Compte-rendu de réunion

Objet de la réunion :	Réunion en présence des personnes publiques associées (PPA) n°4		
Date & lieu :	08/09/2026	Mairie du Bouchage	
Rédacteur :	Cédric Cruvieux	**Nombre de pages :**	

Entité	NOM/Prénom	Qualité	Présent	Diffusion
Commune – Le Bouchage	POURTIER Annie	Maire	X	X
	COPET Robert	Conseiller municipal	X	X
	GUÉRAND Audrey	Conseillère municipal	X	X
	MATHIOLLON Guy	Conseiller municipal	X	X
	BARRET Odile	Membre de la commission communale PLU	X	X
	BONNAVIAT Paul	Membre de la commission communale PLU	X	X
Commune – Saint-Victor-de-Morestel	GIPPET Gilbert	Adjoint au maire de la commune de Saint-Victor-de-Morestel	X	X
LO PARVI	QUESADA Raphaël	Membre association LO PARVI	X	X
SCoT Symbord	PAGNIER David	Directeur – Chef de projet SCoT	X	X
Communauté de Communes – Les Balcons du Dauphiné	PAILLET Simon	/	X	X
DDT38 SANO	JACOMETTI Pierre	Adjoint au SANO	X	X
DDT38 SANO	DUVOISIN Anne-Claire	/	X	X
Département 38	PERRET Patrice	Service aménagement	X	X
ONF	REMACLE Mathieu	/	X	X

Commune - Avenières-Veyrins-Thuellin	BROSSE Bertrand	Maire de la commune Avenières-Veyrins-Thuellin	X	X
VERDI	Cruvieux Cédric	Chargé d'études en urbanisme réglementaire	X	X

Ordre du jour :

- Réunion en présence des personnes publiques associées afin de présenter le projet communal (PADD et traduction réglementaire).

1	**Introduction** Madame la Maire propose de commencer la réunion par un tour de table afin que chacun puisse se présenter. Elle introduit ensuite la réunion en rappelant aux différents intervenants le contexte de la procédure, notamment son calendrier et les principales étapes à venir. Elle revient également sur la période d'interruption de la procédure (environ 1 an), en expliquant que la commune avait souhaité la mettre en pause avant les élections municipales. Madame la Maire laisse ensuite la parole au bureau d'études (BE) pour présenter le projet communal.

Déroulé de la réunion

Le BE revient brièvement sur le calendrier de la procédure, Madame la Maire ayant déjà évoqué ce sujet dans son propos introductif.

Le BE rappelle simplement qu'une réunion publique est prévue le 13 octobre 2026 à 19h00.

Comme l'a souligné Madame la Maire, le BE rappelle également que la procédure fait l'objet d'une concertation renforcée. À ce titre, plusieurs ateliers ont été organisés avec les habitants. Une exposition évolutive consacrée au projet est par ailleurs présentée en mairie et fait l'objet d'une actualisation régulière. Enfin, le site internet de la commune est régulièrement mis à jour afin de mettre à disposition du public les supports de présentation ainsi que les comptes rendus des différentes réunions.

1. Rappel du projet politique communal (PADD)

Le BE poursuit la présentation en rappelant les 3 axes du PADD, portant sur le vivre-ensemble sur le territoire communal (axe 1), le patrimoine naturel (axe 2) et le développement économique (axe 3). Le BE présente ensuite la carte de synthèse du PADD, reprenant les différents éléments propres à chaque axe, que le PLU traduira de manière réglementaire dans les différentes pièces du document d'urbanisme.

Le besoin en logements est ensuite présenté par le BE. Il indique que, du fait de l'interruption temporaire de la procédure, les données de l'INSEE avaient été actualisées pour l'année 2022 au moment de la reprise du travail. Le BE souligne néanmoins que de nouvelles données de l'INSEE sont désormais disponibles pour l'année 2023.

