

Élaboration du PLU de Chevregny

Compte-rendu de la réunion n°2 du 24 septembre 2026

Personnes présentes :

Mairie :

Mme DELIGNY, maire
Mme MARIOTTE, conseillère municipale
Mme RAFFY, 2^{ème} adjointe
M. LAGORIO, 1^{er} adjoint
Mme JOUAN, conseillère municipale
M. MALET, habitant

Bureau d'études GEOGRAM :

M. SPANNEUT

Ordre du jour de la réunion

Réévaluation des capacités d'accueil de nouveaux logements PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

1. Objet de la réunion

La réunion avait principalement pour objet de reprendre les échanges engagés lors de la précédente séance concernant les possibilités de développement de la commune, de préciser les terrains susceptibles d'être intégrés à la future zone constructible et d'avancer sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La réunion intervient dans un contexte de désaccord entre la commune et le bureau d'études sur l'appréciation initiale des possibilités de construction. Les élus ont notamment fait part de leur insatisfaction à l'issue de la première réunion, estimant que les perspectives alors présentées étaient trop restrictives au regard du coût et des objectifs de l'élaboration du PLU.

Le bureau d'études rappelle que son rôle est de **conseiller la commune** et de l'alerter sur les risques juridiques, mais que **les choix de planification relèvent in fine du conseil municipal**. Il indique avoir pris contact avec les services de l'État afin de préciser leur position et propose qu'ils participent directement à la prochaine réunion.

2. Constructibilité et consommation foncière : principal point de discussion

Un cadre réglementaire jugé très contraignant

Le bureau d'études rappelle la nécessité d'assurer une **cohérence entre les objectifs démographiques retenus par la commune et les surfaces ouvertes à la construction**.

Une autre difficulté réside dans la faible consommation foncière observée au cours des dix dernières années. Le bureau d'études indique toutefois qu'un mécanisme permettrait à la commune, non couverte par un SCoT, de mobiliser potentiellement une enveloppe minimale d'1 ha. Il précise que,

selon les services de l'État, cette surface ne doit pas être considérée comme automatiquement acquise et doit être justifiée.

Une autre incertitude importante concerne la distinction entre **dent creuse** et **extension de l'urbanisation**. Le bureau d'études indique que les dernières positions dont il dispose conduiraient à considérer certaines surfaces supérieures à 500 m² comme de la consommation foncière, y compris lorsqu'elles sont situées au sein du village. Cette interprétation devra impérativement être confirmée avec la DDT.

Une méthode de travail inversée

Afin de mieux répondre aux attentes communales, il est proposé de ne pas partir immédiatement d'un objectif démographique théorique. La méthode retenue consiste à :

1. **identifier** d'abord les terrains que la commune souhaiterait rendre constructibles ;
⇓
2. déterminer leur **potentiel théorique en logements** ;
⇓
3. appliquer les **hypothèses de densité** et de rétention foncière ;
⇓
4. en **déduire le nombre de logements** effectivement mobilisables ;
⇓
5. traduire ensuite ce potentiel en **objectif démographique** dans le PADD.

Cette méthode est explicitement présentée comme une façon de travailler « à l'envers » par rapport à la démarche théorique. En effet, la logique d'élaboration d'un PLU est de définir des besoins puis de définir un zonage sur la base de ces besoins. Toutefois, le choix retenu vise à permettre de construire un scénario correspondant davantage aux objectifs exprimés par la commune.

Une base cadastrale localement incorrecte

Des erreurs sont constatées sur le cadastre : certaines constructions non figurées existent tandis que des bâtiments démolis sont encore visible sur le plan cadastral. Le bureau d'études souligne qu'il utilise comme fond de plan les documents les plus récents **fournis par les services du cadastre**. Il procèdera néanmoins aux corrections que lui demandera la commune.

3. Identification des capacités de construction dans le village

Une part importante de la réunion a été consacrée à l'examen parcelle par parcelle des possibilités de construction.

Secteurs situés au sein du tissu bâti

Les participants considèrent que plusieurs terrains situés entre les rues existantes, notamment dans le secteur de la rue Derrière-la-Ville, présentent une logique d'intégration à la zone constructible.

