# Compte-rendu de réunion

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Objet de la réunion :** | Réunion publique sur la phase règlementaire | | **CR n°** | 3 |
| **Date & lieu :** | 13/10/2026 | Salle des fêtes du Bouchage | | |
| **Rédacteur :** | G. TEMPELAERE | | **Nombre de pages :** | 4 |
| **Diffusé le :** | 15/10/2026 | | | |

**Ordre du jour :**

- Introduction.
- Rappels réglementaires et préambule du PADD.
- Pièces règlementaires.
- Temps d'échanges.

| Affaire : | Révision du Plan Local d'Urbanisme du Bouchage | CR n°3 | |
|---|---|---|---|

**Sujets abordés**

| | |
|---|---|
| 1 | **Introduction de Madame le Maire**<br><br>Madame le Maire rappelle que le Plan local d'urbanisme (PLU) définit les règles d'urbanisme applicables sur la commune et traduit son projet d'aménagement pour les dix à quinze prochaines années. Ce projet est exprimé dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il porte notamment sur le développement de l'habitat, les équipements publics, les activités économiques et la préservation des espaces agricoles, naturels et du patrimoine.<br><br>Elle souligne que les possibilités d'aménagement sont fortement contraintes par le Plan d'exposition aux risques d'inondation (PERI), approuvé par arrêté préfectoral le 9 juillet 1991, à la suite des crues de 1990. Selon les éléments présentés, la quasi-totalité du territoire communal est classée en zone rouge, où la constructibilité est très limitée, ou en zone bleue, où les constructions sont soumises à des conditions particulières. Seuls 1 à 2 % du territoire, situés dans le hameau du Mollard, seraient classés en zone blanche.<br><br>Madame le Maire précise que le PLU ne peut pas déroger aux prescriptions du PERI et que sa modification relève de l'État. Les démarches engagées auprès de la préfecture pour examiner les possibilités d'assouplissement ont fait apparaître qu'une révision de ce document pourrait, au contraire, conduire à renforcer les restrictions.<br><br>Le PLU doit également s'inscrire dans les orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCoT), approuvé en 2019 et porté par le syndicat mixte Symbord. La révision du PLU, prescrite par le conseil municipal le 7 février 2023, vise notamment à adapter le document de 2014 à ce cadre.<br><br>Madame le Maire rappelle les trois grandes étapes de la démarche : le diagnostic territorial, la définition du projet communal dans le PADD, puis sa traduction réglementaire. Cette troisième réunion publique est consacrée à la présentation du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement. La procédure se poursuivra par l'arrêt du projet, la consultation des personnes publiques associées, l'enquête publique et, enfin, l'approbation du PLU par le conseil municipal.<br><br>Elle souligne la diversité des modalités de concertation mises en place : réunions publiques, registre en mairie, ateliers thématiques, balades urbaines et publication des supports et bilans sur le site internet de la commune. Le coût global annoncé pour la révision est légèrement supérieur à 65 000 €, pour une procédure prévue sur environ cinq ans. |
| | |

| Affaire : | Révision du Plan Local d'Urbanisme du Bouchage | CR n°3 | |
|---|---|---|---|

**2**

**Présentation du projet de PLU par le bureau d'études Verdi**

Le bureau d'études présente les différentes pièces du dossier et leur rôle. Le rapport de présentation rassemble le diagnostic territorial, la justification des choix et l'évaluation environnementale. Le PADD définit les orientations stratégiques du projet communal, sans être directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le zonage et le règlement écrit déterminent les règles auxquelles les projets doivent être conformes. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les principes d'aménagement à respecter dans un rapport de compatibilité. Les annexes comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, dont le PERI et les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Le bureau d'études expose ensuite les objectifs de développement retenus. Selon les données présentées, le SCoT fixe un taux maximal de croissance démographique de 0,97 % par an et prévoit environ 70 logements entre 2018 et 2040. Après prise en compte des logements déjà réalisés, le projet de PLU est dimensionné pour permettre environ 40 logements supplémentaires à l'horizon 2036.

La répartition de ces logements tient compte des contraintes d'inondation. Alors que le SCoT prévoit normalement de concentrer 80 % de l'offre dans la centralité, le caractère inondable du centre du Bouchage a conduit à retenir une répartition du développement entre les hameaux du Molard, de Cessenoud et du Revin.

Il rappelle également les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers issus de la loi Climat et Résilience. Dans cette perspective, le projet privilégie la mobilisation des terrains disponibles au sein des espaces déjà urbanisés, notamment les dents creuses et les possibilités de division parcellaire.

