

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

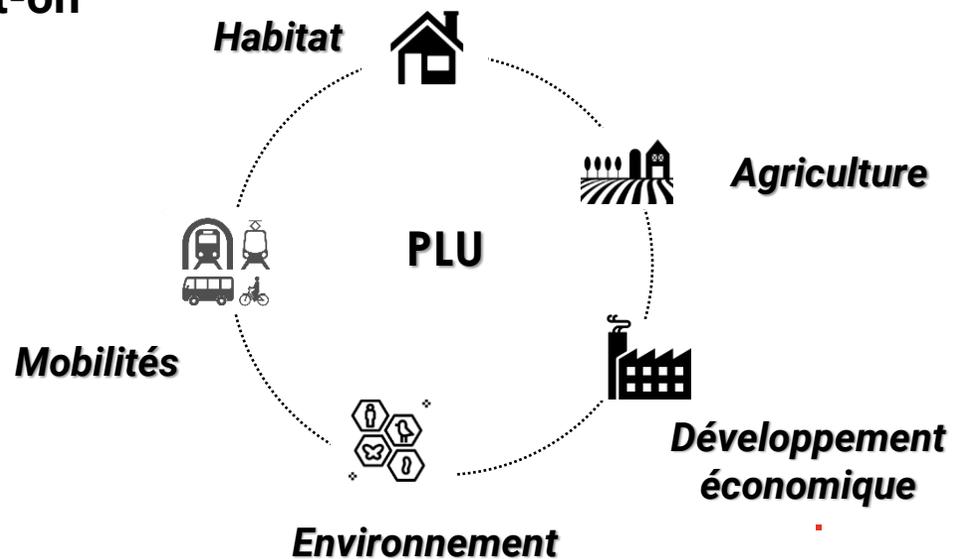
1 •

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

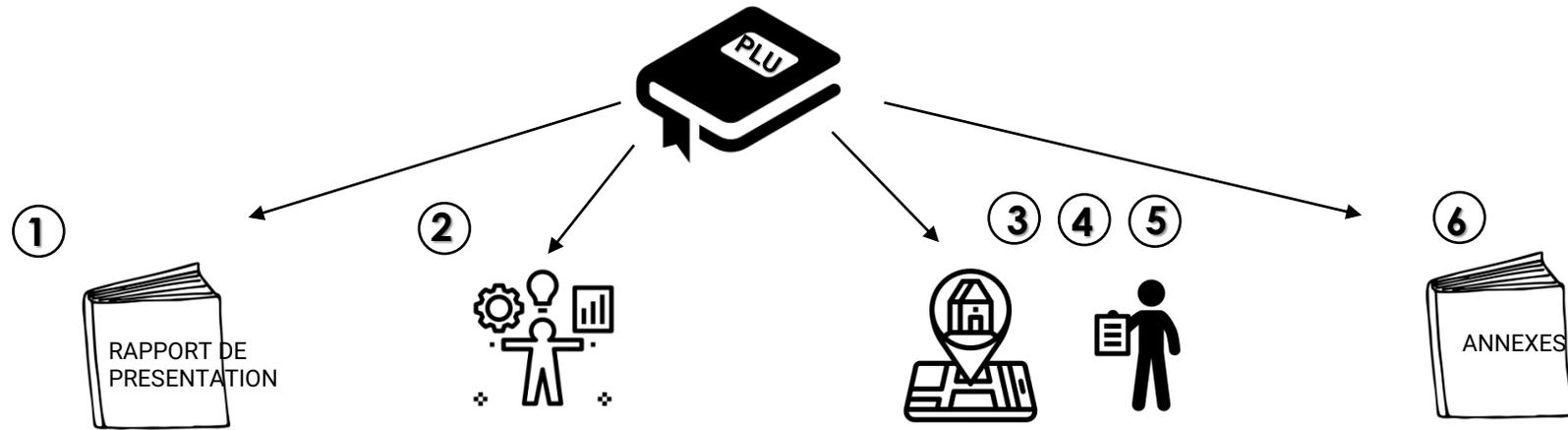
Présentation du cadre de la révision du PLU

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

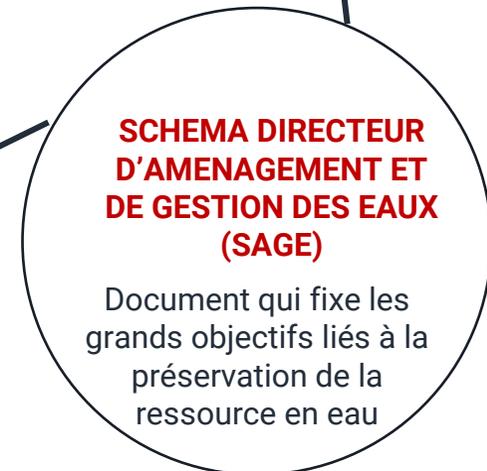
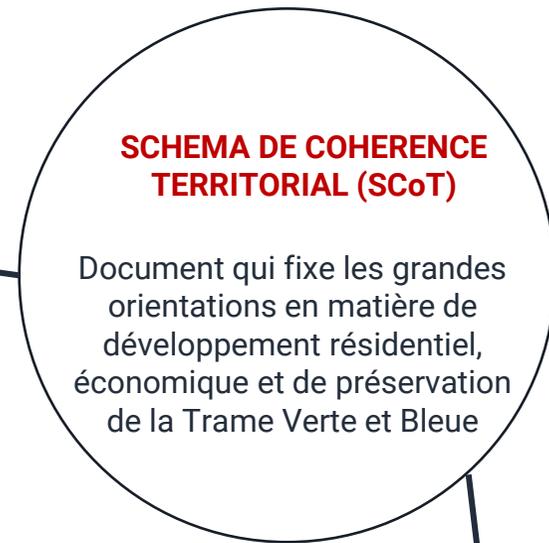
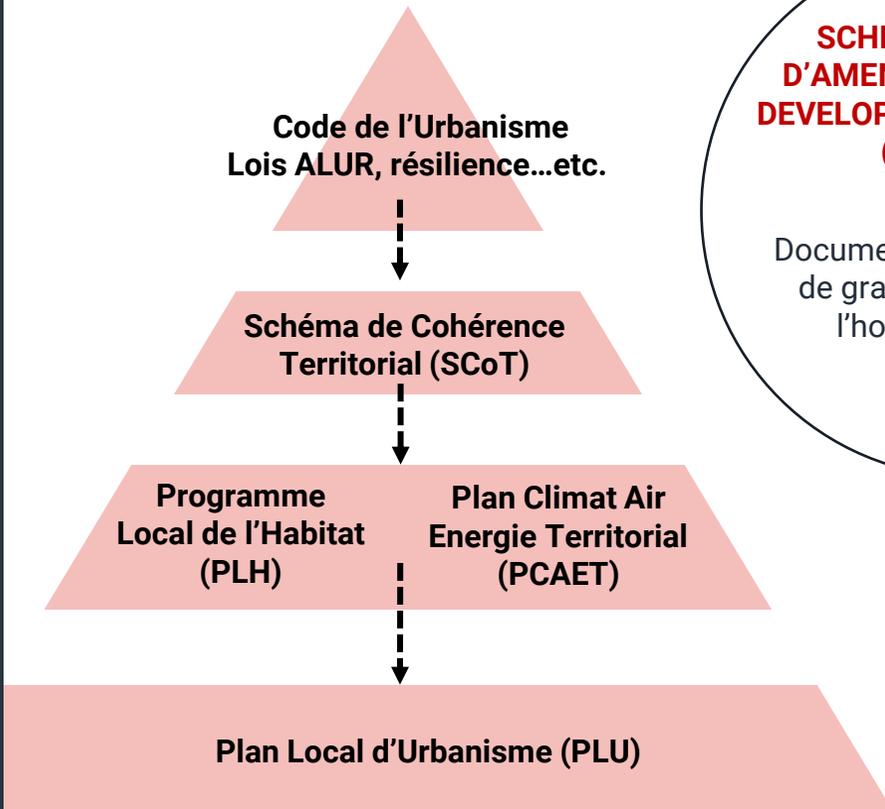
Annexes

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 ?



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

Focus sur le Schéma de Cohérence Territoriale « Boucle du Rhône en Dauphiné » :

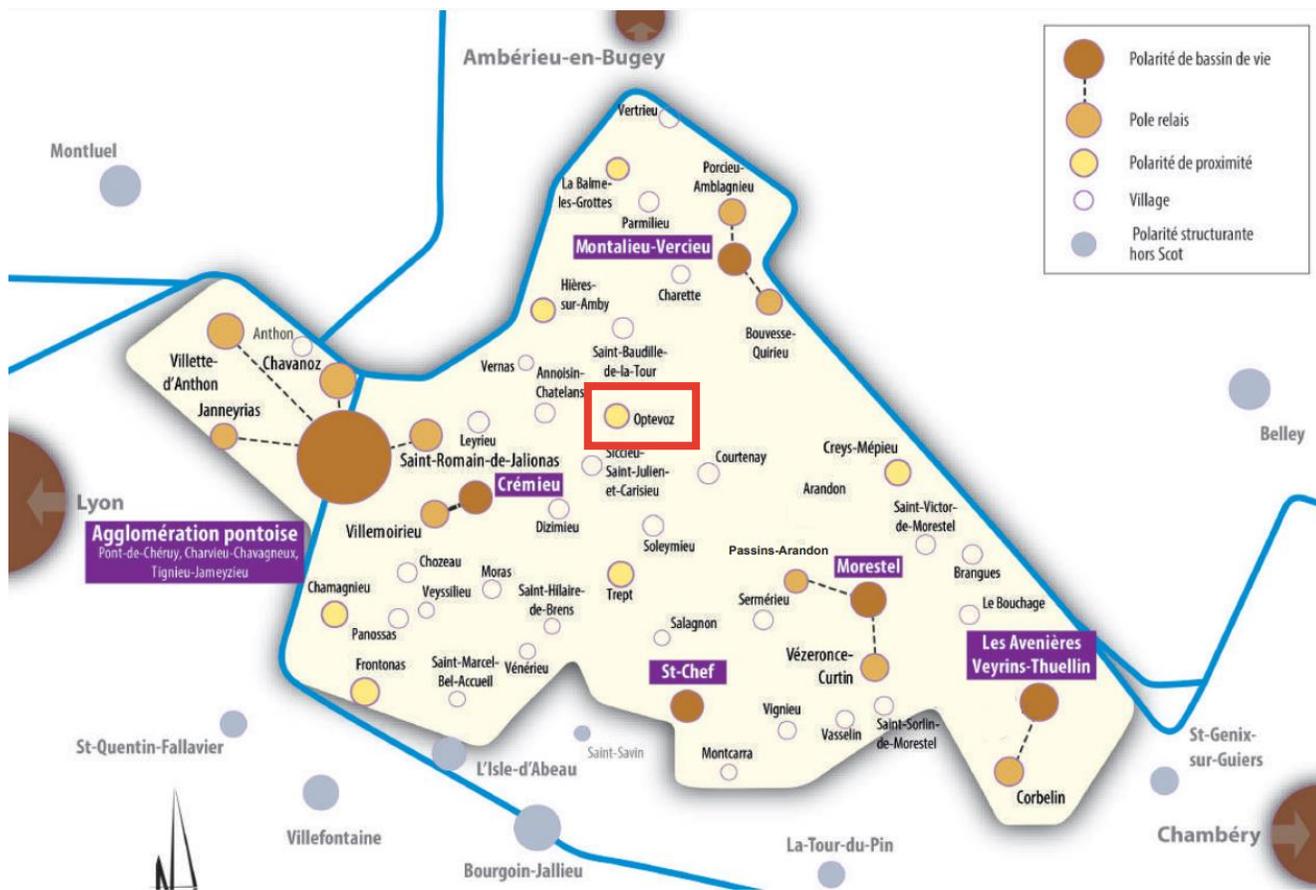
L'armature urbaine :

Schéma de Cohérence Territoriale : Document de planification stratégique à long terme → horizon 2040

Objectif du SCoT : cadre de référence pour les politiques sectorielles (habitat, économie, énergie...)

Couvre 2 EPCI : Les Balcons du Dauphiné et Lyon Saint-Exupéry en Dauphiné

- 53 communes
- 104 000 habitants
- 680 km²

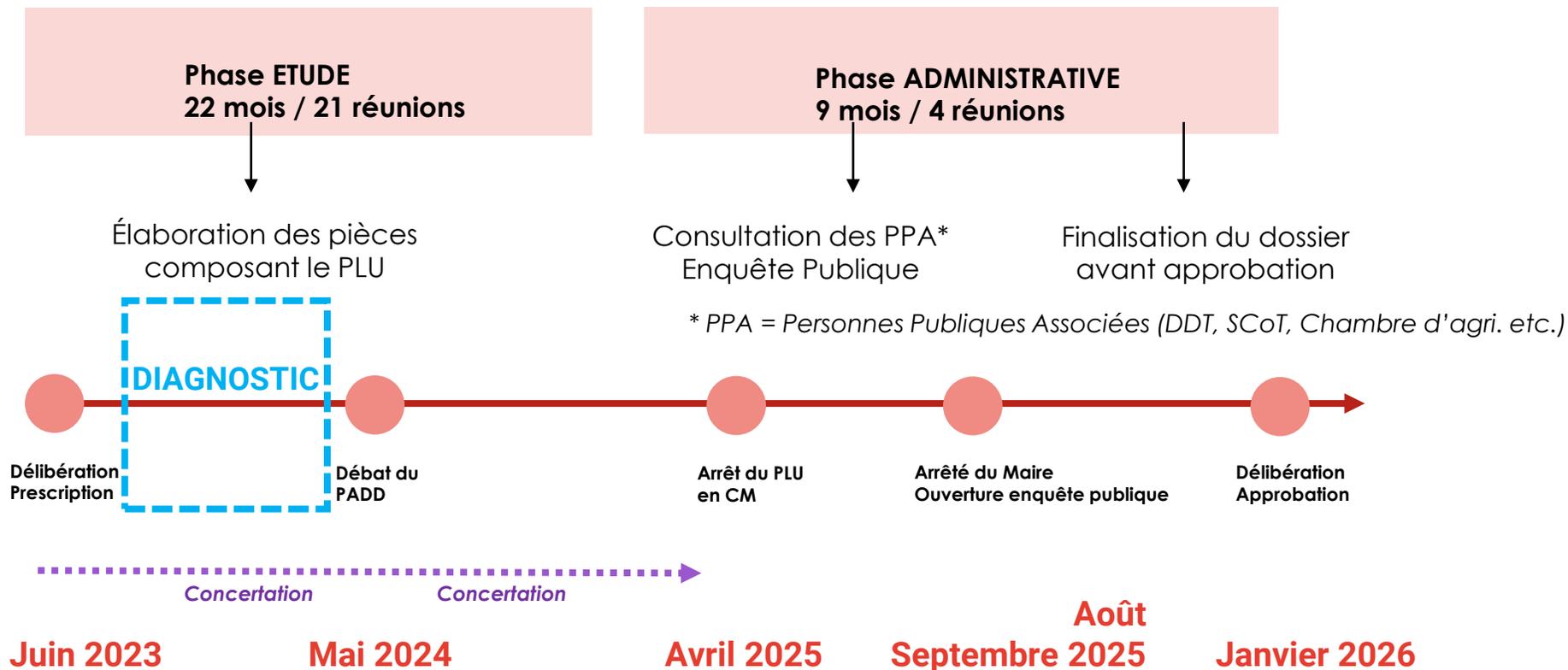


Optevoz = « polarité de proximité » au sens de l'Armature urbaine du SCoT

2 •

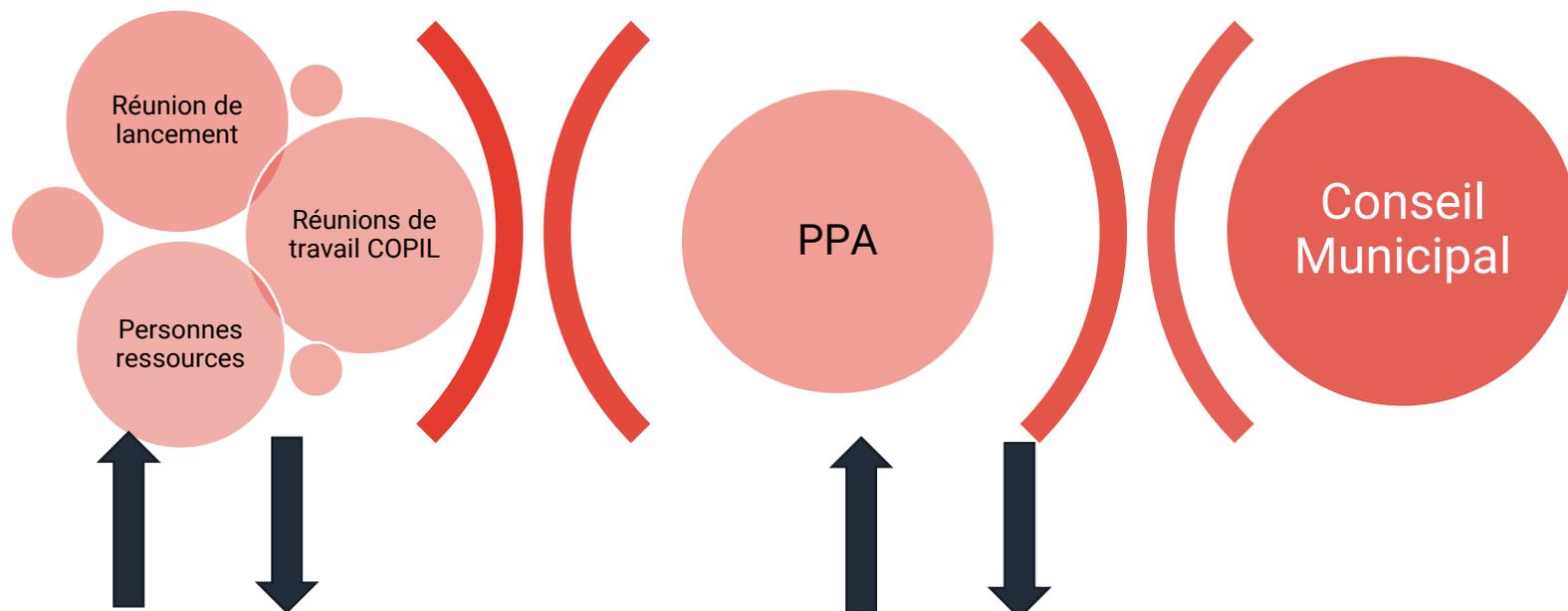
Le calendrier et les étapes de la révision

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.



Concertation : Plusieurs réunions publiques, Questionnaire diagnostic, Registre en mairie

