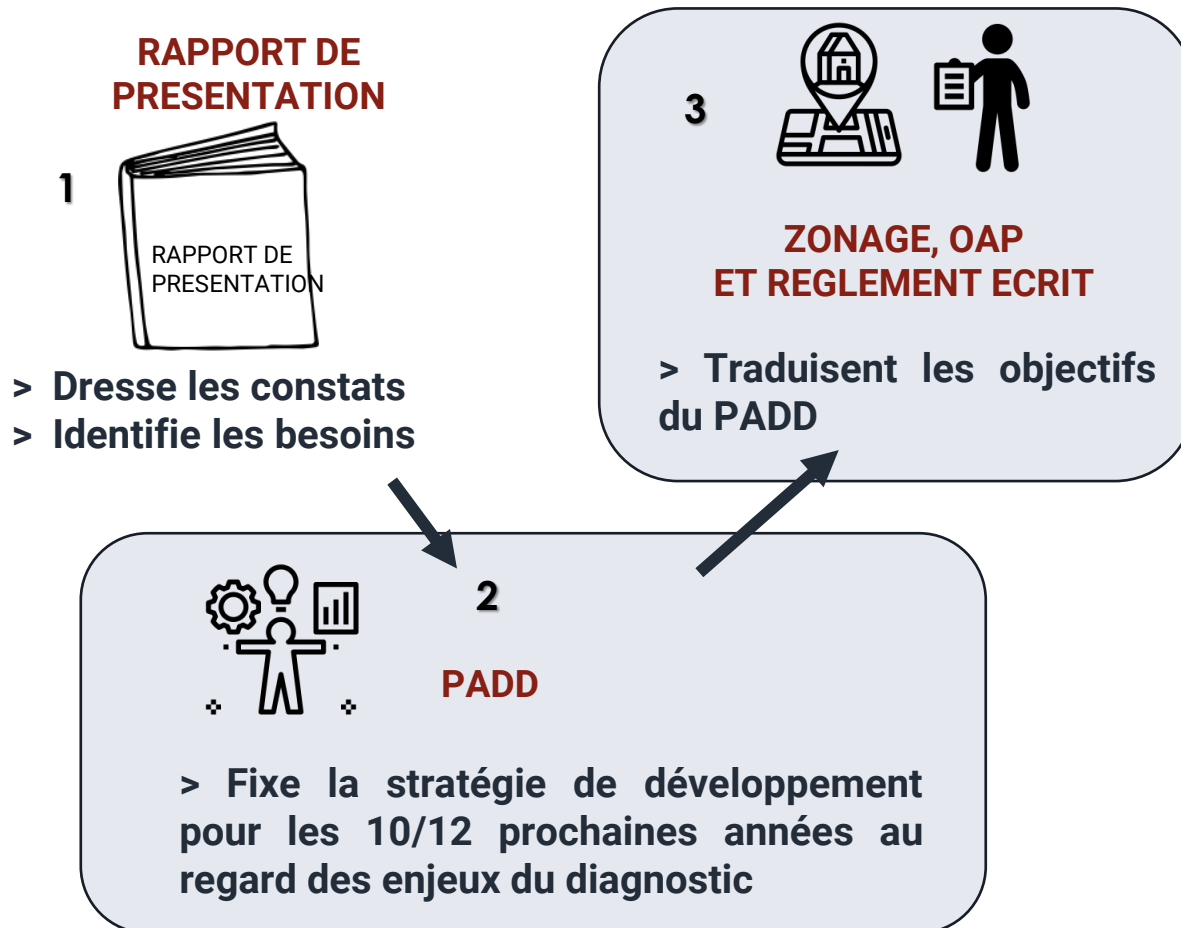


Contenu fixé par le Code de l'Urbanisme (article L151-5)



Document qui doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces

## Le PADD = la « clé de voute » du PLU



# 4.2

## Un cadrage supra communal à prendre en compte



## → Le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné

Le Syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné (Symbord) a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) **le 3 octobre 2019**.

