

Compte-rendu de réunion

Objet de la réunion :	Réunion technique n°6 (reprise du travail)			
Date & lieu :	22/06/2026	Mairie du Bouchage		
Rédacteur :	Cédric Cruvieux	Nombre de pages :	6	

Entité	Nom	Qualité	Pr é s ent	Diff usi on
Commune du Bouchage	Mme. Annie Pourtier	Maire	X	X
Commune du Bouchage	M. Christophe Perrier	Adjoint au maire		X
Commune du Bouchage	Mme Nathalie Godin	Adjointe au maire	X	X
Commune du Bouchage	M. Robert Copet	Conseiller municipal	X	X
Commune du Bouchage	M. Guy Mathiolon	Conseiller municipal	X	X
Commune du Bouchage	Mme Audrey Guérand	Conseillère municipale	X	X
Commune du Bouchage	Mme Mélanie Davi	Conseillère municipale		X
Commune du Bouchage	Mme Odile Barret	Membre de commission communale révision du PLU	X	X
Commune du Bouchage	M. Paul Bonnaviat	Membre de commission communale révision du PLU	X	X
Commune du Bouchage	Mme. Camille Fournié	Secrétaire de mairie	X	X
VERDI	M. Guillaume Tempelaere	Directeur d'études	X	X
VERDI	M. Cédric Cruvieux	Chargé d'études	X	X

Ordre du jour :

- Reprise du travail sur le projet de PLU : rappel sur l'avancée du projet de PLU et temps d'échanges sur les points de vigilance ou à développer pour la suite de la procédure.

1	<u>Introduction</u> La réunion débute par un tour de table permettant aux élus du conseil municipal présents ainsi qu'aux membres du bureau d'études VERDI (désigné ci-après « le BE ») de se présenter. Madame le Maire introduit ensuite la séance par un rappel à destination des nouveaux élus concernant la procédure en cours et son état d'avancement à ce jour.
---	---

Déroulé de la réunion

La réunion s'organise en deux temps : une première phase consacrée à un rappel de l'avancement du projet de PLU, puis une seconde portant sur les points de vigilance et les éléments à approfondir pour la poursuite de la procédure, notamment au regard de l'actualisation des données statistiques de l'INSEE.

1/ Présentation de l'avancée du projet de PLU

Le bureau d'études (BE) ouvre la réunion en présentant l'état d'avancement du projet de PLU à la date de la réunion. Au cours de cette présentation, il évoque notamment le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Madame le Maire informe alors les participants que la gouvernance du syndicat mixte de la Boucle du Rhône en Dauphiné a récemment évolué. Elle précise également qu'elle est vice-présidente du syndicat.

Monsieur Guy MATHIOLON s'interroge sur une éventuelle évolution réglementaire de la loi ZAN. Le BE indique qu'aucune modification structurelle n'est intervenue et que les principes réglementaires de la loi demeurent inchangés. Madame le Maire informe ensuite le BE et les élus que le SCoT Symbord devrait prochainement faire l'objet d'une révision. La nature exacte de cette évolution (modification ou révision générale) reste toutefois à confirmer. Le BE attire l'attention sur les conséquences potentielles d'une révision globale du SCoT, qui pourrait avoir des incidences sur le projet de PLU en cours.

2 Lors de la présentation du zonage du projet de PLU, un élu demande pourquoi un projet de hangar agricole porté par un habitant n'avait pas pu être réalisé. Madame le Maire rappelle que le terrain concerné était classé en zone naturelle, ce qui rendait toute construction impossible. Il est toutefois précisé que, dans le projet de PLU révisé, l'emplacement envisagé pour ce projet est désormais situé en zone A.

Le BE poursuit ensuite sa présentation en abordant l'OAP Revin. Monsieur Guy MATHIOLON questionne l'application de l'emprise au sol définie par le PERI et demande notamment si une limitation s'applique en zone blanche. Madame le Maire précise que la zone blanche n'est soumise à aucune restriction particulière. Elle rappelle que la limitation d'emprise au sol à 15 % concerne uniquement la zone bleue dans laquelle se situe le secteur de l'OAP. Le BE confirme cette interprétation.