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



3 •

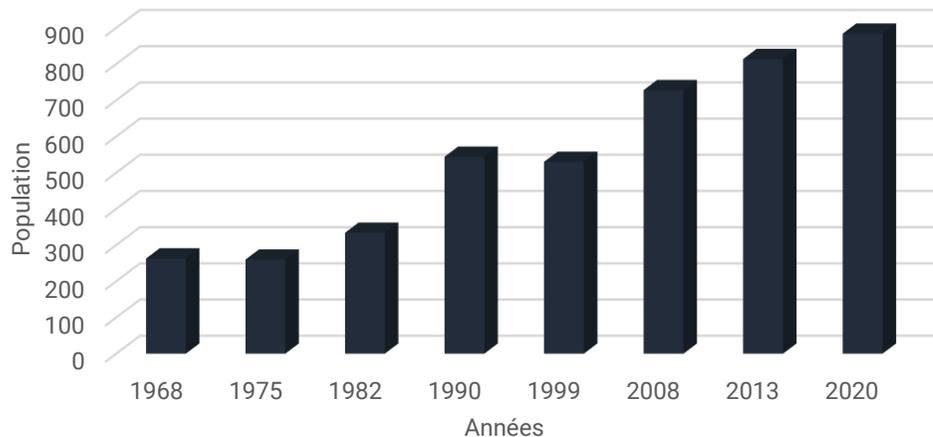
La synthèse du diagnostic communal

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

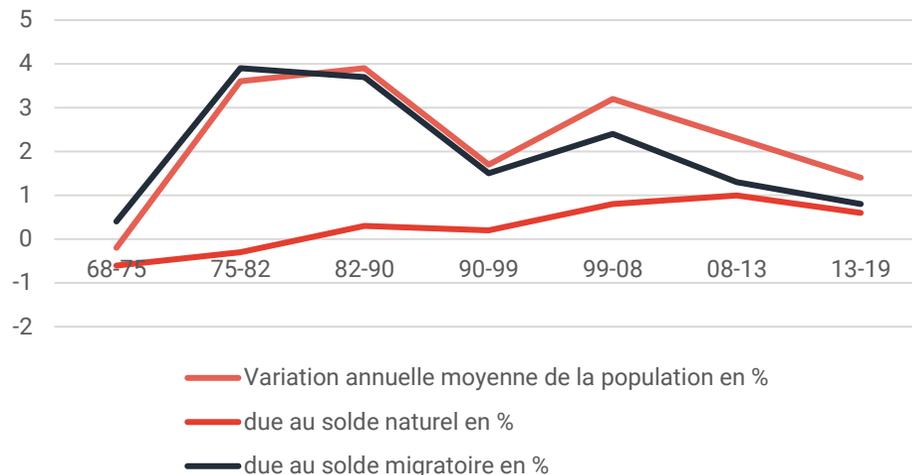


884 habitants recensés d'après les données INSEE 2020

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**

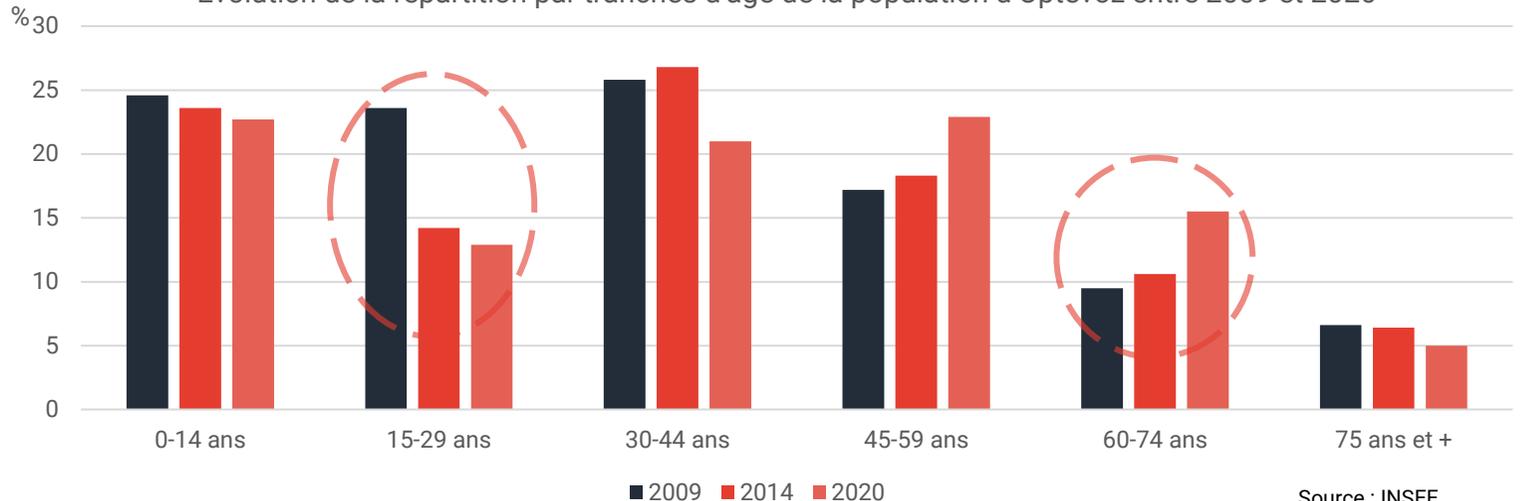
Population par tranches d'âges en 2020

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

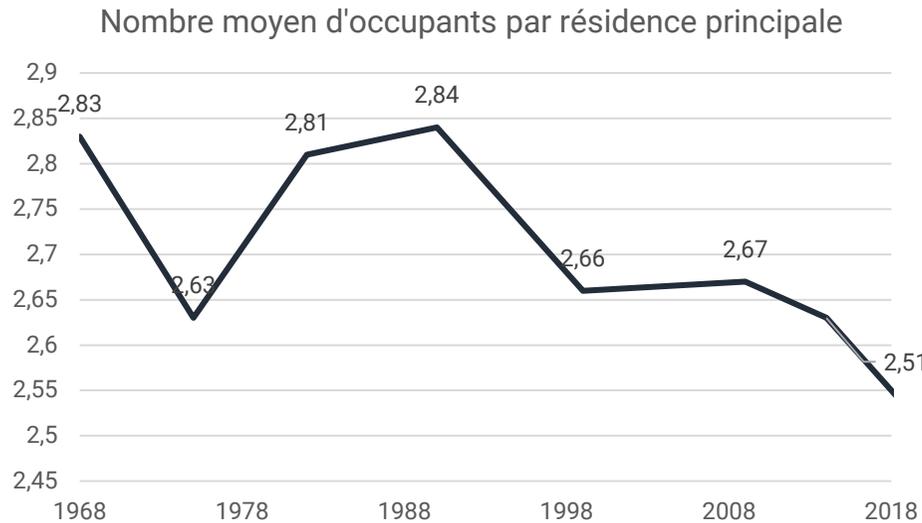


Source : INSEE

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



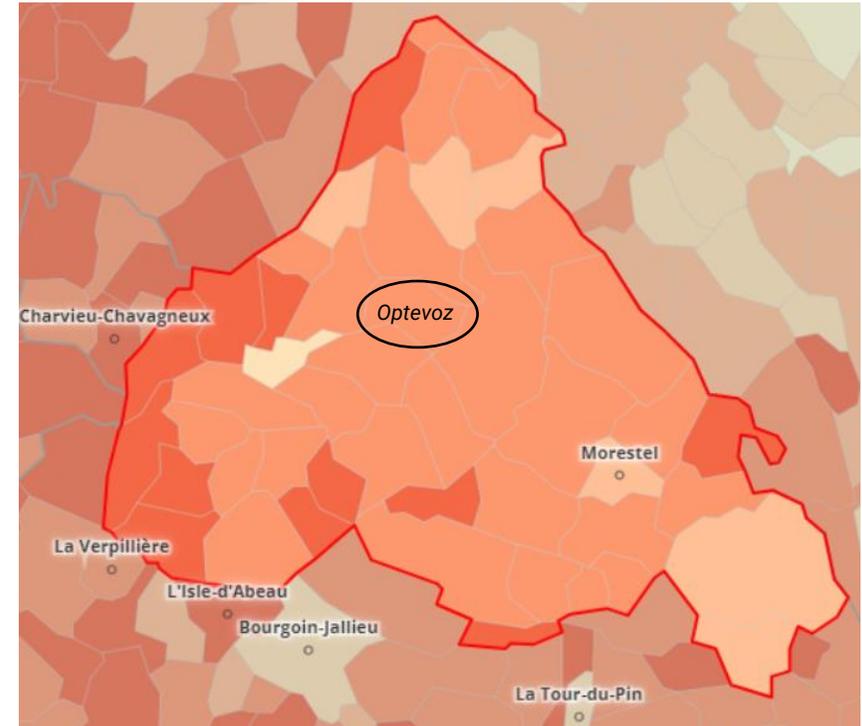
La taille des ménages diminue progressivement pour s'établir à 2,51 en 2020

Moyenne des Balcons du Dauphiné : 2,46

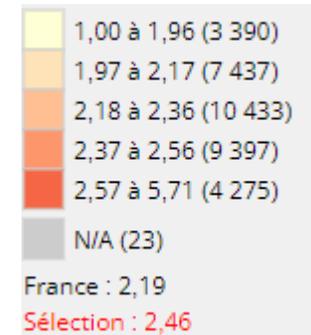
❑ Une diminution marquée de la taille des ménages ces dernières années : le reflet d'une situation démographique qui questionne

→ 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

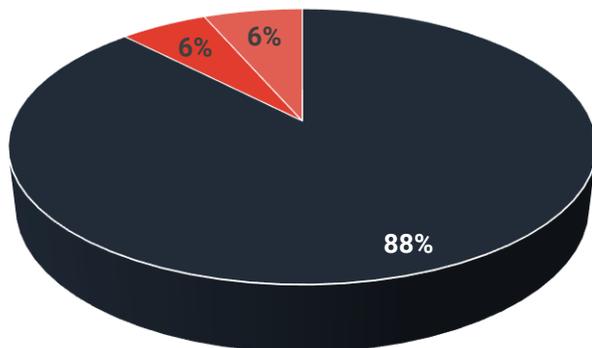


Source : INSEE



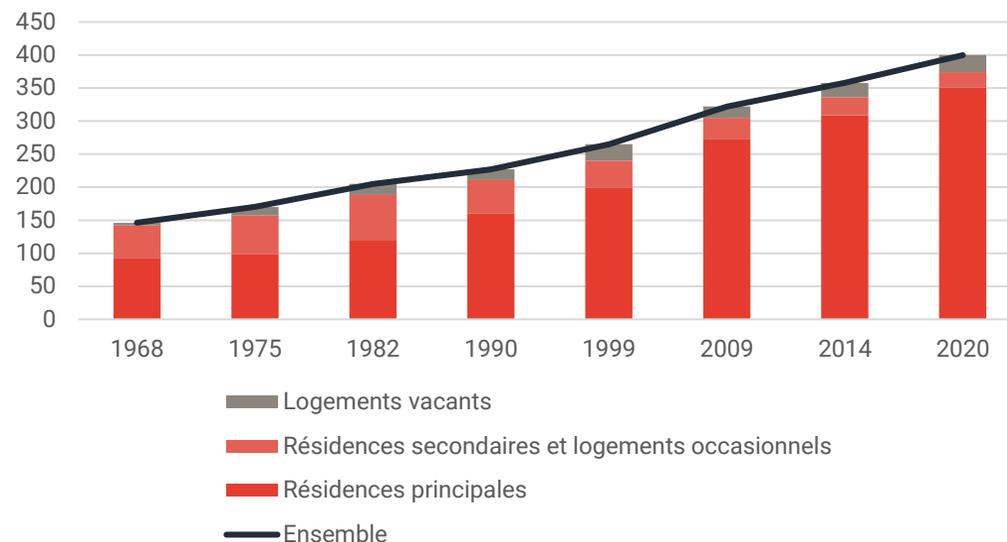
En comparaison de l'évolution démographique constatée, le parc de logements a été multiplié par 2,5 entre 1968 et 2018.

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



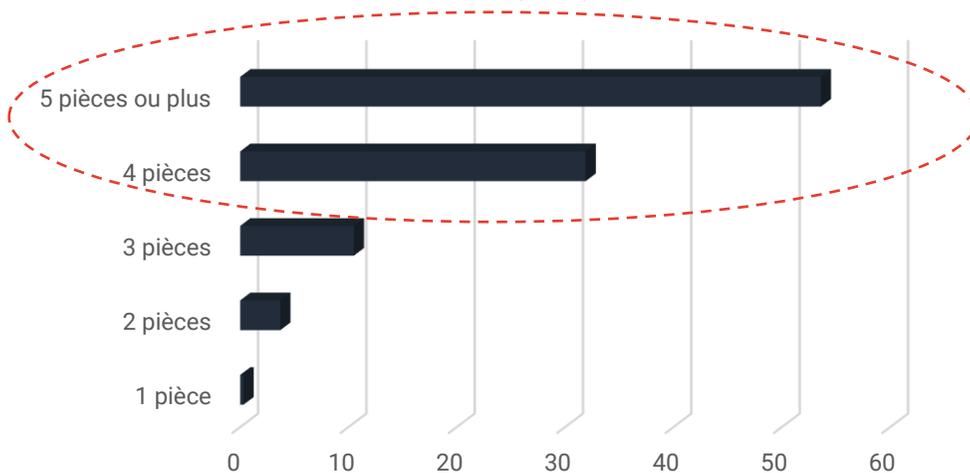
400 logements recensés en 2020 dont :

- 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)

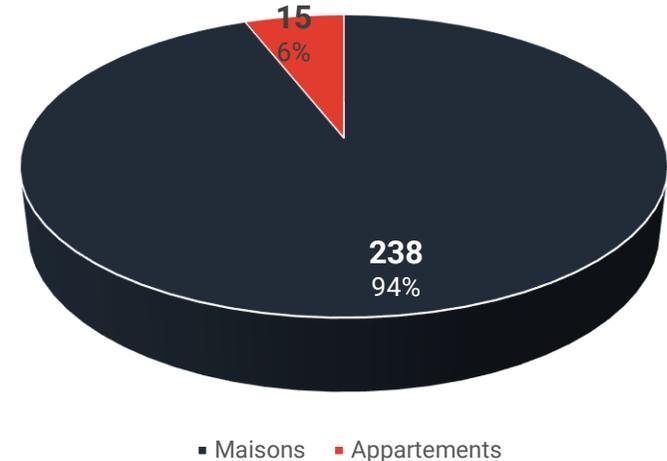
- Un parc « monotypé » caractérisé par :
 - Une prépondérance de **maisons** : 93,7 %
 - Un taux très important de **propriétaires** : 83,2 %
 - De **grands logements** : 85,5 % de T4 ou plus

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^{er} janvier 2021 et le 1^{er} 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	34 logements	x

Rappel

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



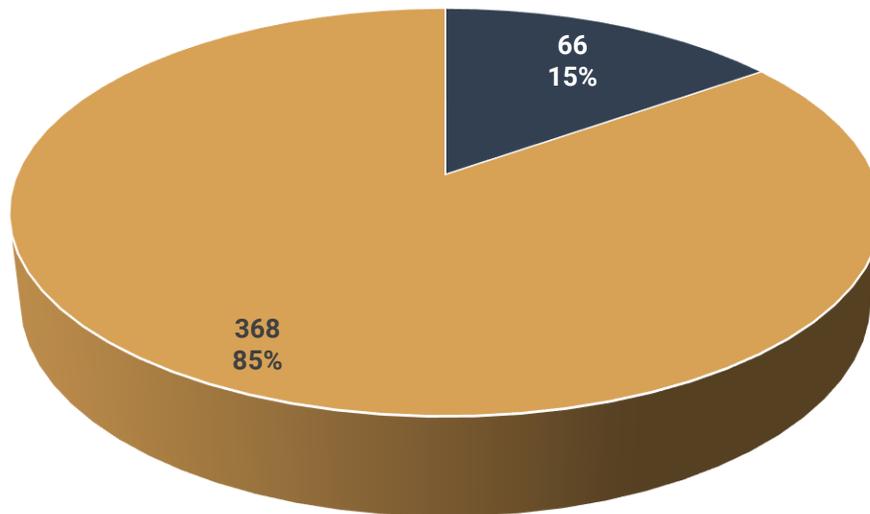
Soit un **total théorique de 28 logements** comptant dans les objectifs SCoT, relevant exclusivement de l'étude de densification urbaine de la commune.

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

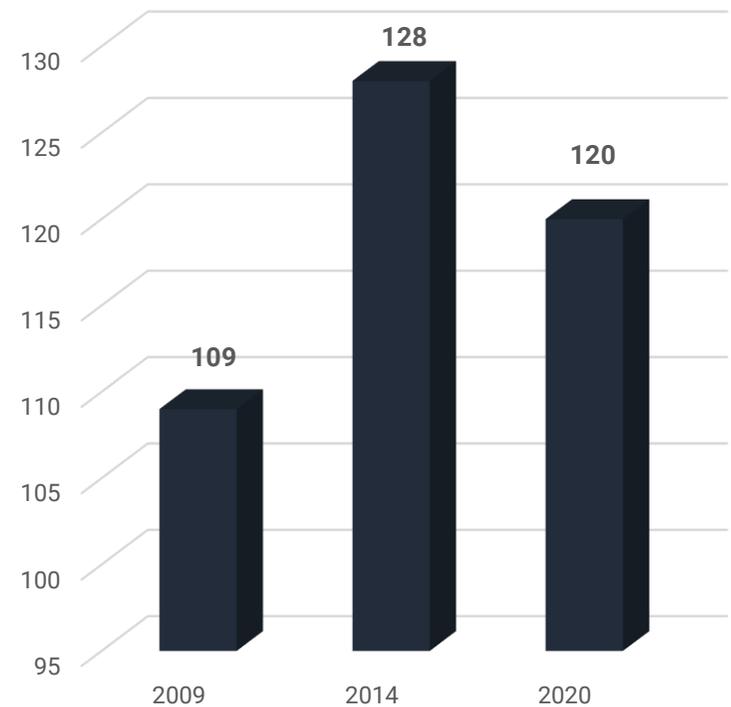
Lieu de travail des actifs ayant un emploi en 2020



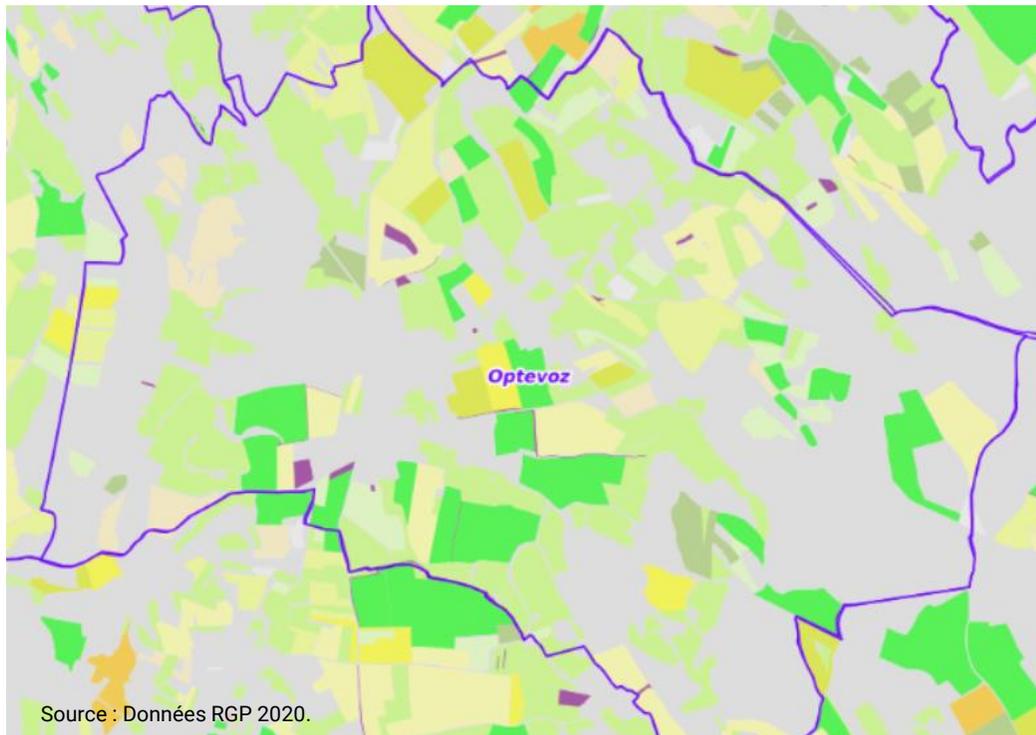
- Actifs travaillant dans la commune de résidence
- Actifs travaillant dans une autre commune

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

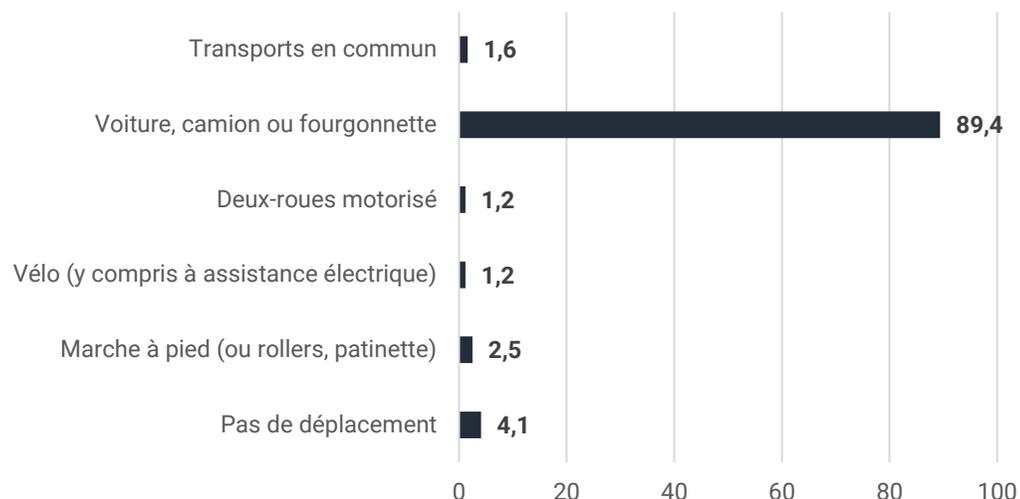
→ Une baisse des effectifs scolaires malgré la croissance démographique et le recensement d'une population jeune. La question de l'adaptabilité des typologies de logements ainsi que le projet de mise en commun du potentiel de construction de logement sociaux avec certaines communes voisines sont des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

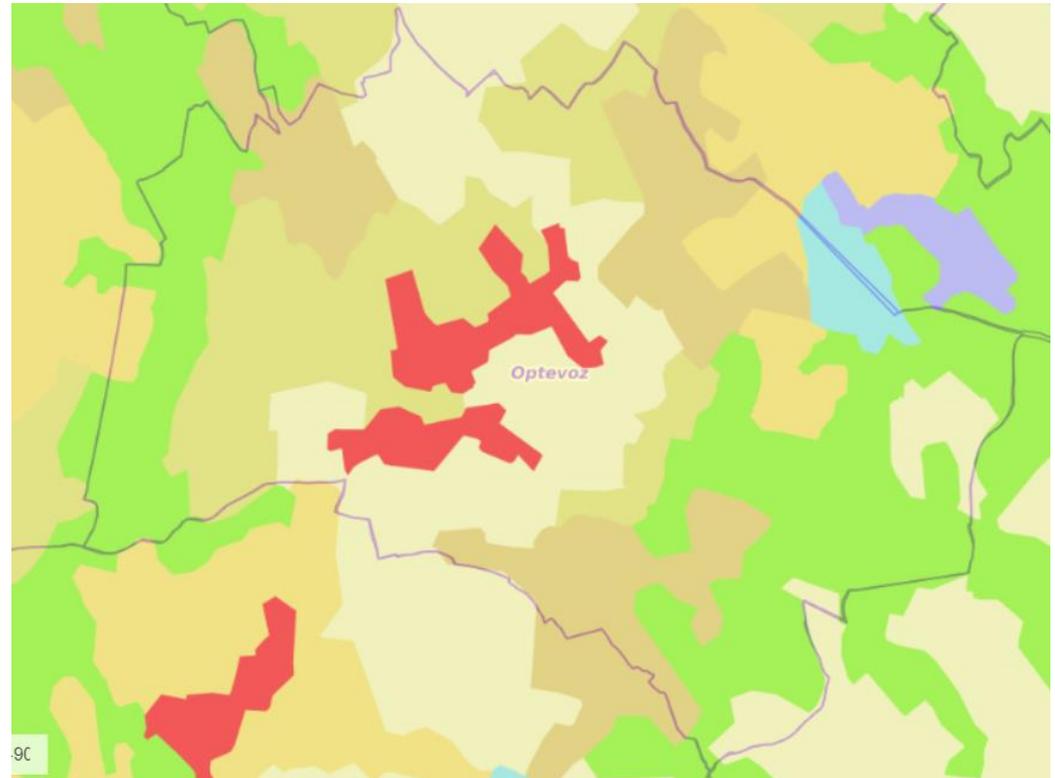
3.5

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



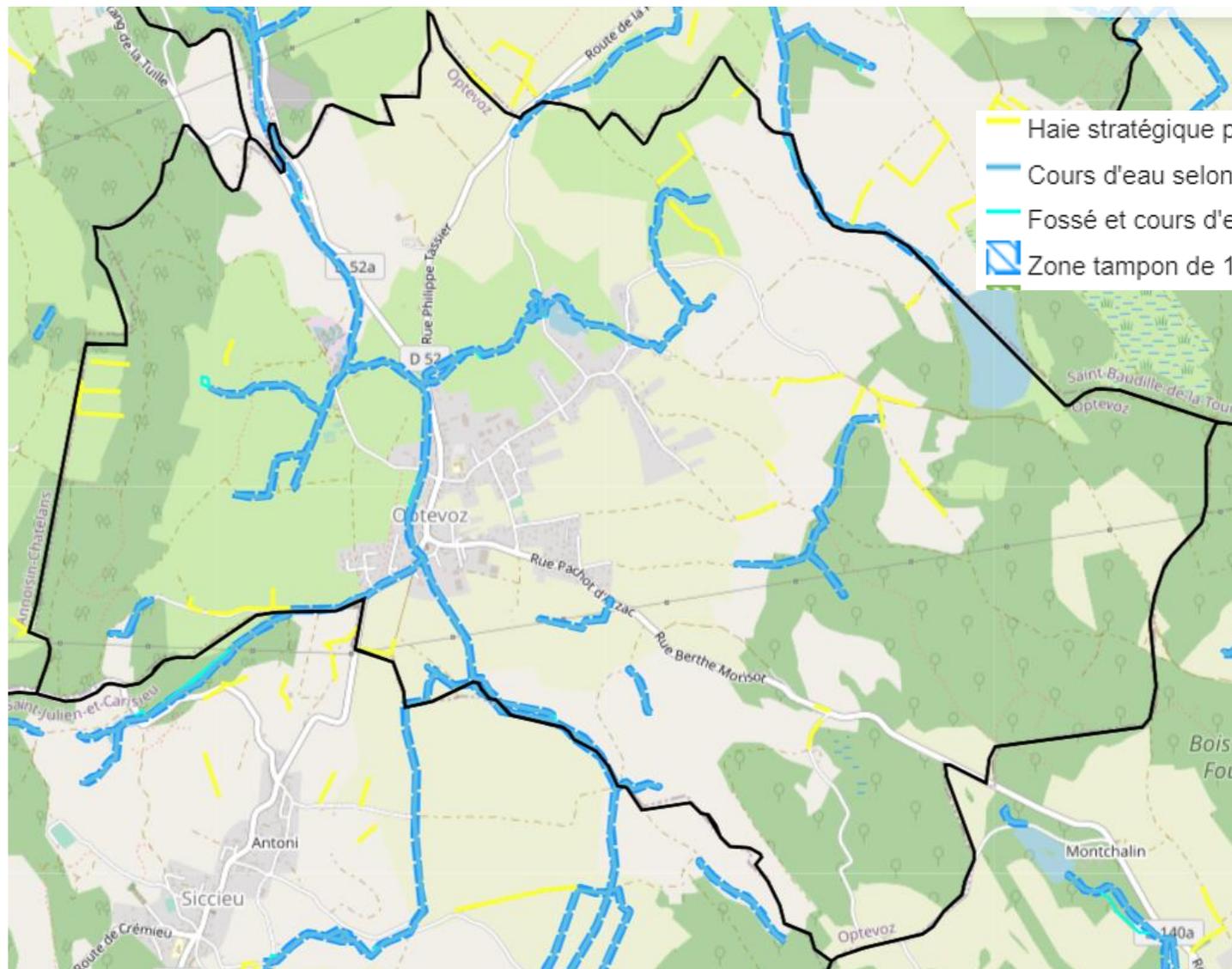
Espace naturel sensible de l'étang de Lemps



