Réunion PPA n°4 – Traduction règlementaire des objectifs du PADD (reprise du travail)

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

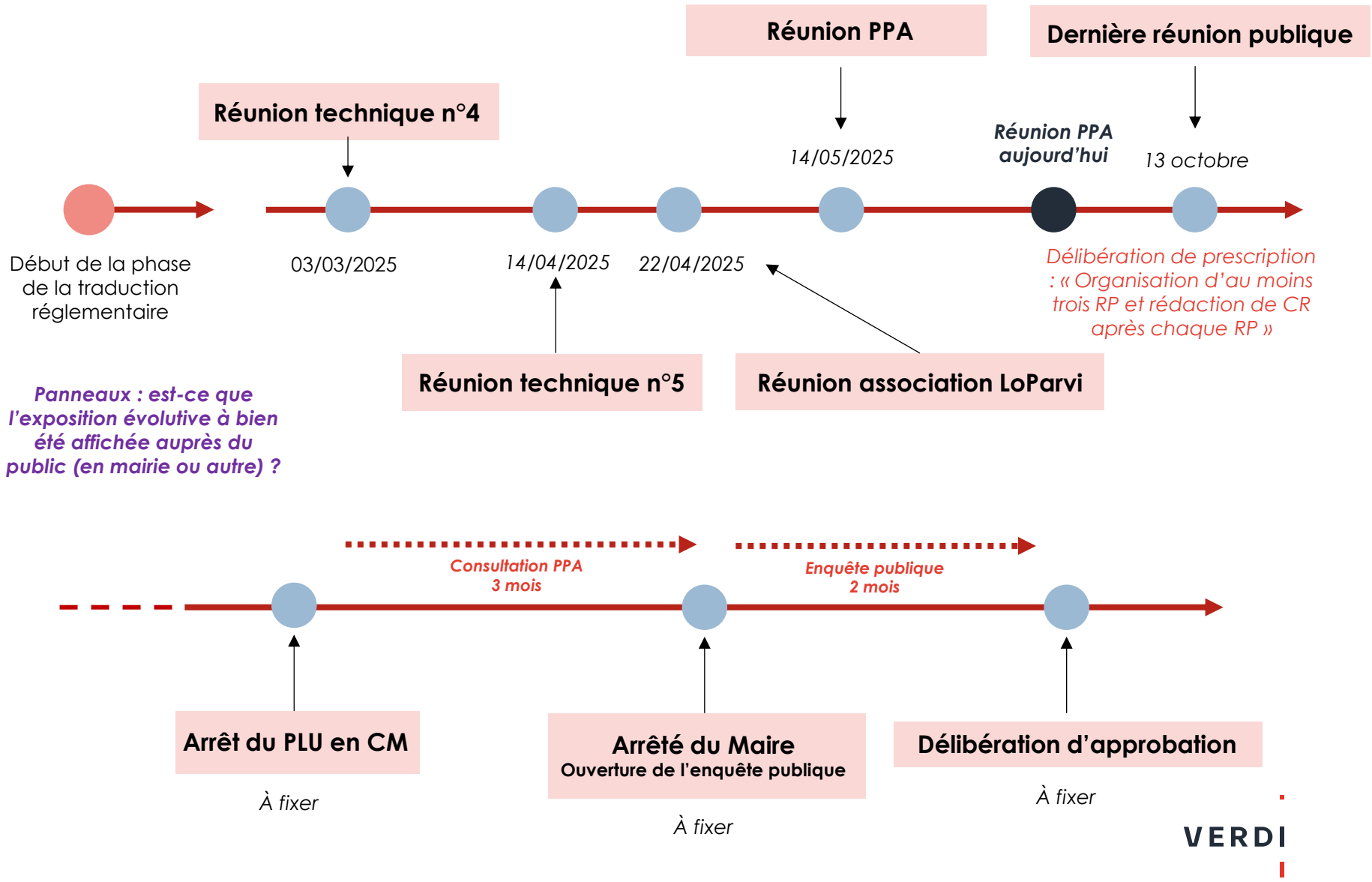
Commune Le Bouchage



8 septembre 2026



Calendrier prévisionnel



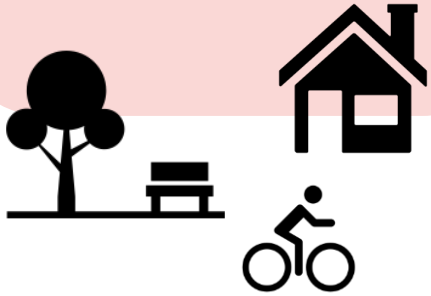
1- Rappel du projet communal

VERDI

LE PADD DU BOUCHAGE :
un projet communal structuré en 3 axes :

AXE N°1

Pérenniser la culture du vivre-ensemble boucharant et poursuivre une politique vertueuse de la ruralité, si singulière au Bouchage



AXE N°2

Garantir une préservation de la richesse naturelle du Bouchage tout en développant sa mise en valeur et en l'adaptant aux risques

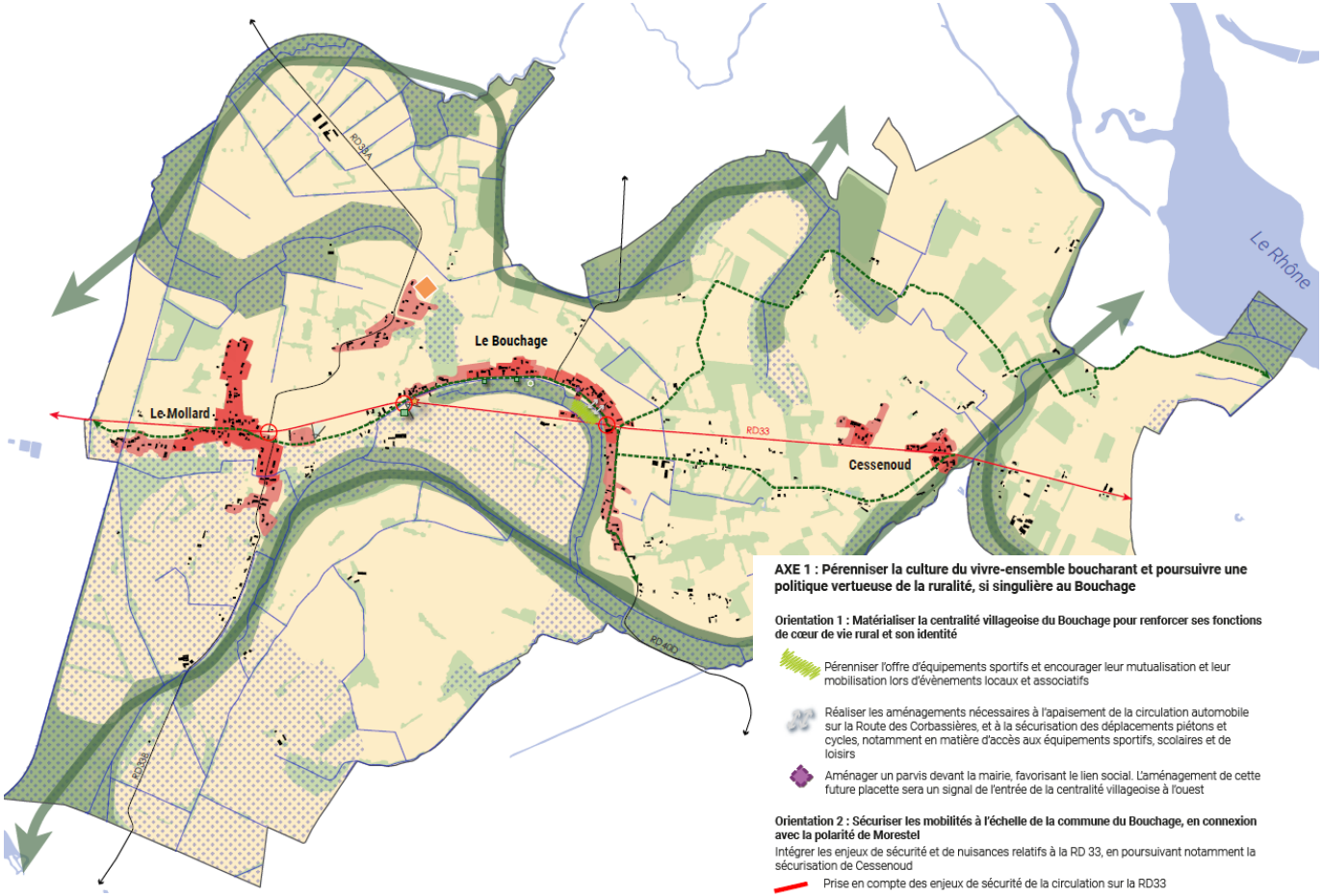


AXE N°3

Favoriser le développement économique du Bouchage grâce à la culture locale



VERDI



Carte de synthèse du PADD

AXE 1 : Pérenniser la culture du vivre-ensemble boucharant et poursuivre une politique vertueuse de la ruralité, si singulière au Bouchage

Orientation 1 : Matérialiser la centralité villageoise du Bouchage pour renforcer ses fonctions de cœur de vie rural et son identité

Pérenniser l'offre d'équipements sportifs et encourager leur mutualisation et leur mobilisation lors d'évènements locaux et associatifs

Réaliser les aménagements nécessaires à l'apaisement de la circulation automobile sur la Route des Corbassières, et à la sécurisation des déplacements piétons et cycles, notamment en matière d'accès aux équipements sportifs, scolaires et de loisirs

Aménager un parvis devant la mairie, favorisant le lien social. L'aménagement de cette future placette sera un signal de l'entrée de la centralité villageoise à l'ouest

Orientation 2 : Sécuriser les mobilités à l'échelle de la commune du Bouchage, en connexion avec la polarité de Morestel

Intégrer les enjeux de sécurité et de nuisances relatifs à la RD 33, en poursuivant notamment la sécurisation de Cessenoud

Prise en compte des enjeux de sécurité de la circulation sur la RD33

Sécurisation des carrefours

Aménager des circuits de mobilités douces, piétonnes et cyclables, permettant de se rendre d'un hameau boucharant à un autre, à destination de Morestel et de la Via Rhôna, en meilleure sécurité.

