

VERDI

# Révision générale du PLU - Optevoz -



Optevoz (Isère)

PHASE 2 – PADD  
Conseil Municipal - 09 juillet 2024

VERDI

# Le contexte législatif et réglementaire du PADD

PADD = Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Pièce obligatoire du PLU

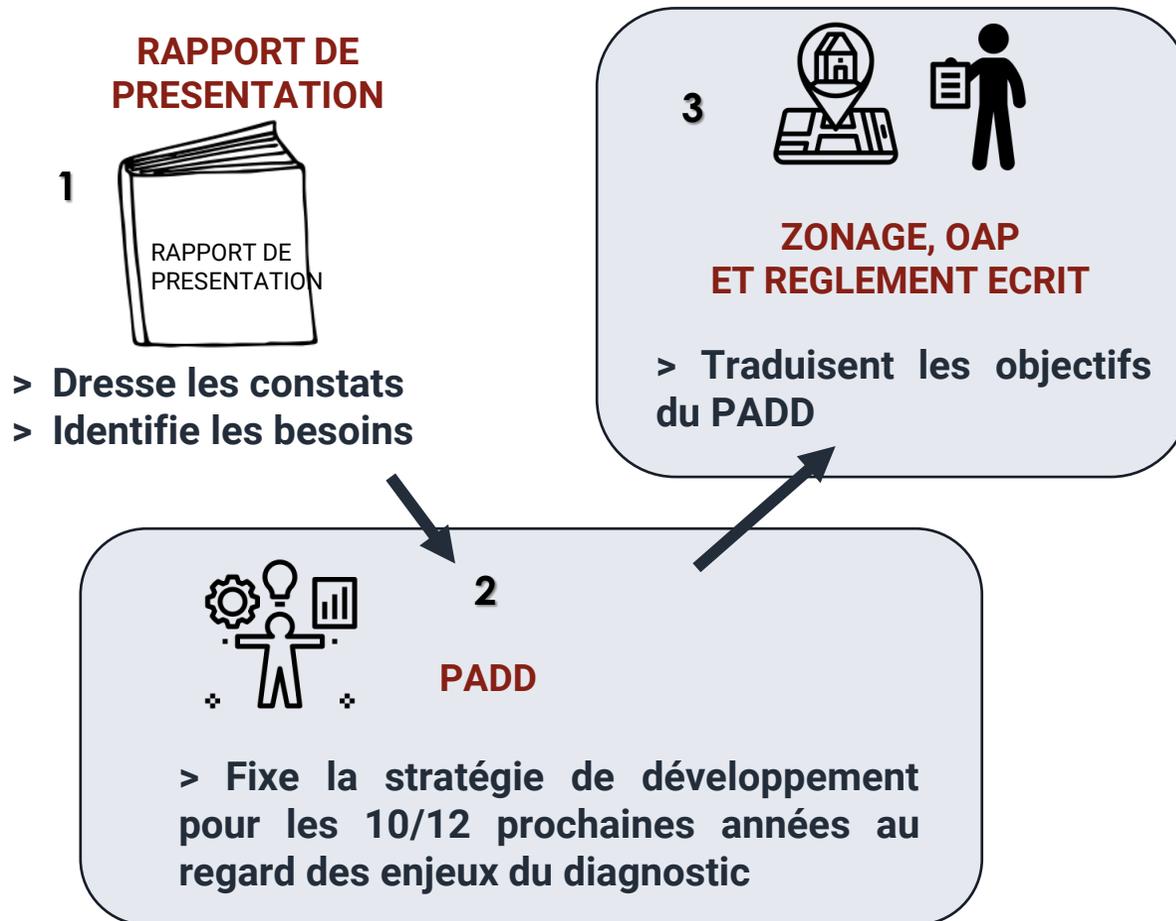


Contenu fixé par le Code de l'Urbanisme (article L151-5)



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

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



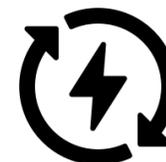
## Contenu du PADD= défini par le Code de l'Urbanisme

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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.** »

**Le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**



## → La Loi Climat et Résilience et ses effets directs sur le PADD

Promulguée le 22 août 2021, la Loi Climat et Résilience pose de nouvelles conditions pour l'aménagement des territoires.