Paysages de grandes cultures du plateau

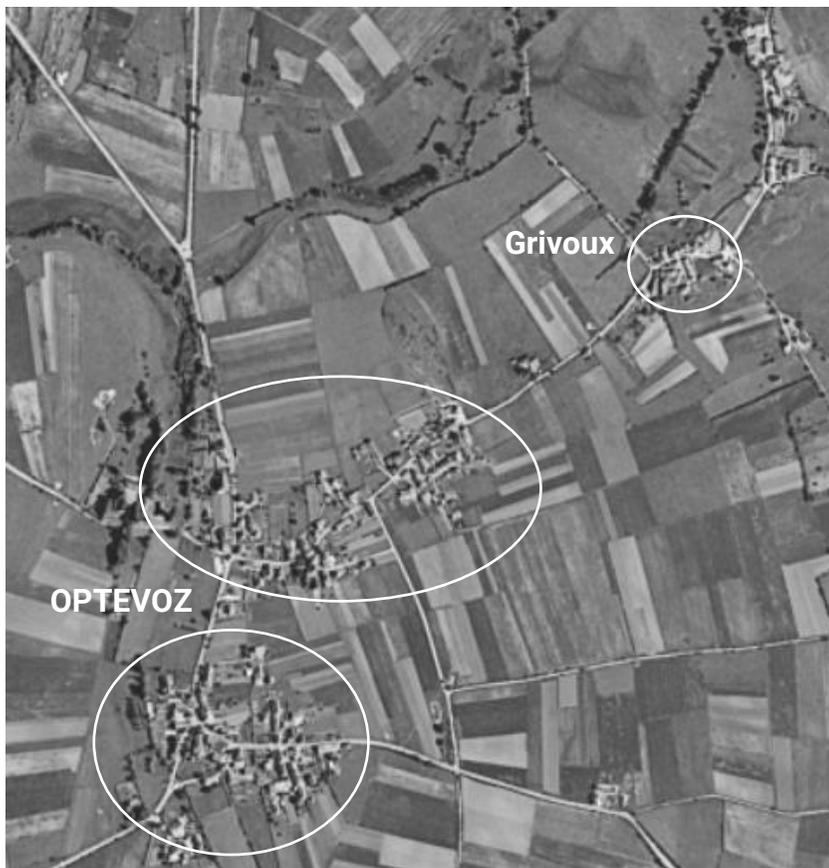
Des points de sensibilités locales à Optevoz (*Atlas environnemental du SCoT*)

- ❑ 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 :

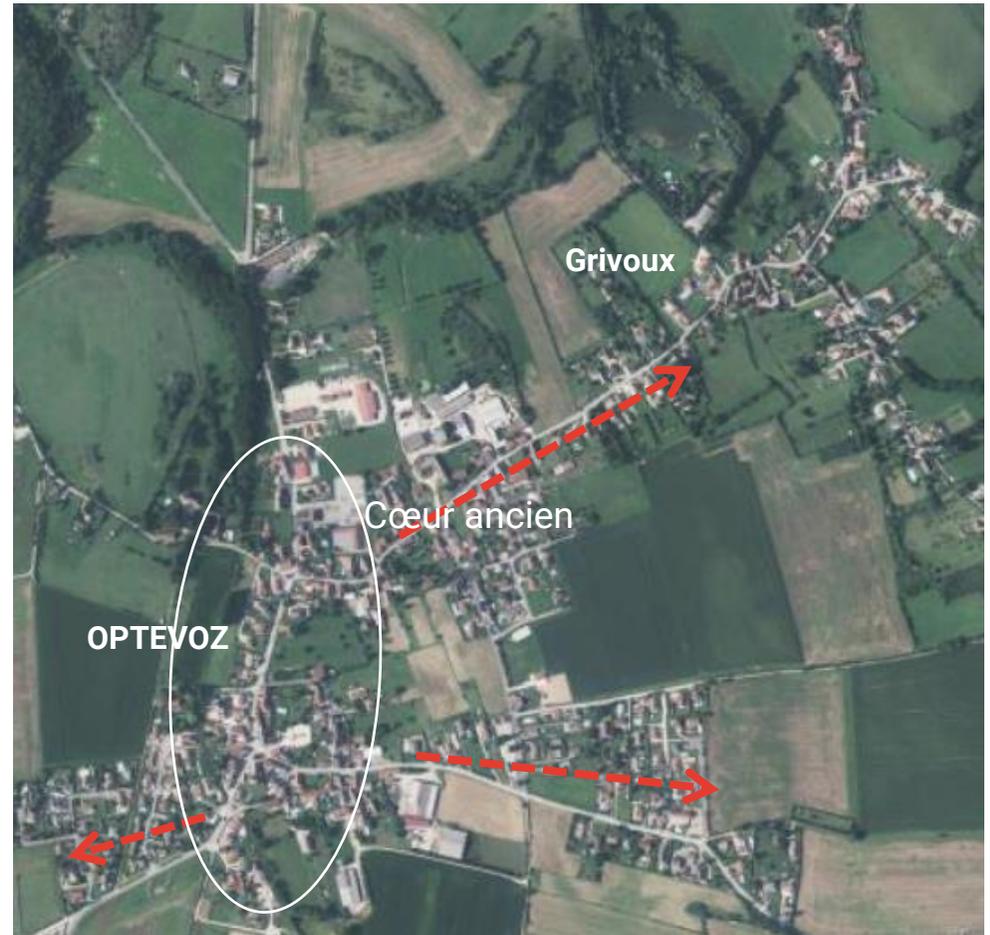
- Haie stratégique proposée par Lo Parvi
- Cours d'eau selon la loi sur l'eau
- Fossé et cours d'eau temporaire
- ▭ Zone tampon de 10 mètres autour des cours d'eau



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

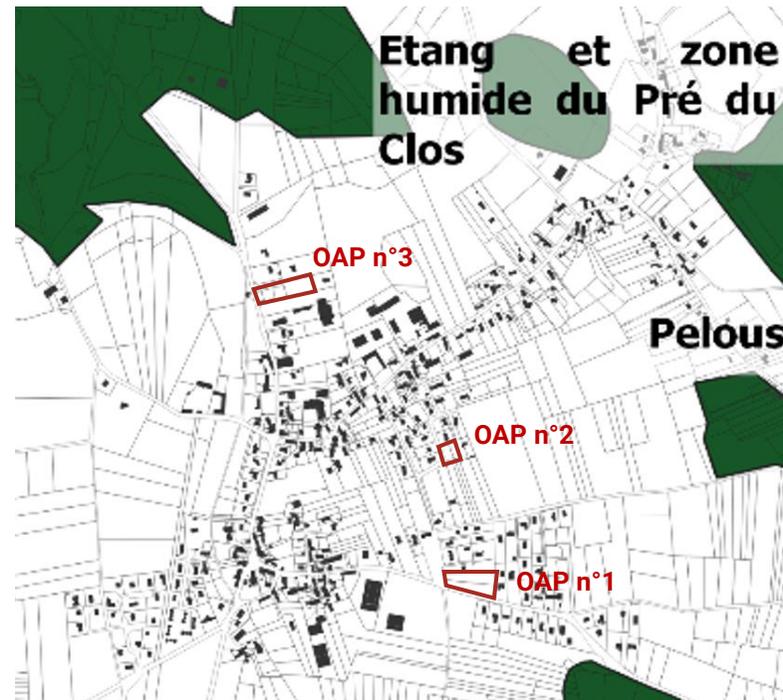
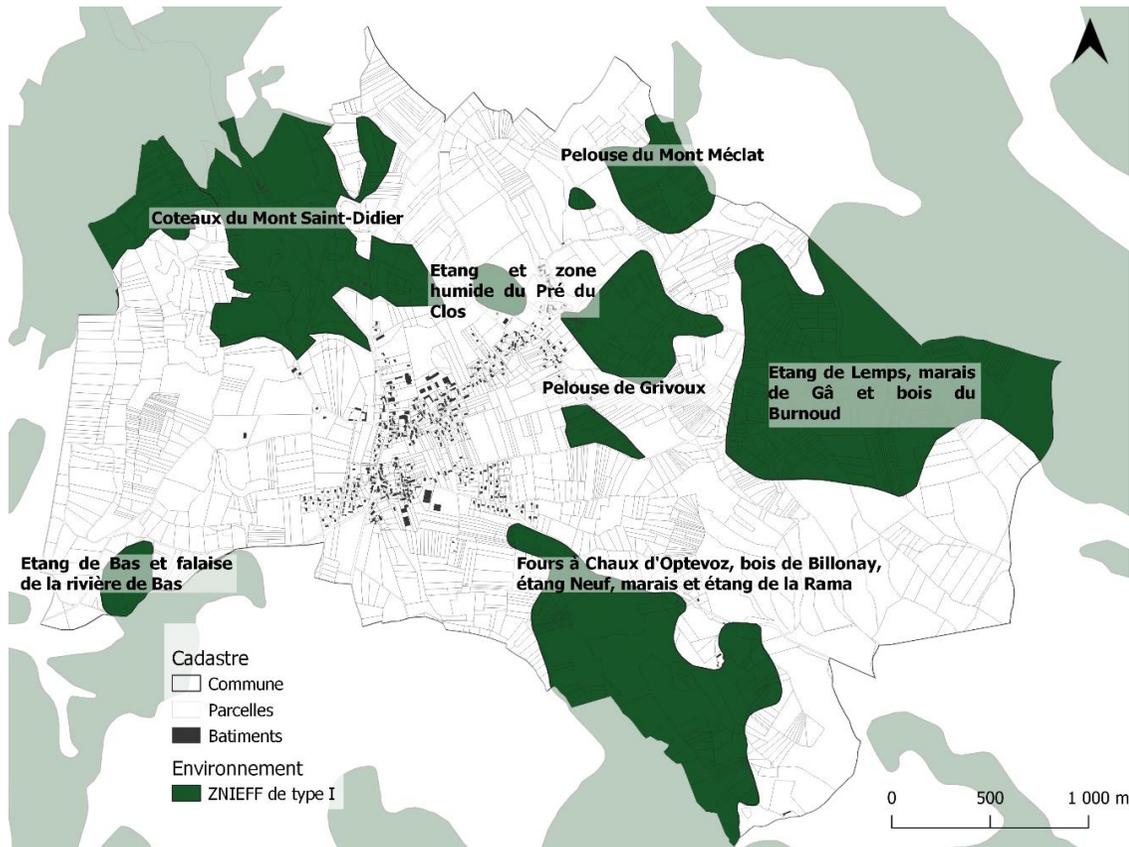
Voir carte ci-dessous

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

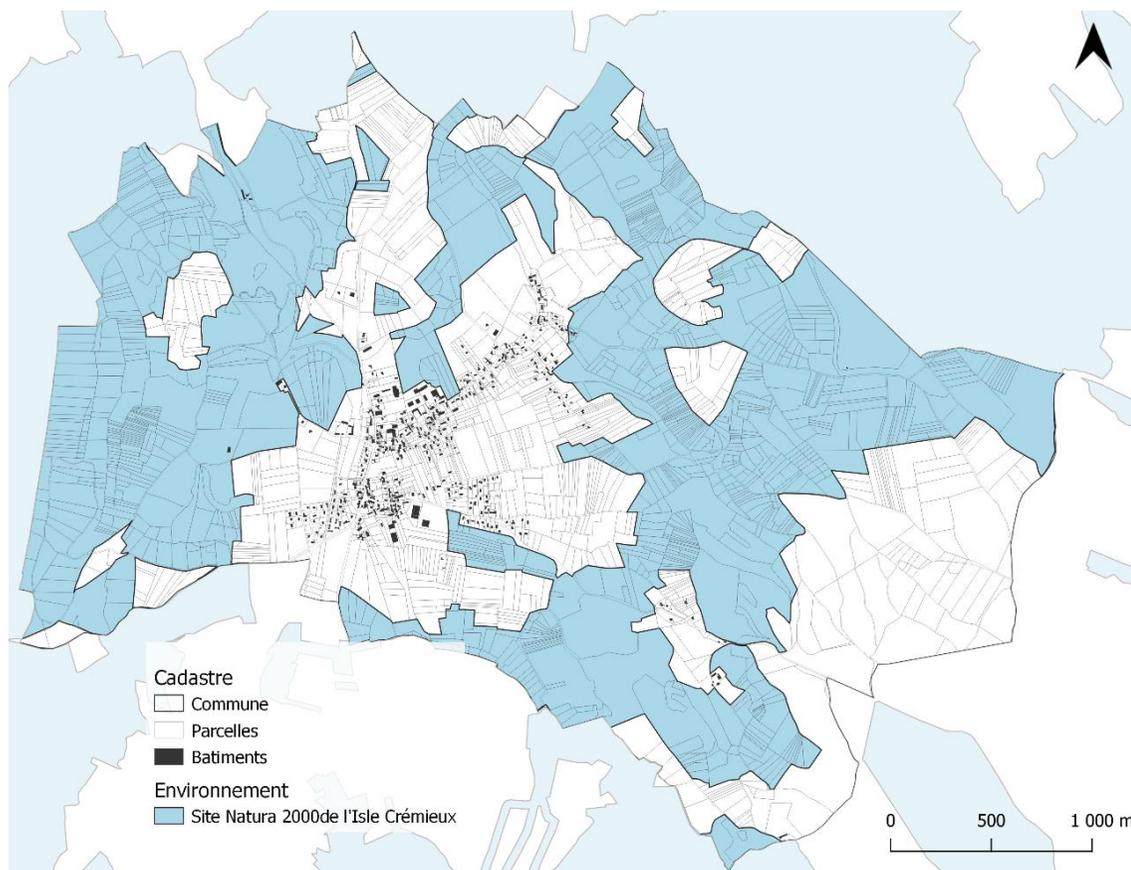
✓ Les sites Natura 2000

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, ...

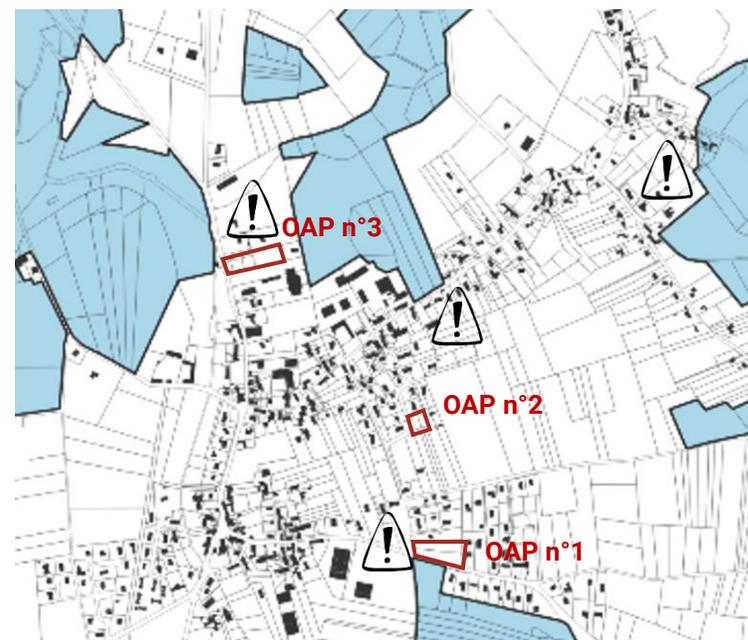
La zone concerne 36 communes.

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).

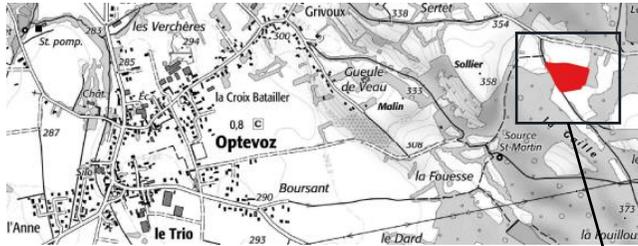
Les inventaires de zones humides sont repris par le SCoT en tant que « **réservoirs de biodiversité** ».



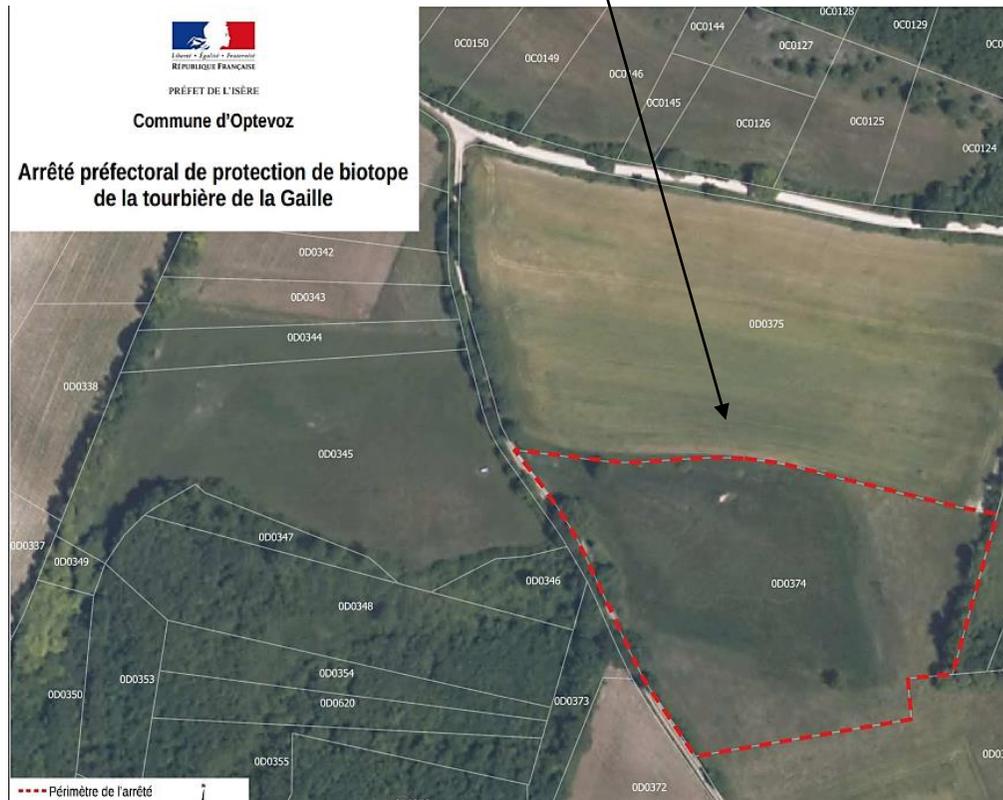
Source : Inventaire 2021 des zones humides de l'Isère

✓ 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

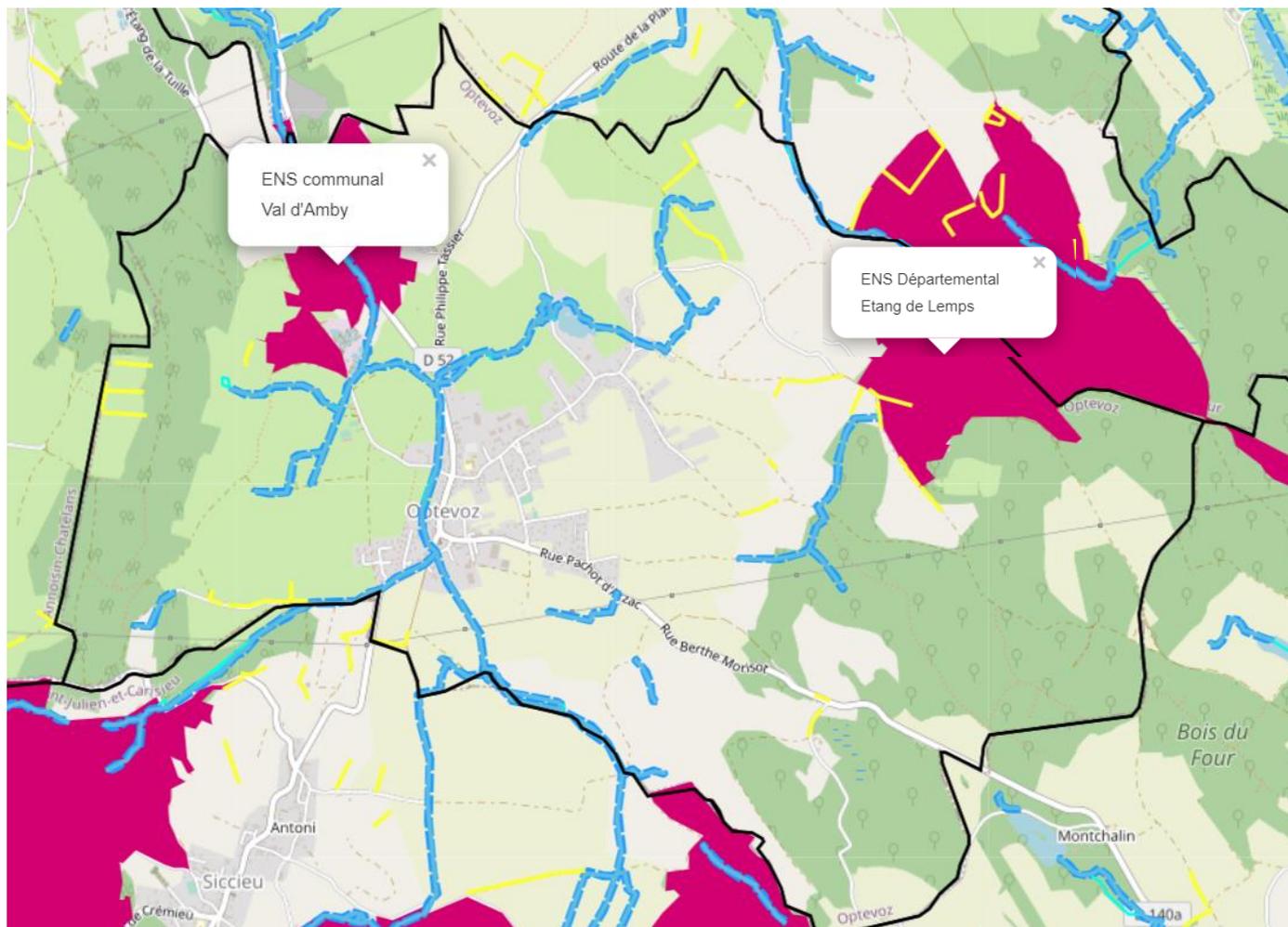
De modifier les écoulements des eaux, de quelque façon que ce soit, sauf si le plan de gestion du site le prévoit et après avis favorable du Préfet »

Source : Projet d'arrêté préfectoral en date du 1^{er} 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

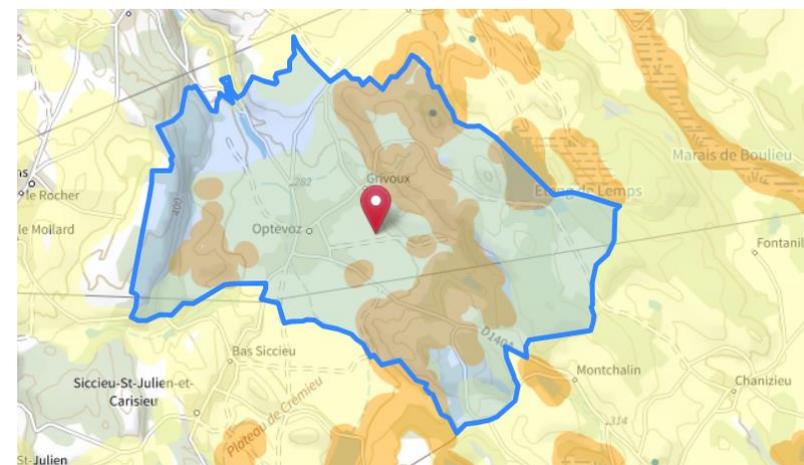
→ Carte des aléas en vigueur, à traduire dans le PLU

Risques technologiques

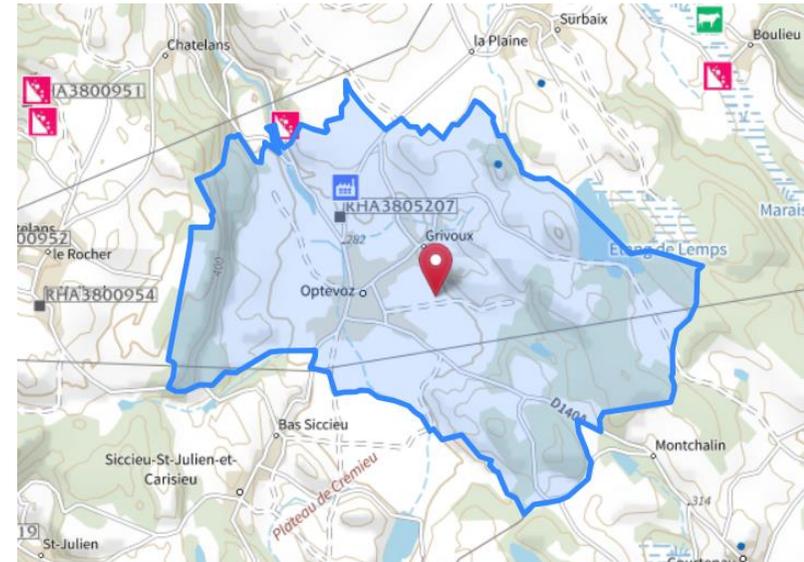
Aucun ne se situe sur le territoire communal.