Orientation 3 : Protéger les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers, qui font le charme, l'identité et l'histoire du Bouchage

Assurer la protection du patrimoine bâti existant

Identifier et protéger les points de vue donnant à voir des éléments remarquables du Bouchage, mais également les montagnes du Jura, du Bugey ou des Alpes

Orientation 4 : Permettre un développement résidentiel mesuré de la commune, tenant compte du contexte inondable singulier du Bouchage et respectant les codes architecturaux du Dauphiné

Répondre prioritairement aux besoins résidentiels, en réhabilitant le bâti ancien et en permettant la production neuve de logements dans le tissu bâti déjà constitué

Tissu bâti

Maintenir un projet encadré de développement résidentiel en extension du hameau du Revin

Inscrire chaque aménagement futur de la commune et chaque action territoriale dans la culture du risque inondation, tenant compte du Plan d'Exposition aux Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PERI)

PERI zone bleue

PERI zone rouge

AXE 2 : Garantir la préservation des richesses naturelles et écologiques du Bouchage tout en renforçant leur mise en valeur et la prise en compte des risques présents

Orientation 1 : Prendre en compte le risque inondation dans le quotidien

Orientation 2 : Protéger et rendre accessible les éléments naturels remarquables pour des raisons paysagères, culturelles et environnementales

Identifier les arbres remarquables pour des raisons environnementales ou paysagères

Favoriser l'accès à la nature grâce au développement d'une approche pédagogique de la faune et de la flore : cheminements pédagogiques, panneaux informatifs, à l'instar de la mare pédagogique actuelle

Orientation 3 : Préserver les éléments de la Trame Verte et Bleue, notamment les secteurs visés pour leur richesse écologique

Prendre en compte la Trame Verte et Bleue (TVB) et l'associer dans les réflexions sur les aménagements projetés au Bouchage.
Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés comme passage potentiels pour la faune bénéficieront d'une protection renforcée.

Préserver la richesse écologique (la Fritillaire Pintade, la Nivéole, la Loche d'étang...) et les autres espaces naturels de la commune, en préservant notamment les espaces forestiers, les peupleraies ainsi que les zones en eau.

Préserver les cours d'eau et leurs fonctionnalités écologiques, ainsi que les ripisylves existantes.

AXE 3 : Encourager l'évolution du tissu économique boucharant en valorisant les activités locales

Orientation 1 : Mettre en valeur le potentiel touristique et l'identité de la commune du Bouchage grâce à ses aménités environnementales, paysagères et architecturales.

Orientation 2 : Assurer la mise en valeur et la pérennisation des activités agricoles boucharantes

Garantir la préservation des parcelles agricoles exploitées, en limitant fortement la consommation de nouvelles terres agricoles

Orientation 3 : Pérenniser les activités existantes et poursuivre un développement raisonné du tissu d'activités artisanales, commerciales et de services locaux

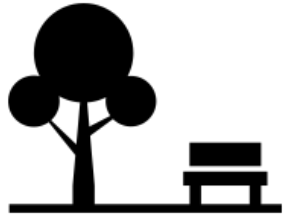
LE PADD DU BOUCHAGE = les objectifs chiffrés sur la période 2026-2036 :

Les objectifs chiffrés relatifs au projet boucharant sont, pour horizon du futur PLU révisé :



- **Un besoin de 36 logements (maintien de la population + croissance démographique)**

  >> très majoritairement localisée dans les enveloppes bâties, en densification



- **un desserrement des ménages impliquant la poursuite d'une baisse à 2,40 habitants par logement en moyenne à l'horizon 2036**

  >> un estimatif néanmoins supérieur aux projections supra communales (2,34 en 2040)

  >> un point mort impliquant seulement 3 logements pour le maintien démographique



- **un objectif démographique de +0,98% par an à l'horizon du PLU**

  >> la population municipale atteindrait donc 743 habitants à l'horizon 2036, soit 95 habitants supplémentaires

(rappel état zéro : population municipale estimée à 648 habitants en 2022)

VERDI

❖ La consommation d'ENAF

Les données du Cerema et les données communales :

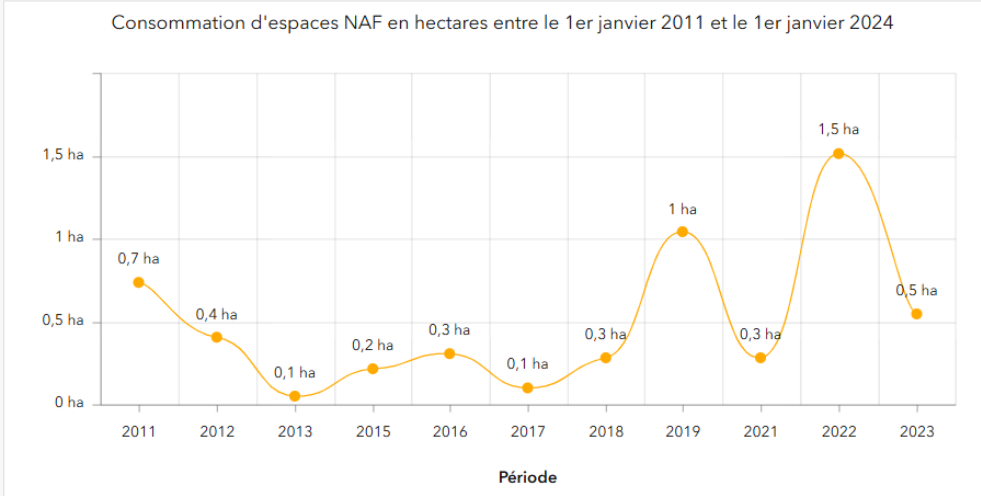
Cerema

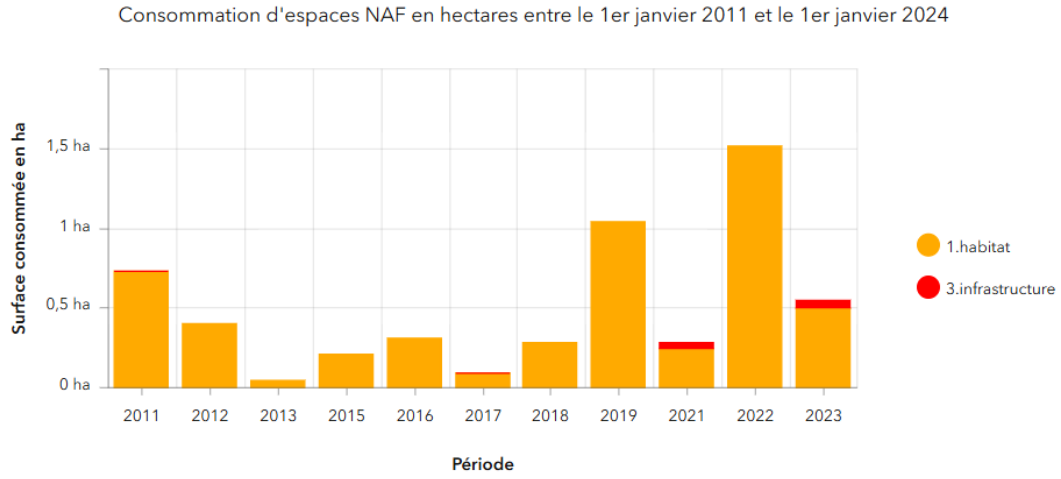
Surface consommée 1er janvier 2011 - 1er janvier 2021

3,1 ha

Surface consommée 1er janvier 2021 -1er janvier 2024

2,3 ha





Données communales

Année	Surface consommée en ha
2011	1
2012	0,12
2013	0
2014	0
2015	0,53
2016	0
2017	0,19
2018	0,32
2019	0,13
2020	0,4
Total en ha	**2,7**

- Selon le registre des permis de construire :

- **0,23 ha** d'ENAF en 2021
- **0,24 ha** d'ENAF en 2022

- Pour les années suivantes, **aucune consommation supplémentaire n'est identifiée :**

- En **2023**, un permis de construire a été délivré pour une maison, située toutefois dans l'enveloppe urbaine existante (parcelles A985 et A988).
- En **2024**, aucun permis de construire n'a été déposé.
- En **2025**, un logement a été autorisé dans un hangar existant, sans consommation foncière supplémentaire.
- En **2026**, aucun permis de construire n'a été déposé.

