COMMUNE DE CHEVANNES

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

DOSSIER DE CONCERTATION PUBLIQUE

Présentation des principales évolutions du PLU

Avril 2026

CONTEXTE DE LA CONCERTATION

Au cours du Conseil Municipal du 24 octobre 2023, la commune de Chevannes a délibéré pour lancer la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme du projet d'urbanisation du secteur de la ferme.

Une décision délibérée portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la procédure de DPMEC après examen au cas par cas a été rendue le 26/07/2024 (n° MRAe AKIF-2024-053).20

En application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (dite loi ASAP) qui modifie le régime de l'évaluation environnementale des plans et programmes régis par le code de l'urbanisme, l'article L.103-2 du code de l'urbanisme relatif à la concertation impose désormais l'organisation d'une concertation publique préalablement à la mise à enquête publique du dossier.

Au cours du Conseil Municipal du 14 avril 2026, l'assemblée a délibéré pour définir les modalités de la concertation du public de la procédure de DP MEC :

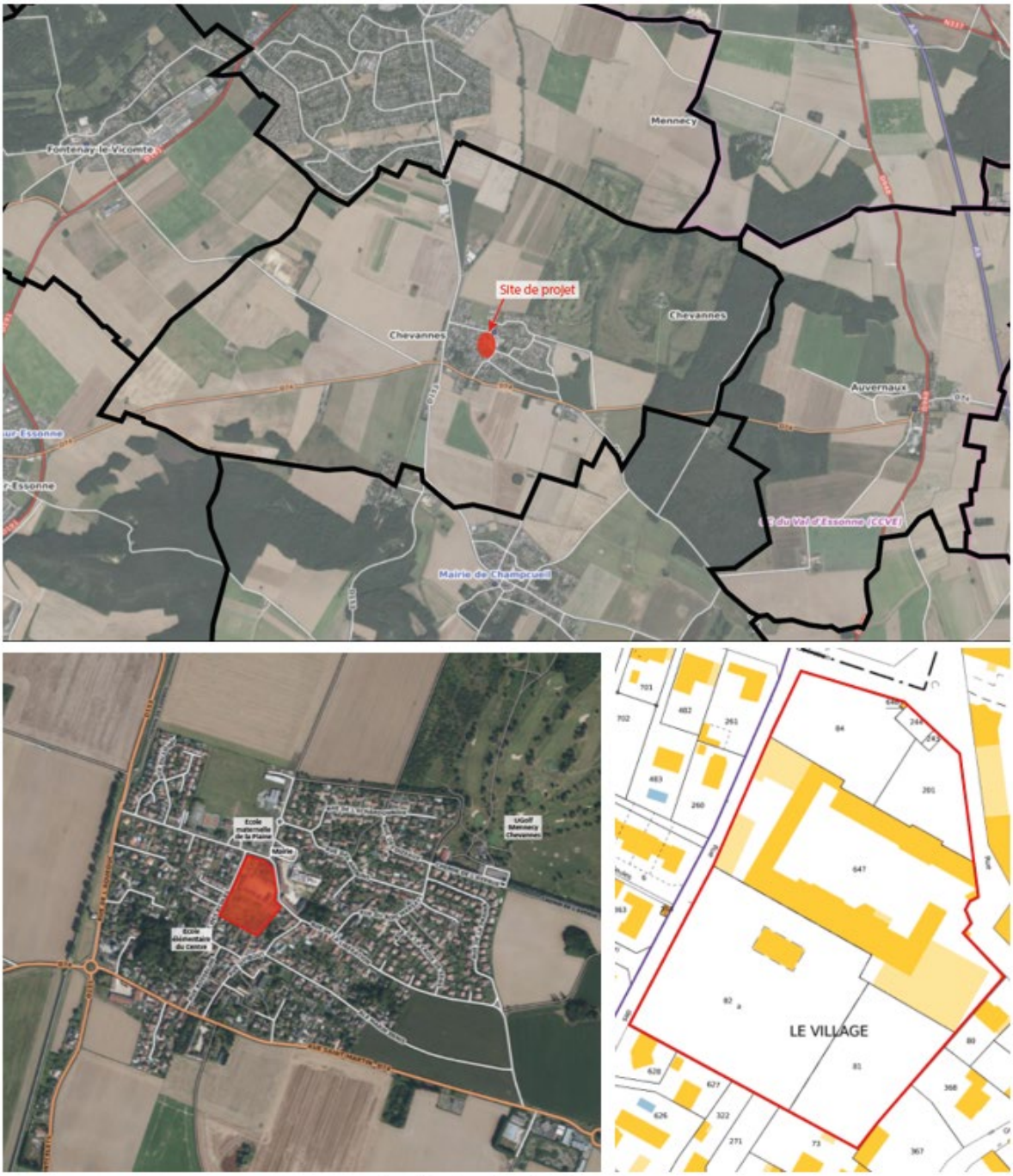
Ces modalités sont les suivantes :