- 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

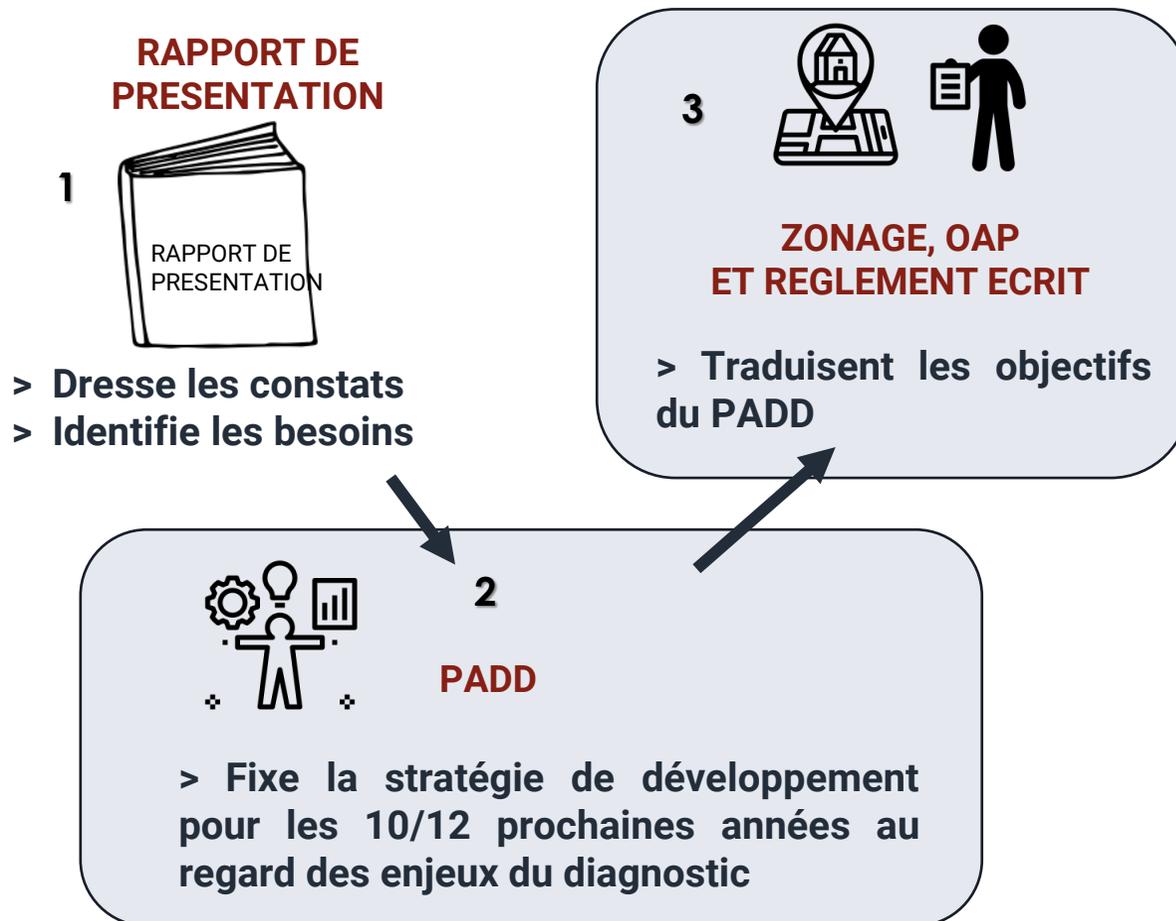


Contenu fixé par le Code de l'Urbanisme (article L151-5)



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

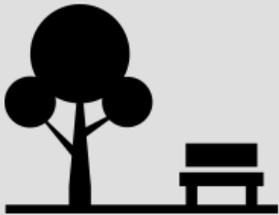
Préserver les valeurs environnementales en préservant le cadre naturel et le patrimoine écologique communal





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

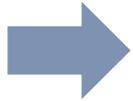
Inscrire un développement urbain très limité, en harmonie avec le centre-village et respectueux de l'identité optevozienne





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 m²
- 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

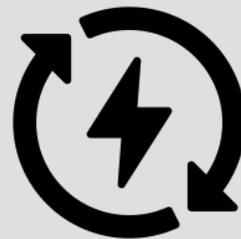
- Renforcer le réseau de chemins piétons afin de relier les zones pavillonnaires périphériques au centre-village ;
- Sécuriser et apaiser les déplacements sur plusieurs secteurs : rue Philippe Tassier, chemin des Côtes, chemin des Romains ;
- Conserver un nombre de place de stationnement cohérent avec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

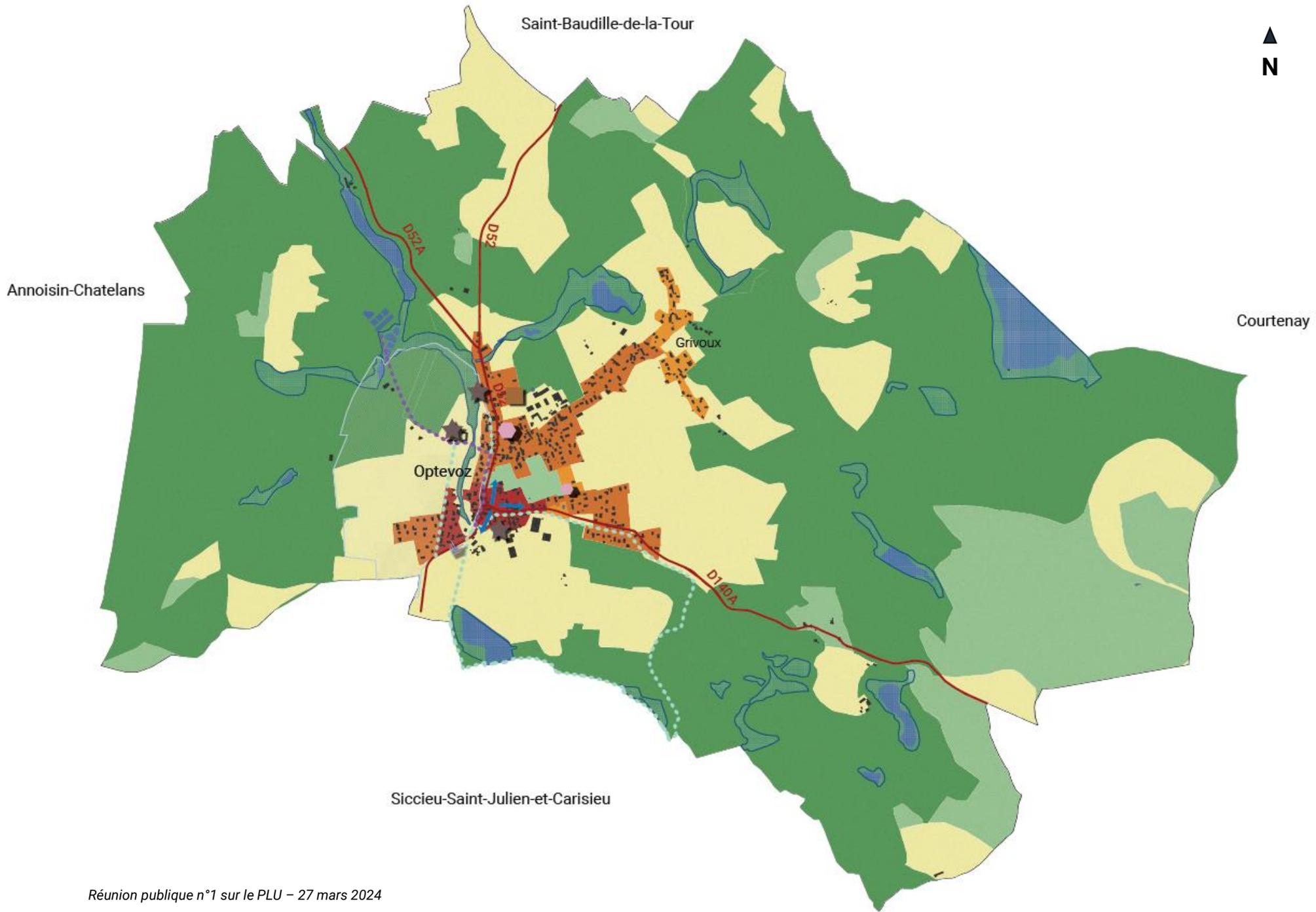
- Préserver les terres agricoles, ce qui implique de mener une stratégie de modération de la consommation foncière ;
- Ne pas changer de destination les anciennes fermes afin de ne pas limiter ou bloquer l'activité agricole future ;
- Prendre en compte les proximités existantes entre habitats et exploitations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





Saint-Baudille-de-la-Tour



Annoisin-Chatelans

Courtenay

Grivoux

Optevoz

Siccieu-Saint-Julien-et-Carisieu

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

VERDI

Révision générale du PLU Commune d'OPTÉVOZ



Réunion publique

Mercredi 6 novembre 2024

- Traduction réglementaire
du projet communal

Optévoz (Isère)

■ SOMMAIRE

I- Rappel de l'état d'avancement de la procédure

II- Rappel du projet communal

III- Présentation des pièces graphiques et réglementaires

IV- Prochaines étapes

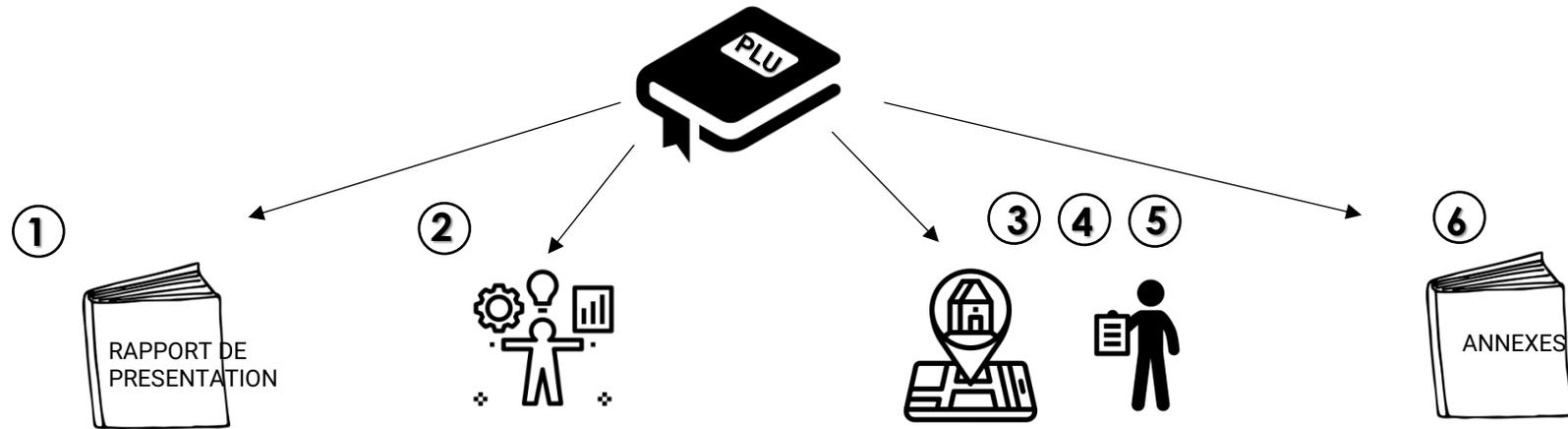
V- Echanges avec la salle

VERDI



I- Rappel de l'état d'avancement de la procédure

RAPPEL DES PIÈCES QUI COMPOSENT LE PLU



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)

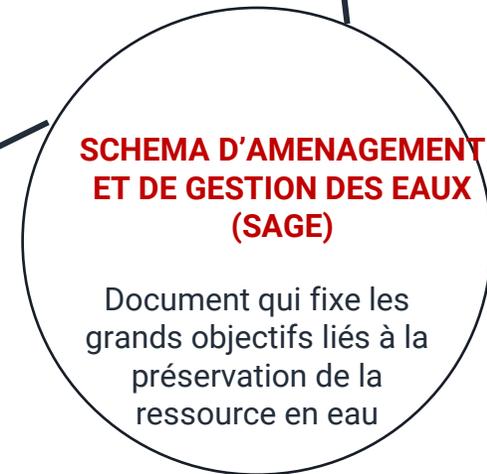
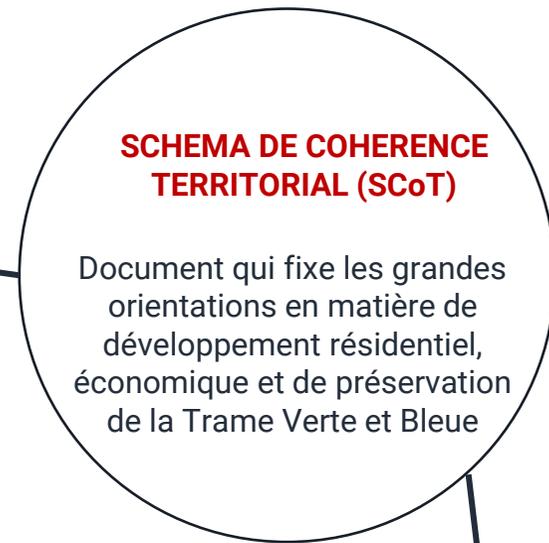
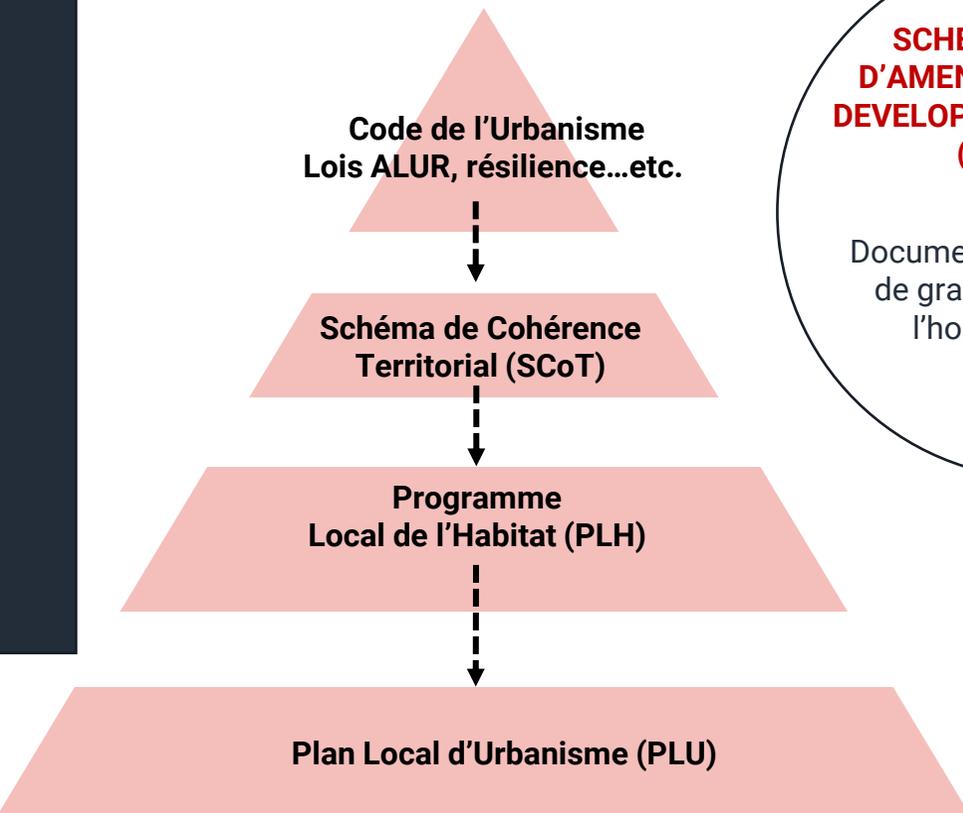
Annexes sanitaires

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

Document présenté lors d'une 1^{ère} réunion publique le 27 mars 2024

Objet de la réunion de ce soir

RAPPEL : QUELS LIENS ENTRE LE PLU ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ?



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

Focus sur le Schéma de Cohérence Territoriale « Boucle du Rhône en Dauphiné » :

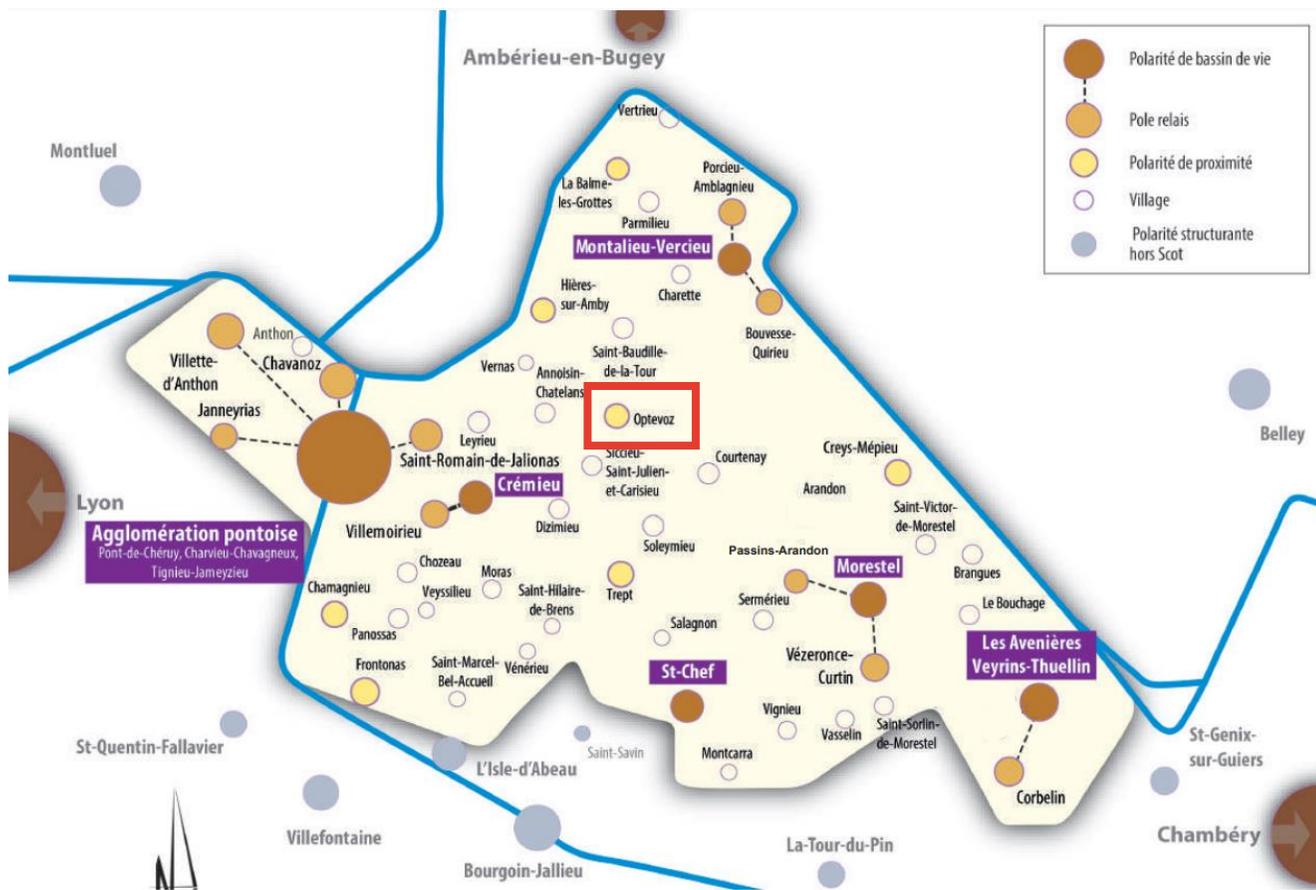
L'armature urbaine :

Schéma de Cohérence Territoriale : Document de planification stratégique à long terme → horizon 2040

Objectif du SCoT : cadre de référence pour les politiques sectorielles (habitat, économie, énergie...)