2- PRESENTATION DU ZONAGE ET DES OAP

VERDI

Zoom sur les zones U et AU du projet de PLU

VERDI

❖ Zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)

Zone urbaine

Une zone urbaine U divisée en 2 sous-secteurs :

Ua : centre-bourg historique
Ub : zone d'habitat pavillonnaire

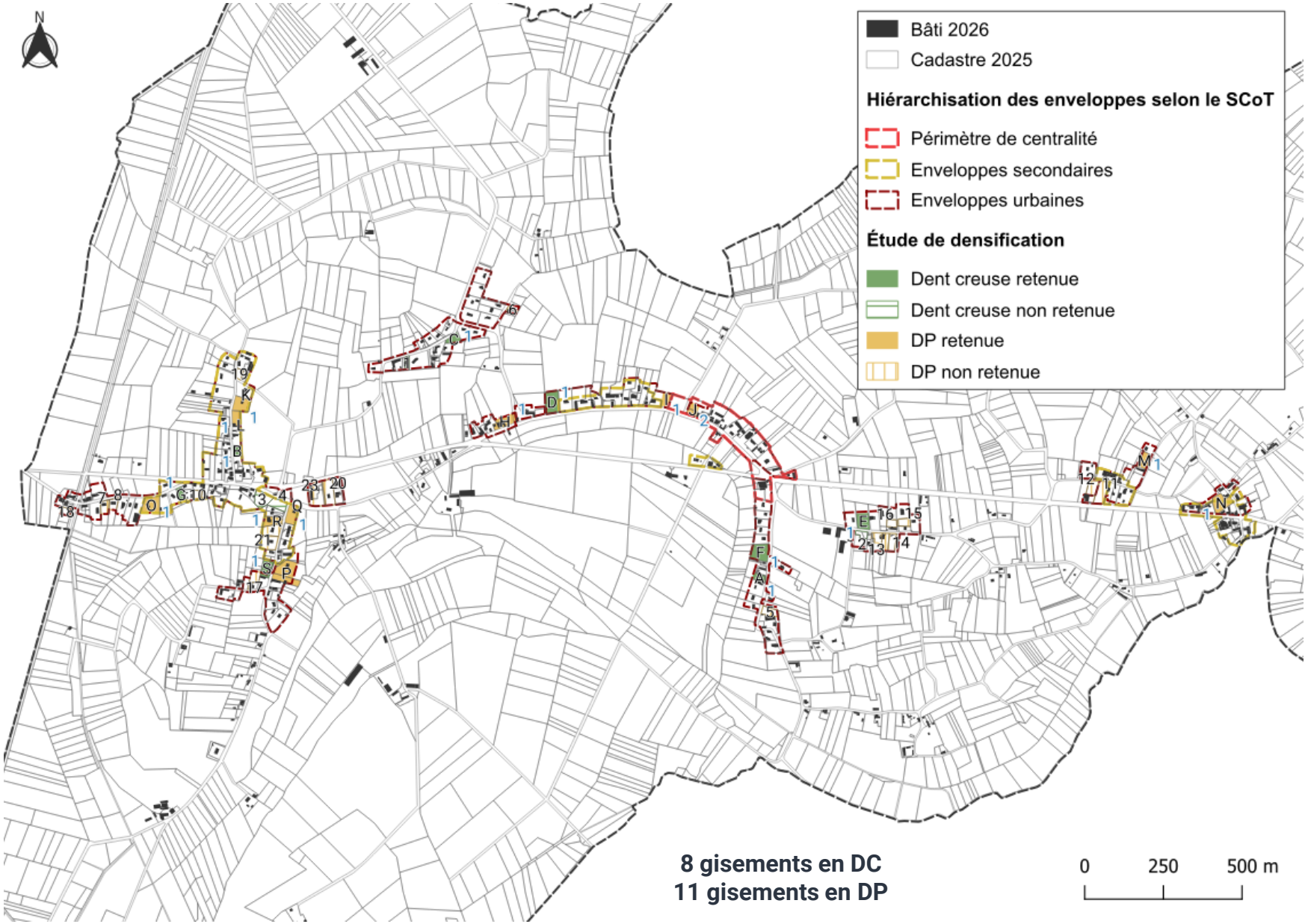
Zone à urbaniser

Unique zone d'extension 1AU

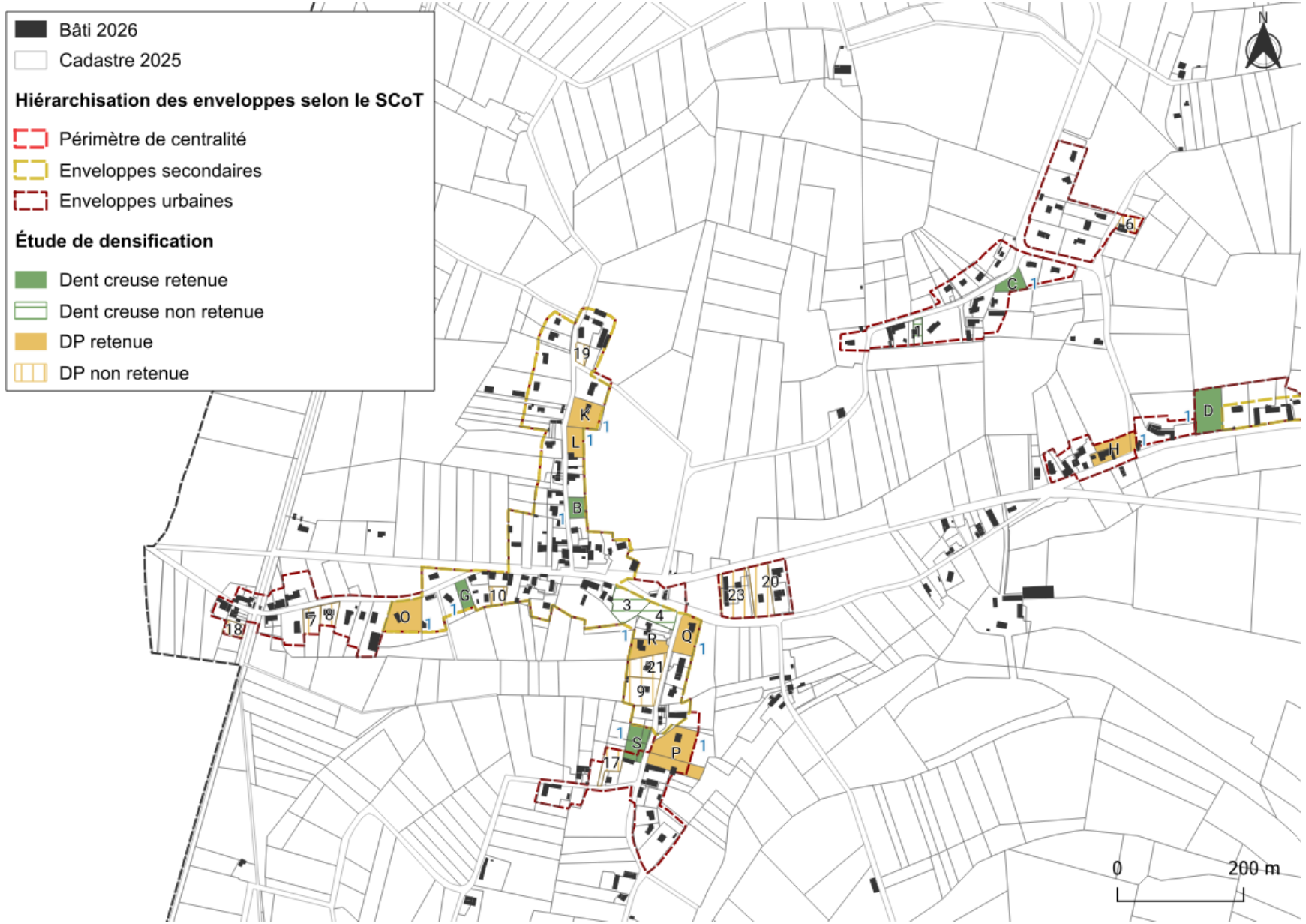
1AU : zone d'extension correspondant à l'OAP Revin



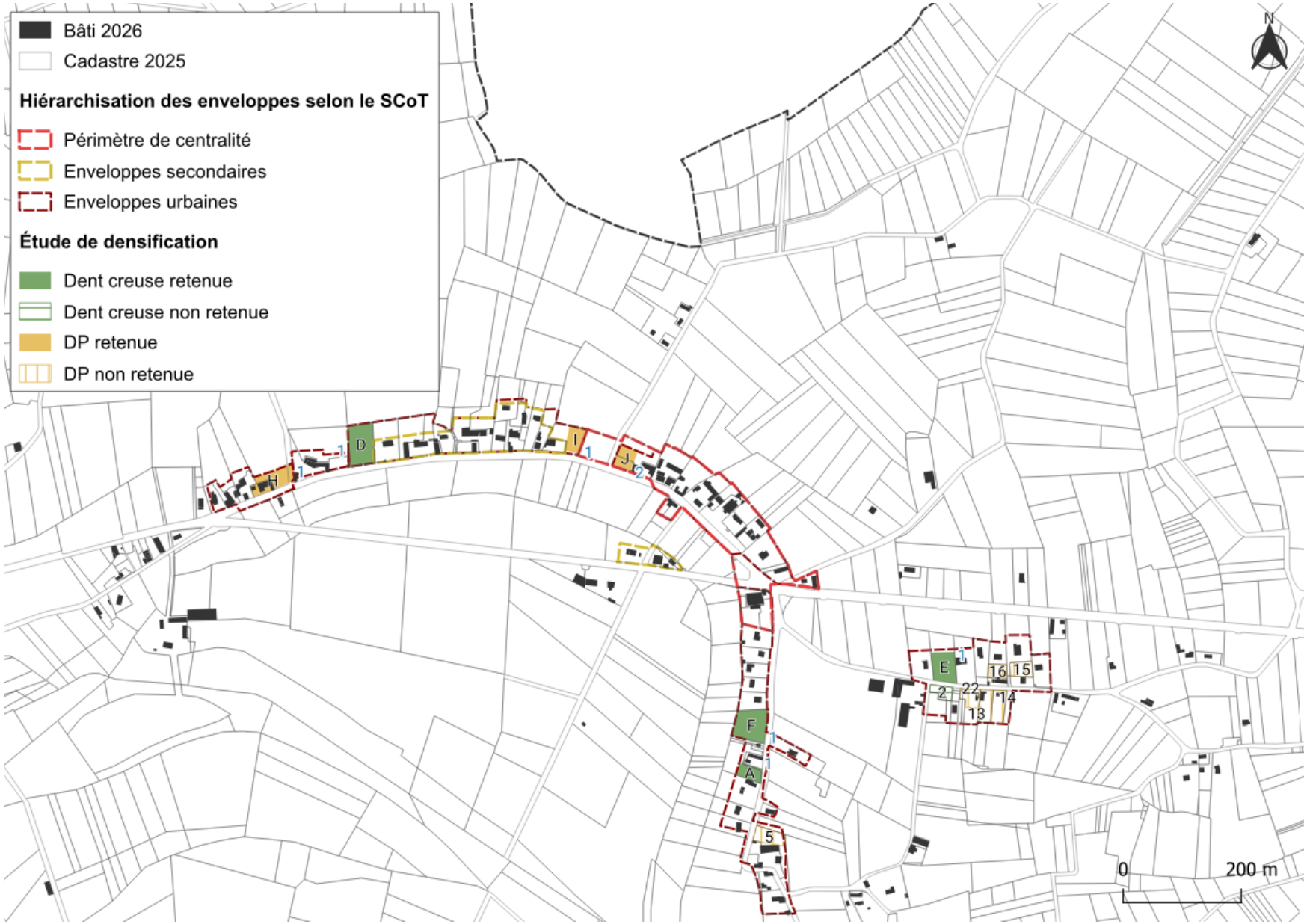
❖ Potentiel de production de logements : à l'échelle communale



