



Commune de Chevannes

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET

Rapport de présentation

Version du 24 juin 2026



SOMMAIRE

Préambule – Objet du dossier	4
I - Analyse du site et de son environnement.....	5
I.1 - Situation géographique et accessibilité du site.....	5
A/ La commune de Chevannes.....	5
B/ Le site « Ferme rue de la Libération »	6
I.2 - Le milieu physique du projet.....	7
A/ Climat.....	7
B/ Topographie.....	7
C/ Géologie.....	7
D/ Eaux souterraines	8
E/ Eaux de surface	8
I.3 - Risques et nuisances	9
A/ Risque inondation.....	9
B/ Risque sismique	10
C/ Risque aléa retrait-gonflement des argiles.....	11
D/ Transport de matières dangereuses.....	11
E/ Pollution des sols : Sites industriels	12
F/ Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres	12
I.4 - Milieu naturel.....	13
A/ Natura 2000	13
B/ Arrêté préfectoral de biotope.....	14
C/ Parc naturel régional.....	14
D/ ZNIEFF	15
E/ Réserves naturelles	15
G/ SRCE.....	16
H/ Zones humides.....	17
I.5 – Cadre de vie	17
A/ Paysage et environnement du site de projet	17
B/ Patrimoine culturel et bâti.....	19
I.6 – Mobilités.....	20
A/ Le maillage routier	20
B/ Le stationnement.....	21

C/ Les transports en commun	21
D/ Les modes actifs	22
I.7 - Cadre urbain et socio-économique	23
A/ L'occupation de sol du secteur de projet	23
B/ Démographie	24
C/ Logements.....	26
D/ Economie et emplois	28
E/ Equipements publics	30
I.8 - Les prescriptions d'urbanisme en vigueur sur le site de projet	31
A/ Le SDRIF-E approuvé le 12 juin 2025	31
B/ Le PLU de Chevannes	32
II – Présentation du projet et justification de son intérêt général.....	35
II.1 – Principales caractéristiques du projet	35
A/ Contexte et objectifs du projet.....	35
B/ Programmation.....	36
II.2 – Circulations et stationnement	36
II.4 - Parti architectural, paysager, environnemental et technique	38
A/ Parti architectural	38
B/ Parti paysager	39
II.5 – Réseaux et gestion des déchets	43
II.6 – Phasage du projet.....	43
II.4 – Justification de l'intérêt général du projet	43
Préservation et valorisation du patrimoine remarquable communal.....	43
Réponse à un objectif d'intensification urbaine inscrit à l'échelle régionale	45
Création d'un espace vert accessible au public.....	45
III – Impacts et mesures du projet.....	46
III.1 – Sur le milieu physique	46
III.2 - Sur les risques et les nuisances	46
II.3 – sur le milieu naturel.....	46
II.4 – Sur le cadre de vie	47
II.5 – Sur les mobilités	47
II.6 – Sur le cadre urbain et socio-économique.....	48
II.7 – Impacts cumulés avec d'autres projets existants à proximité	48

PREAMBULE – OBJET DU DOSSIER

Le présent dossier de déclaration de projet concerne le projet sur le secteur « FERME – RUE DE LA LIBERATION » à Chevannes.

Il s'agit d'un projet d'intérêt général qui s'inscrit dans un objectif de production de logements et de préservation du patrimoine avec le maintien d'une partie de la ferme présente sur site. Le projet permet également de renforcer l'offre en espaces verts accessibles au public à l'échelle communale en créant un parc au nord-est du site.

Le programme prévisionnel du projet est le suivant :

- 67 logements créés dont 39 maisons et 28 appartements
- 6 maisons réhabilités dans la ferme conservée
- 177 places de stationnement extérieures et couvertes
- Un parc public

La présente déclaration de projet vaut mise en compatibilité du PLU. Cette mise en compatibilité est présentée dans un dossier spécifique.

La procédure de déclaration de projet est régie notamment par les articles R.123-15 et L. 300-6 du code de l'urbanisme. Elle permet de faire évoluer le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin que celui-ci permette la réalisation d'un projet, d'une opération d'aménagement conformément aux articles L.300-6, L. 153-54 à L. 153-59, R.153-13 et R.153-15 du code de l'urbanisme.

Compte tenu de la nécessité d'adapter rapidement les OAP et le règlement du PLU, mais également de l'intérêt général du projet, seule la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est adaptée.

I - ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

I.1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ACCESSIBILITE DU SITE

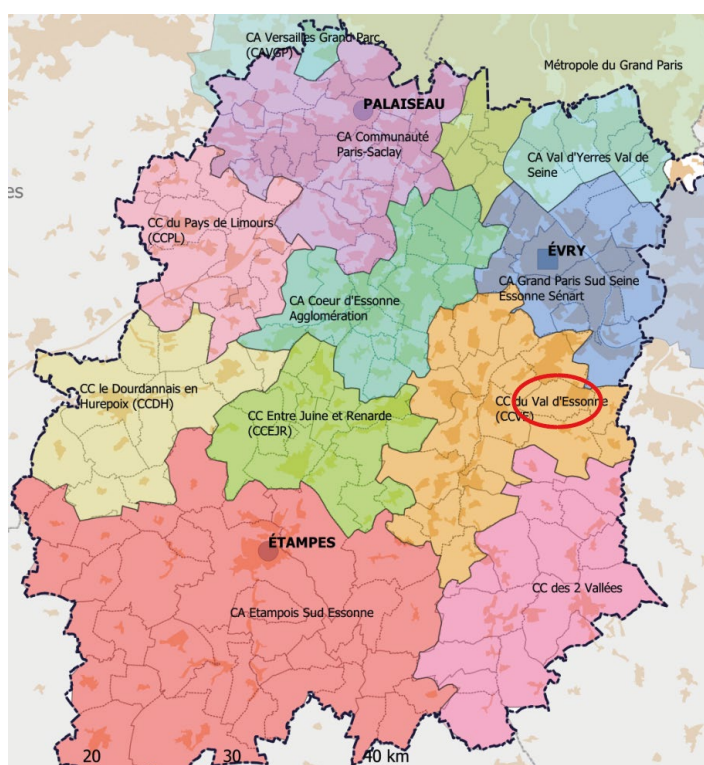
A/ LA COMMUNE DE CHEVANNES

La commune de Chevannes est localisée à l'est du département de l'Essonne, à environ 37 kilomètres du centre de Paris et à 12 km au sud d'Évry.

Chevannes est une commune d'environ 10,23 km² et compte 1 569 habitants en 2020 (INSEE).

Elle est bordée par les communes de Mennecy, Fontenay-le-Vicomte, Ballancourt-sur-Essonne, Champcueil, Auvernaux et le Coudray-Montceaux.

La commune appartient à la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE) créée en décembre 2002. Elle compte aujourd'hui 21 communes appartenant aux cantons de Mennecy, Etampes, Brétigny-sur-Orge, Corbeil-Essonne et Ris-Orangis, et 61 349 habitants au dernier recensement INSEE (2020).