Le périmètre du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné recouvre deux intercommunalités :

- La communauté de communes des Balcons du Dauphiné ;
- La communauté de communes Lyon-Saint-Exupéry en Dauphiné.

**Les grandes orientations du DOO du SCoT sont les suivantes :**

1. Orientations d'aménagements pour un développement économique créateur d'emplois et de richesses ;
2. Orientations d'aménagement pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé ;
3. Orientations d'aménagement pour préserver, dans les politiques d'aménagement, les ressources naturelles et agricoles ;
4. Orientations d'aménagement pour un système de mobilité cohérent avec le modèle de développement du territoire.

**Le Plan Local d'Urbanisme d'Optevoz doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Symbord**

## Rappel des objectifs du SCOT pour Optevoz

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



## → Le Programme Local de l'Habitat (PLH) des Balcons du Dauphiné

La communauté de communes des Balcons du Dauphiné a approuvé son PLH le **17 décembre 2019**.

Le périmètre du PLH recouvre la seule intercommunalité des Balcons du Dauphiné, à laquelle la commune d'Optevoz appartient.

Le PLH couvre une durée d'application de 6 ans, sur la période 2019-2024.

Les orientations stratégiques du PLH sont les suivantes :

1. Agir sur le parc existant
2. Assurer le développement résidentiel du territoire et engager une stratégie foncière
3. Développer l'offre locative et abordable
4. Prendre en compte les besoins spécifiques des populations
5. Piloter le PLH et les observatoires

**Le Plan Local d'Urbanisme d'Optevoz doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le PLH des Balcons du Dauphiné**

### Rappel des objectifs du PLH pour Optevoz

- Un objectif de **production de 35 logements minimum** entre 2019 et 2021 (dont 3 logements locatifs sociaux)
- Le renforcement de l'offre pour les personnes âgées, handicapées et les jeunes actifs

Sur la période 2019-2023, **7 logements ont été produits** à Optevoz. La commune accuse un **déficit de production de 25 logements par rapport aux objectifs PLH** (dont l'application arrive à échéance).



# 4.3

## Le projet d'Optevoz: la déclinaison des Axes et Orientations

# Préambule

Témoignages de l'histoire et de l'identité actuelle d'Optevoz, l'héritage patrimonial et culturel a façonné l'évolution de la commune et la façon d'y vivre et habiter. L'identité optevozienne tient autant de la situation géographique de la commune, au cœur du plateau de l'Isle Crémieu, que d'un mode de vie traditionnel empreint de convivialité et d'entraide citoyenne rattachées à un large tissu social et associatif. Nichée dans un paysage aux reliefs variés, la commune d'Optevoz a su perpétuer son caractère rural tout en poursuivant un développement mesuré au fil des décennies.

La commune, fière de son authenticité préservée, envisage son avenir avec la volonté de conjuguer développement et préservation. Les marqueurs de l'identité optevozienne continueront d'inspirer le projet communal. En effet, le respect de l'héritage local et la valorisation de l'identité resteront l'un des fondements de la feuille de route communale à l'horizon 2036. **Il est également nécessaire de s'adapter au contexte actuel et de mieux prendre en compte les enjeux marquants, très singuliers à Optevoz, confirmés par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. Ces derniers motivent la commune à réviser le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dont la mouture actuelle répond insuffisamment aux missions qui attendent la commune en matière de cohérence territoriale et de préservation du « bien-vivre optevozien ».**

# Préambule

Plus largement, la commune, en tant que pôle de proximité du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné, occupe une position centrale dans l'intercommunalité et ce statut actuel renforce son objectif d'accueil et de dynamisme local.