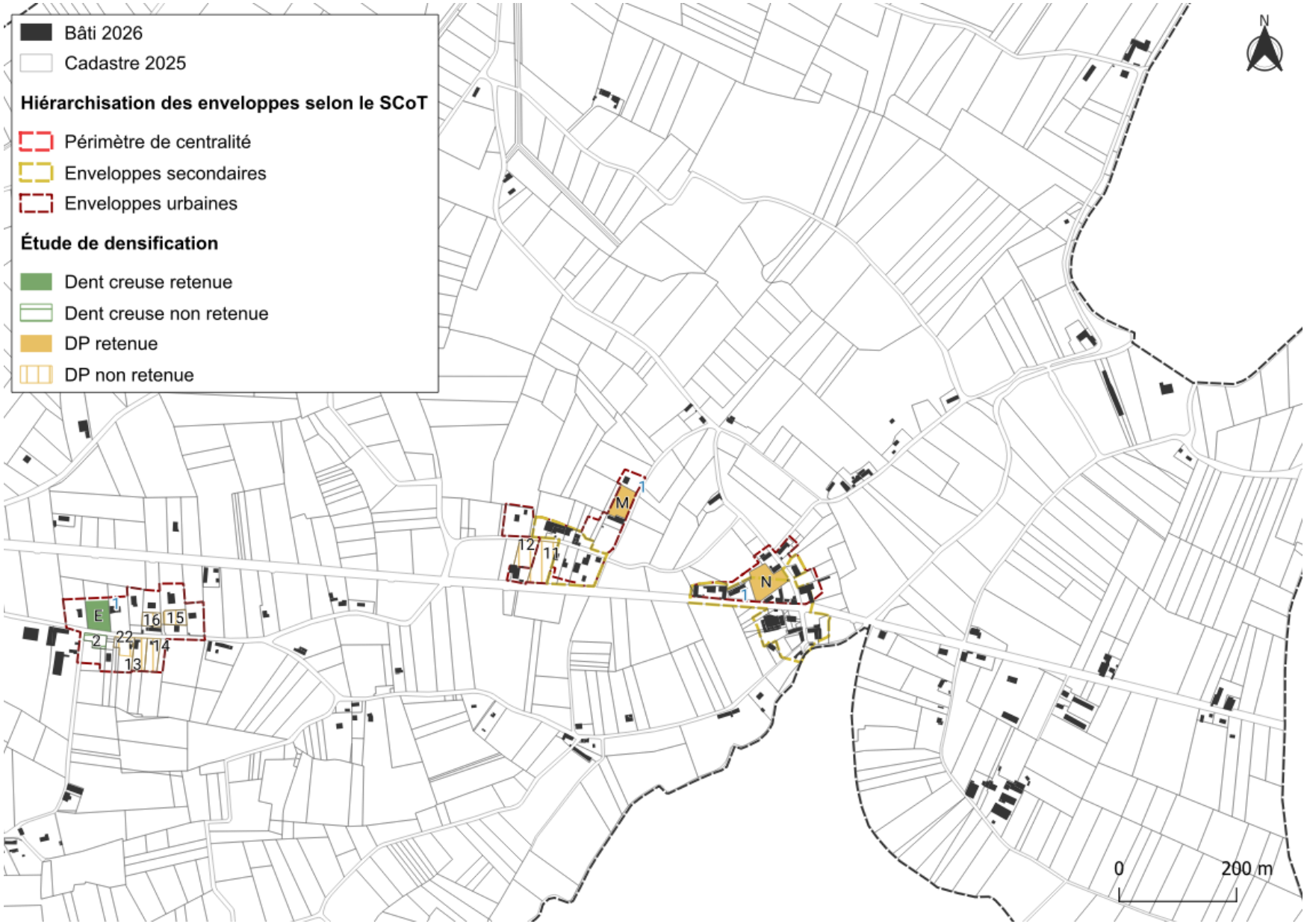
❖ Potentiel de production de logements : Molard et Revin



❖ Potentiel de production de logements : Centre-bourg et Rafour



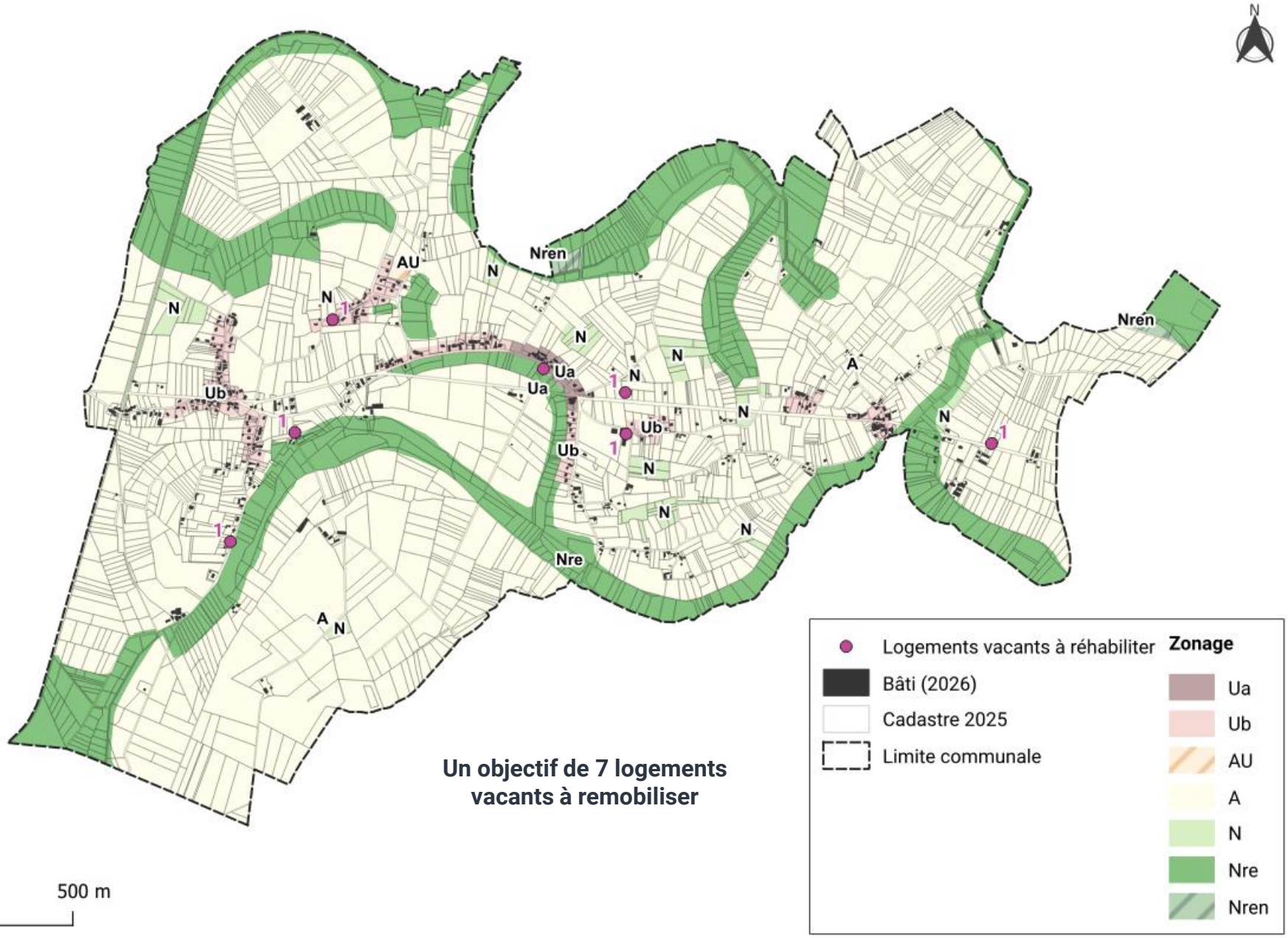
❖ Potentiel de production de logements : Cessenoud