Situation de Chevannes en Essonne



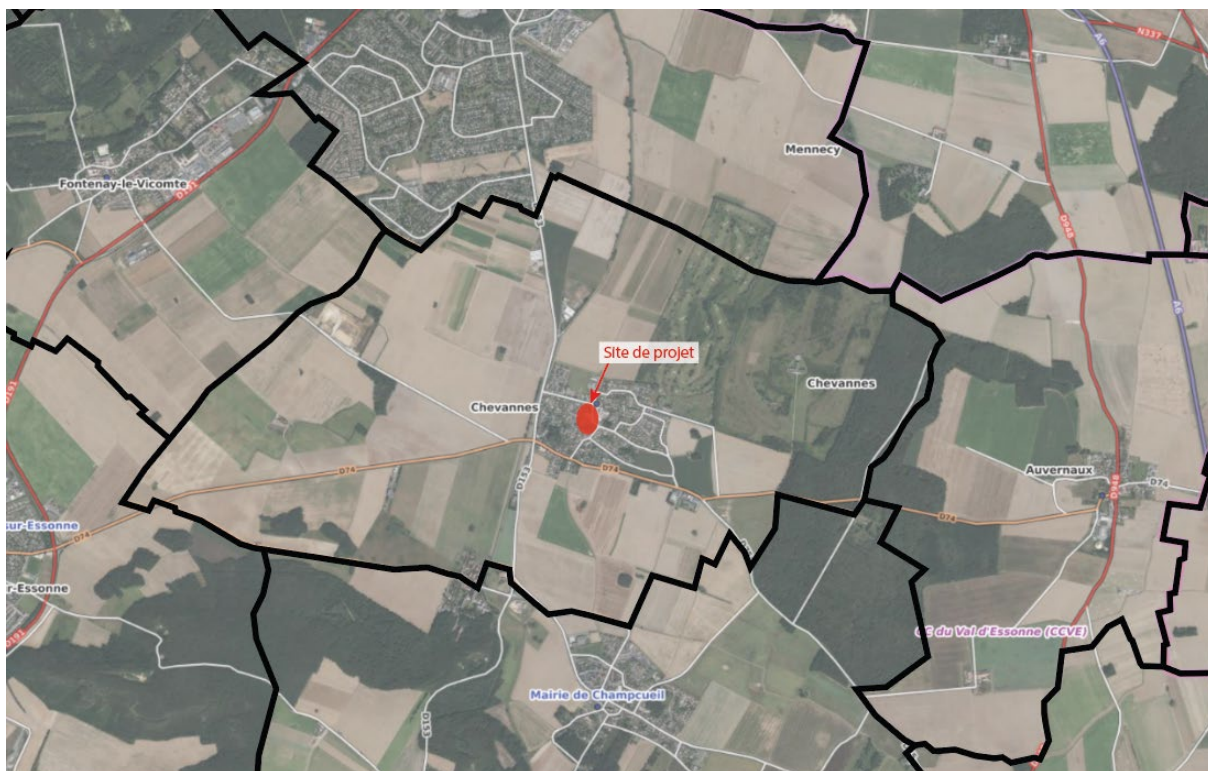
CCVE

La commune se situe à proximité de trois grandes infrastructures routières : l'A6 permettant de rejoindre l'agglomération parisienne, la RD 191 et la RD 948.

B/ LE SITE « 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 1,7 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

I.2 - LE MILIEU PHYSIQUE DU PROJET

A/ CLIMAT

Le secteur de Chevannes bénéficie d'un climat océanique dégradé caractérisé par des hivers frais, des étés doux et des précipitations régulièrement réparties sur l'année.

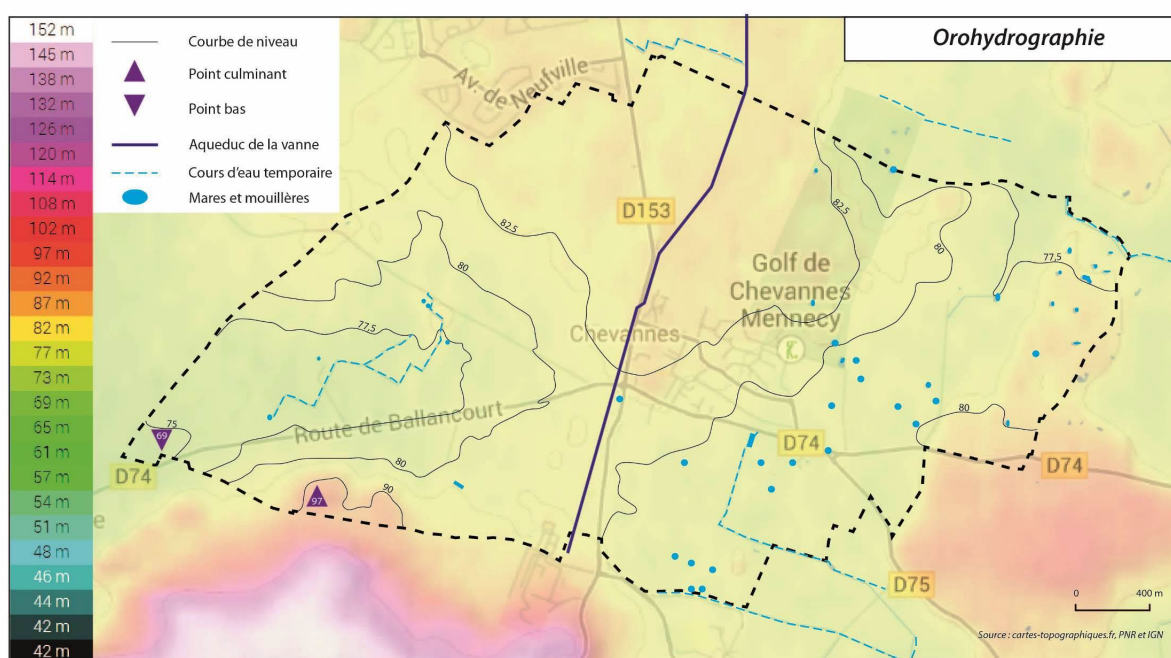
La station de mesures la plus proche est située à Courcouronnes à environ 10 km de Chevannes.

Les températures relevées varient entre - 6,8°C en janvier, mois le plus froid, et +34,4°C en juillet. La température moyenne de l'année est d'environ 11°C.

En 2013, il est tombé environ 400 mm d'eau. Les mois les plus pluvieux ont été juin et novembre.

B/ TOPOGRAPHIE

La commune de Chevannes est située sur un plateau présentant un relief relativement plat. En effet, il n'y a que 28 mètres de dénivellée entre le point culminant (97 mètres situé à l'Ouest du territoire) et le point bas du territoire (69 mètres situé également à l'Ouest de la commune).



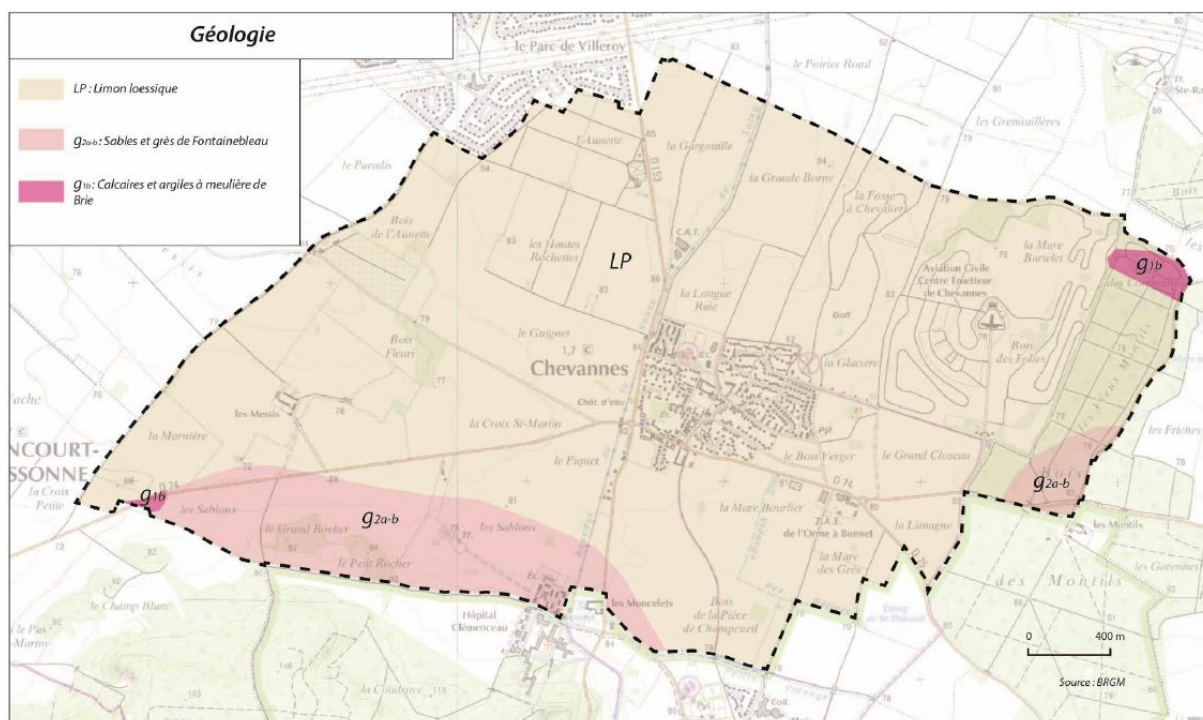
Source : PLU de Chevannes

C/ GEOLOGIE

Les formations géologiques affleurantes sur le territoire de l'Essonne appartiennent à la série sédimentaire du bassin de Paris. Elles comprennent une succession d'assises lithologiques empilées allant de la craie du Crétacé supérieur aux formations superficielles du Quaternaire.

D'après le BRGM, les formations géologiques affleurantes se trouvant sur le territoire de la commune sont le limon loessique, les sables et grès de Fontainebleau et les calcaires et argiles à meulière de Brie. Ce complexe limoneux donne naissance à des sols fertiles, propices aux cultures céréalières. Le complexe limoneux est par endroit très fin sur Chevannes.

Aucune exploitation de carrière n'est en cours sur Chevannes. Toutefois, il existe des gisements de matériaux (sablon et silice) sur le territoire communal.