Couvre 2 EPCI : Les Balcons du Dauphiné et Lyon Saint-Exupéry en Dauphiné

- 53 communes
- 104 000 habitants
- 680 km²



Optevoz = « polarité de proximité » au sens de l'Armature urbaine du SCoT

ZOOM SUR LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

- 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 :

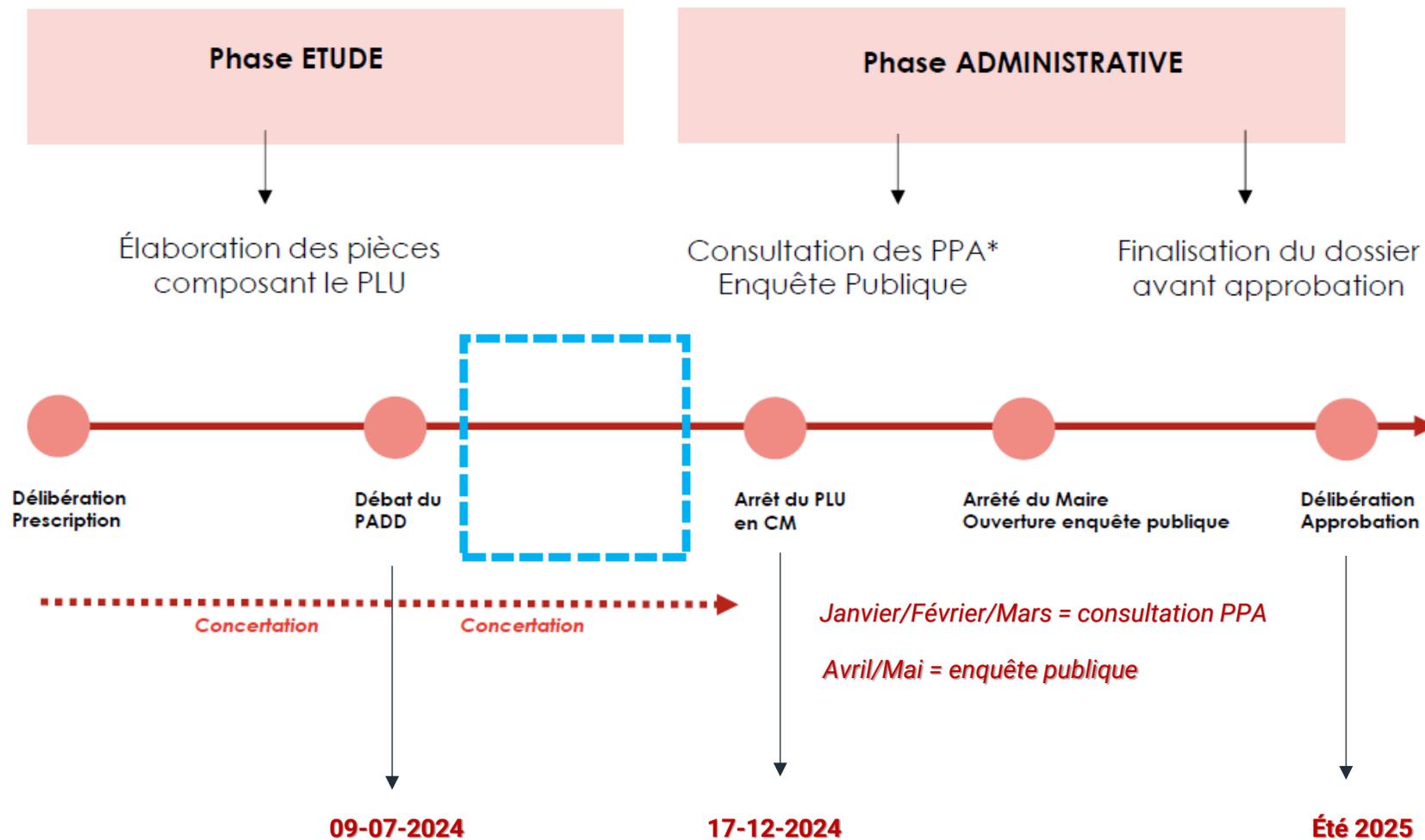


**Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
à l'horizon 2050.**

Un objectif intermédiaire:

Division par 2 du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2031

LES GRANDES ETAPES DE LA REVISION DU PLU



VERDI

II- Rappel du projet communal

LE PADD D'OPTEVOZ

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 N°1

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



Promouvoir le patrimoine d'Optevoz

Assurer la pérennité de l'animation du cœur du village

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



Projet PLU = accueil de 60 logements sur la période 2024-2034

AXE N°2

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



Renforcer le statut de polarité de proximité d'Optevoz en développant et diversifiant le parc de logements

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

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



Projet d'habitat intergénérationnel > 9000 m² / 30 logements sous forme d'habitat groupé et/ou intermédiaire → secteur « Les Romains »

1 seul secteur d'extension

AXE N°3

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



Conserver la sensibilité écologique des espaces naturels

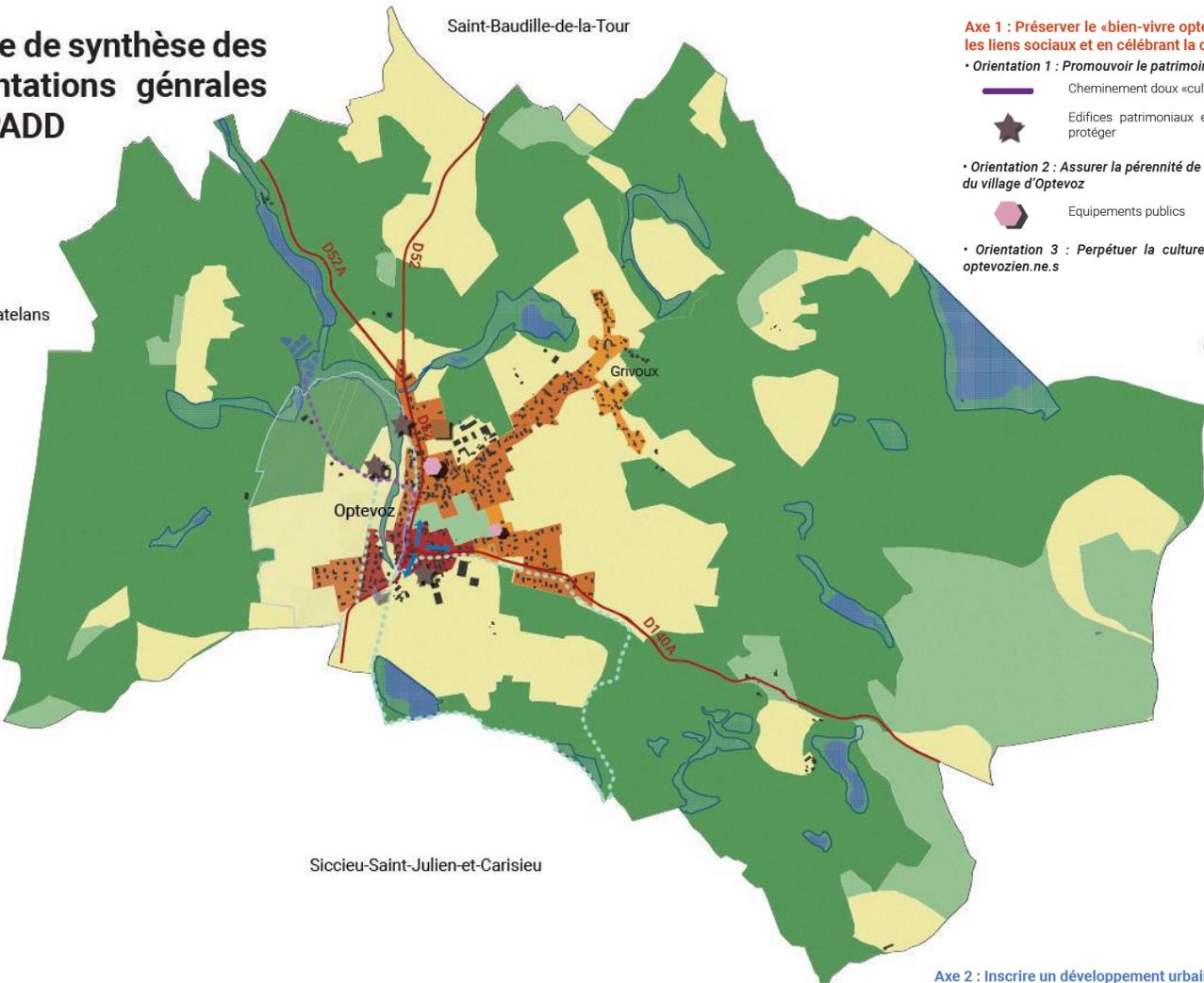
Assurer la pérennité et la préservation de l'activité agricole

Conserver et mettre en valeur les paysages ruraux

Carte de synthèse des orientations générales du PADD

Annoisin-Chatelans

Saint-Baudille-de-la-Tour



Siccieu-Saint-Julien-et-Carisieu

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

-  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 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

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

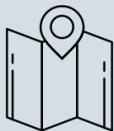
RP- 06-11-2024

VERDI

III- Présentation des pièces graphiques et réglementaires

3 outils permettent de traduire le projet communal :

Le ZONAGE



4 grandes zones :

U : Urbanisées

AU : A Urbaniser

A : Agricole

N : Naturelle

Le REGLEMENT ECRIT



Nouvelle mouture – chaque zone est organisée autour de 3 volets :

- I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité (*qu'est-ce que je peux construire ?*)
- II. Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère (*de quelle façon?*)
- III. Équipements et réseaux (*comment je me raccorde?*)

Les ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Objectif : définir des intentions et orientations afin d'accompagner l'urbanisation d'un secteur

→ Outil permettant de traduire les objectifs du PADD (densité, formes urbaines, mixité,...)

Projet de zonage
et
Orientations d'Aménagement et de
Programmation

*Il est précisé que les documents ci-après constituent des documents de travail susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal.
Ces derniers n'ont aucune valeur réglementaire.*

ZONES URBANISEES ET A URBANISER (U et AU)



Zone HABITAT

3 grandes zones :

UA : centre-bourg historique

UB = extension résidentielle

1AU = secteur de développement

Zone ECONOMIE

1 zone : Ui > secteur de la Régie des Eaux

Zone EQUIPEMENTS

1 zone : UL > secteur Mairie, école, salle d'animations

ZOOM SUR LA ZONE UA



Principales règles :

- **Mixité fonctionnelle autorisée**
- **Implantation soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 5 mètres**
- **Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou recul minimum de 3 mètres**
- **Hauteur = 9 mètres à l'égout**
- **Annexe : hauteur = 3,50 mètres**
- **Obligation de maintenir des espaces verts > 30% de l'unité foncière**
- **2 places par logement exigées**



ZOOM SUR LA ZONE UB



Principales règles de la zone UB :

- Zone à vocation principale d'habitat mais extension des activités existantes autorisées et accueil possible d'activités de services ou bureaux compatibles avec le tissu résidentiel
- Implantation soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 5 mètres
- Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives ou recul minimum de 3 mètres
- Hauteur = 7 mètres à l'égout
- Annexe : hauteur = 3,50 mètres
- Obligation de maintenir des espaces verts > 30% de l'unité foncière
- 2 places par logement exigées



ZOOM SUR LA ZONE UL



La zone UL est une zone à vocation d'intérêt collectif et services publics → secteurs mairie, école + salle des Champs

Sont autorisés uniquement les équipements d'intérêt collectif et services publics

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v*
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	v
	Salle d'art et de spectacle	v
	Equipements sportifs	v
	Lieux de culte	x
	Autres équipements recevant du public	v

Correspondant à des secteurs de maîtrise publique, le règlement est très souple :

- pas de règles d'implantation vis-à-vis des voies et limites séparatives
- pas d'emprise au sol
- pas de règle de hauteur

Obligation de maintenir 20% d'espaces végétalisés sur l'unité foncière

ZOOM SUR LA ZONE UI



La zone Ui correspond au secteur de la Régie des Eaux des Balcons du Dauphiné

- Secteur destiné à muter à moyen-long terme → délocalisation de la Régie
- **Projet communal = maintenir cette zone à vocation d'activités tout en veillant à accueillir des activités compatibles avec le tissu résidentiel alentour et les enjeux de protection des captages d'eau potable**
- **Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Principales règles de la zone Ui :

- **Implantation en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives**
- **Emprise au sol limitée à 50%**
- **En cas de nouveau bâtiment, hauteur limitée à 6 mètres**
- **En cas d'extension des bâtiments existants → hauteur similaire à existant**
- **Obligation de maintenir des espaces verts > 20% de l'unité foncière**

ZOOM SUR LA ZONE AU



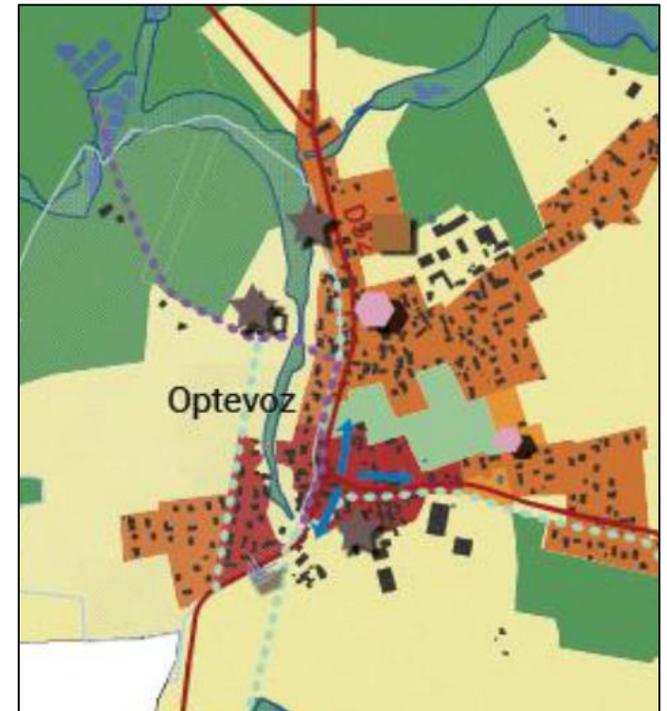
La zone AU = zone à urbaniser à vocation d'habitat correspondant au secteur « Les Romains »

- Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur destiné à l'accueil d'un projet d'habitat intergénérationnel → habitat uniquement et pas d'autres destinations et sous-destinations

Rappel PADD débattu en juillet

Principales règles de la zone AU :

- Emprise au sol limitée à 60%
- Hauteur : 9 mètres ou R+2 maximum
- Obligation de maintenir des espaces verts > 20% de l'unité foncière
- 2 places par logement + obligation de création de places visiteurs



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- La zone AU « Les Romains » ainsi que le secteur de « La Régie des Eaux » font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une OAP c'est quoi ?



- 1 pièce obligatoire du PLU → OAP = obligatoire sur les zones AU
- Un zoom sur des secteurs stratégiques afin d'accompagner l'urbanisation
 - Densité
 - Formes urbaines
 - Principes d'accès
 - Insertion paysagère et architecturale ...
- Pièce opposable aux demandes d'urbanisme
→ Rapport de compatibilité
- Les OAP permettent de traduire les objectifs du projet communal (PADD)

OAP habitat « Les Romains »

Zone AU
0,9 ha



- ✓ Secteur situé en entrée du village au Sud de la commune
- ✓ Site actuellement à vocation agricole desservi par la RD52 et le chemin des Romains

Objectif : permettre un projet d'habitat intergénérationnel



RP- 06-11-2024

Programme :

Densité = **33 logts/ha**
Soit **30 logements**

Obligation 40% de LLS > 12 logements

Diversification des formes urbaines : **habitat groupé et intermédiaire**

Accès : accès aux futurs logements depuis le chemin des Romains → aucun accès autorisé sur la RD52

Création de connexions modes doux en direction du village et du Château (bouclage)

Obligation de création de stationnements visiteurs

Insertion architecturale et paysagère :

Habitat le plus dense à localiser préférentiellement sur la partie centrale du site > **R+2 maximum**

Obligation de traitement végétale :

- **Maintien de la noue paysagère le long de la RD52**
- **Zone tampon obligatoire en limites Ouest et Sud**

Mobilités

- Voirie à créer
- Accès au site
- Aire de retournement
- Liaison douce existante
- - - Liaison douce à créer
- (P) Espace de stationnement de préférence végétalisé
- (🚲) Stationnement mutualisé pour vélo
- Traversée apaisée de la bande roulante
- ▨ Potentiel élargissement de la voirie

Habitat

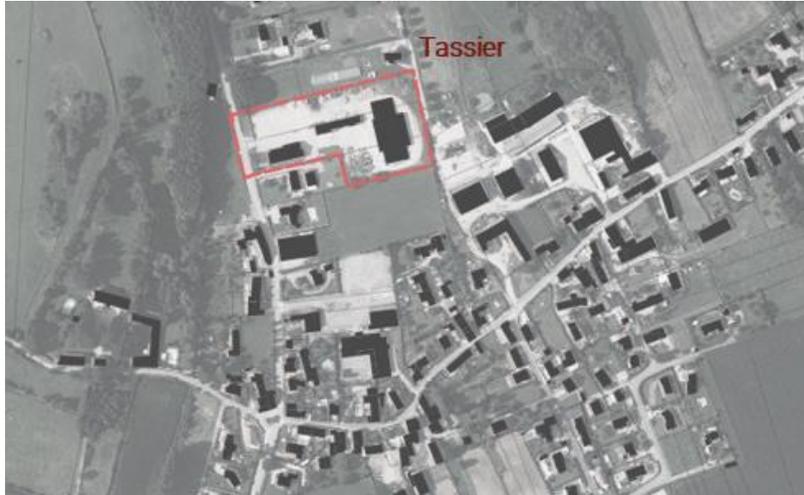
- ▨ Exemple d'implantation de bâtiments
- Habitat groupé
- Habitat intermédiaire

Nature et paysage

- Frange paysagère à créer
- Noue paysagère à conserver
- Espace vert
- Aménagement paysager



OAP économie « Tassier »



Zone Ui
1,2 ha

- ✓ Secteur de renouvellement urbain situé au sein de l'enveloppe bâtie
- ✓ Secteur actuellement occupé par la Régie des Eaux

Objectif : permettre le maintien d'une zone à vocation économique sur la commune – répondre aux besoins des acteurs locaux



Programme :

À la suite du départ de la Régie des Eaux, réutiliser le foncier et les bâtiments existants pour **permettre l'accueil d'activité économique compatible avec le tissu résidentiel et la proximité du captage d'eau potable**

- ✓ **Réutiliser les bâtiments existants**
- ✓ **Permettre l'accueil éventuel d'un nouveau bâtiment en entrée de site**

Accès : maintien de l'accès existant

Insertion architecturale et paysagère :

Création d'une frange paysagère composée d'essences variées afin de créer une transition entre la zone d'activités et le tissu alentour.

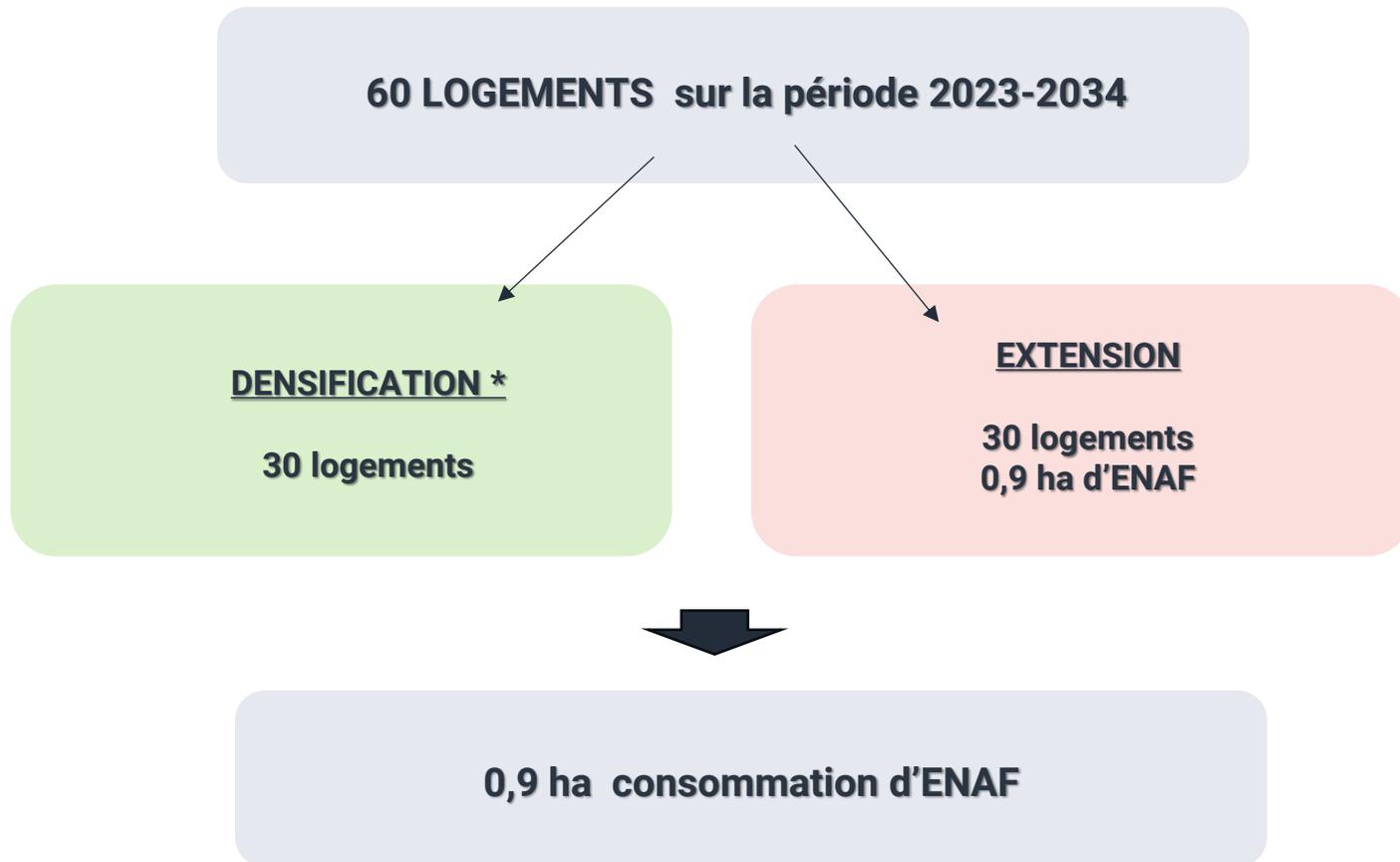
ZOOM SUR L'OAP « Tassier »