**Optevoz, à travers la révision de sa feuille de route, exprimée dans ce présent document, aspire donc à recouvrer le statut de polarité de proximité qu'elle revêt historiquement à l'échelle intercommunale tout en préservant et valorisant ses acquis (tissu socio-culturel, liens intergénérationnels).**

**Dans cet esprit, la commune s'engage à promouvoir un développement harmonieux, respectueux des équilibres naturels, agricoles et écologiques marquants du territoire.**

**Les objectifs chiffrés relatifs au projet optevozien sont, pour l'horizon 2036 :**

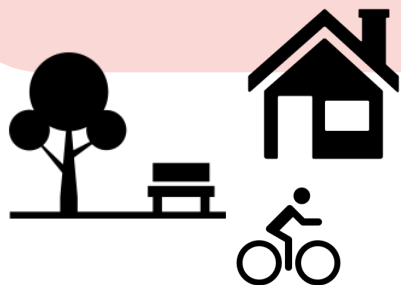
- une production nécessaire de 50 logements (2/3 en densification et 1/3 en extension)**
- un desserrement des ménages (2,4) compatible avec les projections supra communales**
- un besoin démographique estimé à 960 habitants à l'horizon 2036 (+ 80 habitants)**

Le PADD d'Optevoz s'érige ainsi comme un guide orienté vers un avenir où l'histoire, l'identité, les liens sociaux, la culture de l'accueil et le statut de polarité se conjuguent harmonieusement pour le bien-être de toutes les optevoziennes et tous les optevoziens.

# LE PADD D'OPTOVOZ un projet communal structuré en 3 axes :

## AXE N°1

Préserver le « bien-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

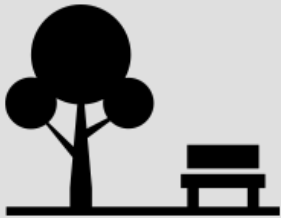
Préserver les valeurs environnementales en préservant le cadre naturel et le patrimoine écologique communal





## AXE 1

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



## 1/ Promouvoir le patrimoine d'Optevoz

- Instaurer des mécanismes de préservation et de mise en avant des édifices emblématiques tels que le couvent, le château, ainsi que les éléments distinctifs comme les pierres plantées, les toits en lauze ou les fours ;
- Mettre en valeur le riche patrimoine gallo-romain présent sur la commune.

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

- Favoriser les liens sociaux entre les nouveaux et les anciens habitants ;
- Préserver une large offre d'équipements publics, des loisirs et des commerces pour conserver le caractère vivant de la commune :
  - Optimiser et encadrer réglementairement les équipements publics fonctionnant en réseau et formant une polarité au nord du village
  - Interroger le devenir de la Régie des Eaux en fléchant le site à vocation d'activités artisanales et tertiaires
- Maintenir la dynamique commerciale dans la centralité principale du bourg.



### 3/ Perpétuer la culture de l'accueil des optevozien.ne.s

- Réguler la croissance démographique afin de préserver les caractéristiques villageoises, tout en accueillant de nouveaux habitants ;
- Agir dès maintenant pour limiter la chute des effectifs scolaires qui va se poursuivre ces toutes prochaines années ;
- Promouvoir l'accueil d'une population variée et notamment retrouver des couples jeunes afin de conserver une mixité humaine et sociale sur le Plateau.

## AXE 2

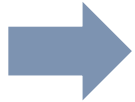
Inscrire un développement urbain très limité, en harmonie avec le centre-village et respectueux de l'identité optevozienne





## 1/ Renforcer le statut de polarité de proximité d'Optevoz en développant, tout en diversifiant, le parc de logements

- Répondre au besoin de logement de la commune et diversifier les types de logements en prévoyant la construction de logements groupés à court terme



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

- Surface : environ 6000 m<sup>2</sup>
- Environ 20 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

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

- Consommer le moins possible de terres agricoles et naturelles, en privilégiant le potentiel d'urbanisation de l'enveloppe bâtie du village et ses abords immédiats au sud ;
- Limiter la consommation foncière et renforcer l'attractivité du centre-village, la en promouvant des formes urbaines plus compactes.