Source : PLU de Chevannes

D/ EAUX SOUTERRAINES

La commune de Chevannes est concernée par les aquifères des nappes de Beauce et de Champigny.

Parallèlement, la nappe de Beauce est classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Une demande d'autorisation de prélèvement dans la zone de répartition des eaux est désormais nécessaire dès le seuil de 8 m³/ h.

E/ EAUX DE SURFACE

Le réseau hydrographique communal appartient au bassin versant de « Juine Essonne Ecole ». La ligne de partage des eaux délimitant la vallée de l'Ecole et la vallée de l'Essonne traverse le territoire communal au droit de la ferme des Messis.

Sur la plaine, le réseau hydrographique est limité à quelques ruisseaux (ru d'Auvernaux) et fossés de drainage, connus sous le nom de vidanges. La Petite Vidange et la Grande Vidange prennent naissance à Chevannes et sont toujours utilisées par les agriculteurs et permettent d'évacuer les eaux de ruissellement en cas de fortes intempéries.

De plus, l'aqueduc de la Vanne, implanté sur Chevannes, achemine l'eau potable jusqu'à la capitale.

I.3 - RISQUES ET NUISANCES

A/ RISQUE INONDATION

■ Débordement de cours d'eau

Un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) est un outil de contractualisation entre l'État et les collectivités territoriales qui permet de bénéficier de subventions au titre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs, anciennement appelé Fonds Barnier.

L'Essonne et son principal affluent, la Juine, ainsi que l'École sont regroupées au sein d'une vaste unité hydrographique du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie. Sur prescription du Préfet de Région, le Département de l'Essonne, en accord avec l'ensemble des acteurs du territoire, a élaboré un dossier de candidature pour construire le programme.

Suite à la labellisation par l'État le 22 septembre 2020 après avis d'une commission spécifique (Comité technique Plan Seine), le Département de l'Essonne déploie la mise en œuvre du PAPI d'intention pour trois ans en lien étroit avec l'ensemble des acteurs qui se sont engagés à réaliser des actions.

Le PAPI d'intention Juine Essonne École comporte 57 actions portées par les acteurs mentionnés précédemment, réparties selon 7 axes réglementaires :

Axe 1 - Amélioration de la connaissance et de la conscience du risque

- Pose de repères de crue destinés à sensibiliser le grand public
- Étude hydraulique des cours d'eau pour mieux comprendre leur fonctionnement lors des crues

Axe 2 - Surveillance, prévision des crues et des inondations

- Pose de stations de mesure pour anticiper les inondations
- Mise en place de système de prévision des crues

Axe 3 - Alerte et gestion de crise

- Préparation à la gestion de crise (exercice)
- Mise en place de réserves communales de sécurité civile

Axe 4 - Prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme

- Prise en compte des risques dans l'urbanisme pour éviter d'aggraver les enjeux
- Préservation des zones humides pour maintenir la biodiversité et constituer des zones d'expansion des crues

Axe 5 - Actions de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens

- Diagnostics de bâtiments publics et d'habitations pour diminuer les impacts des inondations

Axe 6 - Gestion des écoulements

- Limiter les vitesses de ruissellement sur le bassin versant de la Juine
- Améliorer les zones d'expansion de crues à Itteville (91) et Courcelles-le-Roi (45)

Axe 7 - Gestion des ouvrages de protection hydraulique

- Études réglementaires des digues existantes

■ Remontée de nappes

On parle d'inondation par remontée de nappes lorsque l'inondation est provoquée par la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol.

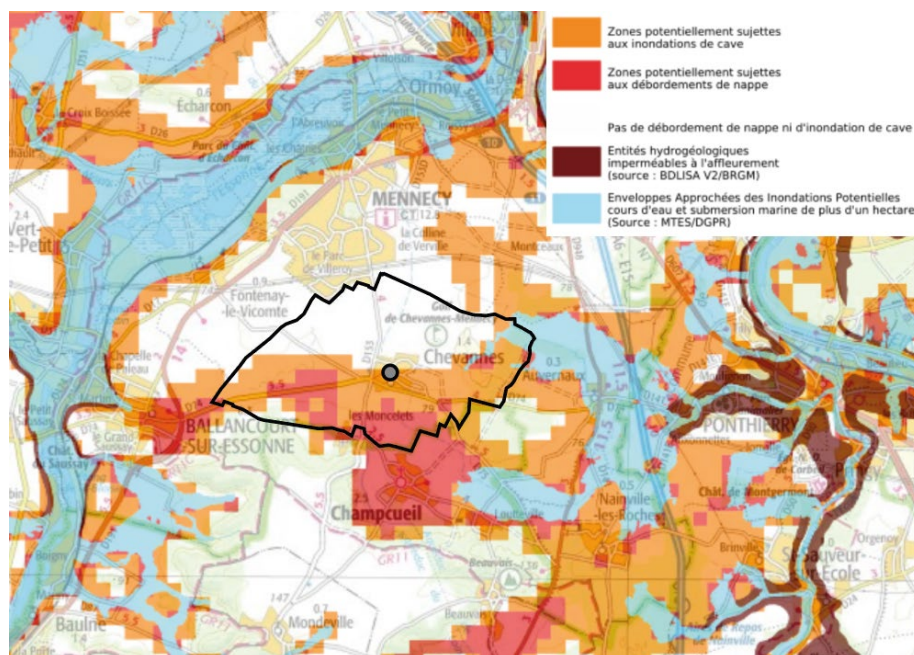
La cartographie nationale des zones sensibles aux inondations par remontée de nappe permet de localiser pour la métropole et la Corse les zones où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe, c'est-à-dire ;

- l'émergence de la nappe au niveau du sol ;
- ou l'inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

Les valeurs de débordement potentiel sont réparties en trois classes :

- « zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe » ;
- « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » ;
- « pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave ».

Le site d'étude est situé en zone potentiellement sujette aux inondations de cave.



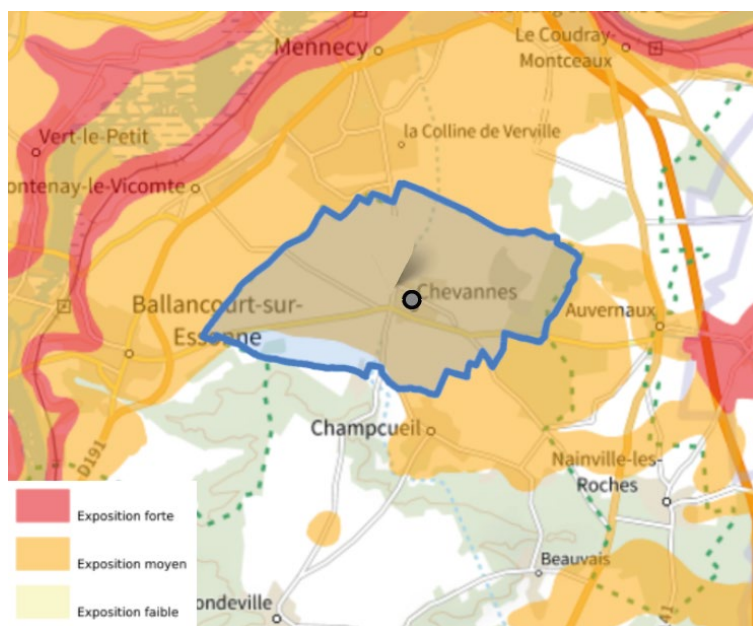
B/ RISQUE SISMIQUE

Un zonage sismique de la France selon cinq zones a été élaboré (voir le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010).

D'après la carte établie par le BRGM, la commune de Chevannes est située en zone de sismicité de type 1, soit une zone à sismicité très faible.

C/ RISQUE ALÉA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La carte suivante présente un risque géologique lié à des retrait-gonflement des argiles, qui est moyen sur le secteur d'étude comme le montrent les données Géorisques.

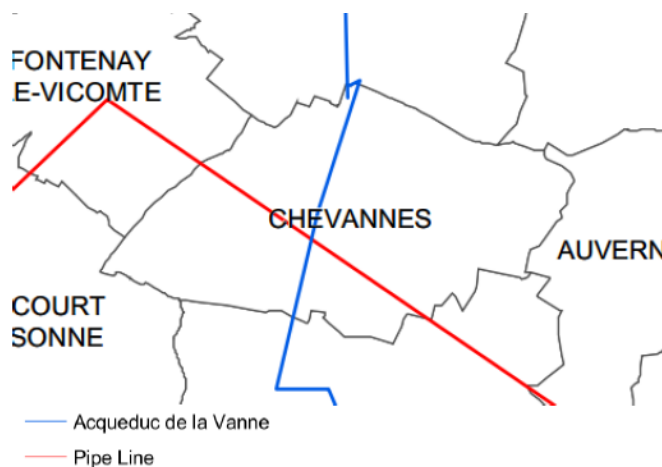


Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles (Source : Géorisques)

D/ TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Chevannes est concernée par le dossier départemental des risques majeurs de juin 2008, puisque la commune présente un risque lié au transport de matière dangereuse (hydrocarbure liquide) par canalisation.