2

Sur cette base, la population municipale est estimée à 648 habitants en 2022, selon l'INSEE. Avec un objectif démographique de +0,98 % par an et une hypothèse de desserrement de 2,40 à l'horizon 2036, correspondant à l'échéance du projet de PLU, le besoin en logements est estimé à 36 unités sur le territoire pour l'ensemble de la période 2026-2036.

Le BE précise qu'avec le scénario démographique de +0,98 % par an, la population municipale serait estimée à 743 habitants, soit 95 habitants supplémentaires.

2. Consommation d'espaces

Le BE poursuit la réunion sur le volet relatif à la consommation d'espaces et à sa prise en compte dans le projet de PLU au regard de la loi ZAN. Il indique que les données du Cerema semblent surreprésenter la consommation d'espaces sur la période 2011-2021, mais plus particulièrement sur la période 2021-2024.

Le SCoT et la DDT interpellent le BE sur la nécessité de bien justifier la méthodologie employée si la commune ne retient pas les données de l'INSEE. Le BE précise qu'effectivement, au moment de la réunion, il n'est pas en mesure de présenter l'analyse des fichiers fonciers du Cerema.

Le SCoT répond que, de toute manière, les résultats issus des fichiers fonciers seront nécessairement en accord avec les données du portail de l'artificialisation.

Le BE précise néanmoins que la question de la légitimité des données se pose tout de même, en prenant notamment l'exemple de l'année 2022, pour laquelle une consommation de 1,5 ha à vocation d'habitat est indiquée sur le portail, contre 0,24 ha selon les données communales (registre des permis de construire).

Le SCoT et la DDT alertent le BE sur les justifications qui devront être apportées et, surtout, sur la méthode de comptabilisation du foncier en ENAF. Le BE prend note de ces observations et rejoint les PPA sur la vigilance à avoir concernant ces éléments dans le rapport de présentation.

Le SCoT précise que les fichiers fonciers ont bien été corrigés et que les erreurs de calcul identifiées précédemment ne sont désormais plus d'actualité.

Le SCoT et le BE précisent également à la commune que la méthode de calcul des fichiers fonciers peut comptabiliser des surfaces consommées qui ne relèvent pas directement de la commune, mais éventuellement d'un autre acteur public. Sur la commune du Bouchage, cette situation semble toutefois peu probable.

3. Présentation du zonage et des OAP

La réunion se poursuit sur la présentation du zonage et des OAP. Tout d'abord, le BE présente la zone urbaine U avec ses sous-secteurs Ua et Ub, ainsi que la zone 1AU correspondant à l'OAP Revin.

Avant de présenter en détail la délimitation et les règles écrites dans ces zones, le BE revient sur l'étude de densification. Il indique aux intervenants que 8 gisements en dents creuses et 11 gisements en DP sont recensés au sein des enveloppes urbaines.

Il souligne, avec la DDT, la contrainte pesant sur le territoire en termes de risques. Le BE précise qu'effectivement, le potentiel de logements est seulement d'un logement par gisement au regard des emprises au sol fixées dans les zones bleues du PERI, hormis pour un gisement en DP en centralité où un potentiel de deux logements est fléché, traduisant une volonté de densification au sein de la centralité.

Le BE revient sur l'objectif de 80 % prescrit par le SCoT. Le SCoT précise bien qu'effectivement cette prescription n'est pas applicable au Bouchage, comme d'autres prescriptions, au regard de l'exposition aux risques du territoire communal.

	Surface (en ha)		Nombre de logements estimés	
	Totale	Dont centralité	Total	Dont centralité
Dents creuses	1,3	0	8	0
Divisions parcellaires	2,3	0,12	12	2
TOTAL	**3,6**	**0,12**	**20**	**2**

Résultats de l'étude de densification.

En plus des logements en densification, le BE présente l'objectif de remobilisation des logements vacants. 7 logements vacants sont ainsi inventoriés dans le projet de PLU.