❖ Potentiel de production de logements : résultats de l'étude de densification

	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**

❖ Objectif de remobilisation des logements vacants



Un objectif de 7 logements vacants à remobiliser

❖ Synthèse du volet habitat : projet de PLU 2026-2036

45 LOGEMENTS sur la période 2026-2036

DENSIFICATION

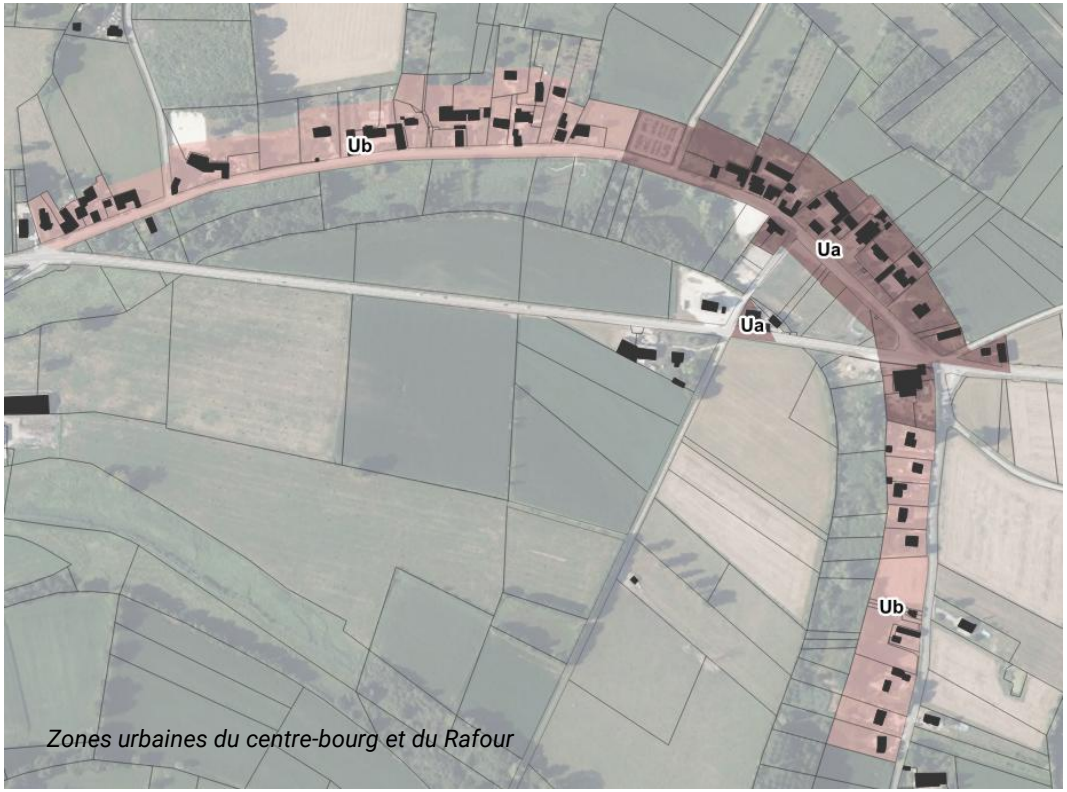
20 logements par dents creuses/divisions parcellaires
10 logements en changements de destination : **Travaux en cours**
7 logements vacants à réhabiliter (objectif de remobilisation)

EXTENSION

8 logements
0,76 ha d'ENAF

Le besoin réel en logements (maintien de la population + croissance démographique), sur la base d'un scénario de croissance démographique de **+0,98 % par an** entre **2026 et 2036**, est estimé à **36 logements.**

❖ Zoom sur le centre-bourg



Zones urbaines du centre-bourg et du Rafour









❖ Zoom sur le Revin



Sous-secteur Ub et zone AU au Revin





❖ Zoom sur le Molard et Cessenoud



Sous-secteur Ub au Molard



Sous-secteur Ub au Cessenoud





Articles U1 et U2 – Sous-secteur Ua



Le sous-secteur Ua autorise une mixité fonctionnelle

Sont autorisés :
- Les logements et les hébergements

Sont autorisés sous conditions :
- L'artisanat et le commerce de détails → S'ils ne représentent pas une gêne pour l'habitat et sous réserve que la surface de vente totale après travaux n'excède pas 200 m²
- Les restaurants
- Les activités de services
- Les hôtels
- Les autres hébergements touristiques
- Cinéma
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics → S'ils ne représentent pas une gêne pour l'habitat

Sont interdits :
- Les exploitations agricoles et forestières
- Le commerce de gros
- L'industrie et les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne

Articles U1 et U2 – Sous-secteur Ub



Le Molard

Sont autorisés :
- Les logements et les hébergements

Sont autorisés sous conditions :
- L'artisanat et le commerce de détails
- Les activités de services
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

→ Les extensions des constructions existantes sous réserve :
- Que l'extension ne génère pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur ;
- Que la surface de plancher totale de la construction, après réalisation des travaux, n'excède pas 100 m² ;

→ S'ils ne représentent pas une gêne pour l'habitat

Sont interdits :
- Les autres destinations et sous-destinations



Cessenoud



Revin



Extension urbaine du centre-bourg et le Rafour

Articles U4 et U7 – Sous-secteurs Ua et Ub

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- **À 3 mètres de l'emprise des voies communales et chemins ruraux**
- **Recul minimum par rapport aux routes départementales de 8 mètres en agglomération et 10 mètres hors agglomération**

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- **Soit respecter un recul minimal de 3 mètres ;**
- **Soit être implantées sur les limites séparatives des propriétés voisines.**

Emprise au sol

En zone U, l'emprise au sol maximale sera celle inscrite au PERI :
Zone blanche : non règlementée
Zone B1 : 0,1
Zone B2 : 0,15
Zone B3 : 0,20
Zone B4 : 0,50

Hauteur :

La hauteur est calculée sans compter les surélévations nécessaires liées au règlement du PERI.

- **8 mètres ,équivalent R+2**
- **Pour les annexes : 4 mètres**

Possibilité dérogation pour équipements d'intérêt collectif

Stationnement

- **1 emplacement / tranche de 80 m² de SP de logement**
- **1 emplacement / tranche de 25 m² de SP de commerce ou de bureau**
- **1 emplacement / chambre hôtelière**
- **1 emplacement / tranche de 50 m² de SP d'artisanat (hors entrepôts)**

Espaces végétalisés :

- Pour toutes nouvelles constructions, réhabilitation et extension, les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30 % de l'unité foncière.

❖ Zoom sur la zone 1AU



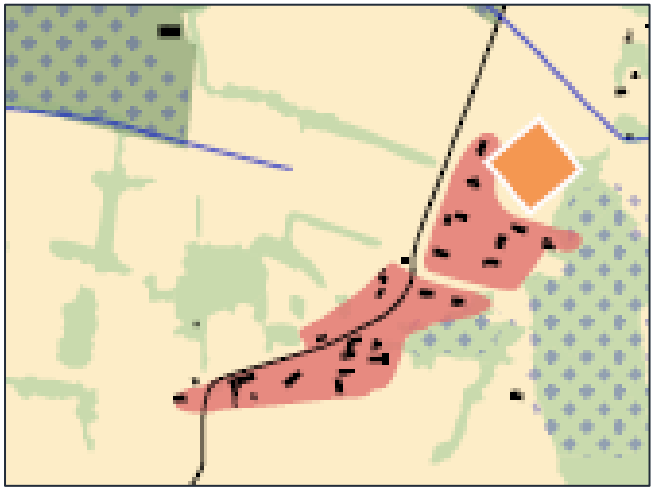
Surface = 0,76 ha
8 logements, soit 11 logements/ha

La zone AU = zone à urbaniser à vocation d'habitat correspondant au hameau Revin.

→ **Secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielle Revin)**

→ **Secteur destiné à l'accueil d'un projet d'habitat intergénérationnel → habitat uniquement**

Rappel PADD



Maintenir un projet encadré de développement résidentiel en extension du hameau du Revin

Maintenir un projet encadré de développement résidentiel en extension du hameau du Revin, permettant la construction d'environ 8 logements maximum.

Inscrire les nouvelles constructions dans le respect du contexte bâti et architectural dauphinois.

VERDI

ZOOM SUR L'OAP

Programme :

Densité = 8 logements, soit 11 logements/ha

Habitat individuel groupé

Accès depuis l'impasse du Revin, au sud-est.
Doublage de la voirie prévue par une connexion de mobilité douce.

Obligation de création de stationnements visiteurs paysagés.

Insertion architecturale et paysagère :

Habitat en R+1+C, respectant l'architecture dauphinoise locale.

Attention particulière à l'insertion paysagère du site, située en entrée de ville.





Hauteur :

- **R+1+C**
- **Annexes = 4 mètres**

La hauteur est calculée sans compter les surélévations nécessaires liées au règlement du PERI.

