

Élaboration du PLU de Chevregny

Compte-rendu de la réunion n°1 – 21 JUILLET 2026

Personnes présentes :

Mairie :

Mme DELIGNY, maire
Mme DAVROUX, 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

**Lancement de la procédure
Mise en place de la concertation**

1. Documents administratifs et mise en place de la concertation

- Aucun **porté à connaissance** des services de l'État n'a été reçu à ce jour.
- La délibération initiale sera envoyée par mail au bureau d'études.
- Une concertation avec les habitants est menée tout au long de la procédure pour que le public puisse suivre au fur et à mesure l'avancée des travaux. Un dossier est disponible à cet effet en mairie et accessible en ligne sur le site www.geogram.fr (rubrique « concertation, lien en haut de la page d'accueil).
- Le dossier comprend entre autres :
 - une fiche de présentation du PLU et de ses phases,
 - un cahier de définitions,
 - des plans (photographies aériennes, cadastre assemblé),
 - un tableau des sigles et acronymes,
 - une fiche sur les zones humides (enjeux de préservation),
 - un cahier d'observations destiné au public.
- Les observations peuvent être déposées sur le cahier en mairie, par mail à la mairie ou via le formulaire du site (une copie arrive alors à la fois sur le mail de la mairie et sur celui du bureau d'études Geogram).
- Les remarques reçues seront examinées à chaque réunion et donneront lieu au moment de la phase dite « d'arrêt de projet » à une réponse argumentée de la commune (suite donnée ou non, et pour quelles raisons).

2. Objectifs et motivations du PLU

- La commune a achevé les travaux de sécurisation incendie et de raccordement au réseau d'eau potable. L'élaboration du PLU s'inscrit dans la continuité de ces investissements.
- L'objectif est de permettre, dans un cadre maîtrisé, la construction de nouveaux logements afin de générer des recettes fiscales pour la commune.
- Le PLU doit garantir le **respect du patrimoine bâti et naturel** (forêts, zones humides, espèces protégées) et ne pas remettre en cause les protections existantes (Natura 2000, ZNIEFF, réserve naturelle, espaces naturels sensibles, périmètres monuments historiques...).
- M. SPANNEUT insiste sur l'importance de la **justification de chaque décision** (réponse à un intérêt général, lien avec le PADD¹) pour sécuriser le document, notamment en cas de recours.
- Le PLU permettra également de maîtriser l'aspect des constructions futures (hauteurs, couleurs, reculs, part du terrain à maintenir en pleine terre) et de protéger des éléments de patrimoine identifiés, indépendamment de la législation sur les Monuments Historique qui continuera à s'appliquer. L'ABF restera compétent pour l'ensemble des projets. Le PLU peut néanmoins édicter des prescriptions complémentaires (hauteurs, matériaux, plantations) afin d'anticiper ses exigences et d'accélérer l'instruction des permis.

3. Diagnostic et contraintes

3.1. Réseaux et historique des constructions

- **Aucune construction nouvelle à usage d'habitation** n'a été réalisée depuis environ 15 ans (le dernier permis de construire recensé date de 2020 pour 28 m², correspondant à une extension).
- La restriction était liée à l'insuffisance de la ressource en eau et à l'absence de défense incendie. Un arrêté municipal limitait les nouvelles constructions.
- Les réseaux étant désormais opérationnels, la commune souhaite libérer le potentiel de développement.

3.2. CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES

- Le territoire est concerné par :
 - **Natura 2000**
 - **ZNIEFF** (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique)
 - **Espaces Naturels Sensibles du Département**
 - **Réserve naturelle**
 - **Zones humides présumées**, notamment dans certains secteurs (château, abords de la salle des fêtes)
- La **topographie** localement marquée
- La présence d'un périmètre de protection des **monuments historiques** (château et son parc) qui couvrent l'ensemble du village.

¹ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3.3. ACTIVITÉ AGRICOLE

- Deux grands corps de ferme sont occupés par de jeunes agriculteurs. Ils seront vraisemblablement maintenus en **zone A** (agricole) afin d'éviter toute concurrence foncière.
 - Un **projet de nouveau bâtiment agricole** est envisagé à Saint-Cyr (parcelle 0022), à plus de 150 mètres de l'habitation la plus proche. La distance exacte sera vérifiée au regard des règles de réciprocité (50 ou 100 m selon le type d'élevage). Les bâtiments d'élevage sont en général le plus en plus souvent éloignés du centre, ce qui limite les conflits d'usage.
-

4. Potentiel de développement et objectifs de logements

4.1. Démographie et parc de logements

La commune donne les informations suivantes :

- **Population : 200 habitants**, dont **43 jeunes de moins de 18 ans** (environ **25 %** de la population).
- **Logements occupés : 85.**
- **Logements vacants : 4** (données 2022), soit un taux de **4 %**, stable. Ils ne sont pas considérés comme une réserve mobilisable significative.
- Aucune grange ou bâtiment susceptible d'être transformé en logement n'a été identifié à ce stade.