- Mise en ligne d'un dossier sur le site internet de la commune du 21 avril 2026 au 21 mai 2026
- Mise à disposition d'un dossier en mairie du 21 avril 2026 au 21 mai 2026
- Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie

RAPPEL DE LA SITUATION DU PROJET : FERME RUE DE LA LIBERATION

Le périmètre de projet est situé en centre-bourg de Chevannes localisé à la croisée des départementales D74 et D153. Il est desservi par la rue de la Libération, entre la rue des Ecoles et la rue Guibout, et se situe à proximité du pôle d'équipements collectifs (mairie, groupe scolaire, équipements sportifs, etc.).

Le site, d'une superficie d'environ 1,6 ha, est actuellement occupé par les bâtiments d'un ancien corps de ferme. Il comprend les parcelles OJ81, OJ82, OJ84, OJ201, OJ243, OJ244, OJ647, OJ648.



Localisation du site de projet

LES ENJEUX DU PROJET

Le site de projet se situe dans un endroit stratégique en centre-bourg et du pôle d'équipements collectifs (groupe scolaire, équipements sportifs et administratifs). Il s'agit d'un secteur présentant un intérêt patrimonial certain avec son bâti ancien, ses murs de clôtures typiques en meulières, qui témoignent d'un riche passé agricole. Cependant, le site est peu dense avec de grands espaces non bâtis qui créent une dent creuse au sein du centre-bourg.

L'objectif communal sur ce secteur est donc de **valoriser cette dent creuse et le bâti ancien remarquable** pour la réalisation de logements, conformément aux objectifs du PADD.