Espaces libres et plantations

- **Les espaces végétalisés doivent couvrir un minimum de 30% de l'unité foncière**

+ Obligation création d'une zone tampon végétalisée sur la limite ouest et nord-est

Emprise au sol

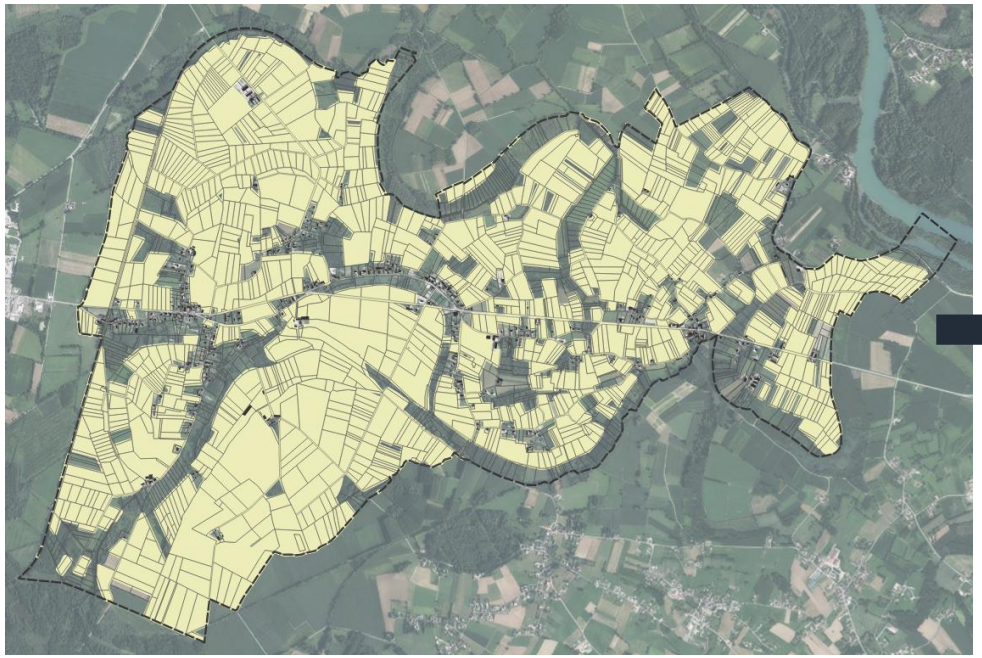
En zone AU, l'emprise au sol maximale sera celle inscrite au PERI. C'est-à-dire 0,15.

Zoom sur les zones A et N du projet de PLU

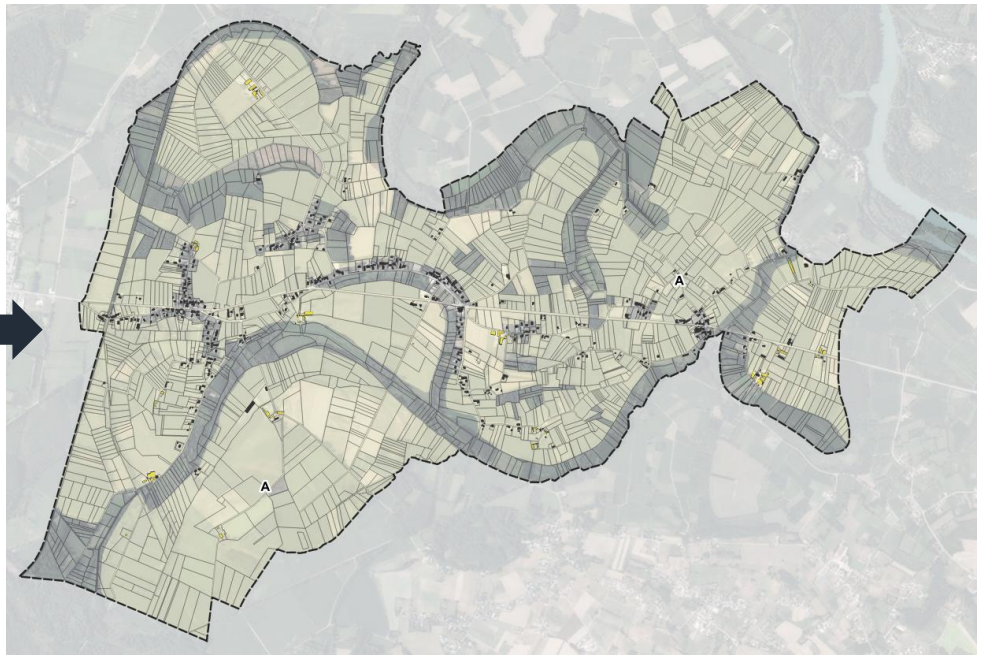
VERDI

❖ Zone agricole (A)

Registre parcellaire graphique 2024



Zone agricole A du PLU



La zone A « classique » autorise les constructions agricoles et l'évolution des habitations existantes (extensions et annexes).

Zoom sur les règles de la zone A

<u>En zone A, sont autorisés :</u>

- **Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole.**

- Les constructions à caractère fonctionnel.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. La surface affectée à l'activité de vente directe devra être proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation.

- **Les constructions à usage d'habitation** sous réserve d'être implantée à **proximité immédiate du siège d'exploitation** et sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas **250 m².**

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- **Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de zonage (+ avis CDPENAF)**

- **L'évolution des habitations existantes (extensions et annexes) :**

Extension *: elle ne doit pas excéder 30% de l'habitation existante dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension). Sous réserve de se conformer au PERI.*

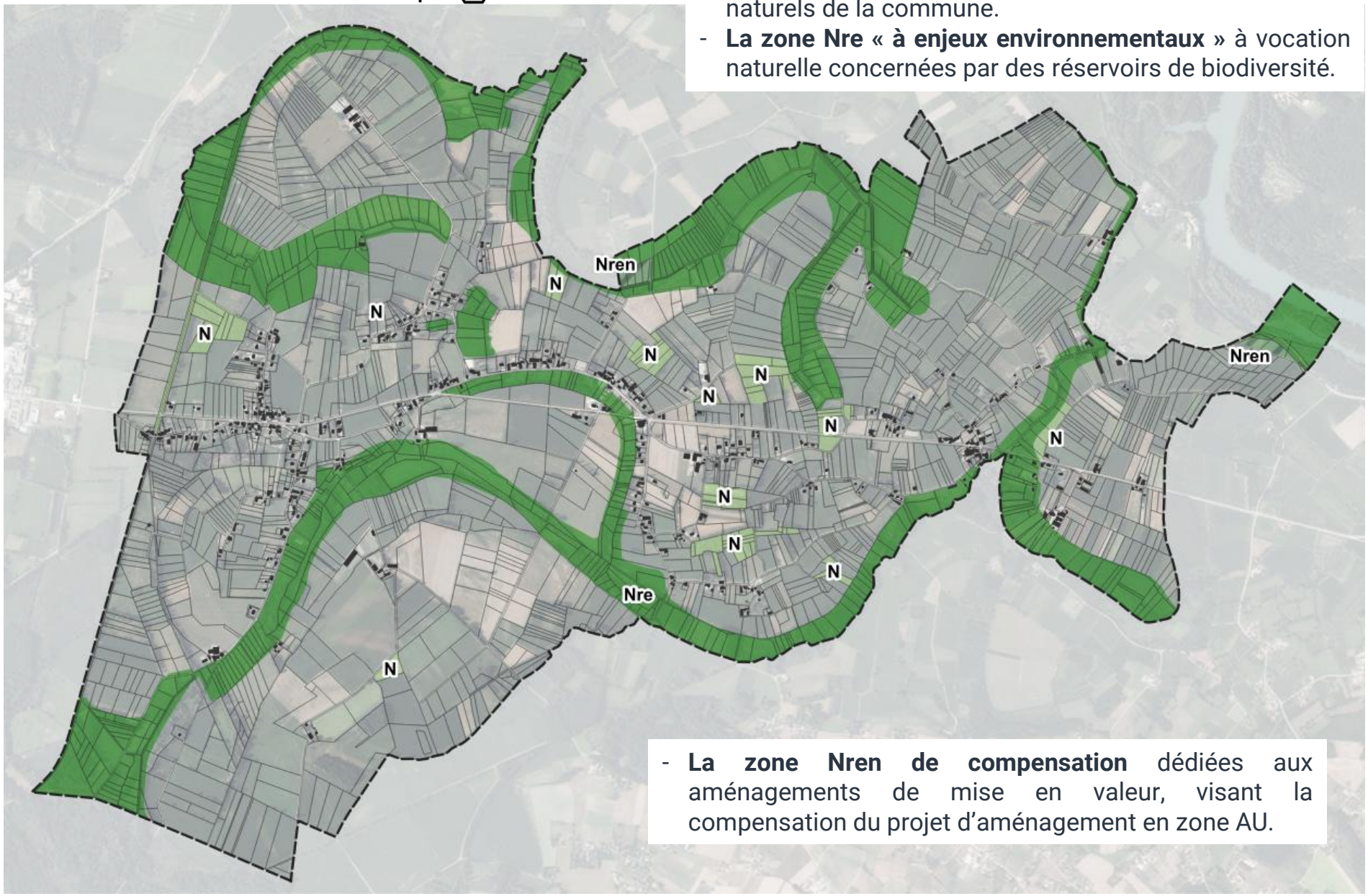
Annexe *: le total des annexes y compris existantes ne doit pas dépasser 30 m² hors piscine + obligation d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante. Sous de se conformer au PERI.*

Piscine *: l'emprise au sol du bassin des piscines est limitée à 40 m² maximum.*

❖ Zones naturelles (N)

Trois zones naturelles :

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



- **La zone Nren de compensation** dédiées aux aménagements de mise en valeur, visant la compensation du projet d'aménagement en zone AU.

Zoom sur les règles de la zone N

En zone N, sont autorisés :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone. Ces ouvrages ne sont autorisés que s'ils relèvent des exceptions de l'article 2 du PERI en zone rouge et qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux (article 1 du PERI en zone rouge).

- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages existants sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les nouveaux ouvrages ne sont autorisés que s'ils relèvent des exceptions prévues à l'article 2 du PERI.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et sous réserve qu'ils relèvent des exceptions du PERI.