Le BE réalise une synthèse des logements fléchés dans le PLU, à savoir un nombre de 45 logements comprenant 20 logements en densification, une dizaine de logements en changement de destination — le travail étant en cours sur l'identification des bâtiments sur la commune —, 7 logements vacants à réhabiliter et, enfin, les 8 logements en extension de l'OAP Revin, que le BE développera dans un second temps.

La DDT et le SCoT interpellent le BE sur la différence entre le besoin en logements présenté précédemment et ce nombre de 45 logements. Le BE précise que les 36 logements reflètent le besoin en logements selon le scénario démographique et le phénomène de desserrement, tandis que les 45 correspondent aux logements fléchés à ce stade du travail. Le BE précise toutefois que le nombre de

	logements vacants ou issus de changements de destination sera probablement revu à la baisse afin de flécher les réels potentiels, selon les connaissances de la commune sur le terrain, notamment la probabilité de remobilisation des logements vacants au regard des propriétaires. La DDT et le SCoT indiquent au BE et à la commune qu'à la finalisation du projet, ces deux nombres devront être cohérents et qu'il faudra surtout justifier que la commune a réellement besoin du secteur d'extension pour répondre à son besoin. Le BE précise bien aux intervenants que le travail sur les changements de destination est une estimation à la hausse et que ce besoin sera sûrement moindre, notamment en prenant en compte la non-nuisance à l'activité agricole ou encore l'absence d'entrave aux chemins agricoles des exploitations, par exemple. Il rejoint les remarques sur la nécessité de rendre cohérent le projet sur ce point. Le BE poursuit la présentation des sous-secteurs Ua et Ub. Il indique que le sous-secteur Ua correspond à la centralité de la commune et le sous-secteur Ub aux autres hameaux du territoire. Il revient notamment sur les règles et indique qu'une mixité fonctionnelle est acceptée au sein du sous-secteur Ua, tandis que le sous-secteur Ub est à vocation d'habitat en raison de son caractère pavillonnaire. Le BE interroge simplement le SCoT sur la possibilité de diviser la centralité en deux secteurs, correspondant au centre-bourg actuel et au hameau du Molard. Le BE se permet de poser la question car, si éventuellement la commune souhaite développer des activités sur le hameau, le classement en sous-secteur Ub ne le permettrait pas. Il est précisé que le hameau du Molard accueille un commerce et un garage, mais qu'effectivement les activités présentes ne sont pas comparables à celles du centre-bourg actuel. Le SCoT répond qu'il est possible de diviser le sous-secteur Ua en deux, correspondant donc à une centralité divisée, mais alerte à nouveau sur les justifications qui peuvent être apportées. Le BE précise bien qu'il s'agit simplement d'une question, au cas où la commune souhaiterait développer de l'activité au Molard. Sur les règles écrites, le BE poursuit en évoquant les règles relatives à la volumétrie, qui sont identiques entre les deux sous-secteurs. La DDT fait remarquer que les retraits par rapport à la voirie sont importants et qu'il serait judicieux de vérifier s'il n'existe pas de front bâti avec des constructions en limite. Le BE confirme avec la commune que des constructions sont implantées à proximité de la voirie au hameau du Molard. Le BE fera une proposition sur ce point auprès de la commune. **<u>OAP Revin</u>** Le BE présente aux intervenants la programmation de l'OAP Revin sur le nombre de logements, l'insertion paysagère, les stationnements, les formes urbaines, les accès, etc. La CCBD interroge le BE sur le schéma de l'OAP et notamment sur l'espace de stationnement avec les logos présents sur le schéma. Le BE précise qu'il s'agit de places de stationnement pour les invités, avec mutualisation pour des emplacements vélos. Le BE enchaîne avec la présentation des zones A et N du projet de PLU. Il indique que les zones A classiques prennent en compte le RPG 2024. Un élu intervient sur les zones humides présentes en zone agricole. Le BE indique que les zones humides sont protégées par une prescription qui sera présentée plus tard qui interdit notamment « *les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.* ». Le SCoT revient sur les règles concernant la limite de SP pour les extensions, qui paraît très élevée. Le BE indique qu'effectivement, la limite de SP globale pourra être diminuée ou alors que seul le seuil de 30 % de l'habitation existante pourra être conservé.