À cet égard, le règlement du PERI précise que la zone blanche correspond à des secteurs « de faible superficie, vers le lieu-dit Le Mollard, sans risque prévisible lié à la crue centennale prise comme référence, ou pour lesquels le risque est jugé acceptable, sa probabilité d'occurrence et les dommages éventuels étant considérés comme négligeables ».

2/ Présentation des points de vigilance ou à développer pour la suite de la procédure et temps d'échanges

Prise en compte des nouvelles données de l'INSEE dans l'objectif démographique du PADD

La seconde phase de la présentation débute par un retour sur les objectifs du PADD en matière de croissance démographique et de desserrement des ménages, lesquels conditionnent l'évaluation des besoins futurs en logements.

Le BE rappelle que les données statistiques de l'INSEE ont été actualisées depuis l'élaboration du PADD. Dès lors, le point de référence retenu dans le projet de PLU, qui estimait la population municipale à 650 habitants en 2025, ne correspond plus aux données issues du dernier recensement. Afin de disposer d'une base de calcul cohérente et actualisée, le BE propose de retenir comme référence la population municipale de 648 habitants recensée en 2022.

Les secteurs de compensation

Le BE aborde la question des secteurs de compensation liés à la destruction de la zone humide concernée par l'OAP Revin. La question des mesures compensatoires est également évoquée pour le projet agricole envisagé sur la parcelle C598.

Madame le Maire demande des précisions sur les modalités de mise en œuvre de cette compensation dans le cadre d'un projet privé. Elle s'interroge notamment sur la responsabilité du propriétaire foncier et demande si celui-ci doit assurer lui-même la recherche et la gestion des mesures compensatoires.

Le BE répond que le projet agricole porté par le propriétaire relève de sa responsabilité propre. Dans ce cadre, le PLU n'a pas vocation à prévoir une zone spécifique « Nren » destinée à la compensation de ce projet. En revanche, s'agissant de l'OAP Revin, dont l'emprise foncière appartient à la commune, deux secteurs de compensation identifiés lors des échanges avec l'association Lo Parvi ont été délimités dans le zonage du PLU. Cette démarche permet à la commune de garantir les conditions nécessaires à la mise en œuvre de la compensation par rapport à son projet d'aménagement encadré par une OAP. Le BE précise toutefois qu'un propriétaire privé peut se rapprocher de la commune afin d'identifier d'éventuelles parcelles susceptibles d'accueillir un site de compensation.

Monsieur Paul BONNAVIAT prolonge la discussion et demande : dans le cas où un projet est porté par un locataire d'un bien immobilier, si le propriétaire est également concerné par les obligations de compensation. Le BE indique que cette situation est effectivement possible. Le locataire, en tant que porteur et responsable du projet, est l'initiateur des mesures compensatoires, tandis que le propriétaire foncier, en donnant son accord et en mettant le terrain à disposition, peut être associé à leur mise en œuvre en qualité de partenaire foncier.

Le BE rappelle que ces questions demeurent extérieures au champ du PLU. Le document d'urbanisme n'a pas vocation à délimiter des secteurs de compensation au plan de zonage pour répondre à des projets privés.

Consommation d'ENAF

Concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), le BE attire l'attention des élus sur les données produites par le Cerema. Celles-ci estiment la consommation foncière à 3,1 hectares sur la période du 1er janvier 2011 au 1er janvier 2021. Dans le cadre de l'application de la loi ZAN, cette valeur conduirait à une enveloppe maximale de consommation de 1,55 hectare entre le 1^{er} janvier 2021 et le 1^{er} janvier 2031.

Or, selon les données du Cerema, 2,3 hectares auraient déjà été consommés entre le 1er janvier 2021 et le 1er janvier 2024. Sur cette base, l'enveloppe foncière théoriquement disponible au titre de la loi ZAN serait d'ores et déjà dépassée.

Le registre communal des permis de construire de la commune indique une consommation foncière bien moindre (entre 2021 et 2024).

Le BE précise que, si les données du Cerema ne sont pas retenues comme référence, il conviendra de justifier précisément les surfaces effectivement consommées au cours de cette période à partir du registre des autorisations d'urbanisme. Cette justification devra notamment préciser la localisation des surfaces consommées.