- **Aucune construction n'est implantée en zone N**, la zone n'est pas concernée par des **changements de destination.**

L'évolution des habitations existantes :

Extension : *Aucune construction n'est implantée en zone N.*

Annexe : *le total des annexes y compris existantes ne doit pas dépasser 30 m² hors piscine + obligation d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation existante. Sous de se conformer au PERI.*

Piscine : *Les piscines sont interdites.*

En zone Nre :

Toute nouvelle construction est interdite, excepté pour :
- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone naturelle et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Extension : *elle ne doit pas excéder 30% de l'habitation existante dans la limite de 150 m² de surface de plancher (existant + extension). Sous réserve de se conformer au PERI.*

Annexe : *le total des annexes y compris existantes ne doit pas dépasser 15 m² hors piscine + obligation d'être implantées à moins de 10 mètres de l'habitation existante. Sous réserve de se conformer au PERI.*

En zone Nren :

Toute nouvelle construction est interdite.

3- Zoom sur les prescriptions réglementaires

VERDI

❖ Zoom sur l'identification et la protection des éléments du patrimoine bâti



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

- Les ensembles remarquables (3)
- Les éléments ponctuels à préserver (19)

Rappel PADD :

« Protéger les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers, qui font le charme, l'identité et l'histoire du Bouchage »

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

❖ Zoom sur les changements de destination en zone A

Travail en cours

Le projet de zonage identifie **10 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination.**



Bâtiment n°1 et 2



Bâtiment n°3



Bâtiment n°4



Bâtiment n°5



Bâtiment n°6



Bâtiment n°7

❖ Zoom sur les changements de destination en zone A

Travail en cours

Le projet de zonage identifie **10 bâtiments pouvant potentiellement changer de destination.**



Bâtiment n°8



Bâtiment n°9



Bâtiment n°10

- **10 bâtiments recensés**, dont une interrogation concernant les **n°4 et 5.**

- Ces deux bâtiment présentent un **intérêt architectural remarquable.**

- Toutefois, plusieurs points restent à clarifier :
  - **Conditions d'accès par le chemin d'exploitation**, qui interrogent la commune ;
  - **Fort caractère inondable de la zone**, constituant un enjeu majeur.

- Les bâtiments sont identifiés dans le PLU actuel comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Bâtiment n°4



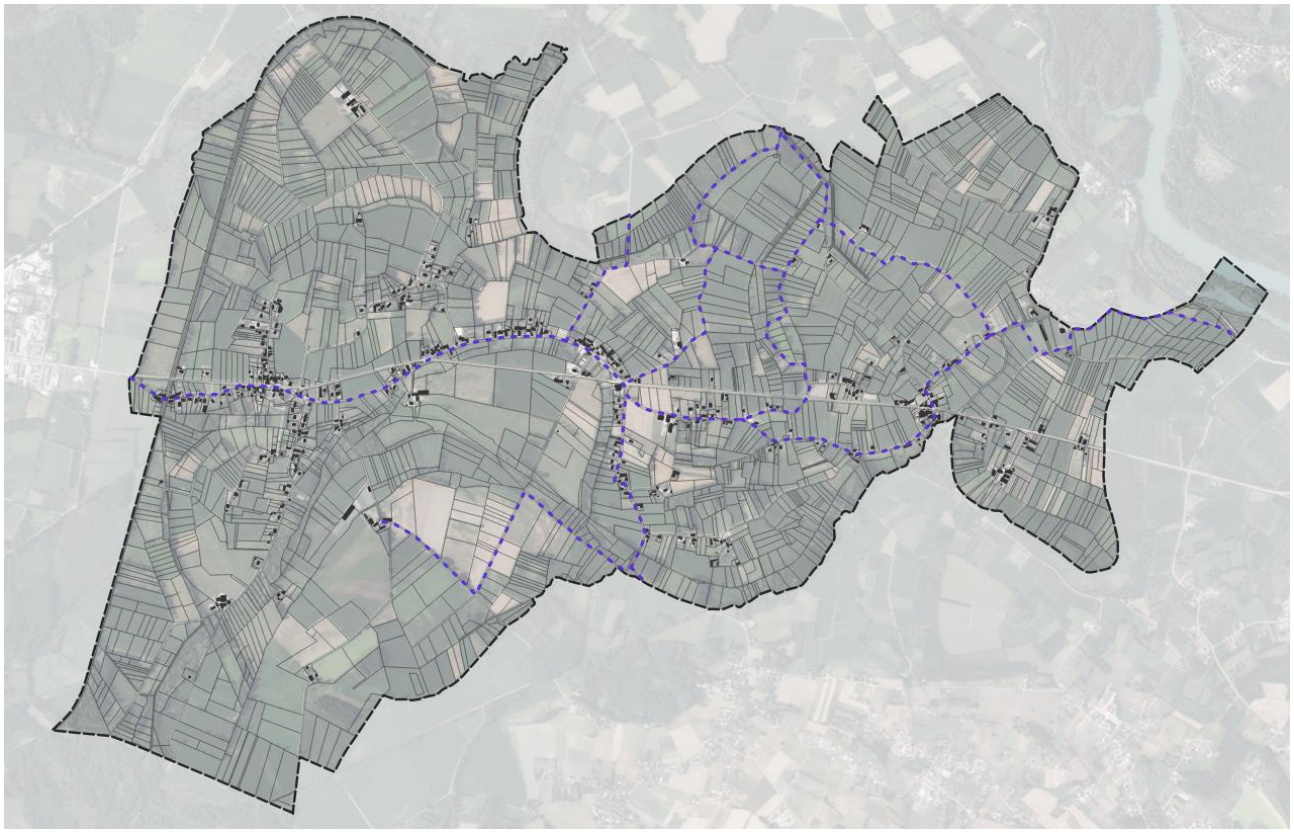
Bâtiment n°5

❖ Les cheminements à préserver/valoriser

« 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.**

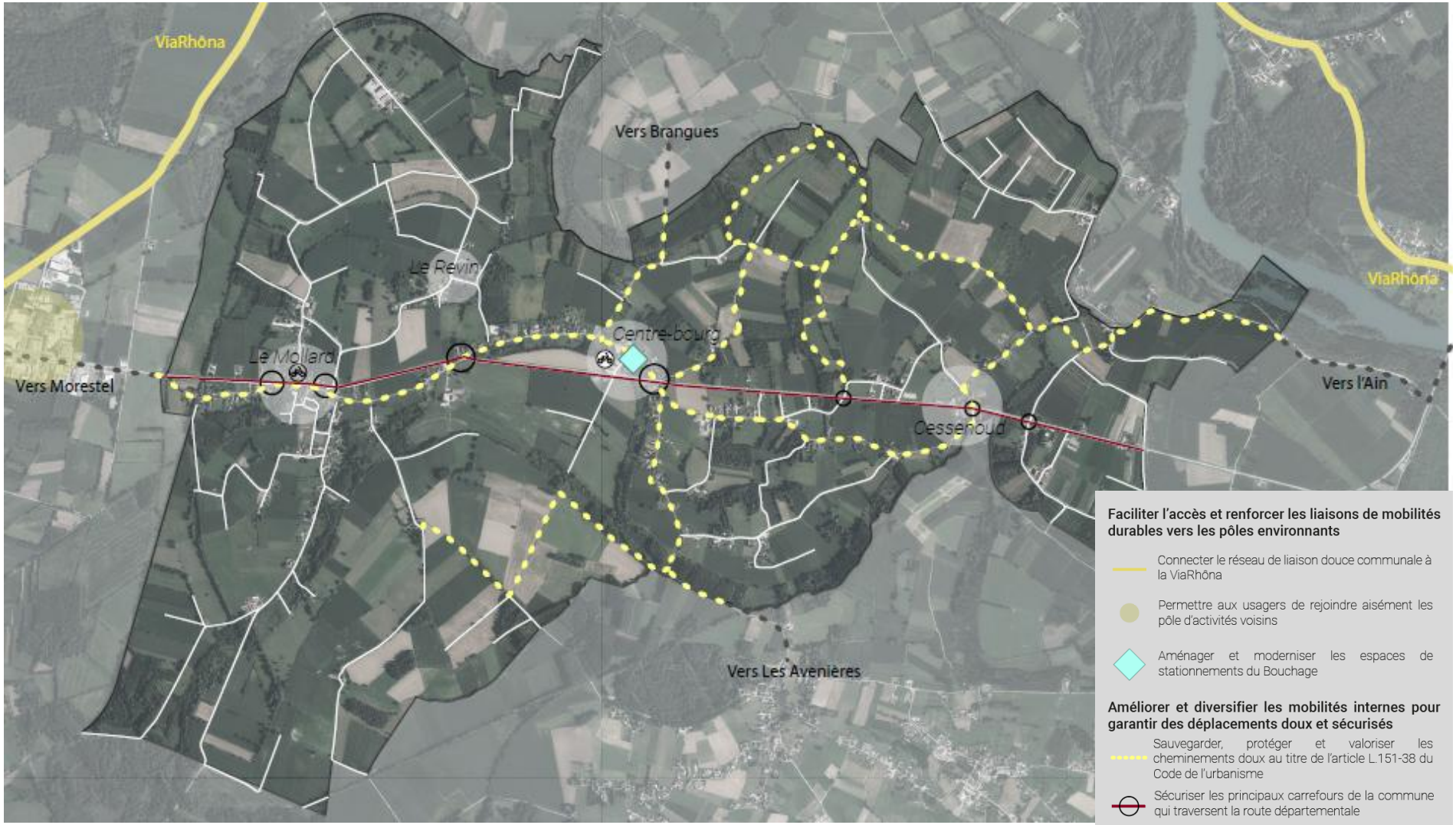
Rappel PADD :

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



Le règlement graphique du projet de PLU identifie **15,5 kilomètres** de cheminements doux à préserver.