Un débat intervient sur l'opportunité d'écarter certains terrains au motif que leurs propriétaires actuels n'envisagent pas de les vendre. Plusieurs participants estiment qu'il ne faut pas raisonner uniquement à court terme : le PLU étant établi pour plusieurs années, les situations foncières peuvent évoluer à l'occasion d'une vente, d'une succession ou d'une division parcellaire.

Le principe retenu consiste donc à examiner le potentiel urbanistique du terrain indépendamment de l'intention actuelle de son propriétaire.

Les grandes propriétés et jardins susceptibles de divisions foncières sont également examinés. Le bureau d'études souligne que l'intégration de l'ensemble d'une grande parcelle en zone U peut permettre ultérieurement des constructions en second rang ou des divisions qui ne sont pas nécessairement souhaitées. Il conviendra donc, dans certains secteurs, de limiter la profondeur de la zone constructible.

Bâtiments existants et potentiel de renouvellement

La commune et le bureau d'études identifient également plusieurs bâtiments existants susceptibles d'être réhabilités ou transformés en logements.

Plusieurs bâtiments ou ensembles bâtis sont ainsi signalés au cours de la réunion comme présentant un **potentiel de reconversion**. Le bureau d'études devra les **intégrer à l'étude de densification**.

4. Désaccord concernant certains terrains situés en périphérie

Des certificats d'urbanisme ont été refusés par les services de l'État au motif que certains terrains se situeraient en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. La municipalité conteste ou comprend difficilement certaines de ces décisions, notamment lorsque les terrains sont proches d'habitations existantes, desservis par les réseaux ou avaient fait l'objet, par le passé, de perspectives de construction.

Le bureau d'études rappelle néanmoins que **la présence des réseaux ne suffit pas à rendre un terrain constructible** sous le régime actuel. L'un des intérêts du futur PLU sera précisément de définir clairement une limite entre zones constructibles et non constructibles et d'éviter que cette question soit appréciée au cas par cas lors de chaque demande de certificat d'urbanisme.

Une discussion spécifique intervient sur l'opportunité de renoncer volontairement à certains secteurs difficiles à défendre auprès de la DDT afin de concentrer l'enveloppe foncière sur des terrains considérés comme plus stratégiques. Un participant propose ainsi une logique de négociation consistant à « sanctuariser » certains terrains en contrepartie d'une demande plus ferme concernant d'autres secteurs, notamment certaines entrées du village.

Cette approche n'est pas unanimement partagée. Il est notamment souligné qu'un terrain ayant fait l'objet d'un refus présente néanmoins, du point de vue communal, un **intérêt en matière d'entretien et d'intégration au village**. Il est également rappelé qu'un projet de plusieurs habitations y avait précédemment été envisagé.

Le bureau d'études considère néanmoins que, si l'enveloppe disponible est effectivement limitée, la commune a intérêt à **prioriser les secteurs ayant les meilleures chances d'être réellement mobilisés et défendus auprès des services de l'État**. Il souligne que la **constructibilité d'un terrain ne présage en rien de son entretien**.

5. Densité et nombre de logements

Le bureau d'études attire l'attention sur le fait que l'ouverture à l'urbanisation d'1 hectare ne signifie pas la possibilité de ne réaliser seulement qu'une dizaine de logements. Une densité de l'ordre de **15 logements par hectare** est considérée par le bureau d'études comme un ordre de grandeur difficile à réduire dans les discussions avec les services de l'État.

Pour les dents creuses et jardins, le potentiel théorique devra toutefois être corrigé par un coefficient de rétention foncière. Le bureau d'études évoque une **rétention pouvant atteindre 50 %**, voire

d'avantage dans certains secteurs de jardins ou de divisions potentielles, afin de tenir compte du fait qu'une partie des terrains constructibles ne sera vraisemblablement pas mobilisée dans les 10 à 15 prochaines années.

L'objectif initialement évoqué par la commune porte sur l'accueil d'environ dix familles, mais ce chiffre **devra être recalculé en fonction des terrains finalement retenus**.