Centralité

La réunion se poursuit par un échange sur la notion de centralité telle qu'elle est définie par le SCoT Symbord. À cette occasion, le BE attire l'attention des élus sur la délimitation du sous-secteur Ua, correspondant au périmètre de centralité retenu dans le projet de PLU. Le sous-secteur Ua englobe un silo agricole ainsi qu'un ancien garage abandonné. Or, dans son analyse de compatibilité, le SCoT identifie ces parcelles comme situées en dehors de la centralité.

- Concernant le silo, une implantation commerciale à proximité du silo était prévue à proximité, mais ce projet n'est plus d'actualité.

- Concernant le garage, la commune indique que son classement en zone Ua vise à préserver la possibilité d'exercer le droit de préemption urbain sur ce secteur. Le BE demande alors quel projet est envisagé à moyen ou long terme et s'interroge sur l'opportunité de mettre en place un emplacement réservé (ER), qui pourrait constituer un outil plus adapté selon les objectifs poursuivis.

Un élu explique que l'intention de la commune est principalement d'empêcher toute évolution du bâti existant. Le BE rappelle toutefois que l'exercice du droit de préemption doit être justifié par un projet réel, suffisamment défini et réalisable. Il précise également que la préemption ne peut intervenir que si le propriétaire décide de mettre le bien en vente et que la commune conserve la possibilité de renoncer à l'acquisition dans un délai d'instruction pouvant atteindre environ un an.

Le BE recommande ainsi de formuler le projet communal de manière suffisamment ouverte afin de préserver plusieurs possibilités d'aménagement. Des objectifs tels que la création d'un espace paysager et de stationnement, ou plus largement d'un aménagement d'intérêt collectif, pourraient être envisagés. À l'inverse, limiter le projet à la seule création d'un parking pourrait restreindre les possibilités si la commune devient propriétaire du bien.

Les échanges portent également sur la maison située à l'arrière du garage, qui aurait été construite entre l'approbation du POS et celle du PERI. Une question est posée quant à la possibilité de mettre ce bâtiment en location. Le BE précise que la maison est située en zone Nre (réservoirs de biodiversité) dans le projet de PLU, secteur dans lequel les possibilités d'évolution du bâti sont fortement contraintes. En revanche, le garage situé en sous-secteur Ua pourrait, sous réserve du règlement applicable, faire l'objet d'une mise en location.

Il est également souligné que, dans l'hypothèse où le projet communal consisterait à démolir la construction existante afin de réaliser un parking végétalisé ou tout autre aménagement d'intérêt public, il n'est pas obligatoire de classer la parcelle du garage en zone urbaine.

Enfin, la question du droit de préemption est également évoquée dans le cadre d'un autre projet situé à proximité de l'école située dans le sous-secteur Ua.

Les emplacements réservés

Le BE interroge la commune sur la validation des ER afin de pouvoir les intégrer au plan de zonage sous forme de prescriptions. Il rappelle que la création d'un emplacement réservé doit être justifiée par un projet d'intérêt public porté par la commune.

Les changements de destination

Le BE rappelle qu'un premier travail d'identification des bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitat a été réalisé par la commune. La commune indique que cette liste sera retravaillée/vérifiée avant de la transmettre au BE.

Suite de la procédure

La réunion se termine par un rappel des prochaines étapes de la procédure et du calendrier prévisionnel associé.

Les échéances suivantes sont retenues :

- Une réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) sera organisée au cours de la deuxième semaine de septembre. La date du 8 septembre à 9H30 est convenue pour cette réunion. Il est rappelé qu'aucun délai réglementaire spécifique n'est imposé pour l'envoi des convocations.
- Un Conseil municipal est programmé le 7 septembre, soit la veille de la réunion avec les PPA.
- Une réunion publique est envisagée à la mi-octobre afin de présenter l'avancement du projet à la population. La date du 13 octobre est retenue.

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

Il vaut convocation pour la prochaine réunion.

Prochaines réunions :

- Réunion PPA le 8 septembre à 9H30.
- Réunion publique le 13 octobre à 19H00.