

VERDI

Compte-rendu de réunion

Objet de la réunion :	Réunion technique N°4 – Traduction règlementaire du projet communal		
Date & lieu :	03/03/2025	Mairie du Bouchage	
Rédacteur :	Lucas GIROBY	Nombre de pages :	6

Entité	Nom	Qualité	Pré-sent	Diffu-sion
Commune du Bouchage	Mme Annie POURTIER	Maire	X	X
	Mme Françoise HERBEPIN	Adjointe	X	X
	M. Paul BONNAVIAT	Conseiller municipal	X	X
	M. Guy MATHIOLON	Conseiller municipal	X	X
	Mme Odile BARRET	Membre de la commission urbanisme	X	X
VERDI	M. Lucas GIROBY	Chargé d'études	X	X
VERDI	M. Guillaume TEMPELAERE	Chef de projet	X	X

Ordre du jour :

- Retour sur le règlement écrit
- Prescriptions règlementaires
- OAP Thématique : *Mobilités*

Premiers retours sur le règlement écrits

Une partie des élus ont procédé à la relecture de la première version du règlement écrit, transmise par le Bureau d'Études (BE) à la fin du mois de janvier. La principale remarque sur cette version du règlement est faite sur sa forme : le document est trop long. En effet, le règlement actuel du PLU du Bouchage est long d'une quinzaine de page.

Il est ainsi demandé par la municipalité un travail de simplification du règlement. Le BE rappelle que le règlement devra néanmoins contenir des dispositions générales, préambule à tout règlement d'urbanisme. Il est également demandé par la Municipalité le retrait des mentions au PERI au sein du règlement : il sera rappelé son existence et application en tant que servitude. L'objectif recherché est de faire du règlement écrit un outil de pilotage simple.

Le BE informa la municipalité que leur règlement en vigueur date de 2013 ; Depuis, la législation a changé et les obligations légales d'un PLU alourdiront d'office le document. Le BE attire également l'attention sur les exigences des services de l'Etat en matière de règlement écrit.

Le BE indique avoir préparé une proposition de simplification du règlement par la création d'une unique zone urbaine divisée en deux sous-secteurs : **Ua** et **Ub**. En effet, la différence entre les zones **UA** et **UB** ne concerne que la destination commerce autorisée en Ua.

Après réceptions des différentes annotations sur le règlement écrit faites par les membres du Conseil Municipal, le BE s'engage à effectuer un travail de simplification du document :

- Fusion des zones urbaines **UA** et **UB** afin de créer une zone urbaine unique, divisée en sous-secteur **Ua** et **Ub**.
- Retrait des mentions du PERI lorsque celles-ci ne sont pas nécessaires.
- Allègement du niveau de précision du document.

1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Caractère de la zone

La zone U correspond aux parties urbanisées de la commune du Bouchage. Cette zone se divise en deux sous-secteurs : **Ua** et **Ub**.

Le sous-secteur **Ua** est caractérisé par une densité forte à moyenne et par une pluralité des fonctions : habitats, services, commerces, équipements collectifs, scolaires, culturels. Il a vocation de préserver les fonctions du centre-bourg et son caractère rural qui participent à l'attractivité du Bouchage.

Le sous-secteur **Ub** correspond aux extensions récentes de la commune. Il a vocation principale d'habitat pavillonnaire, se caractérisant par une densité moyenne à faible.

ARTICLE 2 – LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont autorisés sous conditions les extensions ou les nouvelles constructions à vocation de commerces et d'activités de services (hors commerce de gros) sous réserve qu'ils ne procurent pas de gêne pour l'habitat et sous réserve que la surface de vente totale après travaux n'excède pas :

- 200 m² au sein du sous-secteur **Ua** ;
- 100 m² au sein du sous-secteur **Ub**.

Sont également autorisés sous conditions les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ainsi que les équipements d'intérêt collectif des services publics, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Exemple de simplification du règlement écrit par la fusion des zones urbaines.

Durant la revue du règlement graphique et du plan de zonage, le cas de parcelles situées au sud du Molard interroge la Municipalité. Sur ce secteur, il est questionné l'intérêt de classer ces parcelles en zone U afin d'y permettre la construction de logements. Le secteur a été identifié lors du diagnostic foncier réalisé au mois d'octobre 2023. Le potentiel de construction sur cet espace avait été considéré comme nul. Au vu de l'ancienneté du travail, le BE transmettra à la Municipalité la dernière version du diagnostic afin qu'il soit revérifié par les membres du Conseil Municipal.

Il est précisé par le BE qu'il est nécessaire d'effectuer un tri parmi les différents potentiels fonciers de l'enveloppe urbaine. En effet, l'ensemble des secteurs identifiés ne seront pas mobilisables pour différentes raisons.

