

Objet de la réunion :	Règlements – Réunion Personnes Publiques Associées	CR n°	3
Date & lieu :	14/05/2025	Mairie du Bouchage	
Rédacteur :	G. Tempelaere	Nombre de pages :	5
Diffusé le :	22/05/2025		

Entité	Nom
Commune du Bouchage	Mme. Annie POURTIER
	Mme Odile BARRET
	Mme Françoise HERBEPIN
	M. Paul BONNAVIAT
DDT	Mme. Fanny RODIER
CD38	M. Patrice PERRET
Commune des Avenières Veyrins-Thuellin	Mme Myriam BOITEUX
SCoT Symbord	M. David PAGNIER
Lo Parvi	M. Raphaël QUESADA
VERDI	M. Guillaume TEMPELAERE

Ordre du jour :

- Traduction règlementaire du projet de PLU

Affaire :		Révision du Plan Local d'Urbanisme du Bouchage.	CR n°	3
Sujets abordés				
Mots d'introduction				
1	Madame la maire présente le contexte : la réunion du jour est consacrée à la traduction règlementaire du projet de PLU. Mme le Maire rappelle le travail conséquent sur la définition du projet communal nourri par la concertation. Elle rappelle également qu'un travail a été mené avec Lo Parvi sur la définition de zones de compensation au regard de deux projets spécifiques qui seront évoqués lors de la réunion.			

Remarques

Suite à la présentation par le bureau d'études, les remarques suivantes sont émises :

- Le SCoT invite la commune à repositionner une zone Ua sur le Mollard et à supprimer de la zone **Ub** la possibilité d'autoriser du commerce. Cette disposition n'est pas compatible avec le DOO du SCoT qui flèche le développement des activités commerciales dans la centralité. Le BE indique que cette option avait été retenue initialement avant de revenir à un choix plus large en termes d'autorisation. **Le règlement et le zonage seront corrigés.**
- Concernant la zone AU : celle-ci est en assainissement individuel mais cela justifie difficilement l'objectif de densité qui est moitié moindre que celui du SCoT. L'objectif inscrit au DOO est de tendre vers 20 logements à l'hectare : la densité de la zone doit être réhaussée (13 actuellement). Les élus s'interrogent sur la pertinence d'une telle densité au regard du caractère rural de la commune et de la zone. Le BE précise que les densités des secteurs urbanisés limitrophes sont particulièrement faibles (4-5 logements à l'hectare) et que sans remettre en cause la nécessité d'une densité vertueuse, le projet a aussi cherché à assurer un équilibre et un respect des formes urbaines. **Ce point fera l'objet d'une validation de la part des élus après débat.**
- Concernant la compensation, Lo Parvi indique que deux secteurs ont été discutés et retenus par la commune et le bureau d'études. Ces deux sites sont des zones naturelles de faible fonctionnalité : l'une est drainée tandis que l'autre accueille une peupleraie source d'appauvrissement de la biodiversité sur le site. Le choix de la valorisation de zones humides existante (suppression de la peupleraie, arrêt du drainage) doit répondre à un enjeu de destruction d'une zone humide identifiée sur la zone AU et d'un remblai en zone agricole sur une zone humide théorique identifiée à l'inventaire départemental. Les deux zones excèdent les 200% de compensation. Les élus s'interrogent sur la réalité des zones humides. Le BE indique que celle de la zone AU a fait l'objet d'inventaire qui confirme ce statut. Celle au Sud n'est identifiée que dans l'inventaire départemental sans précision de terrain. Lo Parvi rappelle que l'inventaire départemental a des limites et qu'il peut être démontré que la parcelle n'est pas humide. Il faudra démontrer pour l'arrêt projet que le secteur n'est pas humide. **Le BE reviendra vers la commune pour d'éventuels sondages.**
Pour rappel le secteur est déjà remblayé : il sera aussi démontré que le secteur constitue déjà un espace artificialisé.
Enfin, l'ensemble des PPA interpellent la commune sur la mise en œuvre de compensation dans le cadre de projet particulier (projet agricole). Il serait du ressort du porteur de projet de mettre en œuvre cette compensation. Le BE attire la vigilance de la commune sur l'équité de ce traitement notamment en vue de la future enquête publique.
- Le SCOT indique qu'un zonage UE serait à mettre en place notamment sur le cimetière. Le BE fait remarquer que si le zonage peut rendre compte de la réalité de l'occupation de sols, en matière d'équipement publics, les zones A ou N les autorisent le plus souvent. Les autres équipements pourraient être basculés en zone UE. **Le BE fera une proposition de zonage et de règlement à la commune.**
- En matière de zone Nre, le SCOT indique qu'elles doivent être reprises tels quels dans le zonage en s'appuyant sur les délimitations des périmètres environnementaux qui les génèrent. Aucun droit à construire ne peut y être autorisé même pour l'adaptation de bâti existant. Le BE attire l'attention sur un logement existant en zone Nre qui ne pourra faire l'objet d'aucune évolution. **Le règlement sera corrigé.**
- La DDT interpelle le BE sur le contenu de l'OAP TVB : celle-ci doit bien reprendre l'ensemble des items définis au Code de l'Urbanisme. **Le BE s'assurera du respect du code.**
- Concernant les logements de fonction agricole, le SCOT indique que la règle est trop permissive. Le BE rejoint l'avis du SCOT : **la règle sera réévaluée** pour soit limiter l'emprise (ex 80m²) soit obliger à être intégré au volume des bâtis existants ou d'exploitation.

Affaire :	Révision du Plan Local d'Urbanisme du Bouchage.	CR n°	3
	- Enfin sur le volet consommation foncière, le débat porte sur le respect de la loi ZAN et des objectifs de consommation foncière inscrits au SCOT. M. Pagnier indique que le SCOT bien qu'antérieur à la Loi ZAN est jugé compatible avec cette dernière. Le projet de PLU ne semble pas respecter ces dispositions notamment au regard du potentiel foncier en densification et comptabilisé comme consommation. Il est rappelé que le SCoT a décliné une méthodologie spécifique sur ce sujet qu'il convient de respecter. Le BE fera la démonstration de la compatibilité du projet avec les textes en vigueur au moment de l'arrêt projet. - Enfin, la commune indique devoir achever le travail sur les emplacements réservés qui feront évoluer le zonage à la marge.		
	Planning L'arrêt du projet initialement projeté en Juin serait potentielle décalé à l'automne. Ce point sera à valider par les élus dans les prochaines semaines.		