Les zones urbaines sont réparties entre deux secteurs. La zone UA correspond au centre-bourg historique et permet une mixité des fonctions, associant logements, commerces et équipements. La zone UB couvre les tissus pavillonnaires des hameaux du Molard, de Cessenoud et du Revin, principalement destinés à l'habitat.

Les règles présentées pour ces deux zones comprennent une hauteur maximale de huit mètres, une emprise au sol tenant compte des prescriptions du PERI et une obligation de stationnement d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher. Au moins 30 % de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces végétalisés.

Une zone à urbaniser, classée 1AU, est prévue au nord du Rovin. Ce secteur d'environ 0,76 hectare fait l'objet d'une OAP sectorielle et doit accueillir huit logements. Le bureau d'études explique que le programme a été ajusté pour tenir compte du tissu urbain environnant et des contraintes de la zone bleue du PERI.

La zone agricole représente environ 85 % du territoire communal. Elle vise à préserver les terres et les possibilités d'exploitation agricole. Pour les habitations existantes, le règlement présenté autorise des extensions limitées à 30 % de la surface de plancher existante, sans dépasser une surface totale de 150 m². Les annexes sont limitées à 30 m² chacune et à un cumul de 50 m², hors piscine. Elles doivent être implantées à moins de dix mètres du bâtiment principal.

Certains anciens bâtiments agricoles peuvent être identifiés au plan de zonage pour permettre un changement de destination vers le logement. Le bureau d'études précise que le repérage concerne des bâtiments désaffectés présentant un intérêt patrimonial et bénéficiant d'une desserte adaptée par les réseaux et la voirie. Leur identification dans le PLU ne vaut toutefois pas autorisation de transformation : chaque projet devra faire l'objet d'une instruction et d'un examen par la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Les zones naturelles comprennent plusieurs secteurs. La zone N couvre notamment des boisements isolés. La zone NRE correspond aux réservoirs de biodiversité et prévoit une protection renforcée, avec des extensions des habitations existantes limitées à 20 %. La zone NRN concerne le secteur de compensation écologique associé aux incidences de l'OAP du Rovin sur les zones humides.

Enfin, le projet prévoit des protections particulières pour certains éléments du patrimoine bâti. Deux OAP thématiques complètent ces dispositions : l'une porte sur les mobilités et la valorisation des chemins ruraux et des sentiers piétons ; l'autre concerne la trame verte et bleue, avec une attention particulière aux haies, bosquets, ripisylves et zones humides.

| Affaire : | Révision du Plan Local d'Urbanisme du Bouchage | CR n°3 | |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 3 | **Échanges avec le public**<br><br>Les premières questions portent sur les possibilités de transformation d'anciens bâtiments agricoles ou d'activité en logements, y compris lorsqu'ils se trouvent sur la même parcelle qu'une habitation.<br><br>Le bureau d'études indique que cette transformation peut être envisagée si le bâtiment est expressément identifié au plan de zonage et répond aux critères retenus, notamment en matière de patrimoine et de desserte. Il précise qu'un bâtiment récent de type entrepôt en tôle ne répondrait pas aux critères patrimoniaux présentés. L'identification au PLU constitue une première condition, mais la réalisation du projet reste soumise à l'autorisation d'urbanisme et à l'examen de la CDPENAF.<br><br>Un participant demande si l'activité agricole doit avoir cessé dès le dépôt de la demande ou si cette cessation peut intervenir ultérieurement. En réponse, il est indiqué que le bâtiment doit avoir perdu son usage agricole au moment de la demande. Le bureau d'études souligne que l'examen portera notamment sur son utilité pour l'agriculture et sur les éventuelles contraintes que l'arrivée d'un logement pourrait créer pour les exploitations voisines.<br><br>Les participants interrogent également les intervenants sur la démarche à suivre lorsqu'une grange susceptible de changer de destination n'a pas été repérée. Le projet n'étant pas encore arrêté, les propriétaires concernés sont invités à adresser un courrier à Madame le Maire ou à inscrire leur demande dans le registre de concertation disponible en mairie. Le bâtiment pourra ainsi être examiné par la commune et le bureau d'études. Une observation pourra également être formulée lors de l'enquête publique.<br><br>Enfin, une question concerne les conséquences du classement d'une parcelle boisée en zone naturelle sur son exploitation. Il est répondu que le classement en zone N n'interdit pas, par lui-même, l'activité sylvicole ou les coupes d'arbres. Les intervenants distinguent les règles de constructibilité du PLU des dispositions encadrant les interventions sur les boisements. |