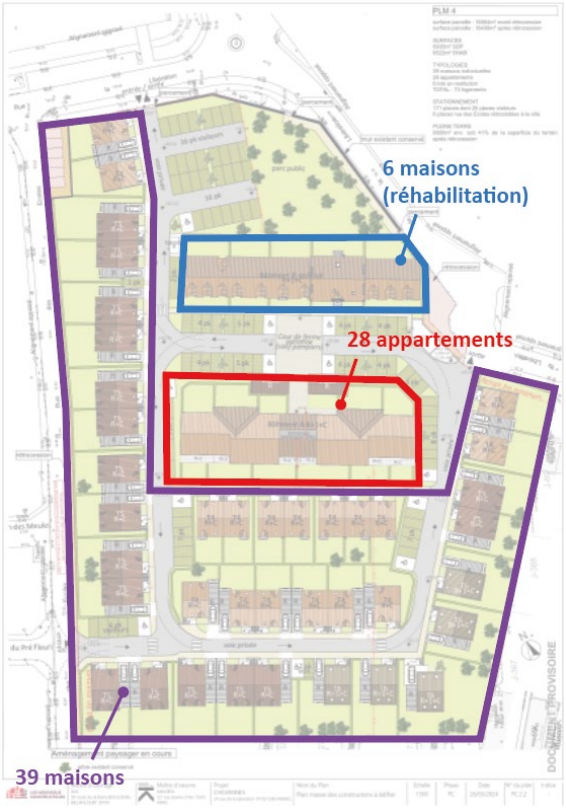
Plan de masse d'intention du projet

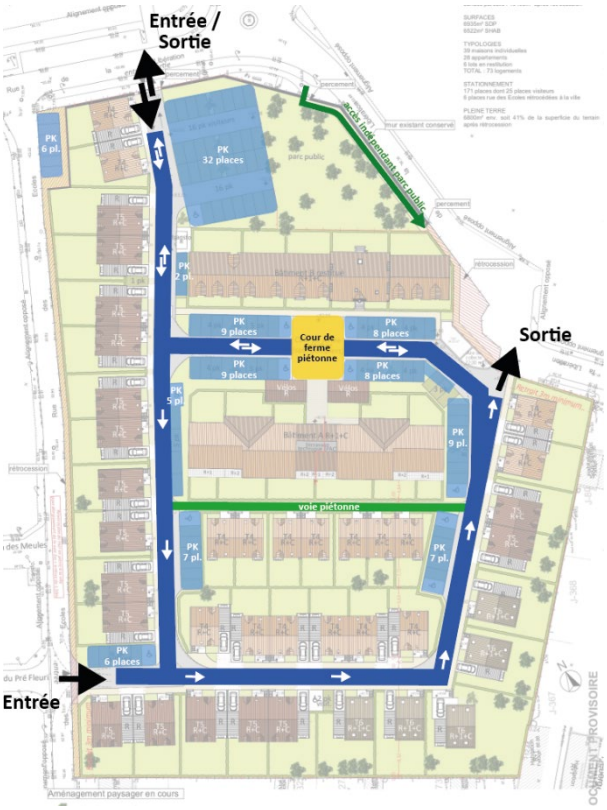
Le projet conserve le logis de la ferme existante. En lieu et place des annexes, un nouveau bâtiment en R+1+combles est construit. A l'image de l'ancien bâtiment démoli, le nouveau bâtiment reprend ses proportions (longueur et volume). Le reste du projet se compose de nouvelles maisons accessibles depuis des nouvelles rues privées intérieures.

Un parc public est aménagé au nord du secteur, ce qui permet de conserver de nombreux arbres existants et le mur meulière le long de l'avenue de la Libération.

LE PROGRAMME PREVISIONNEL

Outre la réhabilitation de l'ancienne ferme comprenant 6 maisons, l'opération comprend 39 maisons neuves et un bâtiment d'habitation collectif de 28 logements soit 73 logements en accession au total. Conformément au PLU, le projet prévoit 177 places de stationnement.





L'accès au projet en véhicule et piéton se fait depuis la rue de la Libération et la rue de l'Ecole.

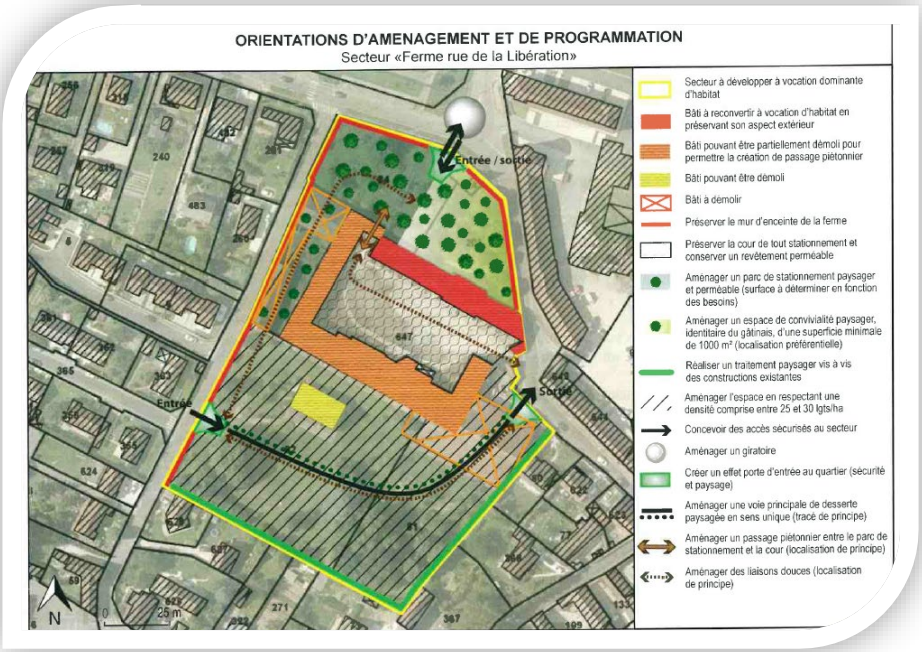
La parcelle et l'ensemble du projet seront ouverts sur la ville. Au nord, une entrée/sortie est créée et une voie à double sens sera aménagée en continuité suivant un axe nord/Sud. Le projet prévoit des voies en majorité en sens unique avec une entrée de résidence sur la rue des Ecoles et une seconde sortie sur la rue de la Libération à l'est.