Ainsi, il est rappelé que, sur une pas de temps de 10 ans, le SCoT Symbord préconise la construction de 40 logements. Ce nombre comprend les logements créés au sein de l'enveloppe urbaine, par réhabilitation de logements vacants / réhabilitation de grange, et en extension.

Page 3/6

Il est rappelé par le BE que le PLU dispose de plusieurs outils règlementaires supplémentaires permettant, entres autres, la protection d'éléments patrimoniaux et paysagers. Parmi ces outils, les articles [L.151-19](#) et [L.151-23](#) sont les plus fréquemment utilisés. Ils permettent respectivement la protection pour motifs d'ordres architecturaux et écologiques. Ainsi, divers éléments peuvent être identifiés au plan de zonage : éléments ponctuel (bâtis, croix, lavoirs, arbres remarquables, etc.), éléments linéaires (murs en pierre, haies, etc.) et éléments surfaciques (boisements, zones humides, ensembles bâtis, etc.).

Le BE présente à la Municipalité du Bouchage un premier travail d'inventaire patrimonial de la commune, celui-ci recense 19 éléments, tirés de l'atelier réalisé avec les habitants le 6 janvier 2025 ainsi que d'un travail cartographique. Cet inventaire sera transmis à la Municipalité.

La Municipalité évaluera cet inventaire en le complétant si nécessaire. De même, la Mairie du Bouchage effectuera un travail d'inventaire d'éventuels éléments naturels qu'elles souhaiteraient protéger.

Le Bouchage
Inventaire patrimonial
Version provisoire - Mars 2025



Concernant les Emplacements Réservés ([L.151-41](#)), le PLU en vigueur du Bouchage n'en identifie qu'un. Celui-ci avait pour objectif la réalisation de la mare pédagogique le long de la Route des Andréas, aujourd'hui existante.

La Municipalité du Bouchage enverra au BE une carte, illustrant les différents ER qu'elle souhaiterait mettre en place, ainsi que la vocation de ces ER. Au cours de la réunion, quatre premiers ER ont été évoqués :

- Une partie des parcelles C77 et C78, situées en face de la Mairie, afin de permettre la réalisation du projet de requalification du centre-bourg.
- Une partie de la parcelle C796, afin de permettre la démolition de l'ancien garage.
- Sur l'emprise des parcelles C840 et C84, afin de permettre, à long termes, la finalisation du projet de requalification du centre-bourg.
- Sur l'emprise de la parcelle A850, pour la réalisation d'un projet de construction d'équipements publics.

L'OAP Thématiques Mobilités

Le BE présente ensuite à la Municipalité l'OAP Mobilités. Cette OAP thématique couvre l'ensemble du territoire communal et vise à promouvoir la mise en place d'une mobilité durable au niveau local par l'élaboration d'une politique d'aménagement et d'urbanisme renouvelée dans laquelle la commune du Bouchage souhaite s'inscrire.

Cette OAP se fait en application des articles L.151.47 du Code de l'urbanisme et L.1214-1 et L.1214-2 du Code des Transports. Elle vise les orientations suivantes :

- Trouver un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilités d'accès d'une part et la protection de l'environnement et de la santé d'autre part,
- Renforcer la cohésion sociale et urbaine,
- Améliorer la sécurité de tous les déplacements,
- Diminuer le trafic automobile,
- Développer les transports collectifs et les moyens de déplacements les moins consommateurs d'énergie et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied,
- Intégrer la thématique de la mobilité dans les projets urbains,
- Organiser le stationnement,
- Définir un équilibre entre les mobilités.



Le schéma de principe de l'OAP, ainsi que ses orientations, sont validés par les membres présents. Le BE complètera l'OAP par l'ajout d'un figuré représentant les bornes de recharge vélo.

Sujets divers

Les logements en zone agricole

2

La question de la production de logements en zone agricole est abordée. Il est rappelé que toute nouvelle construction d'habitation est interdite, sauf si elle est nécessaire à la pérennité d'une exploitation agricole. Par ailleurs, il est précisé que les constructions d'annexes et les extensions des bâtiments existants sont autorisées. Ces extensions et annexes devront cependant respecter les dispositions du PERI ainsi que les prescriptions du SCoT : une emprise au sol de 200 m² maximum au sein des zones **Nre** et **Are**, et de 250 m² maximum au sein des zones **A** et **N**.

Le coefficient d'emprise au sol

Il est proposé par la Municipalité du Bouchage d'augmenter le coefficient d'emprise au sol au sein des zones urbaines couverte par la zone Blanche du PERI. Une proposition réglementaire sera effectuée par le BE au sein de la nouvelle version des règlements écrits et graphiques.

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

Il vaut convocation pour la prochaine réunion.

Prochaines réunions :

Le lundi 14 avril à 9h30 : Dernières réunions de validation des différentes pièces réglementaires du PLU.

Le mercredi 23 avril à 14h : Présentation aux PPA des travaux issus de la phase 3 de la procédure de révision du PLU.