Deux grandes dispositions ont un impact sur le PADD :

### 1 – Diviser par deux l'artificialisation des sols

- Afin d'atteindre l'objectif national de « zéro artificialisation nette » des sols en 2050, il est exigé de **réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** constaté ces dix dernières années, pour les dix années suivantes.

**Entre 2011 et 2021 : 5,2 ha** d'espaces NAF consommés

→ **Entre 2021 et 2031 : 2,6 ha max** toute vocation confondue (habitat, économie, équipement...)

### 2 – Une ouverture à l'urbanisation sous conditions

- Le PADD ne peut ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers que si il justifie – au moyen d'une étude de densification – de la mobilisation de tous les potentiels dans les secteurs urbanisés (ex : parcelles nues, locaux vacants, friches...)

*La division par deux de la consommation d'espaces ne constitue pas une enveloppe foncière mobilisable sans conditions. Ce n'est qu'après avoir étudié toutes les possibilités de densification et de mutation des espaces urbanisés (ex : parcelles non bâties, locaux et logements vacants, friches à requalifier), que la commune peut envisager d'ouvrir de nouveaux secteurs.*

*Néanmoins, la commune a également pour plafond, l'objectif maximal de production de logements que le SCoT lui attribue et qu'elle se donne.*

VERDI

# 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).



VERDI

# 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 60 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

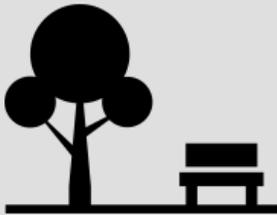
Préserver les valeurs environnementales en préservant le cadre naturel et le patrimoine écologique communal





## AXE 1

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



## 1/ Promouvoir le patrimoine d'Optevoz

La richesse du patrimoine historique, urbain, architectural et naturel d'Optevoz est un atout qui forme le socle culturel de la commune. Le village est soumis à une zone de protection archéologique, il propose également divers itinéraires de randonnées offrant ainsi la découverte des paysages locaux.

Le PLU s'engage ainsi à **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. Cette démarche vise également à **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

La croissance démographique d'Optevoz est étroitement liée à un solde migratoire significatif. L'arrivée de nouvelles populations contribue à la vitalité des infrastructures existantes, notamment l'école communale. En retour, les services et commerces locaux font d'Optevoz une commune attrayante. **Favoriser les liens sociaux entre les nouveaux et les anciens habitants** constitue un élément clé de l'amélioration de la qualité de vie du village.

**Préserver une large offre d'équipements publics, des loisirs et des commerces** permettra de conserver le caractère vivant de la commune. Par conséquent, les équipements publics fonctionnant en réseau et formant une polarité au nord du village doivent être optimisés et encadrés réglementairement. Le devenir du site de la Régie des Eaux doit être interrogé. Si ce dernier était prochainement amené à quitter la commune, le secteur restera fléché à vocation d'activités artisanales et tertiaires.

De plus, la commune d'Optevoz aspire à **maintenir la dynamique commerciale** de son territoire, laquelle contribue à son attrait sur le Plateau de Crémieu. **La véritable centralité principale du bourg se situe au centre de cette dynamique**, dont le point de rencontre (historique, commerçant, culturel) est à flécher au droit de l'Auberge des Peintres.

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

Le projet communal a pour objectif de **réguler la croissance démographique afin de préserver les caractéristiques villageoises : l'accueil est une valeur de premier plan** pour Optevoz.

Optevoz compte 877 habitants en 2021, la population a augmenté de 65% depuis 1999. Toutefois, sur la dernière décennie, l'évolution de la population communale depuis 2009 montre une tendance au vieillissement, au détriment essentiellement de la population jeunes / primo-accédants. L'enjeu démographique s'est accéléré pour le territoire ces dernières années, la commune souhaite **agir dès maintenant pour limiter la chute des effectifs scolaires** qui va se poursuivre ces toutes prochaines années. Sans action concrète et rapide en matière de production neuve de logements diversifiés, un creux démographique menace la commune concernant la jeunesse et leurs parents.