Le parc public est protégé et clôturé. Il n'est pas directement accessible depuis la résidence mais sera accessible par la rue de la Libération. L'aménagement de ce parc propose un traitement paysager spécifique et la protection des arbres de hautes tiges existants. Il intégrera un cheminement piéton le long de la rue de l'autre côté du mur existant.

LES EVOLUTIONS DU PLU POUR METTRE EN ŒUVRE LE PROJET

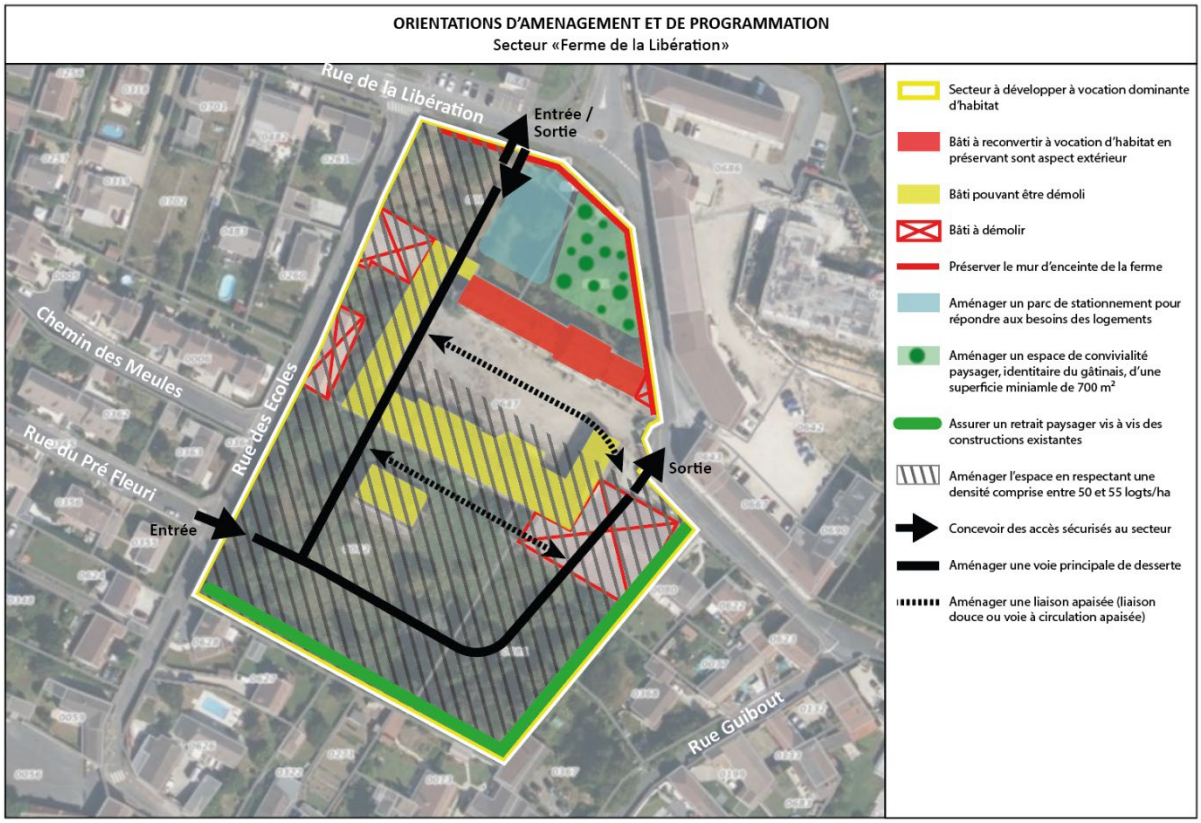
1. L'EVOLUTION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP actuelle



Afin de présenter les enjeux du projet, la mise en compatibilité du PLU comprendra une **évolution de l'OAP « Ferme de la libération »** qui présentera les grandes orientations d'aménagement et les ambitions programmatiques du projet de construction. Ces modifications porteront sur les principes de desserte et de circulation, les îlots bâtis nouveaux et rénovés, les usages des espaces libres (espaces verts existants conservés et espaces libres paysagés projetés).