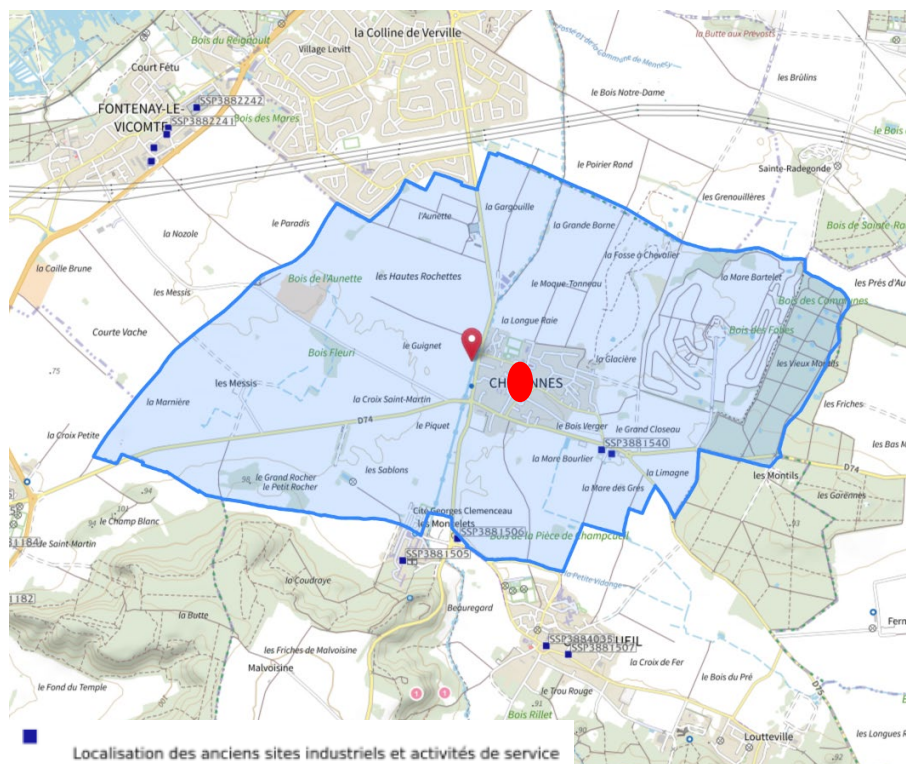
En effet, un ouvrage de transport d'hydrocarbures liquides géré par la société TOTAL LACQ traverse la commune du Nord-Est au Sud-Est.



Source : PLU de Chevannes

E/ POLLUTION DES SOLS : SITES INDUSTRIELS

Deux sites BASIAS sont recensés sur la commune mais sont relativement éloignés du site de projet.

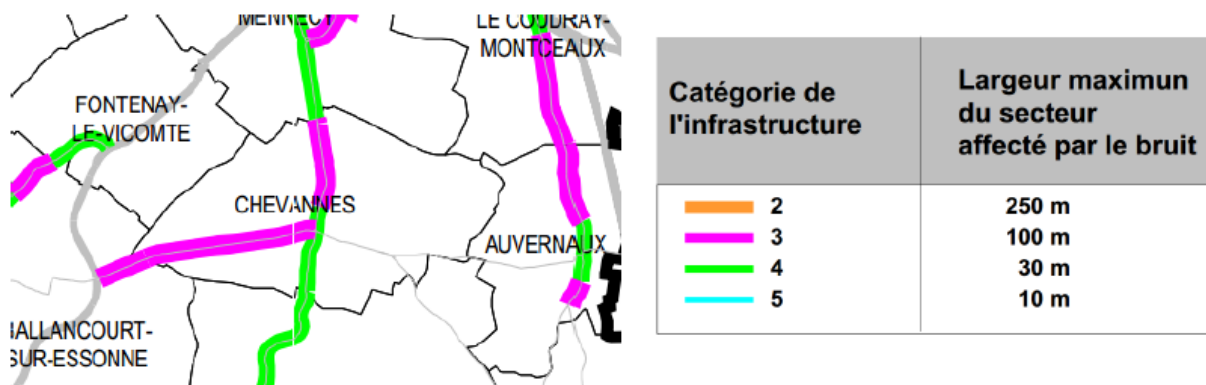


Sites BASIAS (Source : Géorisques)

F/ BRUIT AUX ABORDS DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

Le Code de l'Environnement, notamment son article L. 571-10, prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. L'arrêté préfectoral du 28 février 2005 précise les infrastructures concernées et les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié à ces infrastructures. La liste suivante porte sur les infrastructures classées de Chevannes :

- RD74 : entre la limite communale avec Ballancourt-sur-Essonne et la RD153.
Elle est classée en catégorie 3 et la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100m.
- RD153 : entre la limite communale avec Champcueil et le nord du centre-bourg.
Elle est classée en catégorie 4 et la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 30m.
- RD153 : entre la limite communale avec Mennecy et le nord du centre-bourg.
Elle est classée en catégorie 3 et la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100m.



Source : PLU de Chevannes

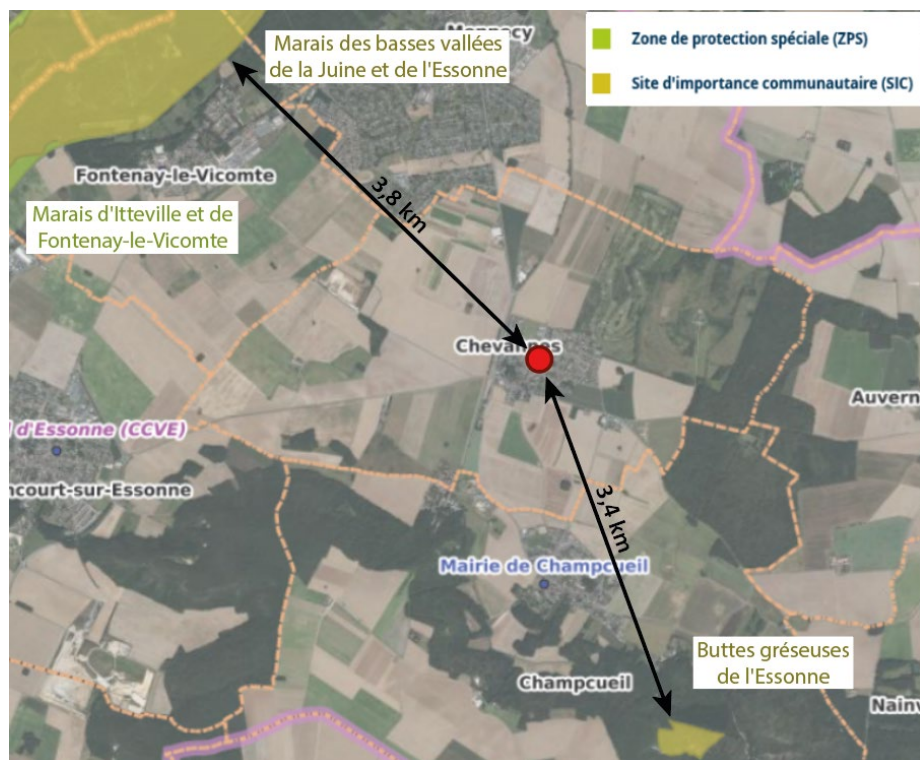
Le site de projet est situé à plus de 250 m de la RD153 et n'est donc pas concerné par ces nuisances sonores.