❖ Zoom sur l'OAP thématique « Mobilités »



L'OAP thématiques comprend notamment comme objectifs **le renforcement de la cohésion sociale et urbaine, la diminution du trafic automobile, l'amélioration de la sécurité, le développement des mobilités douces, etc.**

❖ Zoom sur la protection de la TVB

Une richesse écologique identifiée dans le cadre du diagnostic : présence de plusieurs réservoirs de biodiversité ; zones humides, réseau de haies, boisements, …

Rappel PADD :

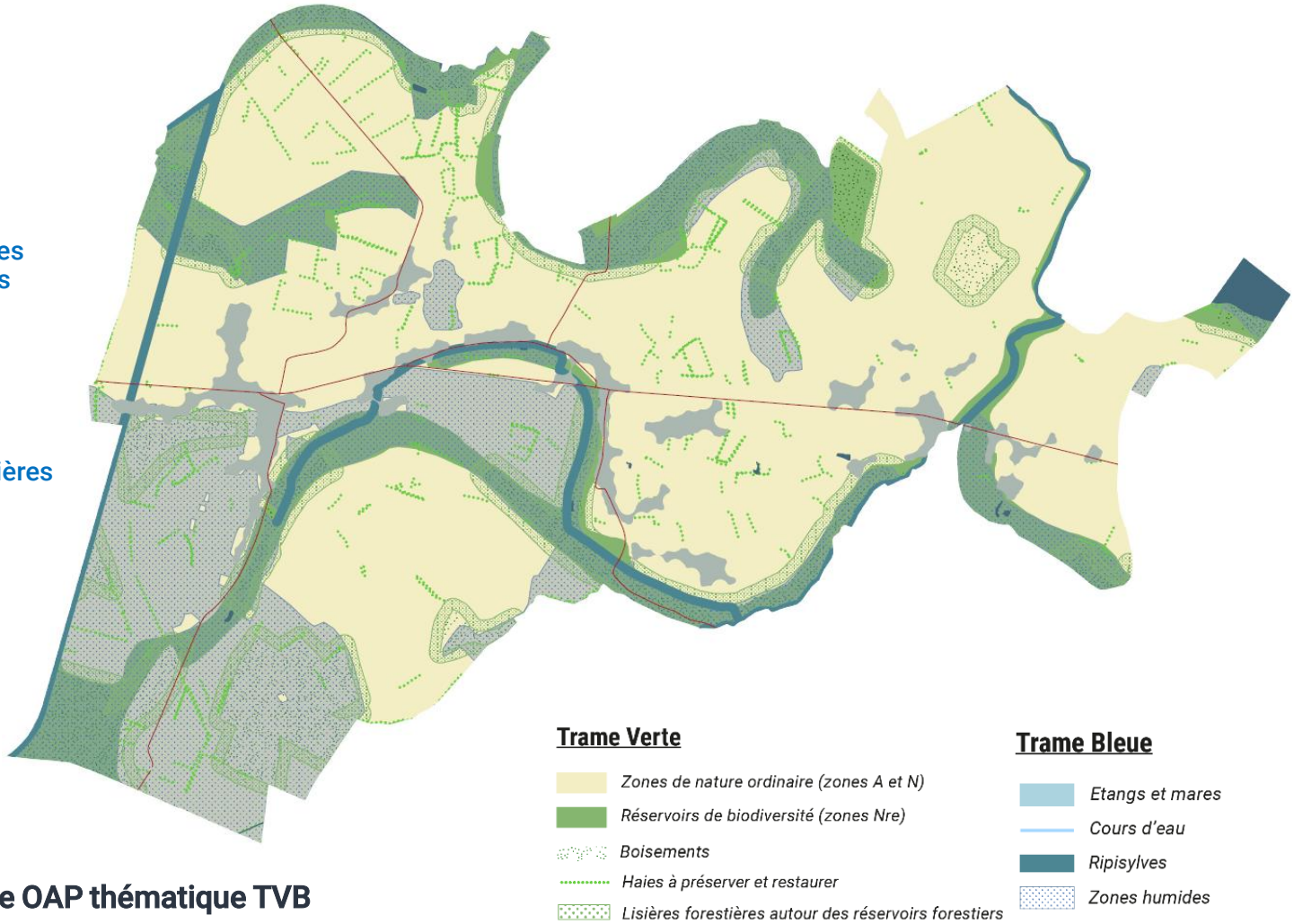
« Conserver la sensibilité écologique des espaces naturels »

- **Trame Verte**

Identification et protection :
- Des boisements/lisières forestières
- Des haies ou alignements d'arbres
- Des arbres ponctuels

- **Trame Bleue**

Identification et protection :
- Des zones humides et des tourbières
- Des ripisylves



Mise en place d'une OAP thématique TVB

❖ Zoom sur la protection de la TVB

Une richesse écologique identifiée dans le cadre du diagnostic : présence de plusieurs réservoirs de biodiversité ; zones humides, réseau de haies, boisements, …

Rappel PADD :

« Conserver la sensibilité écologique des espaces naturels »

- **Trame Verte**

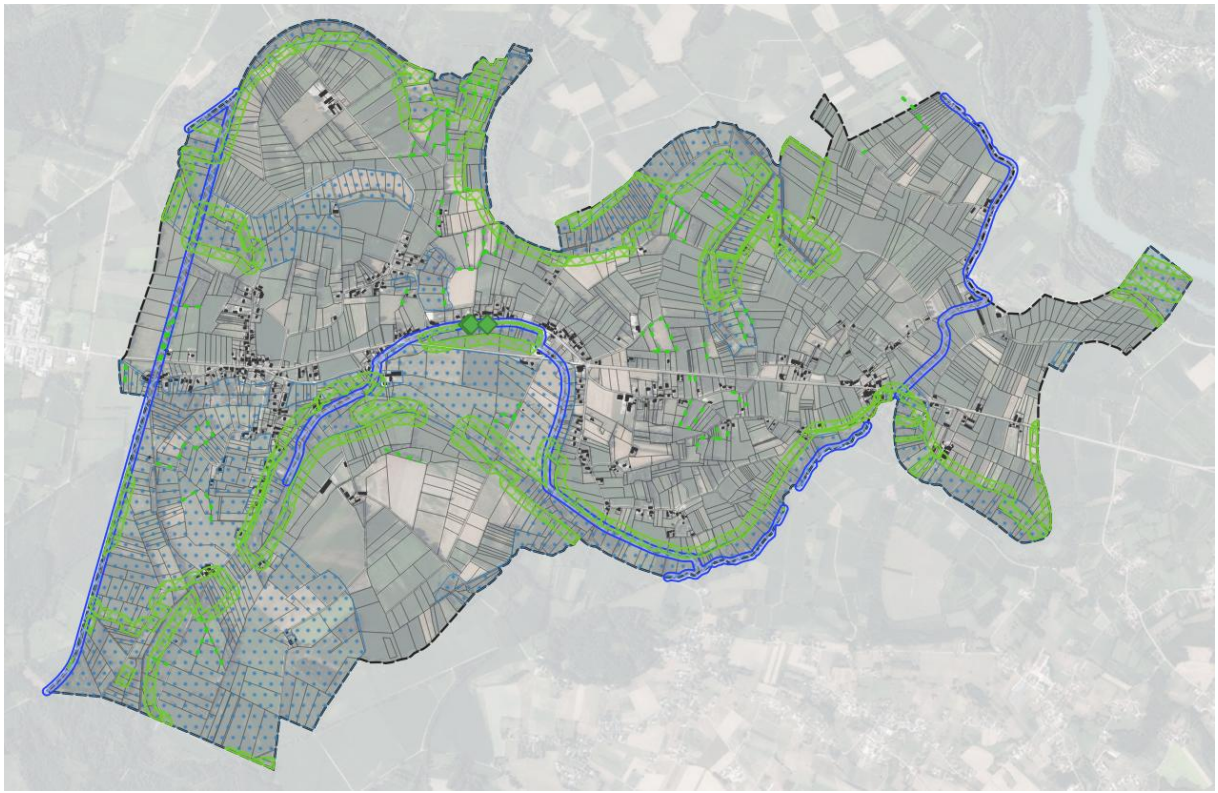
Identification et protection :

- Des boisements/lisières forestières
- Des haies ou alignements d'arbres
- Des arbres ponctuels

- **Trame Bleue**

Identification et protection :

- Des zones humides et des tourbières
- Des ripisylves



Traduction de l'OAP dans le zonage et le règlement écrit

VERDI

4- Synthèse consommation d’ENAF et compatibilité avec les documents supracommunaux

VERDI

❖ La consommation d'ENAF

Consommation d'espaces du projet de PLU

Période 1er janvier 2026 – 1er janvier 2036

Projet d'extension (AU)
0,76 ha

Compensation par la zone Nren (2,3 ha)

Total consommé
0,76 ha

Total mise en valeur
2,3 ha (zones Nren)

VERDI

❖ Compatibilité SCoT et PLH

70 log maximum

1er janvier 2018 — *Objectifs théoriques fixés par le SCoT (construction neuve ou réhabilitation) : hors sorties de vacance et divisions de logements* — **2040**

19 log minimum

2019 *Objectif PLH* **2024**

3 log/an

Logements neufs délivrés au Bouchage

1er janvier 2018 — **10 log** — **1er janvier 2026**

Source : données communales

1,3 log/an

70-10 = 60 log entre 2026 et 2040 *(4,3 log/an)*

Objectifs à l'échelle PLU, après déduction

1er janvier 2026 — **Environ 43 log** — **31 décembre 2036**

VERDI

Réunion PPA n°4 – Traduction règlementaire des objectifs du PADD

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune Le Bouchage



8 septembre 2026