L'OAP projetée

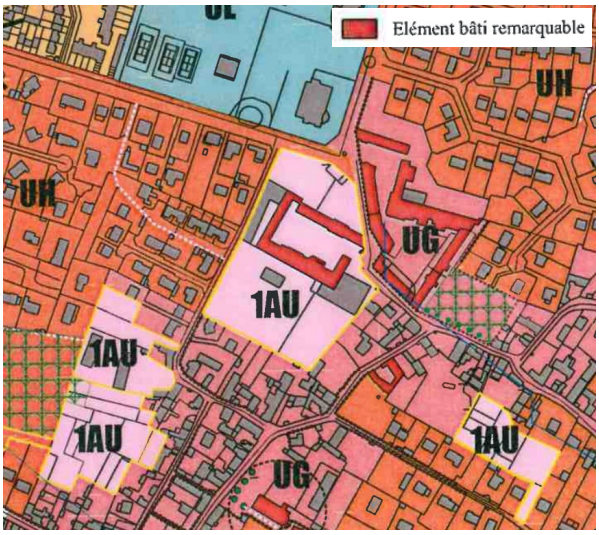


2. L'EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE DU PLU

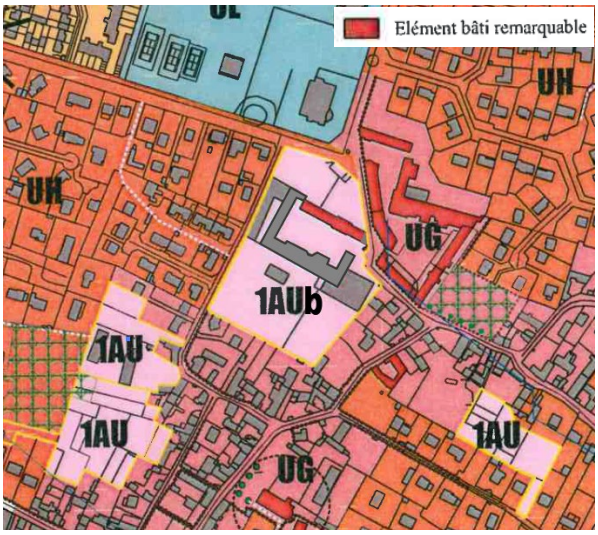
Un secteur spécifique est 1AUb est créé sur le secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU. Le site était déjà classé en zone à urbaniser 1AU. Cette modification a pour objectif d'adapter le règlement aux enjeux spécifiques du secteur et au projet d'aménagement.

L'ensemble du corps de ferme était protégé au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme. Or, seul le logis présente véritablement des caractéristiques architecturales remarquables et devra être préservé.

Suppression de la protection au titre du L.151-19 sur une partie des bâtiments de la ferme.



Plan de zonage actuel



Plan de zonage projeté

Le mur d'enceinte protégé au titre de l'OAP sera partiellement démoli pour améliorer la mobilité sur la rue des écoles et des percements de ce mur seront également nécessaire pour créer de nouveaux liens du village vers le parc public.

3. LE REGLEMENT ECRIT

Un nouveau secteur 1AUb est créé et prévoit quelques adaptations réglementaires à la zone 1AU existante pour permettre la réalisation des spécificités du projet :

- Une hauteur maximale des constructions de 13m et R+1+C
- La possibilité de couvrir les aires de stationnement de panneaux solaires
- L'obligation de prévoir une place de stationnement couverte si elle est accolée à un logement individuel
- La définition d'une règle de calcul des arbres en comptabilisant les arbres existants conservés sur la parcelle.
- Des précisions sur le stockage des déchets…