I.4 - MILIEU NATUREL

A/ NATURA 2000

Le site de projet ne fait partie d'aucune zone correspondant au réseau Natura 2000. Les plus proches se trouvent à plus de 3 km. Il s'agit :

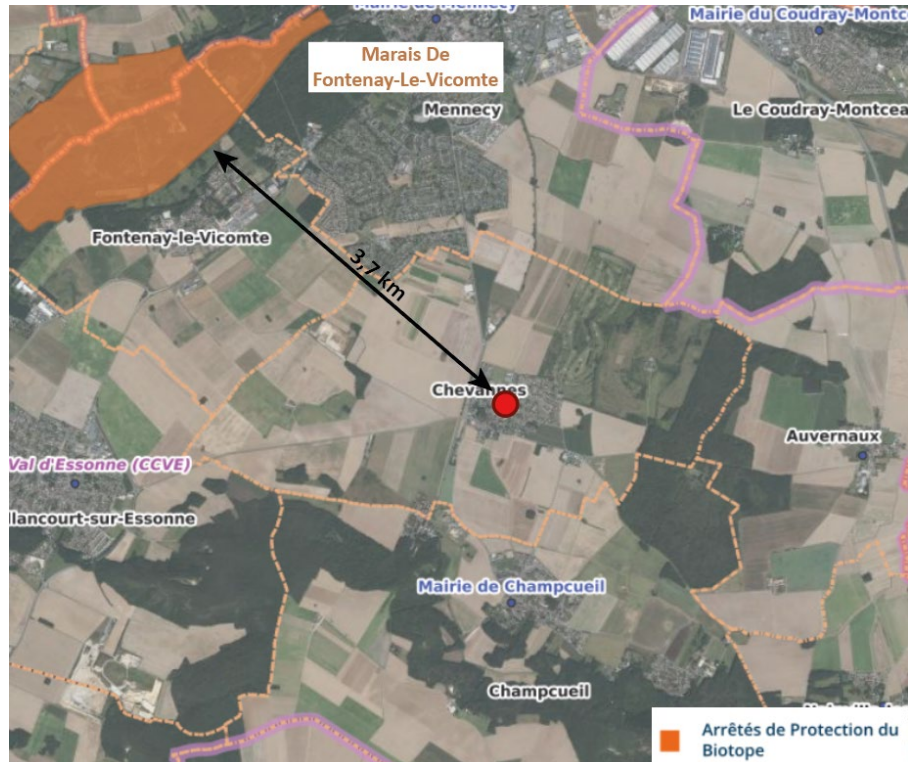
- De la zone Natura 2000, Directive Oiseaux (ZPS) : le « Marais d'Itteville et Fontenay-le-Vicomte »
- De zones Natura 2000, Directive Habitat (SIC) : le « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne » et les « Buttes gréseuses de l'Essonne ».



Sites Natura 2000 (Source : Géoportail)

B/ ARRETE PREFECTORAL DE BIOTOPE

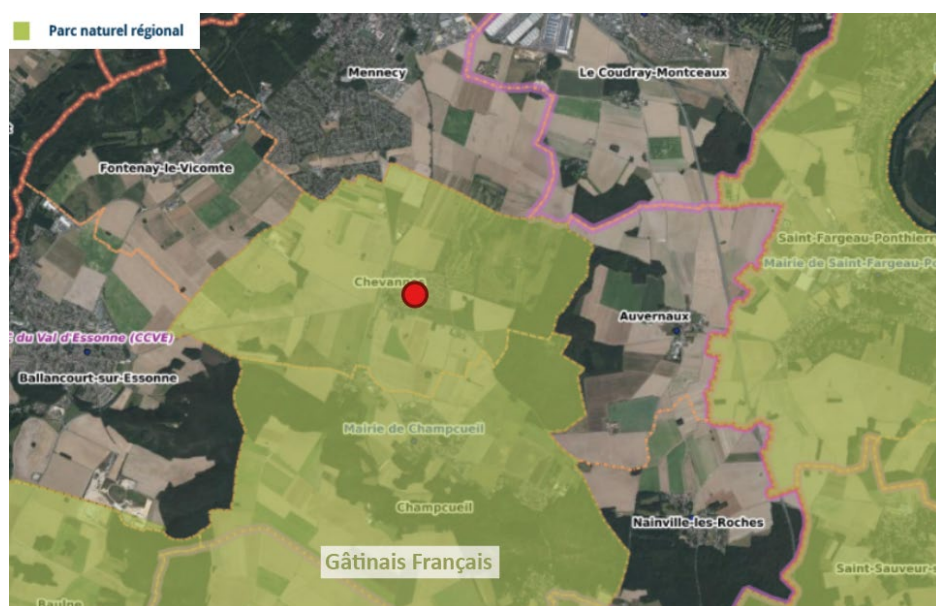
Le site de projet n'est pas répertorié comme faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de Protection de Biotope. L'APB le plus proche est situé à 3,7 km au nord-ouest du site. Il s'agit du « Marais de Fontenay-le-Vicomte ».



Arrêtés préfectoral de biotope (Source : Géoportail)

C/ PARC NATUREL REGIONAL

Le site de projet est inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.



Parcs naturels régionaux (Source : Géoportail)

D/ ZNIEFF

Le site de projet n'est pas compris dans le périmètre d'une ZNIEFF. Les ZNIEFF les plus proches sont situées à 2 - 3 km. Il s'agit :

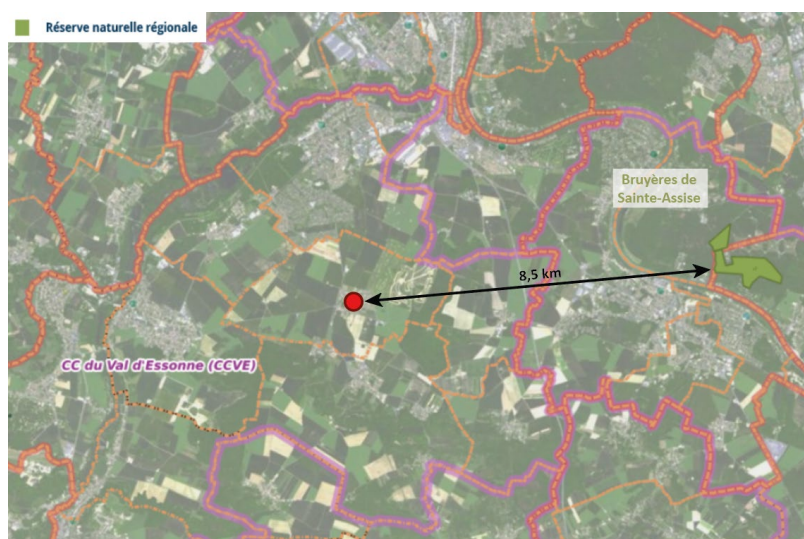
- Des ZNIEFF de type I : « Carrières à Ballancourt », « Carrière de Noisement » et « Boisement sur grès à Beauvais » ;
- De la ZNIEFF de type II « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine ».



Carte des ZNIEFF (Source : Géoportail)

E/ RESERVES NATURELLES

Le site d'étude n'est pas concerné par la présence d'une Réserve Naturelle Nationale ou Régionale. La réserve naturelle la plus proche est la RNR des « Bruyères de Sainte-Assise ».



Carte des réserves naturelles (Source : Géoportail)

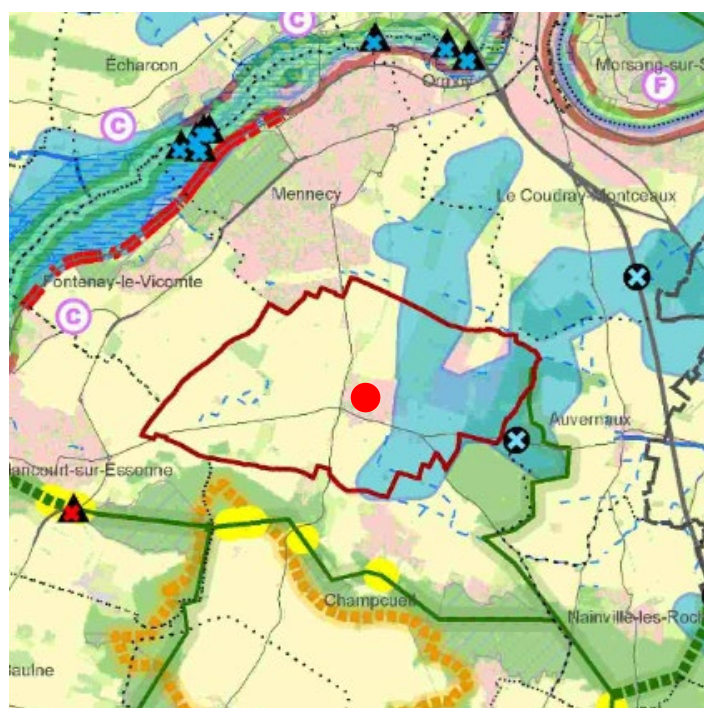
G/ SRCE

Le site ne fait pas partie d'un réservoir de biodiversité ou d'un corridor écologique identifié au SRCE.

Le site se trouve cependant à proximité d'un secteur de concentration des mares et mouillères à préserver.