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

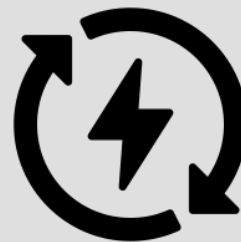
- Renforcer le réseau de chemins piétons afin de relier les zones pavillonnaires périphériques au centre-village ;
- Sécuriser et apaiser les déplacements sur plusieurs secteurs : rue Philippe Tassier, chemin des Côtes, chemin des Romains ;
- Conserver un nombre de place de stationnement cohérent avec la proximité de l'offre de commerces et de services à la population.

## 4/ Inclure les risques et les contraintes dans la prise de décision

- Continuer à prendre en compte les risques naturels notamment dans tout le secteur nord-est du village (Grivoux...);
- Intégrer l'enjeu de maîtrise de l'urbanisation au sein des périmètres de protection de captage de Pré-Bonnet;
- Prendre en compte la présence d'activités agricoles et mieux appliquer le principe de la réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage.

## AXE 3

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



## 1/ Conserver la sensibilité écologique des espaces naturels

- Préserver les espaces naturels remarquables tout en assurant la pérennité des continuités écologiques, tant terrestres qu'aquatiques ;
- Protéger la richesse écologique, paysagère et naturelle du village, composante de son identité : versants boisés de la commune, zones humides, étangs, réseau de haies agricoles.



## 2/ Assurer la pérennité et la préservation de l'activité agricole sur le territoire

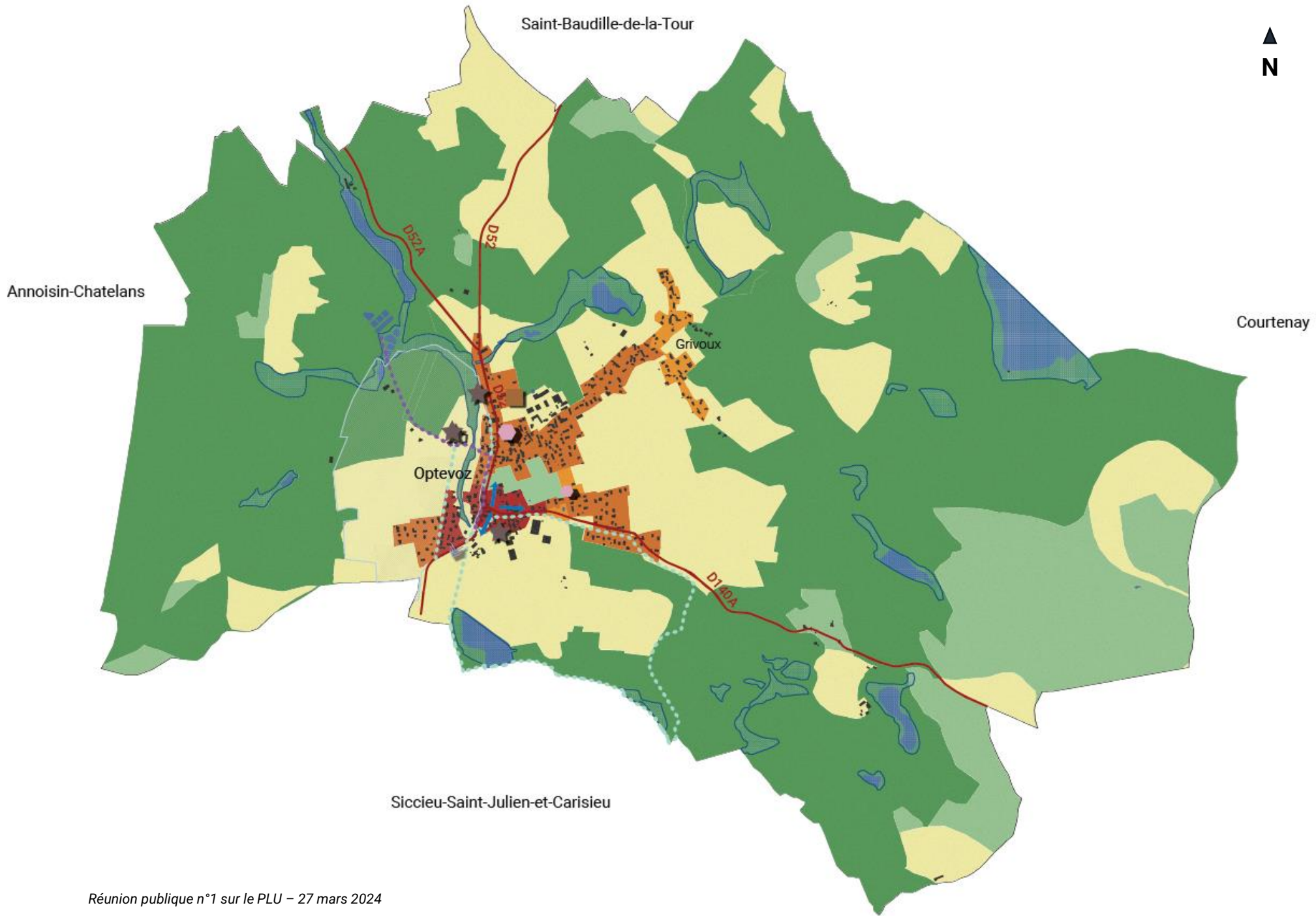
- Préserver les terres agricoles, ce qui implique de mener une stratégie de modération de la consommation foncière ;
- Ne pas changer de destination les anciennes fermes afin de ne pas limiter ou bloquer l'activité agricole future ;
- Prendre en compte les proximités existantes entre habitats et exploitations agricoles par l'application des règles de réciprocité afin d'encadrer les nuisances.