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

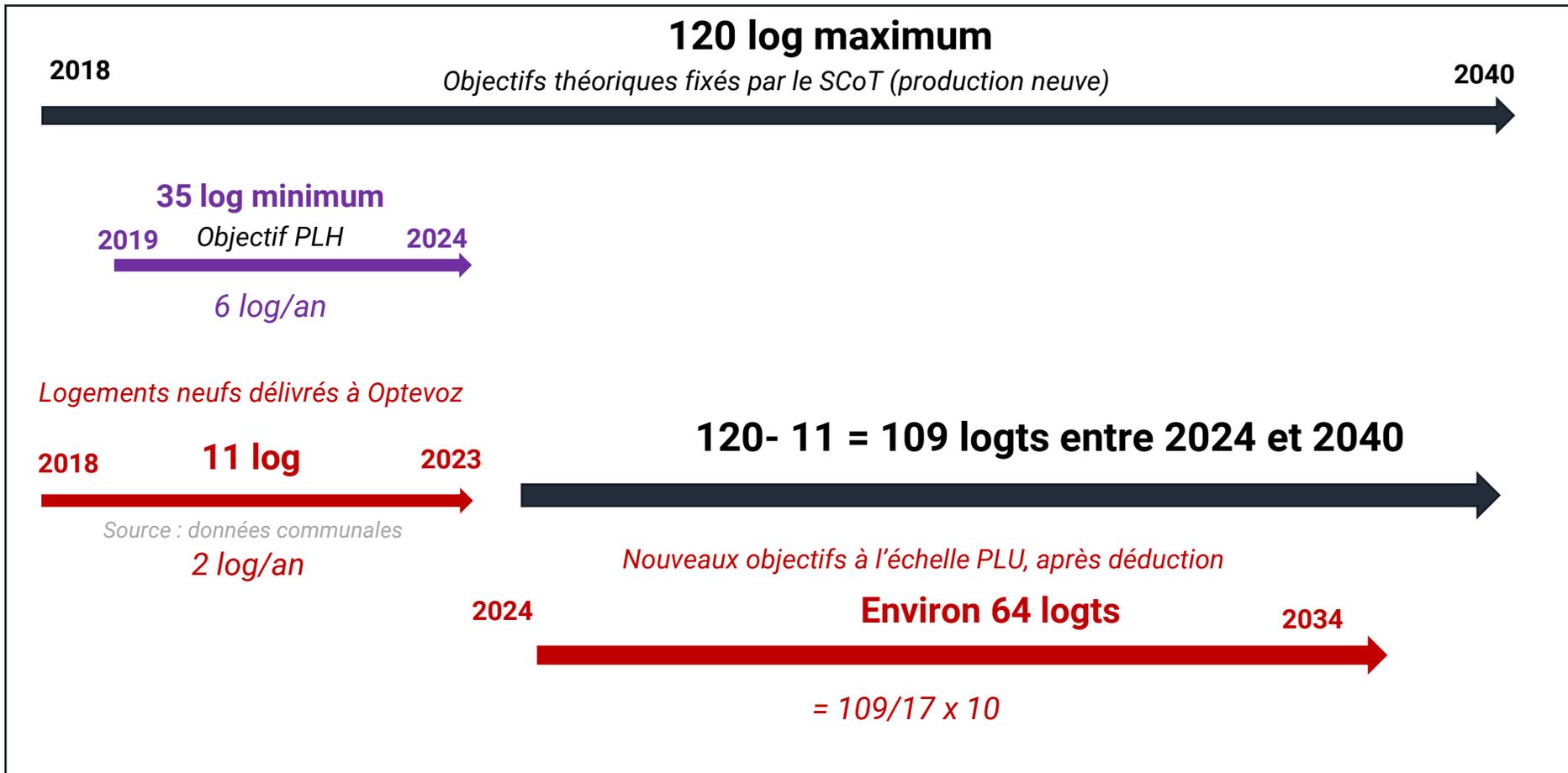
Synthèse du projet communal – volet Habitat

SYNTHESE DU ZONAGE – VOLET habitat 



** Potentiels de logements issus des dents creuses, divisions parcellaires, reconquête de logements vacants et changements de destination*

COMPATIBILITE SCOT ET PLH



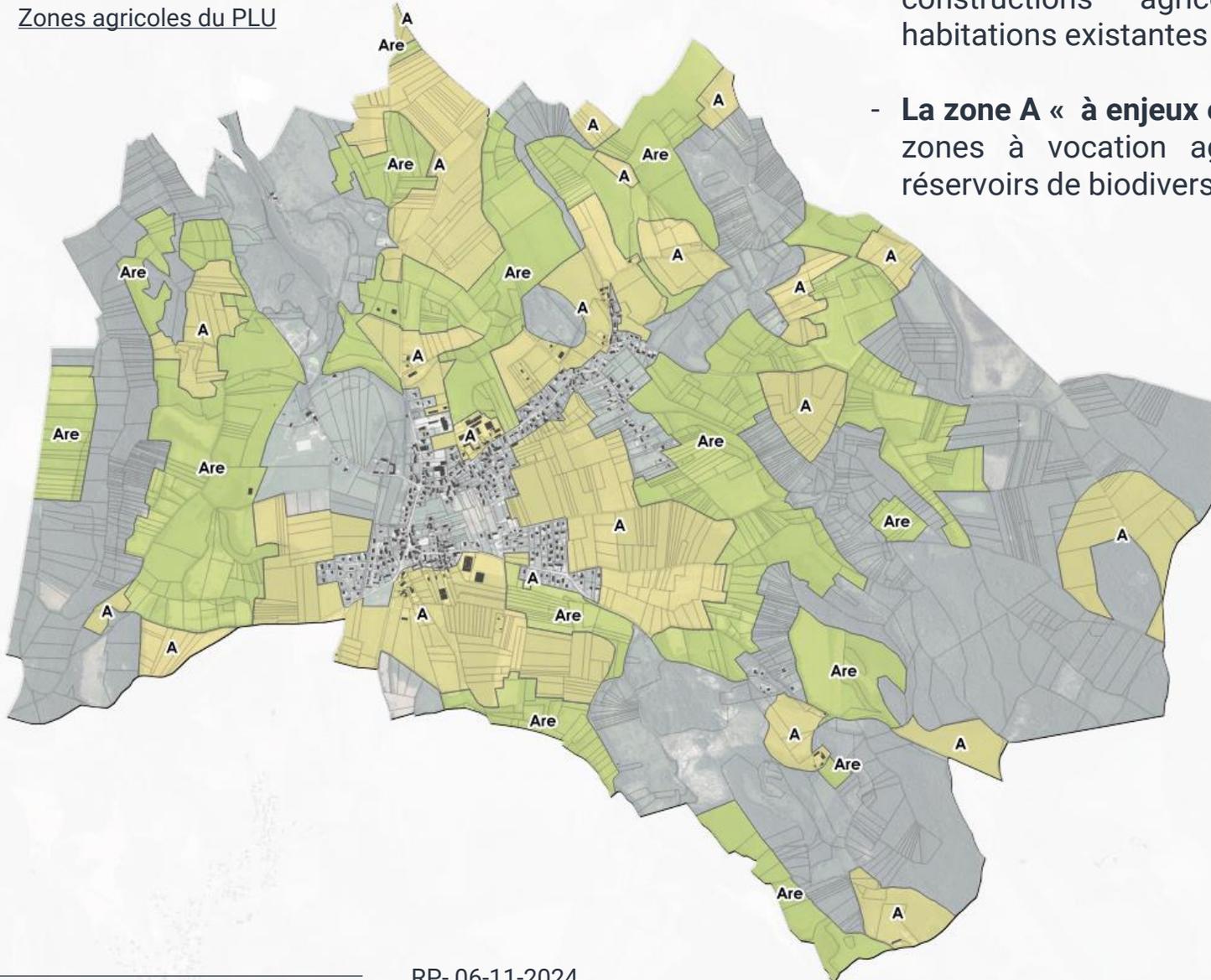
Projet de zonage

zones Agricoles et Naturelles

*Il est précisé que les documents ci-après constituent des documents de travail susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal.
Ces derniers n'ont aucune valeur réglementaire.*



Zones agricoles du PLU



2 zones distinctes mises en place :

- **La zone A « classique »** qui autorise les constructions agricoles et l'évolution des habitations existantes (extensions et annexes)
- **La zone A « à enjeux environnementaux »** → Are → zones à vocation agricole concernées par des réservoirs de biodiversité



ZOOM SUR LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Rappel des objectifs du SCoT SYMBORD

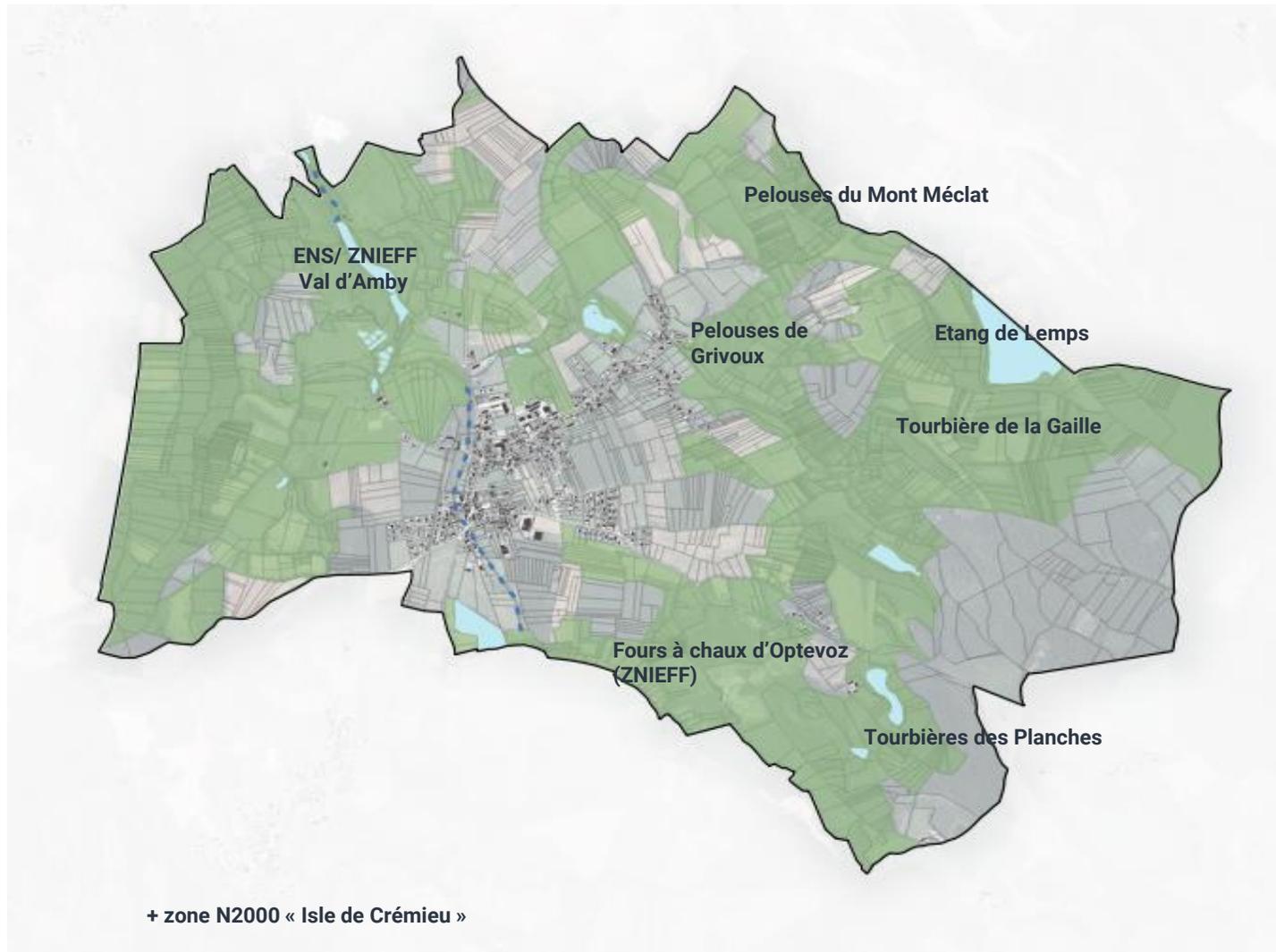
Réservoir de biodiversité

Ces espaces devront prioritairement faire l'objet d'un classement en zone naturelle. Ils pourront être classés en zone agricole si l'occupation des sols et l'usage le justifient.

Toute construction et imperméabilisation nouvelle y seront interdites excepté lorsque la desserte de constructions existantes est nécessaire.

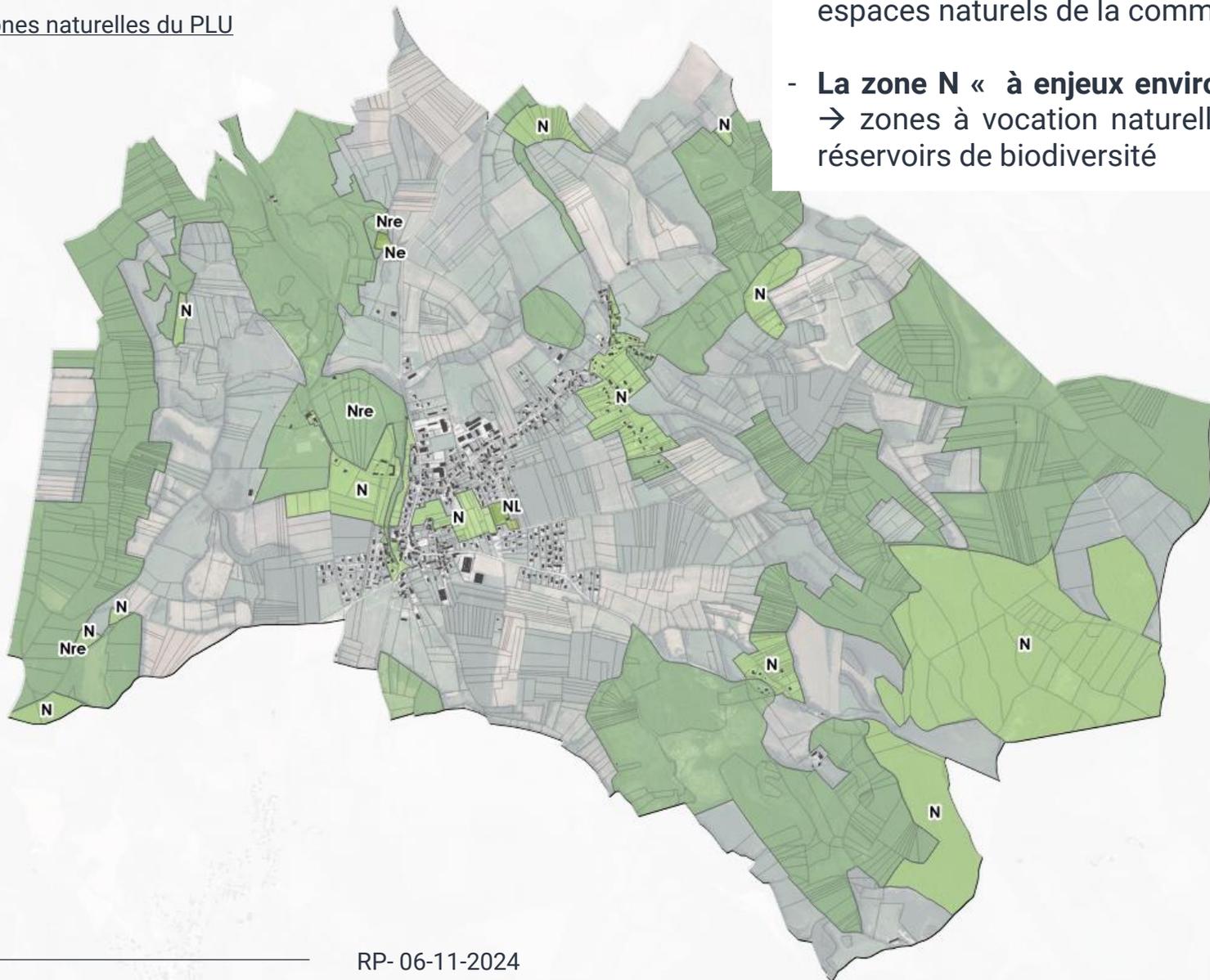
Dans le cas des zones agricoles, l'espace de réservoir sera assorti d'inscriptions graphiques spécifiques limitant strictement la constructibilité (en termes de superficie et de gabarit, abri pour animaux...) et la création d'habitat ne sera pas autorisée.

Dans tous les cas, les constructions existantes dans les réservoirs ne pourront faire l'objet que d'une adaptation, d'une réfection ou d'une extension limitée.





Zones naturelles du PLU



2 zones distinctes mises en place :

- **La zone N « classique »** correspondant aux espaces naturels de la commune
- **La zone N « à enjeux environnementaux »** → Nre → zones à vocation naturelle concernées par des réservoirs de biodiversité



La zone comprend également des sous-secteurs :

- ✓ Une zone NL à vocation de loisirs
- ✓ Une zone Ne correspondant à la déchèterie



Zoom sur les possibilités d'évolution des habitations situées en zones A et/ou N

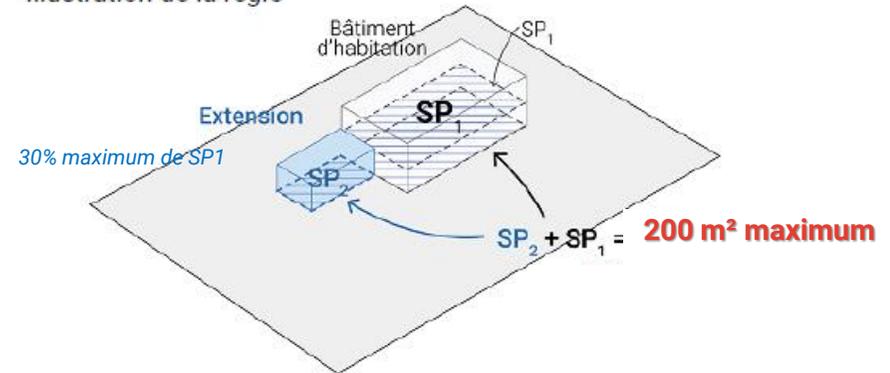
En zones A et N, les constructions d'habitation existante peuvent évoluer :

➤ Possibilité de réaliser des EXTENSIONS

Extension autorisée sous réserve :

- qu'elle n'excède pas 30% de l'habitation existante
- que la surface de plancher totale (existant + extension) n'excède pas 200 m²

Illustration de la règle



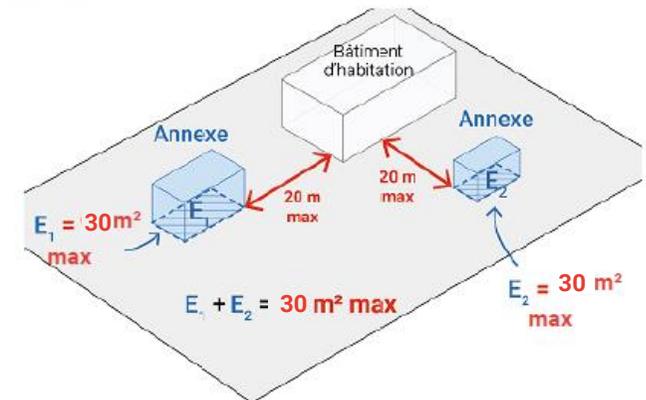
➤ Possibilité de réaliser des ANNEXES (dont piscine)

Annexe autorisée sous réserve :

- d'être implantée à 20 mètres maximum de l'habitation principale
- que l'emprise au sol n'excède pas 30 m²

Piscine = 40 m² maximum

Illustration de la règle



Prescriptions réglementaires

Au-delà du découpage par zones (U, AU, A et N) – le règlement graphique peut définir plusieurs prescriptions réglementaires :

- **Des emplacements réservés (ER)**
- **Des éléments bâtis ou paysagers à préserver (L151-19 du CU)**
- **Des éléments paysagers à préserver au titre de la biodiversité/ des corridors écologiques (L151-23 du CU)**
- **Des rez-de-chaussée commerciaux à préserver**
- **Des secteurs de mixité sociale ... etc.**

Le projet de PLU identifie 4 emplacements réservés :

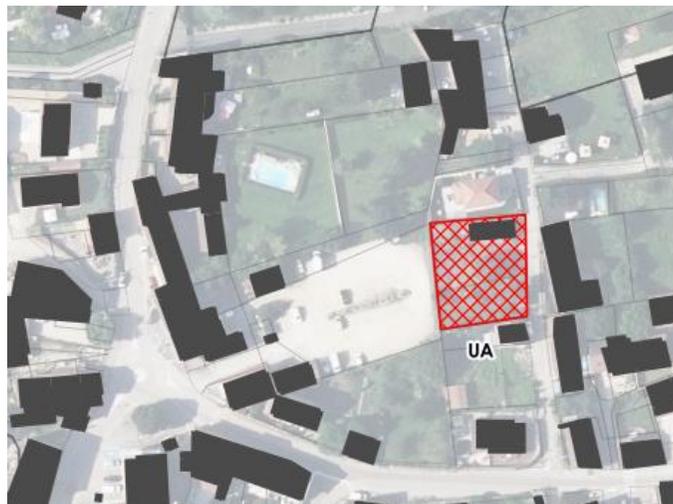


Zoom sur les Emplacements Réservés (ER)

ER n°1 : aménagement de la voirie (« élargissement »)



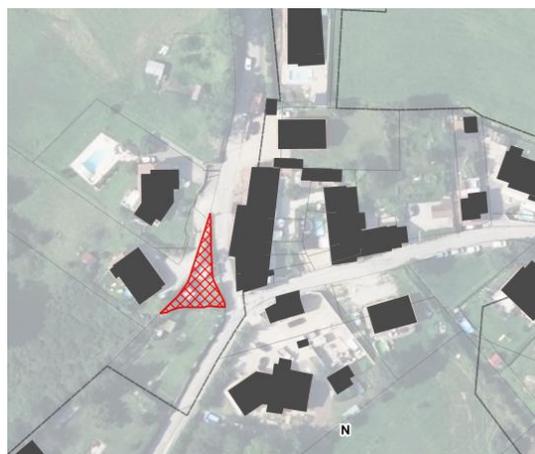
ER n°2 : création d'un parking



ER n°3 : acquisition aménagement de l'espace pétanque



ER n°4 : sécurisation et aménagement de voirie / secteur Grivoux





Zoom sur les linéaires commerciaux

Rappel PADD :

« maintenir la dynamique commerciale »



Dans ces secteurs, il est interdit de changer la destination des rez-de-chaussée existant comprenant une activité entrant dans la grande destination «commerces et activités de services».

Cette destination doit obligatoirement être conservée. Il est toutefois autorisé des changements de sous-destination au sein cette grande destination.