4.2. Objectif de construction

- La commune évoque un besoin de l'ordre de **10 à 12 logements neufs**.
- Le bureau d'études prévient que ce chiffre paraît **ambitieux** au vu de l'absence de construction depuis plus de dix ans. La justification devra être particulièrement solide.
- Deux conditions cumulatives s'imposent pour ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation :
 1. **Démontrer un besoin, en lien avec un objectif de population clairement défini** (PADD).
 2. **Respecter le ZAN** (Zéro Artificialisation Nette), en limitant la consommation de terres agricoles et naturelles. En **2050**, plus aucun prélèvement ne sera autorisé en dehors de l'enveloppe bâtie.
- Pour développer la démonstration des besoins, il est proposé de :
 - recenser les **certificats d'urbanisme (CU) refusés** ces dernières années uniquement pour cause d'insuffisance des réseaux, afin de démontrer une **demande latente**,
 - analyser la construction dans les **communes voisines** pour prouver l'existence d'un marché,
 - présenter l'**arrêté municipal** qui limitait les constructions pour cause de manque d'eau.

- Si l'ensemble des nouveaux logements peut être implanté à l'intérieur de l'enveloppe bâtie (dents creuses², divisions parcellaires), aucune consommation foncière ne sera possible, ce qui renforce la nécessité de démontrer l'importance des besoins pour justifier qu'ils ne pourront être satisfaits par les dents creuses ou le renouvellement urbain (transformation de logements de bâtiments ayant actuellement un autre usage).

4.3. Analyse des capacités

- Le bureau d'études a repéré **au moins 6 dents creuses** desservies et non bâties, situées principalement le long de la rue principale et derrière l'église. Des arguments relatifs au caractère humide de certains terrains pourraient servir d'argument pour ne pas les retenir dans le décompte.
- Plusieurs d'entre elles font déjà l'objet de **CUB opérationnels**.
- D'autres grandes parcelles (ex. 671, 661, secteurs « derrière la ville ») pourraient être divisées, mais elles appartiennent souvent à des propriétaires qui les utilisent comme jardins et ne souhaitent pas vendre à court terme.
- Le PLU ne peut pas s'appuyer sur la volonté présumée des propriétaires pour classer un terrain. L'argument doit être technique (réseau insuffisant, zone humide avérée, absence d'accès, etc.).
- Pour tenir compte de la rétention foncière (possibilités de construire non-utilisées par les propriétaires), un **abattement forfaitaire de 30 %** sur le décompte du potentiel d'accueil total des dents creuses est admis par le contrôle de légalité.
- Le terrain communal situé près de la salle des fêtes ne sera pas classé en zone d'habitat mais pourrait être réservé à un **équipement public**.
- Le terrain à l'écart, en contrebas du village (parcelle 52), dispose de l'eau, de l'électricité et d'internet, mais il est trop éloigné pour être rattaché à la zone urbaine. Il sera vraisemblablement maintenu en **zone N**, permettant extensions et annexes mais pas de nouvelle habitation. Une éventuelle acquisition par la commune y est évoquée.

5. Aménagements et équipements publics

- La commune souhaite créer un **espace de jeux pour enfants** (type city park) plus central que les propositions antérieures.
- Un autre projet consiste à aménager un **parcours nature et un étang** dans la peupleraie communale, en lien avec le lavoir existant. Les contraintes d'humidité, de sécurité et d'assurance devront être étudiées.
- La **randonnée des Trois-Monts** et un nouveau sentier entre les sites Natura 2000 (départ au lavoir, passage par le Mont Bossu, la chapelle) sont en cours de balisage.

6. Règles d'urbanisme

- Le PLU découpe le territoire en zones sur lesquelles s'appliquent des règles spécifiques (chacune de ces zones peut être subdivisée en tant que de besoin pour répondre aux besoins spécifiques de telle ou telle partie du territoire) :
 - **Zones U** : Constructibles immédiatement.

² « dents creuses » : terrain desservi par les réseaux ET situé entre 2 constructions existantes

- **Zones AU** : À urbaniser (réseaux à prévoir).
 - **Zones A** (Agricoles) : Réservées à l'activité agricole,
 - **Zones N** (Naturelles) : Pas de nouvelles habitations, sauf extensions limitées ou équipements publics.
 - Le PLU peut identifier des éléments de patrimoine à protéger. Ceux évoqués sont : le **château** (classé Monument Historique), l'**église**, le **lavoir** et l'**oratoire**.
-

7. Calendrier et prochaines étapes

- D'ici là, le bureau d'études travaillera sur les **orientations du PADD** en cherchant à justifier un objectif de logements aussi élevé que possible (cible : une douzaine de logements), en s'appuyant sur les éléments discutés.
- Optionnellement, une réunion publique pourrait être organisée ultérieurement ; pour l'instant le format de travail reste restreint.
- **La commune est invitée à**
 - Mettre en place la communication sur la concertation.
 - Réfléchir à un projet d'aire de jeux et à la valorisation des terrains communaux.
 - Fournir tous les éléments à même de démontrer un besoin de nouveaux logements. **Ce point est capital pour justifier le nombre de terrain à inclure dans la zone constructible.**

La prochaine réunion fixée au : jeudi 24 septembre 2026 à 14h en mairie.
--