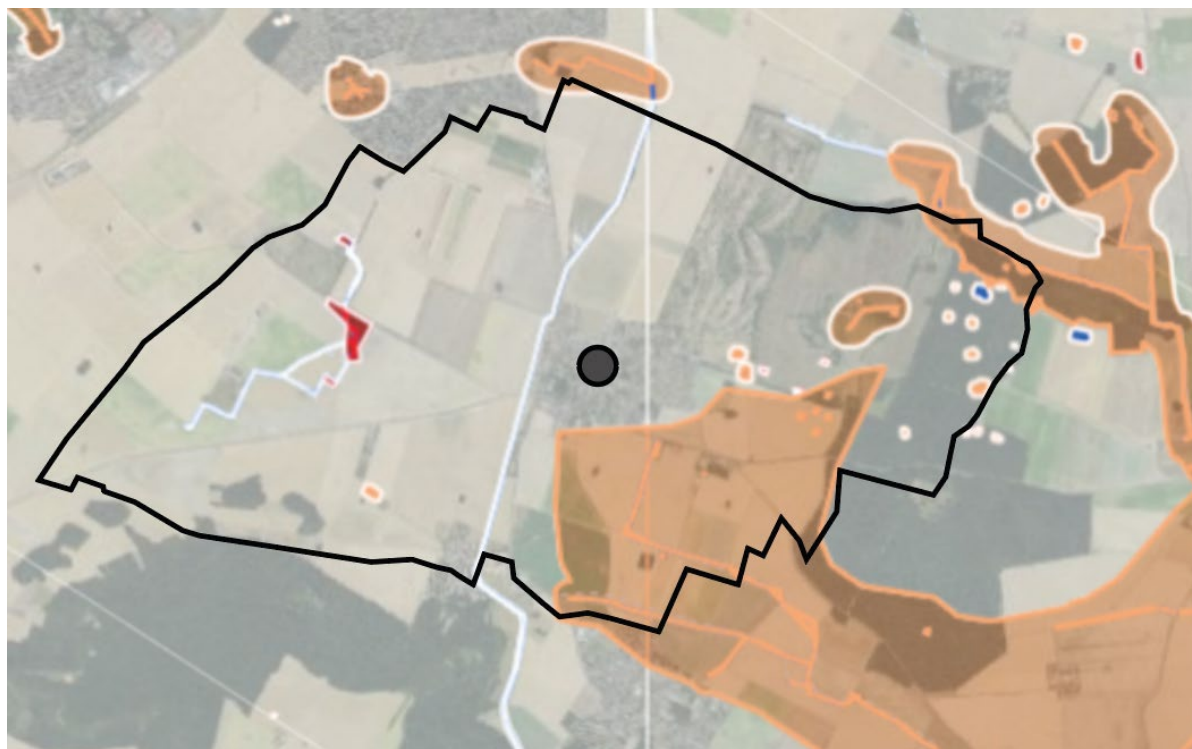
CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
Réservoirs de biodiversité Réservoirs de biodiversité Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France	Obstacles des corridors arborés Infrastructures fractionnantes Obstacles des corridors calcaires Coupures urbaines Obstacles de la sous-trame bleue Obstacles à l'écoulement (ROE v3) Point de fragilité des corridors arborés Routes présentant des risques de collisions avec la faune Passages contrainsts au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation Passages prolongés en cultures Clôtures difficilement franchissables Points de fragilité des corridors calcaires Coupures boisées Coupures agricoles Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
Corridors de la sous-trame arborée Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité Corridors de la sous-trame herbacée Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite Corridors et continuum de la sous-trame bleue Cours d'eau et canaux fonctionnels Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite Cours d'eau intermittents fonctionnels Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite Corridors et continuum de la sous-trame bleue	



CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
Principaux corridors à préserver Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux multitrames Le long des fleuves et rivières Le long des canaux Principaux corridors à restaurer Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain Le long des fleuves et rivières Le long des canaux Réseau hydrographique Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer Connexions multitrames Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames	Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques
Réservoirs de biodiversité Milieux humides	Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

H/ ZONES HUMIDES

La carte de zones humides de la DRIEAT n'identifie pas de zone humide sur le site de projet.



- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont la caractéristique humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides

Enveloppes d'alerte des zones humides (Source : DRIEAT)

I.5 – CADRE DE VIE

A/ PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT DU SITE DE PROJET

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 centre-bourg de Chevannes est composé principalement de tissu pavillonnaire et ponctuellement de quelques opérations collectives. Il accueille également plusieurs corps de ferme et est entouré de terres agricoles.



Environnement du site de projet

Le secteur de projet est entouré par deux types de tissus :

- Un tissu ancien sur les axes anciens du bourg (rue Saint-Martin, rue Guibout, rue Bosseline, etc.) qui ont globalement conservé leurs caractéristiques originelles. Les rues sont densément bâties, avec un alignement le long des voies (façade ou mur de clôture). Le tissu ancien intègre des corps de ferme et des cours communes qui constituent un patrimoine de grande valeur pour la commune. Le parcellaire est très irrégulier.
- Les extensions urbaines (années 1980) qui possèdent une plus grande régularité du parcellaire de forme orthogonale. Dans ces quartiers, le bâti, principalement des pavillons de type R+C, est implanté majoritairement au milieu de parcelle. Les voies principales de ces quartiers sont structurantes et les voies secondaires sont en impasse. La présence d'espaces publics est très limitée.

B/ PATRIMOINE CULTUREL ET BATI

■ Archéologie

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit que la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

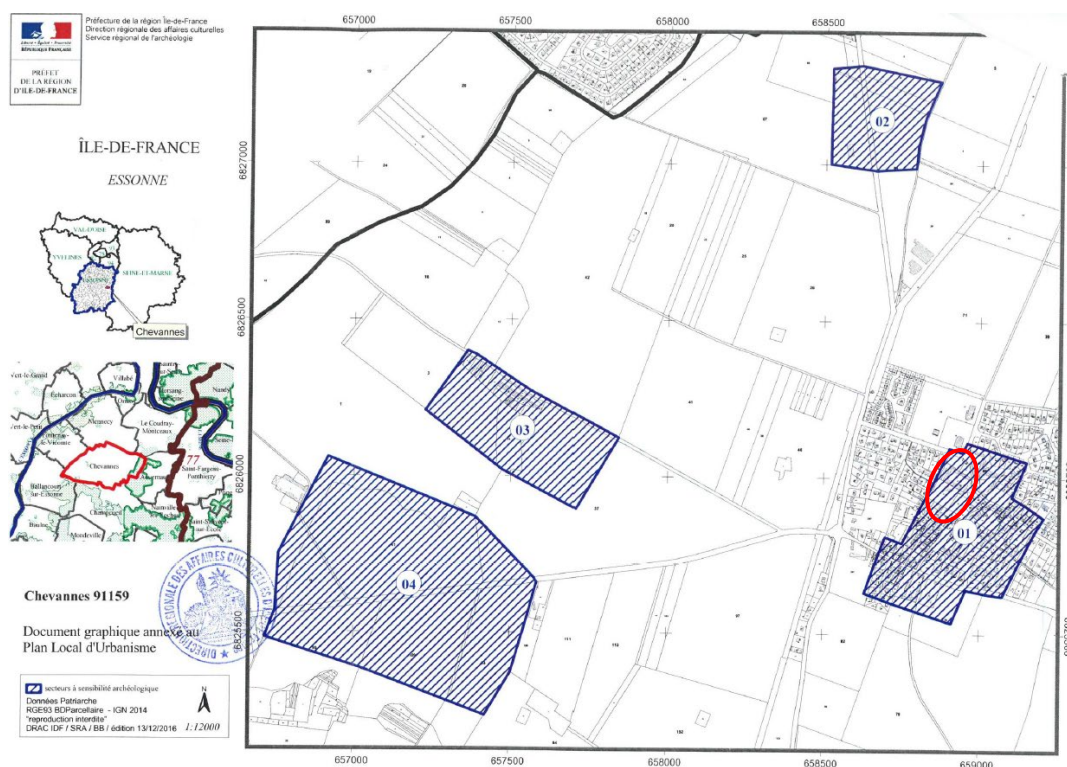
L'application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra être prévue.

De plus, la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, la loi n°2003-707 du 1er août 2003 ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

Quatre zones de sensibilité archéologique sont présentes sur la commune :

1. Chevannes : bourg médiéval et moderne (église, fermes) ;
2. « Le Flavassy » : occupation antique ;
3. « La Croix-Saint-Martin », « Marmotin » : occupation antique ;
4. « La Mare Humbert », « Le Rocher des Sablons » : occupations de la Protohistoire à la période médiévale, probables installations militaires de la dernière guerre.

La première zone de sensibilité concerne le secteur de projet.