Zoom sur l'identification et la protection des éléments bâtis

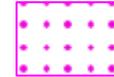


Rappel PADD :

« instaurer des mécanismes de préservation et de mise en avant des édifices emblématiques »

Au titre de l'article L151-19 du CU, le projet de zonage identifie :

- Les ensembles remarquables



- Les éléments ponctuels à préserver



- Les pierres plantées





Zoom sur les changements de destination en zones A et N



Le projet de zonage identifie **2 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination** → 2 logements potentiels intégrés dans le potentiel de logements par densification





Zoom sur les cheminements à préserver/valoriser



Rappel PADD :

« Développer le réseau de mobilités douces sécurisées à l'échelle du village »

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



Zoom sur la protection de la TVB

Une richesse écologique identifiée dans le cadre du diagnostic : présence de plusieurs réservoirs de biodiversité (zone Natura 2000 ; ZNIEFF de type I , arrêté préfectoral de biotope...) ; zones humides ; réseau de haies ; espaces naturels sensibles

▪ Trame Verte

Identification et protection :

- des **Espaces Verts Protégés (EVP)**
- des **haies/alignements d'arbres**
- des **arbres ponctuels**

▪ Trame Bleue

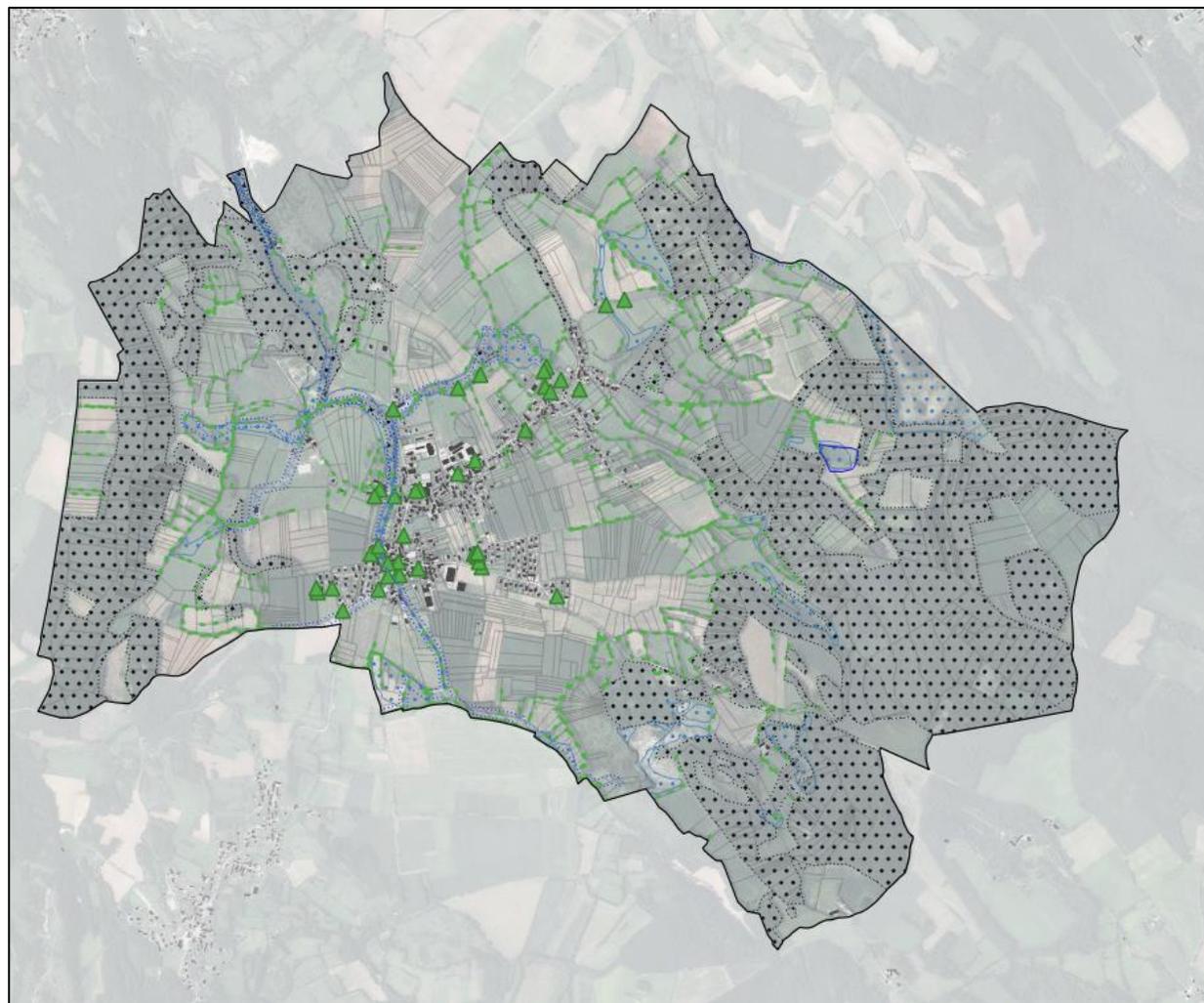
Identification et protection :

- des **zones humides**
- des **ripisylves**
- des **tourbières**

- Haies ou alignements d'arbres
- ▨ Espaces verts protégés (EVP) - L151-23 du CU
- ▨ Zones humides
- ▨ Ripisylves
- ▨ Tourbières
- ▲ Arbres ponctuels

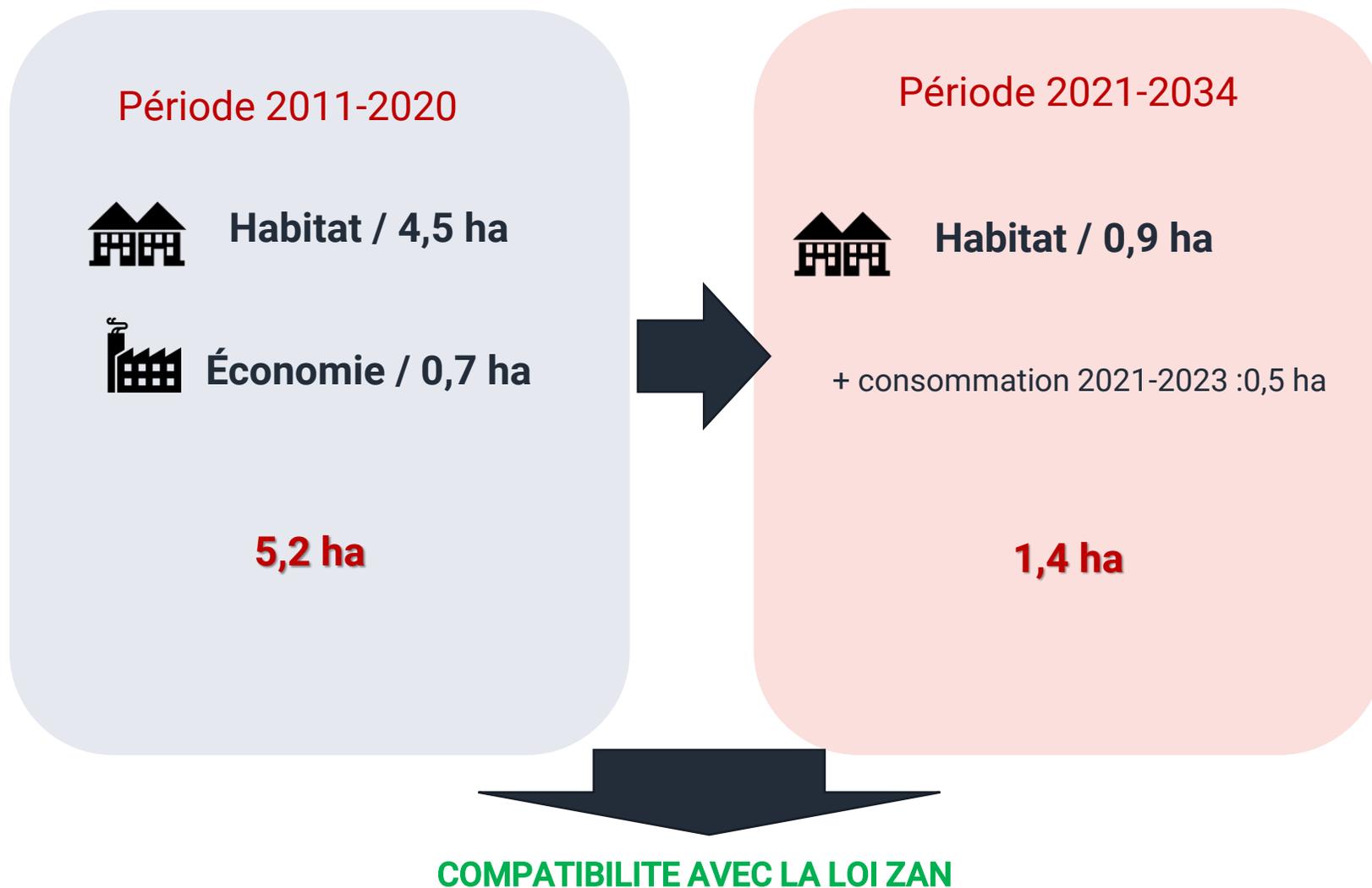
Rappel PADD :

« conserver la sensibilité écologique des espaces naturels »



SYNTHESE DU PROJET COMMUNAL **ET CONSOMMATION D'ESPACES**

SYNTHESE OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

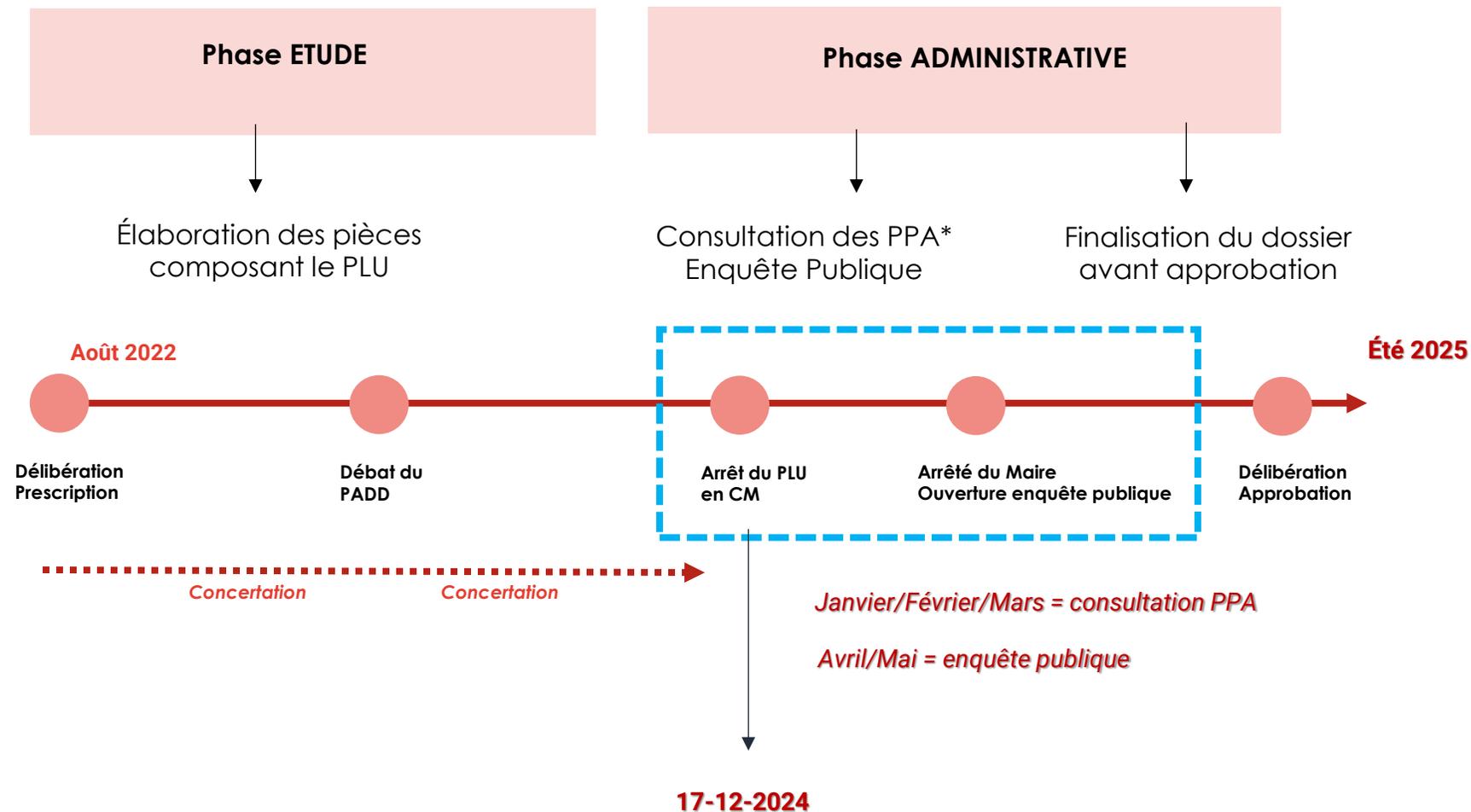


VERDI



IV- Prochaines étapes

CALENDRIER PREVISIONNEL



* PPA = Personnes Publiques Associées (DDT, SCoT, Chambre d'agriculture Etc.)

Prochaines étapes

- Arrêt du PLU en Conseil Municipal

→ *Décembre 2024*

- Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

3 mois → Janvier / Février / Mars 2025

- Enquête publique

2 mois → Avril/ Mai 2025

- Adaptation du PLU

Juin

- Approbation du PLU

Eté 2025

5 mois incompressibles

VERDI

■
■ **V- Echanges avec la salle**
■

Étude :	Révision du PLU – Commune d'Optevoz	CR n°	12
Objet de la réunion :	Phase traduction réglementaire – Réunion de présentation de la traduction réglementaire du projet de PLU aux Personnes Publiques Associées		
Date & lieu :	06/11/2024	Optevoz – mairie – 14h00	
Rédacteurs :	Lucas GIROBY & Christelle VINCENT	Nombre de pages :	6

Organisme	Fonction	Représentant	Mail	Téléphone	Présent
Commune d'Optevoz	Maire	M. Joseph QUILES	mairie.optevoz@wanadoo.fr		X
	Adjointe	Mme Emilie PILLAZ			X
	Adjointe	Mme Séverine ANTONIO			X
	Adjointe	Mme Dominique GARCIA			X
	Conseiller municipal	M. Pierre TESTE			X
Société VERDI	Cheffe de projet Urbaniste	Mme Christelle VINCENT	cvincent@verdi.fr		X
	Chargé d'études Urbaniste	M. Lucas GIROBY	lgiroby@verdi.fr		X

▪ **Objet de la réunion :**

2^{ème} réunion publique de présentation du travail effectué sur le volet traduction réglementaire du projet communal

La réunion publique organisée pour présenter l'avancement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis d'aborder les différentes étapes du projet, les pièces qui le composent, et de répondre aux questions des habitants.

Le Bureau d'Études (BE) a d'abord rappelé les éléments déjà réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU, notamment le diagnostic territorial et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), sujets de la première réunion publique de mars 2024. L'objectif de la réunion du 6 novembre était de détailler les pièces réglementaires et graphiques qui complètent le PLU, en incluant des annexes comme les réseaux et les servitudes.

❖ Cadre législatif et objectif du PLU

Le BE souligne que le PLU d'Optevoz s'inscrit dans le cadre du Code de l'Urbanisme et prend en compte plusieurs documents de planification régionale et locale : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Symbord, le SDAGE, le SRADDET, ainsi que les grandes lois, comme la loi Climat et Résilience. Ce cadre impose au PLU des orientations et des objectifs tels que la réduction de la consommation d'espace, en lien avec le principe de zéro artificialisation nette (ZAN) fixé à l'horizon 2031.

Le BE précise que le SCoT Symbord, couvrant une cinquantaine de communes, crée une armature territoriale au sein de laquelle Optevoz est considérée comme une polarité de proximité.

❖ Calendrier de la procédure de révision du PLU

Le BE présente le calendrier de la procédure du PLU, en expliquant les étapes passées et à venir :

1. La phase d'étude et l'approbation du PADD.
2. La traduction réglementaire du projet, à travers le zonage, le règlement écrit et les OAP.
3. L'arrêt du PLU, suivi du recueil des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique.
4. La reprise du PLU en fonction des avis reçus, pour une approbation finale prévue à l'été 2025.

La réunion publique commence à 19 heures, 23 habitants d'Optevoz sont présentes.

La réunion débute par un mot d'introduction de M. QUILLES, maire d'Optevoz, celui-ci rappelle les objectifs de la révision du PLU. L'on y trouve notamment la volonté de préserver le cadre de vie du village, de conserver les commerces ainsi que les différents équipements publics et notamment l'école, qu'il convient de sauvegarder. Enfin, M. le maire rappelle l'importance de favoriser des mobilités douces et sécurisées.

❖ Projet communal et orientation d'aménagement et de programmation

Présentation des zones urbaines

Le projet communal, discuté et approuvé à l'été 2024, se structure autour de trois axes principaux, qui sont ensuite déclinés en orientations et actions spécifiques. Il inclut notamment la production de 60 logements d'ici 2034 et une extension sur le site des Romains.

Le BE explique ensuite les outils de traduction du projet communal dans le PLU :

1. Le zonage, incluant les zones :
 - **UA** : Centre-bourg historique,
 - **UB** : Tissu résidentiel plus diffus,
 - **Ui** : Zone économique de Tassier,
 - **UL** : Zone d'équipements publics,
 - **1AU** : Zone à urbaniser des Romains.
2. Le règlement écrit applicable à ces zones.
3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le BE commence sa présentation avec la délimitation des zones **UA** et **UB** et le règlement écrit qui leur est associé.

Un habitant demande quel est le lien entre la zone UA et le SCoT. Le BE explique que la zone UA est tracée à partir d'un périmètre de 300 mètres autour de la place de l'église. Les prescriptions du SCoT sont consultables en ligne. **Un participant demande pourquoi la zone UA est divisée en deux parties.** Le BE précise que cette division s'explique par les risques existants et à la zone humide, qui est classée comme réservoir de biodiversité.

L'un des participant questionne le bureau d'études sur la possibilité de construire au sein d'une zone soumise au risque. Le BE répond que les constructions existantes sont utilisables, mais que de nouvelles implantations sont interdites.

Le BE reprend ensuite la présentation avec les zones **UL** et **UI**. Il est précisé que lors de la réunion avec les personnes publiques associées du jour même, les questions de hauteur maximale et de l'emprise au sol au sein de la zone Ui ont été abordées et les normes retravaillées.

L'un des habitants questionne la Municipalité et le bureau d'études sur la surface de la zone Ui. Il lui est répondu que la zone Ui mesure 1,4 hectare et pourrait accueillir un bâtiment supplémentaire. **Un participant demande si le garage situé au nord de la commune se trouve également en zone Ui.** Le BE précise que ce n'est pas le cas, car cette zone est sujette à des risques et à des prescriptions réglementaires liées à la ripisylve.

Présentation des orientations d'aménagement et de programmation

Le BE détaille ensuite l'OAP des Romains, qui prévoit la construction de 30 logements au sud du centre-bourg. Il est précisé que les schémas de principes présentés ce jour ne sont pas des plans masses et qu'ils ne reflètent qu'une version de la programmation possible.

Un participant interroge la Municipalité sur l'intégration de l'intergénérationnalité au sein de l'OAP des Romains ? Le BE répond que ces éléments sont pris en compte dans la typologie des logements, bien qu'il ne soit pas possible de prévoir l'âge des futurs résidents.

Un habitant se demande pourquoi l'OAP des Romains se situe-t-elle en zone agricole. Il se demande si cela ne va pas à l'encontre des principes du zéro artificialisation nette. Le Maire précise que ce site, proche du centre-ville et des commerces, est particulièrement adapté aux personnes âgées. Le BE ajoute que le projet de PLU inclut une étude de densification dans l'enveloppe urbaine permettant la réalisation d'une trentaine de logement. Ainsi, les 30 logements supplémentaires doivent être construits en extension.

Un participant se dit choqué par la possibilité d'une construction de R+2 à 9 mètres de hauteur, alors que la zone UB est limitée à 7 mètres. Le BE répond que l'objectif est de densifier tout en respectant la qualité paysagère de la zone agricole environnante.

Concernant l'OAP Tassier, le BE présente les propositions de réutilisation des bâtiments existants, la densification, et la mutualisation des stationnements.

Un habitant demande si une enquête a évalué les besoins pour l'OAP économique. La municipalité confirme avoir reçu de nombreuses demandes de particuliers, notamment d'entreprise souhaitant s'étendre tout en restant sur le territoire optevozien.

Les zones naturelles et agricoles

Le BE détaille les zones naturelles (**A et Are, N et Nre**), en insistant sur l'importance de la préservation de la biodiversité et des réservoirs écologiques comme les ZNIEFF, ENS, et zones Natura 2000. Les prescriptions réglementaires couvrant les emplacements réservés, les linéaires de protections commerciales, et la protection du patrimoine bâti sont également présentées. Le BE présente ensuite la zone Ne. Il présente aussi la zone initialement classée NL, qui sera finalement classée en zone UL car elle accueille la salle du Champ, équipement publique.

❖ [Prescriptions réglementaires supplémentaires et synthèse du projet](#)

Les prescriptions réglementaires supplémentaires

Le BE détaille d'abord un à un les emplacements réservés, il en existe 4 au projet de PLU. Il présente ensuite les linéaires de protections commerciales (L.151-16) situé au centre-bourg. Ceux-ci permettent à la Municipalité de s'assurer que le rez-de-chaussée de ces bâtiments seront toujours utilisés à des fins commerciales.

Il présente ensuite la protection du patrimoine bâti : ensembles remarquables, petit patrimoine, pierres plantées. Ensuite, le BE présente les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N. Il en existe 2, au secteur du Grivoux. Enfin, le BE présente les chemins et itinéraires à protéger au titre de l'article L.151-38.

Le BE aborde le volet environnemental, en détaillant les éléments liés à la trame verte et bleue (TVB), qui joue un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité. La trame verte et bleue comprend des arbres remarquables, des ripisylves (zones boisées en bord de cours d'eau), des tourbières, des zones humides et certaines haies. Le BE précise que cette TVB fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique, rendant ainsi ces éléments opposables aux projets d'urbanisme afin de garantir leur protection.

Le BE présente le planning du projet de PLU. L'arrêt est prévu au Conseil Municipal du 17 décembre 2024. Le BE précise que le support de cette réunion sera disponible sur le site internet de la mairie.

Synthèse du projet communal et conformité avec la loi Climat et Résilience

Le BE poursuit en présentant une synthèse du projet communal, qui prévoit une consommation de seulement 0,9 hectare d'espace, en conformité avec les obligations de la loi Climat et Résilience et le principe de zéro artificialisation nette (ZAN). Ce choix signifie que le projet limite fortement l'artificialisation de nouvelles terres pour minimiser l'impact environnemental.

Une personne précise que l'étude de densification du PLU en vigueur comptait aussi un potentiel de construction d'une trentaine de logement en densification. Elle demande s'il est possible de trouver une comparaison entre l'étude du PLU en vigueur et celle du projet. Le BE précise que cette comparaison sera faite lors de la rédaction du rapport de présentation du PLU, dans le volet justifications.

Le BE présente ensuite le calendrier du PLU, avec un arrêt du projet prévu lors du Conseil Municipal du 17 décembre 2024. À cette date, le projet sera soumis à un vote pour approbation. Le BE indique également que le support de cette réunion sera mis en ligne sur le site internet de la mairie pour permettre aux habitants d'en consulter les détails.

❖ Conclusion et débat

Le BE présente ensuite le calendrier du PLU, avec un arrêt du projet prévu lors du Conseil Municipal du 17 décembre 2024. À cette date, le projet de PLU sera soumis à un vote pour arrêt. Le BE indique également que le support de cette réunion sera mis en ligne sur le site internet de la mairie pour permettre aux habitants d'en consulter les détails.

Un participant regrette que l'OAP des Romains ne soit pas située au centre du village. Le Maire explique que le PLU précédent, qui prévoyait des logements dans cette zone centrale, a été retoqué en raison des risques associés à cette zone. **Un habitant partage l'expérience de son ancien village, où la construction de logements trop denses ne respectait pas l'identité rurale locale.**

Un autre habitant suggère que le développement de logements locatifs attirerait davantage de jeunes familles, offrant ainsi une dynamique positive pour la commune.

Une personne se dit préoccupée par le projet de l'OAP des Romains, estimant que sa position en entrée de village et en zone agricole risque de « détruire » le caractère de la commune. Il demande si une réévaluation des risques pourrait être envisagée pour la zone centrale du village afin d'y prévoir la construction des 30 logements en extension.

Un habitant rappelle les inondations de 1993, notant que des pluies abondantes avaient fait déborder les fossés du village en raison d'une nappe phréatique quasi pleine, et cite en exemple la récente catastrophe de Rive-de-Gier. Un autre participant répond que la carte des aléas, qui identifie les zones à risque, n'est pas sujette à révision.