6. Contraintes environnementales et risques

ZNIEFF et Natura 2000

Certains terrains évoqués ne sont pas directement compris dans Natura 2000 mais sont concernés par une ZNIEFF. Le bureau d'études précise que la présence d'une ZNIEFF ne rend pas automatiquement un terrain inconstructible, mais impose de renforcer la justification du choix d'urbanisation. Cette contrainte plaide donc pour privilégier, lorsque plusieurs possibilités existent, les secteurs présentant le moins d'enjeux environnementaux.

Zones humides

Les cartes disponibles concernant les zones humides apparaissent partiellement contradictoires. Ce sujet devra être approfondi avant d'arrêter le zonage, notamment dans les secteurs bas du village et aux abords des étangs et cours d'eau.

Risques liés aux anciennes constructions

Le bureau d'études rappelle que les risques connus doivent être portés à la connaissance des futurs pétitionnaires dans le PLU. Leur existence n'interdit pas nécessairement la construction mais peut conduire à imposer ou recommander des études préalables.

7. Principales orientations discutées pour le PADD

- Le PADD affichera un objectif démographique cohérent avec les capacités de construction. Le calcul sera effectué à partir des terrains identifiés lors de la réunion, puis corrigé en fonction de la densité et de la rétention foncière.
- Il est décidé de ne pas afficher dans le PADD un principe général de protection des jardins dès lors que certains de ces jardins pourraient être intégrés à la zone constructible. Une protection ciblée pourra néanmoins être envisagée dans certains secteurs présentant un intérêt particulier.
- Même si la commune ne dispose actuellement que de très peu de commerces, le PLU ne devra pas empêcher l'installation future de commerces ou de services.
- Le principe consiste à établir un zonage agricole spécifique permettant le développement des exploitations et limitant les conflits avec les extensions de la zone urbanisée.
- La véloroute, les itinéraires de randonnée et les équipements existants sont à prendre en compte. L'hypothèse d'un parc communal est également discutée mais comme la commune maîtrise déjà les terrains concernés, il est peu pertinent de l'acter dans le PADD. Le projet pourra éventuellement être pris en compte dans le règlement de la zone naturelle.
- Les principaux éléments patrimoniaux à faire apparaître comprennent notamment :
 - le château ;
 - l'église ;

- le lavoir ;
 - le tunnel du canal ;
 - l'oratoire ;
 - ainsi que, le cas échéant, certains éléments historiques ou vestiges identifiés localement.
- Le principe est retenu d'imposer que les besoins en stationnement liés aux nouvelles constructions soient satisfaits à l'intérieur des parcelles.
 - Aucune orientation spécifique concernant de grands projets éoliens ou photovoltaïques au sol n'est retenue à ce stade dans le PADD. La commune souhaite toutefois éviter une interdiction générale des panneaux photovoltaïques sur les constructions, notamment lorsqu'ils peuvent être implantés sans incidence importante sur le paysage ou le patrimoine. Les contraintes liées au périmètre de protection du château devront être prises en compte.
 - Le principe de protection des abords des cours d'eau est retenu pour le PADD.
-

8. Points restant à clarifier avec les services de l'État

La prochaine réunion avec la DDT apparaît déterminante. Plusieurs questions devront lui être soumises de manière explicite :

- Quelle définition la DDT retiendra-t-elle précisément pour **distinguer dents creuses et extensions** ?
 - Les terrains et jardins de plus de 500 m² situés au sein du village seront-ils comptabilisés dans la consommation foncière ?
 - Quelle **enveloppe maximale de consommation foncière** pourra effectivement être admise pour Chevregny ?
 - Quelle densité minimale devra être appliquée aux nouveaux secteurs constructibles ?
 - Quels secteurs proposés par la commune peuvent être intégrés à la zone U ?
 - Comment traiter les terrains ayant bénéficié de certificats d'urbanisme favorables ?
-

9. Travail à réaliser avant la prochaine réunion

Le bureau d'études doit :

- reprendre le plan de zonage potentiel en intégrant les corrections et demandes formulées pendant la réunion ;
 - établir l'étude de densification et y inclure les bâtiments présentant un potentiel de réhabilitation ou de changement d'usage ;
 - calculer la capacité théorique en logements des terrains envisagés et appliquer des hypothèses de rétention foncière ;
 - en déduire un objectif démographique à fixer dans le PADD.
-

La date de la prochaine réunion sera fixée
en fonction de la disponibilité des services de l'État.