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

- Sauvegarder les caractéristiques du paysage rural, en particulier la grande diversité des habitats forestiers et le réseau de haies agricoles ;
- Assurer une intégration harmonieuse de toute urbanisation future dans le paysage.

# Carte de synthèse des orientations générales du PADD







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

### • Orientation 1 : Promouvoir le patrimoine d'Optevoz

 Cheminement doux « culturel »

 Edifices patrimoniaux emblématiques à protéger


### • Orientation 2 : Assurer la pérennité de l'animation au coeur du village d'Optevoz

 Equipements publics

### • Orientation 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

### • Orientation 1 : Renforcer le statut de polarité de proximité d'Optevoz en développant, tout en diversifiant, le parc de logement

 Un projet d'habitat intergénérationnel pour répondre aux besoins variés

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

 Centralité principale

 Centralité secondaire

 Secteur hors centralités




Anticiper le devenir du site de la Régie des Eaux à destination artisanale



Centralité commerçante à promouvoir

### • Orientation 3 : Développer le réseau de mobilité douces sécurisées à l'échelle du village

 Cheminement doux à créer ou conserver


 Prise en compte des enjeux de sécurité de la circulation


### • Orientation 4 : Inclure les risques et les contraintes dans la prise de décision


 Périmètre de protection de captage de Pré Bonnet

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


### • Orientation 1 : Conserver la sensibilité écologique des espaces naturels

 Prise en compte des réservoirs de biodiversité

 Espace naturel à préserver

 Zone humide et surface hydrographique

### • Orientation 2 : Assurer la pérennité et la préservation de l'activité agricole sur le territoire

 Espace agricole à préserver

### • Orientation 3 : Conserver et mettre en valeur les paysages ruraux d'Optevoz

VERDI

# Révision générale du PLU - Optevoz -



Optevoz (Isère)

Diagnostic et Projet communal  
Réunion publique – 27 mars 2024