Une participante demande si la population sera sollicitée pour donner son avis sur le visuel de l'OAP des Romains et souhaite obtenir un engagement de la Municipalité sur le sujet de la concertation. Le Maire précise que le projet sera effectivement présenté aux habitants et que la possibilité d'une consultation publique sera discutée.

La réunion permet de clarifier de nombreux aspects techniques et réglementaires du PLU, tout en donnant la parole aux habitants pour qu'ils expriment leurs préoccupations. La Municipalité s'engage à offrir davantage de transparence et à envisager des consultations futures sur certains aspects du projet, notamment l'OAP des Romains. Le projet continue d'avancer conformément au calendrier, avec l'arrêt du PLU prévu lors du Conseil Municipal du 17 décembre 2024.

urbanisme

Notre commune est entrée dans la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU est un outil réglementaire qui, à l'échelle de la commune, fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Nos réflexions vont être portées durant les deux prochaines années pour définir notre document d'urbanisme, compatible avec les exigences du Schéma de Cohérence Territoriale de la Boucle du Rhône en Dauphiné (SCoT) ainsi que les lois et directives de la Région et de l'Etat (dont la loi Climat et Résilience et ses objectifs de Zéro Artificialisation Nette).

Pourquoi une révision du PLU ?

La commune d'Optevoz dispose d'un PLU approuvé en septembre 2019. Ce document d'urbanisme avait pris le parti d'un développement très contraint du territoire communal, avec des possibilités d'évolution qui aujourd'hui sont limitées à des terrains et des fonds de propriétés à ce jour bloqués, dont la situation foncière n'évoluera probablement pas à moyen /long terme.

Ce constat compromet la production de logements identifiée notamment au moyen des OAP sectorielles du PLU en vigueur.

Il en résulte une situation démographique qui commence à être préoccupante, notamment en matière scolaire où les effectifs ont enta-

mé une baisse notable et où l'évolution projetée voit une amplification de cette baisse si aucun moyen n'est mis en place pour développer les capacités d'accueil et maintenir la population optevozienne dans la commune.

La commune d'Optevoz, en tant que polarité de proximité dans l'armature territoriale du SCoT du SYMBORD, avec lequel elle doit être compatible, n'affiche pas les ambitions retenues pour son territoire en matière de production de logements. A ce titre, Optevoz joue un rôle privilégié dans le maillage du territoire en termes de commerces et de services de proximité.

La commune fait partie de celles identifiées de préférence pour l'accueil de petites opérations d'aménagement et d'implantation d'équipements de proximité. Cette orientation renvoie à la volonté de la commune, par cette révision générale du PLU, de mieux valoriser son offre de commerces et services à la population et de se doter de nouveaux équipements publics, avec en priorité la construction d'une nouvelle salle polyvalente plus fonctionnelle.



Les projets de la commune s'inscriront assurément dans un objectif de consommation modérée de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, resserrée autour du village actuel, dans le respect des objectifs chiffrés de modération attendus ces prochaines années, en prévision de l'atteinte du Zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

De plus, cette révision générale du PLU sera l'occasion pour la commune d'articuler son développement souhaité avec une prise en compte actualisée des documents supra communaux en vigueur ou applicables à courte échéance : PLH intercommunal, SRADDET AURA, PCAET intercommunal, etc.

Par ailleurs, il apparaît nécessaire modifier le zonage sur certains bâtiments afin de permettre leur restauration (impossible aujourd'hui) ainsi



que le zonage des équipements publics qui n'est pas correct actuellement (stade, parking mairie, régie des eaux...).

Quels objectifs ?

►►► 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 pos-

sibilités 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 pérenni-

sant en priorité la centralité communale afin de faciliter le quotidien des Optevoziens et dynamiser la vie locale : optimiser les déplacements et aménager des cheminements pour les modes doux afin de mieux sécuriser les déplacements vélos et piétons notamment vers les équipements et services; 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

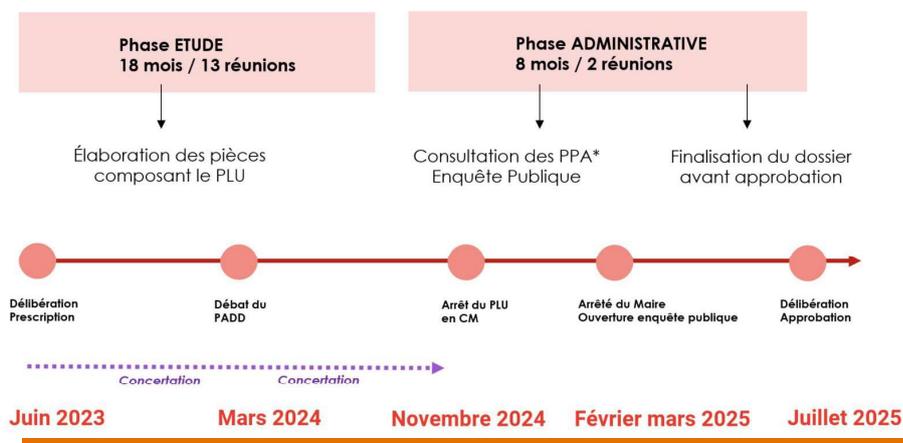
Quelle démarche ?

Depuis le milieu d'année 2023, nous travaillons à l'actualisation du diagnostic de notre village.

La révision du PLU a en effet été lancée le 21 juin dernier, à travers une première réunion où étaient présents les

membres élus de notre commune et le bureau d'études Verdi associé à la procédure. Plusieurs réunions de travail ont depuis été tenues pour établir notre diagnostic communal sur les volets socio-démographique, environnemental, économique, foncier, etc.

Aussi, nous souhaitons que ce PLU s'élabore en concertation avec vous. La concertation, présente pendant toute la durée du projet, a pour but d'associer les habitants dans une réflexion collective qui aura des incidences sur le devenir du territoire.



DÉCLARATIONS PRÉALABLES :

- Clôture : 4
- Panneaux photovoltaïques : 15
- Piscine : 8
- Modifications ouvertures/ isolations : 9
- appenti/ pergola : 3
- abri de jardin : 2
- Création de pylône antenne SFR- Bouygues : Refus 1

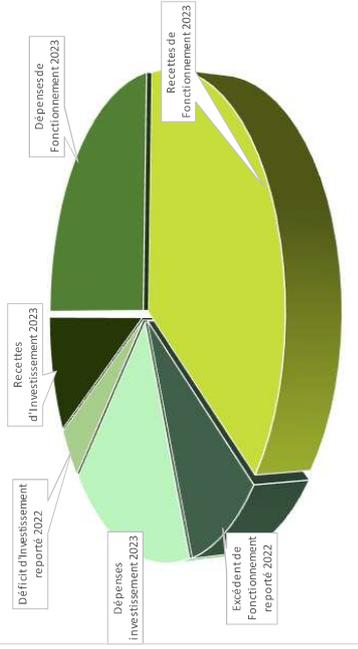
PERMIS DE CONSTRUIRE :

- Construction de maison individuelle : 1
- Extension villa : 1

>> À LA DATE DU 27 NOVEMBRE



RÉPARTITION DU RÉALISÉ 2022 PAR SECTION



FONCTIONNEMENT

Charges à caractère général	217 097,73 €
Charges de personnel	188 830,42 €
Atténuations de produits	20 129,04 €
Charges financières	14 246,41 €
Autres charges de gestion	49 248,56 €
Charges exceptionnelles	- €
TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT 2023	489 552,16 €
Atténuations de charges	345,24 €
Produits services	48 360,37 €
Impôts et taxes	17 737,16 €
Fiscalité locale	366 572,00 €
Dotations et participations	170 410,70 €
Autres produits de gestion courantes	58 418,29 €
Produits financiers	1,31 €
Produits spécifiques	40,00 €
Reprises provisions	- €
Sous-total	661 885,07 €
Excédent fonctionnement reporté 2022	567 393,47 €
TOTAL RECETTES FONCT.CUMULEES 2023	1 229 278,54 €
Résultat cumulé de fin d'exercice 2023 :	
Excédent de fonctionnement :	739 726,38 €

DÉCLARATIONS PRÉALABLES :

- Panneaux photovoltaïques : 7
- Clôtures : 8
- Ravalement de façades : 4
- Modifications ouvertures : 3
- Réfection de toitures : 3
- Piscines : 2
- Abris de jardin / bûches : 2
- Extension hangar : 1
- Division de terrain : 1
- Pergola, véranda : 2

INVESTISSEMENT

Remboursement d'emprunts	32 163,74 €
Op. 11 - Achats de matériels	5 478,02 €
Op. 12 - Travaux bâtiments communaux	283 096,72 €
Op. 13 - Travaux de voirie	- €
Op. 16 - Plan local d'urbanisme	8 199,20 €
Op. 17 - Groupe scolaire	16 111,60 €
Op. 18 - Espace détente	216,00 €
Op. 19 - ENS	- €
Sous-total	345 265,28 €
Déficit d'investissement reporté 2022	76 574,80 €
TOTAL DEPENSES D'INVESTISSEMENT 2023	421 840,08 €
Subventions	82 631,74 €
Dotations, fonds et réserves	91 919,19 €
Excédent de fonctionnement capitalisé	1 480,00 €
Dépôts et cautionnement	- €
TOTAL RECETTES D'INVESTISSEMENT 2023	176 030,93 €
Résultat cumulé de fin d'exercice 2023 :	
Déficit d'investissement :	245 809,15 €

Urbanisme

PERMIS DE CONSTRUIRE :

- Maison individuelle avec garage : 1

>> À LA DATE DU 21 NOVEMBRE

Par délibération en date du 10 juillet 2023, le conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Une première réunion publique a été organisée en mars dernier afin de vous présenter le cadre réglementaire de la révision du PLU, les principaux constats et enjeux du diagnostic ainsi que le projet communal à l'horizon 2036.

Le support de la réunion publique est disponible sur le site internet de la commune : www.optevoz.fr - rubrique « révision PLU 2023-2026 » ainsi que le projet communal (PADD) et la délibération relative au débat sur les orientations du PADD

Ces derniers mois ont été consacrés à la traduction graphique et réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'est agit d'élaborer 3 documents :

- le plan de zonage (ou règlement graphique)
- le règlement écrit
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



LE ZONAGE



4 grandes zones :
 - U : urbanisées
 - AU : à urbaniser
 - A : agricole
 - N : naturelle

+ Des prescriptions spécifiques :
 emplacements réservés,
 protection du petit patrimoine, identification des haies...

LE RÈGLEMENT



Chaque zone est organisée autour de 3 volets :
 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Qu'est-ce que je peux construire ?
 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
 De quelle façon ?
 Équipements et réseaux
 Comment je me raccorde ?

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Objectif : définir des intentions et orientations afin d'accompagner l'urbanisation d'un secteur

Outil permettant de traduire les orientations et objectifs du PADD : densité, formes urbaines, mixité...

+ possibilité de définir des OAP thématiques (exemple : Trame Verte et Bleue)

Afin de vous présenter ces documents, une seconde réunion publique a été organisée le mercredi 6 novembre 2024 à 19h00 à la salle des fêtes.



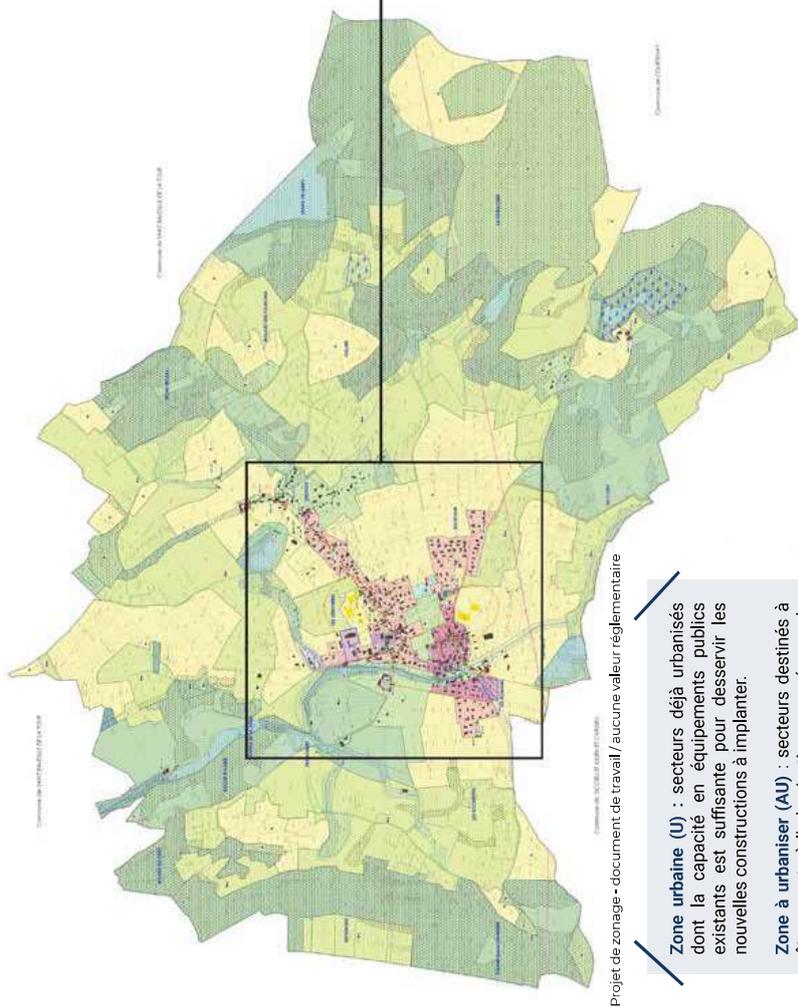
Le support de la réunion publique est disponible sur le site internet de la commune : www.optevoz.fr - rubrique « révision PLU 2023-2026 »





Zoom sur le projet de zonage du futur PLU

Il découpe le territoire en différentes zones selon 4 grandes familles : la zone Urbaine (U), la zone à Urbaniser (AU), la zone Agricole (A) et la zone Naturelle (N). Il comprend également des éléments apportant des prescriptions réglementaires : emplacements réservés, protection des composantes de la trame verte et bleue, identification et protection d'éléments bâtis participant à l'identité communale...



Projet de zonage - document de travail / aucune valeur réglementaire

Zone urbaine (U) : secteurs déjà urbanisés dont la capacité en équipements publics existants est suffisante pour desservir les nouvelles constructions à implanter.

Zone à urbaniser (AU) : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du respect de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Zone agricole (A) : secteurs exploités

Zone naturelle (N) : secteurs correspondant aux principaux boisements ou espaces naturels de la commune marqués par des enjeux paysagers et/ou environnementaux.

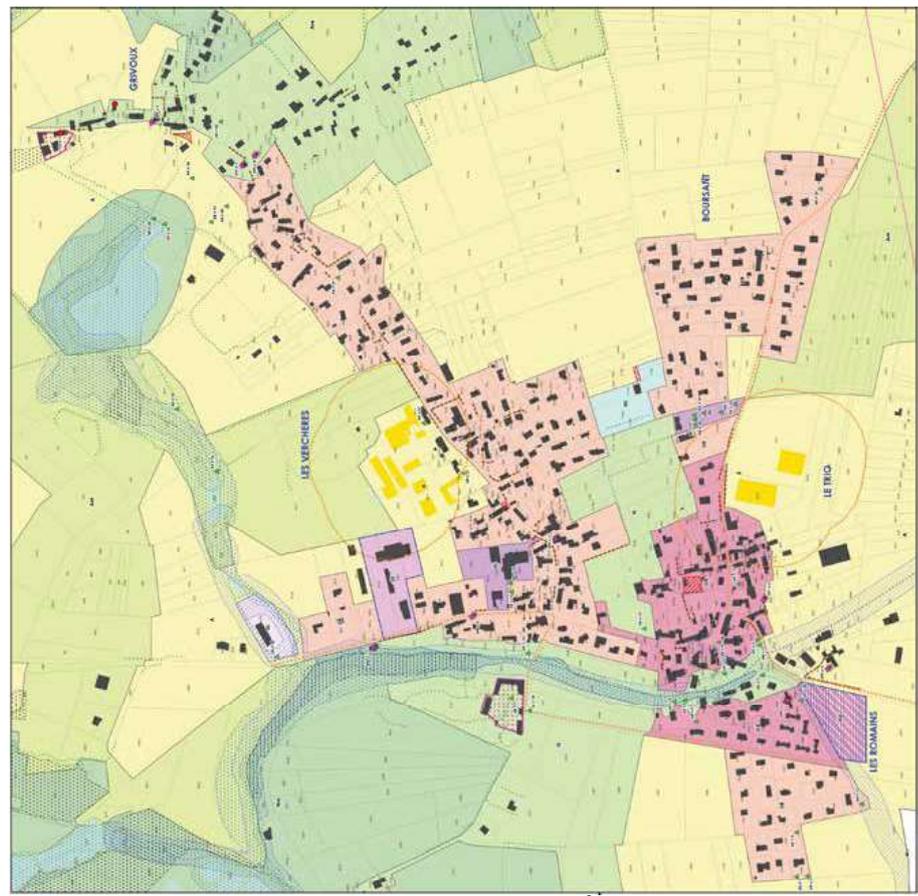
Les zones A et N comprennent également des habitations existantes pouvant faire l'objet d'évolutions (extensions et annexes).



Le projet de PLU permet l'accueil de 60 logements sur la période 2023-2034, dont 30 logements correspondent à la densification des zones U (dents creuses, divisions parcellaires, reconquête de logements vacants...) et 30 logements au projet d'habitat intergénérationnel sur le secteur « Les Romains » (zone AU).

La régie des eaux doit faire l'objet d'une délocalisation, libérant ainsi une emprise d'environ 1,2 ha.

Le projet de PLU vise alors à identifier ce secteur comme lieu d'accueil d'activités artisanales, en réponse aux artisans locaux.



Projet de zonage - document de travail / aucune valeur réglementaire

- Délimitation du territoire par zones**
- UA - zone urbanisée correspondant au centre-bourg (centrale)
 - UB - zone urbanisée correspondant au tissu résidentiel
 - U - zone urbanisée à vocation d'équipements
 - UI - zone urbanisée à vocation d'activités économiques
 - AU - zone à urbaniser à vocation d'habitat correspondant au secteur "Les Romains"
 - A - zone agricole
 - As - zone agricole correspondant aux réservoirs de biodiversité
 - AI - secteur de table et de capacité d'accueil limité (STECAL) correspondant au garage automobile
 - N - zone naturelle
 - Ns - zone naturelle correspondant aux réservoirs de biodiversité
 - Ns - sous-secteur de la zone N correspondant à la dichotomie
 - NL - zone naturelle à vocation d'équipements et de loisirs

- Prescriptions réglementaires**
- Secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Secteur de mixité sociale (L.151-15 du CU)
 - Emplacements réservés (ER)
 - Ensembles bâtis à protéger pour motif patrimonial (L.151-19 du CU)
 - Espaces verts à protéger (L.151-19 ou L.151-23 du CU)
 - Zone humide à préserver (L.151-23 du CU)
 - Ripisylve à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU
 - Tourbière à préserver (L.151-23 du CU)
 - Éléments bâtis à préserver (L.151-19 du CU)
 - Éléments pouvant potentiellement changer de destination au sein des zones A et N
 - Arbres remarquables à protéger (article L.151-23 du CU)
 - Linéaires commerciaux à préserver (L.151-16 du CU)
 - Hauts, alignements d'arbres à préserver (L.151-23 du CU)
 - Pierres plantées à maintenir (L.151-19 du CU)
 - Cheminement douanier créer ou à conserver (L.151-38 du CU)



Urbanisme - PLU



Zoom sur les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de zoomer sur des secteurs stratégiques et de s'assurer de la traduction des orientations définies dans le projet communal (PADD). Elles permettent d'encadrer et d'accompagner l'urbanisation des secteurs.

Les demandes d'urbanisme qui seront déposées sur ces secteurs devront obligatoirement être compatibles avec les grands principes définis dans les OAP.

Le futur PLU prévoit la mise en place de 2 OAP sur le secteur des Romains (habitat intergénérationnel - zone AU) et sur le secteur de la régie des eaux.



Vous pouvez consulter la présentation de ces OAP dans le support de la seconde réunion publique mis en ligne sur le site internet de la commune.

Prochaines étapes de la révision du PLU

L'arrêt du projet de PLU

Finalisation des pièces du PLU

Une fois que les pièces réglementaires du PLU sont établies, il convient de finaliser le dossier complet du PLU, en rédigeant l'évaluation environnementale ainsi que les justifications du projet, ou encore en préparant le dossier des annexes.

Bilan de la concertation

Il rappelle les modalités de la concertation mises en œuvre tout au long de la révision du PLU : réunions publiques, articles sur le site internet ou dans le bulletin municipal...

Le document complet est ensuite présenté au conseil municipal.

Validation du dossier d'arrêt du PLU

Lorsque l'ensemble des pièces du dossier sont finalisées et que le document est prêt pour validation, le conseil municipal se réunit pour délibérer sur l'arrêt du PLU.



Début 2025

De l'arrêt du projet à l'approbation du PLU

Consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet est soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA). Parmi elles, on peut citer le Département, l'Etat (DDT), la Chambre d'agriculture, la communauté de communes, le SCOT...

Ces personnes disposent d'un délai de 3 mois pour faire part de leur avis dans la limite de leur compétence propre.



Printemps 2025

Enquête publique

Sur une période d'un minimum, le public peut émettre des remarques et observations sur le projet du PLU.

Un commissaire-enquêteur a pour mission de collecter les remarques des administrés et rédiger un rapport présentant les conclusions de l'enquête publique ainsi que des recommandations et éventuelles réserves émises sur le projet du PLU.



Début été 2025

Préparation du dossier pour approbation finale

Les pièces du PLU peuvent être modifiées pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées (PPA), de l'avis du public via le rapport du commissaire-enquêteur.

Lorsque le document est prêt, le conseil municipal se réunit pour approuver le PLU.



Fin 2025

Cadre de vie et associations

Les habitants des différentes communes ont pu découvrir un éventail d'activités locales.

Ce rendez-vous convivial rassemble les associations sportives, culturelles, artistiques des villages. Il est idéal pour les familles, les enfants, les jeunes et les adultes. Des activités pour tous les âges sont proposées : des cours de sport aux ateliers créatifs, en passant par les initiatives citoyennes. Des démonstrations et

158 visiteurs ont été accueillis dont 31 Optevoziens.

L'année prochaine le Forum aura lieu sur notre commune le samedi 30 août 2025.



Le forum des associations a eu lieu le samedi 31 août sur la commune de Dizimieu.

Événement annuel regroupant les associations des 5 communes (Annoisin-Chatelans, Dizimieu, Optevoz, Soleymin et Siccieu-St Julien-Carisieu).

Enfance

UNE ÉCOLE ULTRA-CONNECTÉE !



Cette année, la mairie d'Optevoz a équipé l'école de matériel informatique de dernière génération.

Chaque classe a à sa disposition 10 tablettes « élève » et une tablette « enseignant ».

La classe des maternelles a été équipée d'un ENI (Ecran Numérique Interactif) et un TNI (Tableau Numérique Interactif) a été installé dans la classe des CM.

Ces équipements permettent aux enseignants de l'école d'avoir une pédagogie plus novatrice avec la mise en place de groupes de besoins.