Sur les zones N, la DDT interroge la délimitation des zones N en petits espaces diffus sur le territoire. Le BE répond qu'il s'agit de bosquets au milieu des espaces agricoles et que la majorité des espaces boisés sur la commune sont classés en zone Nre, qui correspond aux réservoirs de biodiversité traduits dans le SCoT, eux-mêmes issus des périmètres d'inventaires en ZNIEFF de type I.

4. Les prescriptions réglementaires

Le BE continue la présentation sur les prescriptions du PLU. Il évoque notamment la prescription au titre de l'article L151-19, qui protège le patrimoine bâti de la commune, avec 3 ensembles patrimoniaux remarquables et 19 éléments dits du petit patrimoine.

Il revient ensuite sur les changements de destination en rappelant bien que le travail est en cours et que les chiffres présentés ne sont pas figés dans le projet, en raison du travail non terminé sur l'identification des changements de destination.

Le BE et la commune souhaitent notamment échanger sur les conditions d'accès qui peuvent entraîner une gêne aux exploitations agricoles pour leur activité et sur le caractère inondable de la zone.

Le BE précise bien que les changements de destination seront identifiés en zones bleues du PERI, ce que confirme la DDT. La DDT ajoute que certains bâtiments présentés dans le support sont importants et que plusieurs logements peuvent être fléchés.

Le BE poursuit la présentation sur le volet mobilité, dans le cadre de l'OAP thématique, ainsi que sur la traduction dans le plan de zonage de prescriptions identifiant les cheminements doux à préserver/valoriser au titre de l'article L151-38.

Le BE revient sur la prise en compte de la TVB dans le projet de PLU, notamment à travers des prescriptions et une OAP TVB.

La DDT pose la question au BE sur le contenu de l'OAP. Le BE répond que l'OAP thématique apporte des recommandations, par exemple sur le traitement des limites entre les espaces urbains et les espaces agricoles/naturels, et qu'elle renvoie aux prescriptions relatives aux éléments de haies, aux arbres remarquables ou aux lisières forestières.

La trame bleue est protégée par des prescriptions spécifiques sur les zones humides et les ripisylves.

L'association LO PARVI indique que le SCoT prévoit une certaine distance d'urbanisation par rapport aux lisières forestières. Le BE prend note de cette remarque et indique qu'une distance a été appliquée pour délimiter les lisières forestières (50 mètres). Il vérifiera la distance indiquée dans le SCoT.

5. Bilan de la consommation d'espaces

Le BE continue sur un bilan de la consommation d'espaces, en reprenant la surface de la zone d'extension et en rappelant les projets de compensation identifiés en zone Nren au zonage.

La DDT et le SCoT alertent bien le BE sur la présentation du schéma, qui laisse sous-entendre que l'on mélange l'artificialisation des dents creuses avec la consommation d'ENAF.

Le BE précise bien que ce chiffre est donné à titre indicatif et ne rentre pas dans le décompte, mais le schéma sera corrigé afin de ne pas porter à confusion.

La DDT précise qu'il serait pertinent, dans le rapport de présentation, de présenter la consommation d'ENAF sur la période 2021-2031 et sur le reste de la période du projet de PLU. Le BE indique qu'effectivement, cela n'a pas été présenté ainsi dans la présentation, mais que cela est prévu dans le rapport de présentation.