■ Monuments historiques

La commune de Chevannes n'est concernée ni par un monument historique classé ou inscrit, ni par un périmètre de protection d'un monument historique.

■ Sites classés et inscrits

L'emplacement du projet n'est pas répertorié comme site classé ou inscrit. Le site classé le plus proche est le « Parc du Château » d'Echarcon à 4,4 km et le site inscrit le plus proche est « Rives de la Seine » à 4,8 km.



Sites classés et inscrits (Source : Atlas des Patrimoine)

■ ZPPAUP – AVAP – SPR

Le site de projet n'est pas concerné par un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

I.6 – MOBILITES

A/ LE MAILLAGE ROUTIER

La commune n'est pas directement desservie par les grandes infrastructures routières ou de transports en commun. Le territoire est tout de même traversé par deux départementales (D74 et D153), qui permettent de rejoindre les communes limitrophes mais également l'autoroute A6 accessible à environ 5 km du centre-bourg.

Le site est desservi par la rue de la Libération et est compris entre la rue des Ecoles et la rue Guibout. La rue de la Libération est une rue à double sens avec des trottoirs très étroits. La rue des Ecoles est une voie en sens unique ; le trottoir est inexistant tout au long du site de projet. La rue Guibout est une voie à double sens avec des trottoirs étroits et parfois inexistants.



Rue de la Libération



Rue des Ecoles



Rue Guibout

B/ LE STATIONNEMENT

La commune de Chevannes possède peu de stationnement ouvert au public. Toutefois, on en trouve à proximité des principaux équipements :

- Mairie / Médiathèque : 24 places
- Centre de Loisirs et salle communale : 17 places de stationnement
- Equipements sportifs : 29 places
- Cimetière : 20 places
- Ecole élémentaire : 20 places

A Chevannes, il existe ainsi 5 parcs de stationnement ouverts au public avec une capacité totale de 110 places. La majorité des parcs de stationnement sont concentrés au Nord du bourg à proximité des équipements et donc du site de projet. Ainsi, suivant les manifestations communales, les parkings sont mutualisables au vu de la proximité des équipements publics et scolaires. De plus, ces parkings peuvent être utilisés pour le marché hebdomadaire.

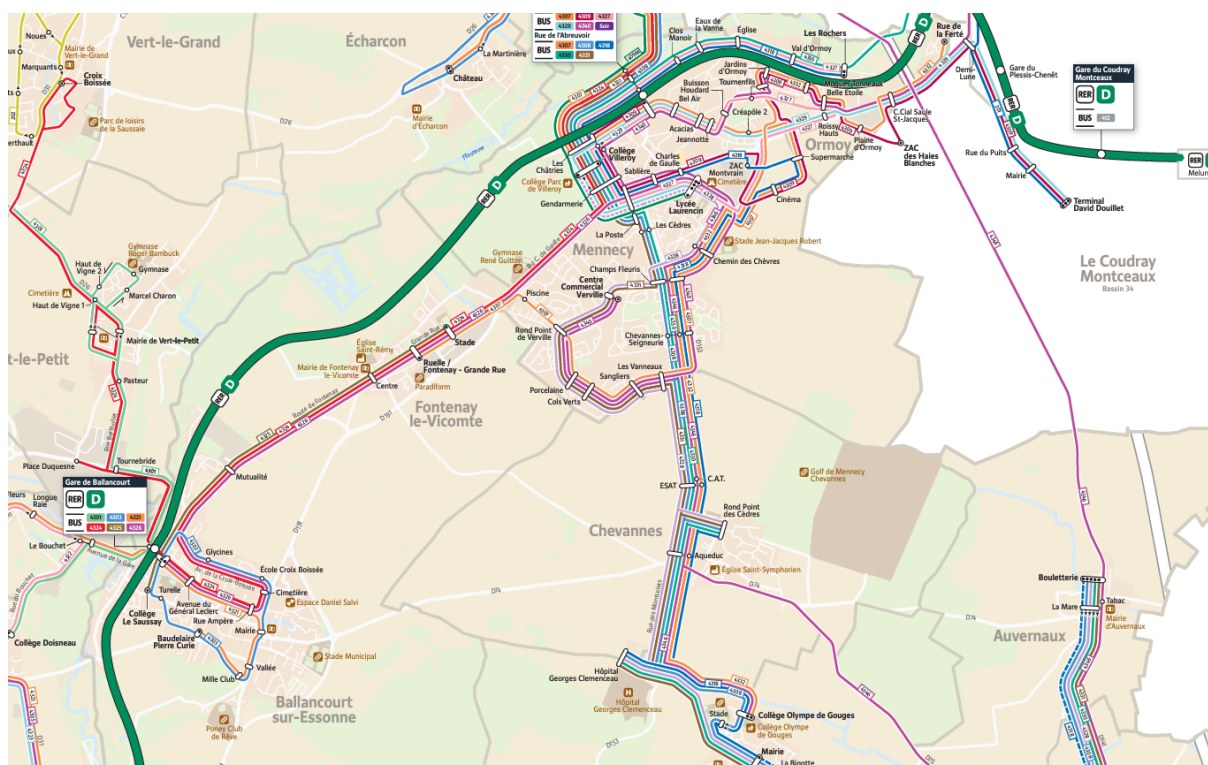
Il n'existe pas de places de stationnement pour les véhicules hybrides ou électriques sur la commune.

C/ LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le centre-bourg de Chevannes est desservi par 7 lignes de bus :

- Ligne 4308 (Auvernaux Bouletterie ⇔ Echarcon Château)
- Ligne 4318 (Champcueil Mairie ⇔ Ormoy Les Rochers)
- Ligne 4328 (Mennecy Collège Villeroy ⇔ Auvernaux Bouletterie)
- Ligne 4330 (Corbeil-Essonnes Lycée Robert Doisneau ⇔ Auvernaux Bouletterie)
- Ligne 4331 (Evry-Courcouronnes Lycée Georges Brassens ⇔ Auvernaux Bouletterie)
- Ligne 4332 (Champcueil Collège Olympe de Gouges ⇔ Ormoy rue de la Ferté)
- Ligne 4346 (Soisy-sur-Ecole Place de l'Ancienne Gare ⇔ Milly-la-Forêt Gare Routière)

La ligne 4330 permet de rejoindre les gares de Mennecy et de Moulin Galant desservie par le RER D.



Desserte de Chevannes par les transports en commun (Source : Ile-de-France Mobilités)

Au nord du site se trouve l'arrêt de bus « Rond-Point des Cèdres » desservi par les lignes 4308, 4318, 4328, 4330 et 4331.

D/ LES MODES ACTIFS

Le territoire communal compte peu de chemins piétonniers permettant la circulation entre les quartiers. Toutefois, le centre-bourg est desservi par l'itinéraire départemental de randonnée pédestre « Chemin entre Brie et Gâtinais » qui s'étend sur 35 km et sur 5 communes.

Tout comme les liaisons piétonnes, il existe peu de liaisons cyclables sur la commune. La départementale D153 est tout de même desservie par une voie verte mais celle-ci s'interrompt brutalement au croisement avec la RD74.

La rue des Ecoles, en sens unique, est une zone de rencontre avec une vitesse limitée à 20 km/h.