Le projet démographique à l'horizon 2036 doit **prendre en considération les évolutions des parcours résidentiels** tout au long de la vie. La commune souhaite tout mettre en œuvre pour **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



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

VERDI

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

Au cours de la dernière décennie, 5,2 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestier ont été consommés à Optevoz. Pour la décennie à venir, la commune se fixe l'objectif de **consommer le moins possible de terres agricoles et naturelles** dans la mesure du possible, **priviliégiant le potentiel d'urbanisation de l'enveloppe bâtie du village et ses abords immédiats au sud.**

Dans une démarche visant à limiter la consommation foncière et à renforcer l'attrait du village, la commune ambitionne de **promouvoir des formes urbaines plus compactes**, augmentant, au moins de moitié, la densité moyenne du nombre de logements par hectare, en rapport aux logements produits sur la dernière décennie. En fer de lance de cet objectif, le projet d'habitat intergénérationnel au sud du village présentera une densité minimale de 32 logements par hectare et constituera le seul site majeur dévolu à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le projet communal.

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

Afin de promouvoir des modes de cheminement alternatifs à la voiture pour les déplacements quotidiens internes au village, le projet vise à **renforcer le réseau de chemins piétons afin de relier les zones pavillonnaires périphériques au centre-village.**

A une échelle plus détaillée, la commune ambitionne notamment de **sécuriser et d'apaiser les déplacements sur plusieurs secteurs** : rue Philippe Tassier, chemin des Côtes, chemin des Romains.

Le phénomène de migrations pendulaires est important à Optevoz. Au centre géographique du Plateau, les , l'accès au village débouche systématiquement sur le cœur de bourg. **Ainsi le PLU intègre la problématique de l'évolution des déplacements automobiles en limitant et en recentrant le développement urbain futur au plus proche de la centralité principale de la commune.**

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.

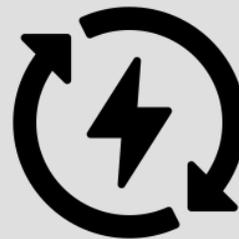
## 4/ Inclure les risques et les contraintes dans la prise de décision

La croissance démographique significative des dernières années a conduit à l'urbanisation de zone exposée à des risques naturels. L'établissement d'une carte des aléas a révélé la vulnérabilité d'Optevos face à ces risques. Le nord-est de la commune est particulièrement touché par un risque de ruissellement que l'imperméabilisation des sols ne ferait qu'aggraver. **Le PLU restreindra les possibilités d'urbanisation du Grivoux et de la Rue Van-Gogh.**

Le développement urbain est également limité à l'Ouest par les **périmètres de protection du captage de Pré-Bonnet**, un enjeu que le PLU doit intégrer. De plus, la **présence d'activités agricoles doit être prise en compte** en appliquant mieux le principe de la réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage. Cet objectif permettra de **recouvrer une valeur agricole à plusieurs terrains figurant en zone constructible.**

## AXE 3

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



## 1/ Conserver la sensibilité écologique des espaces naturels

L'Île Crémieu possède une grande richesse écologique : une importante portion du territoire communal d'Optevoz est identifiée en tant que site Natura 2000. La présence de neuf ZNIEFF ainsi que de nombreuses zones humides ou espaces boisés remarquables fait que plus de 30% de la superficie communale est protégée. Le projet vise à **préserver ces espaces naturels remarquables** tout en assurant la pérennité des continuités écologiques, tant terrestres qu'aquatique.

**La richesse écologique, paysagère et naturelle du village est l'une des composantes de son identité qu'il est nécessaire de protéger.** Ainsi, le maintien de ces richesses nécessite la préservation des versants boisés de la commune, des zones humides, des étangs, etc. A cela, s'ajoute le réseau de haies agricole, une trame végétale d'intérêt écologique qui traverse l'ensemble de la commune et que le PLU s'engage à préserver et conserver.

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

Malgré un fort recul de la Surface Agricole Utile, le diagnostic fait ressortir l'importance de l'activité agricole qui occupe 42% du territoire d'Optevoz.

L'objectif premier du projet est de **préserver les terres agricoles**. Cela implique de réduire au maximum les possibilités d'extension urbaine au détriment des espaces agricoles en menant une stratégie de modération de la consommation foncière.

Le projet vise également à **ne pas changer de destination les anciennes fermes afin de ne pas limiter ou bloquer l'activité agricole future**. Autre aspect du projet, il s'agit de **prendre en compte les proximités existantes entre habitats et exploitations agricoles par l'application des règles de réciprocité afin d'encadrer les nuisances**.