6. Objectifs du SCoT en matière de production de logements

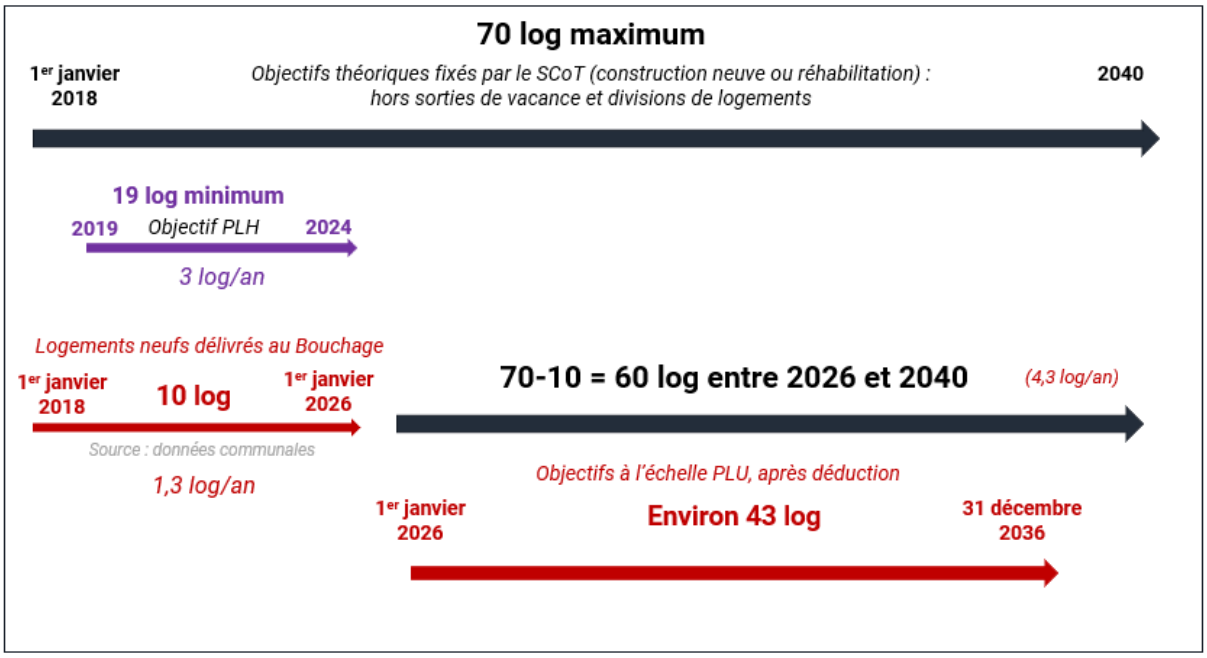
Le BE termine la présentation par une mise en perspective des objectifs de production de logements du SCoT à l'échelle de la commune.

Le SCoT attribue un potentiel de nouveaux logements (construction neuve ou réhabilitation) entre 2018 et 2040 de 70 logements. Cette production ne prend pas en compte la remobilisation de la vacance et les divisions de logements.

D'après les données communales, 10 logements ont été délivrés entre le 1er janvier 2018 et le 1er janvier 2026, soit un rythme de construction de 1,3 logement par an.

Entre 2026 et 2040, le potentiel est de 60 nouveaux logements, soit un rythme de construction de 4,3 logements par an.

En reprenant le même rythme de construction, le potentiel de nouveaux logements fléchés serait de 43 logements entre 2026 et 2036.



Le SCoT souligne bien qu'avec 45 logements au projet de PLU, on serait au-dessus des 43 logements d'après l'analyse du BE sur les logements à produire sur la période du PLU.

Le BE confirme, mais rappelle de nouveau que le travail ayant été repris sur les changements de destination et l'objectif de remobilisation des logements vacants n'est pas encore finalisé. Il précise qu'effectivement, le projet de PLU devra se conformer aux objectifs du SCoT, qui, dans la lecture actuelle, correspondent à un maximum de 43 logements sur la période du PLU.

Sans observations écrites une semaine après diffusion, le présent compte-rendu est accepté.

Il vaut convocation pour la prochaine réunion.

Prochaines réunions :

- Réunion publique le 13 octobre à 19H00.