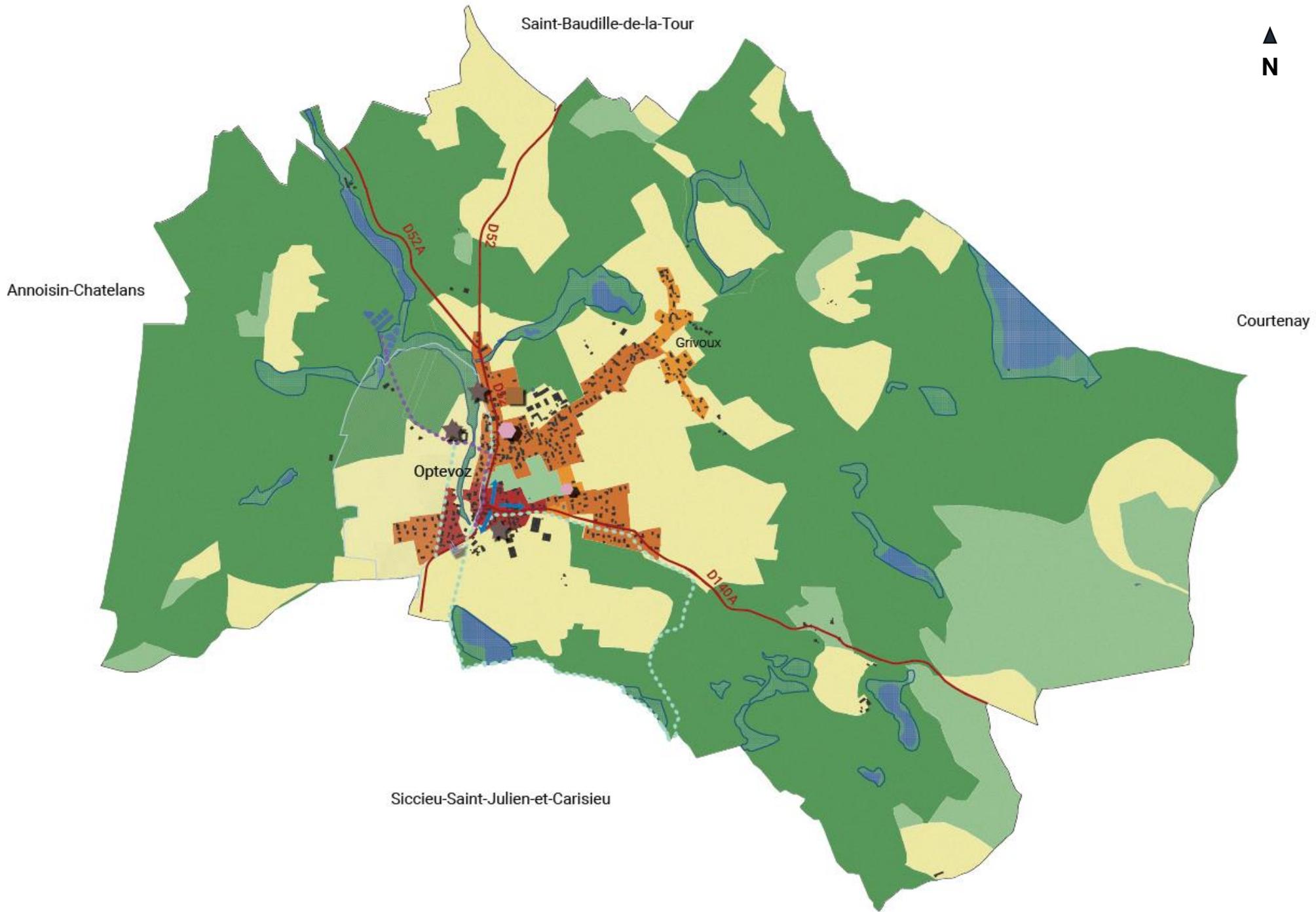
### 3/ Conserver et mettre en valeur les paysages ruraux d'Optevoz

Les effets de reliefs et la grande variabilité des formations géologiques engendrent une diversité exceptionnelle des paysages, contribuant à leur qualité. Tandis que la plaine d'Optevoz se divise entre les espaces construits du bourg et les vastes cultures, le relief est principalement boisé.

Le projet communal vise à **sauvegarder les caractéristiques du paysage rural**, en particulier la grande diversité des habitats forestiers et le réseau de haies agricoles. Cela se réalise en **limitant l'urbanisation en dehors du tissu urbain** et en assurant 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)

PHASE 2 – PADD  
Conseil Municipal - 09 juillet 2024