D153

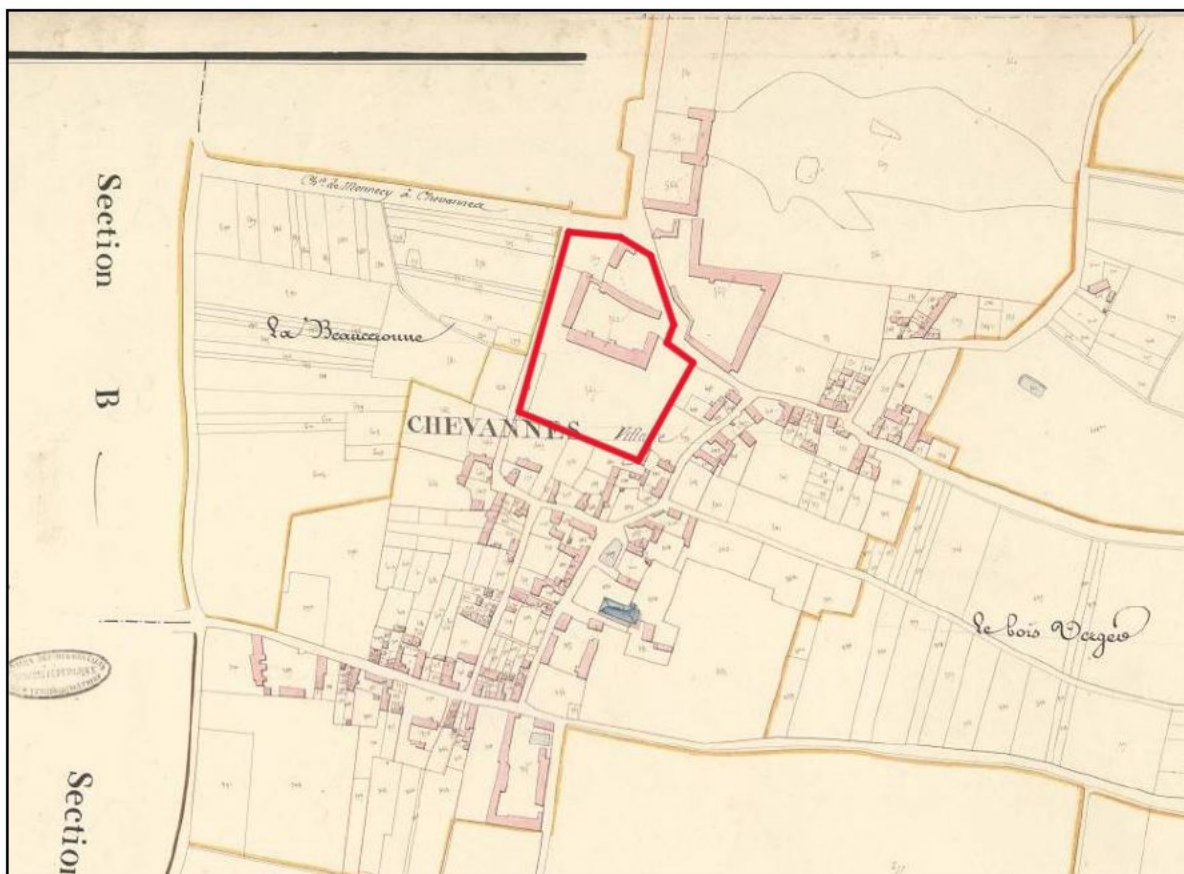


Rue des Ecoles

I.7 - CADRE URBAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE

A/ L'OCCUPATION DE SOL DU SECTEUR DE PROJET

Le secteur de projet correspond à un ancien corps de ferme avec des bâtiments dont les emprises n'ont guère changé depuis le cadastre Napoléonien de 1823.



La parcelle est close d'un haut mur de clôture en meulière typique de la région. Depuis la rue, les bâtiments de la ferme et le terrain sont difficilement visibles. L'accès depuis la rue de la Libération se fait par un portail métallique à volutes.



La ferme à cour fermée se distingue par plusieurs bâtiments, logis et annexes disposés de manière à former les côtés d'un espace central fermé.

Le logis, qui présente le plus grand intérêt patrimonial, a été construit sans doute au début du XIXe siècle. Les éléments remarquables sont la modénature de briques, le soin apporté à l'ornementation des bâtiments, la présence d'une horloge au sein d'un fronton-pignon et de cheminées en briques.

La ferme en face du logis ne présente pas d'intérêt architectural particulier. Le bâtiment est très long, sans ouverture ou presque et sans ordonnancement particulier. Les désordres structurels, l'absence de fondation à certains endroits et sa vétusté amènent donc à démolir cette construction.

Concernant les espaces extérieurs, la parcelle est également constituée d'une cour minéralisée au centre de la ferme faisant office également de parking extérieur. Le reste de la parcelle est arborée. Au nord de la parcelle, la partie la plus arborée sera transformée en parc public.

B/ DEMOGRAPHIE

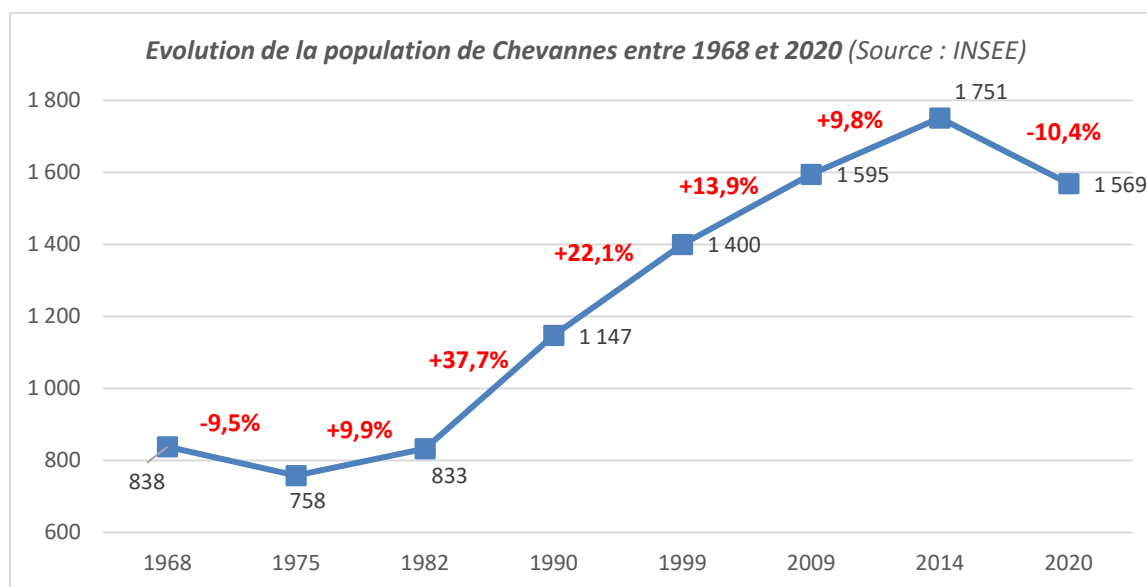
■ Evolution de la population

Chevannes compte 1 569 habitants en 2020 d'après le dernier recensement de l'INSEE.

Après avoir connu une perte de population entre 1968 et 1975, la population n'a cessé d'augmenter entre 1975 et 2014, avec un pic de croissance entre 1982 et 1990 (+37,7%, soit +4,7% par an).

Depuis 2014, la population a fortement diminué (-10,4%).

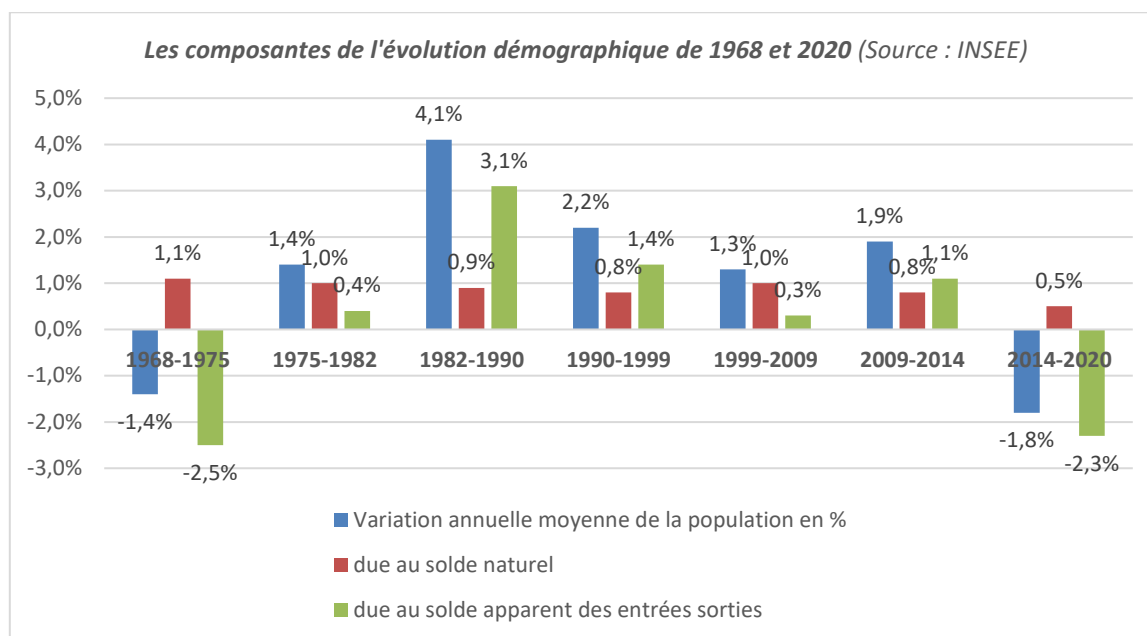
Cette croissance plus modérée, puis cette baisse de population sont à mettre en corrélation avec la diminution du rythme de construction sur ces mêmes périodes.



■ Taux démographiques : soldes naturels et migratoires

Les évolutions de la population sont principalement liées au solde migratoire. En effet, le solde naturel varie peu de 1968 à 2020 (entre 0,5% et 1,1%).

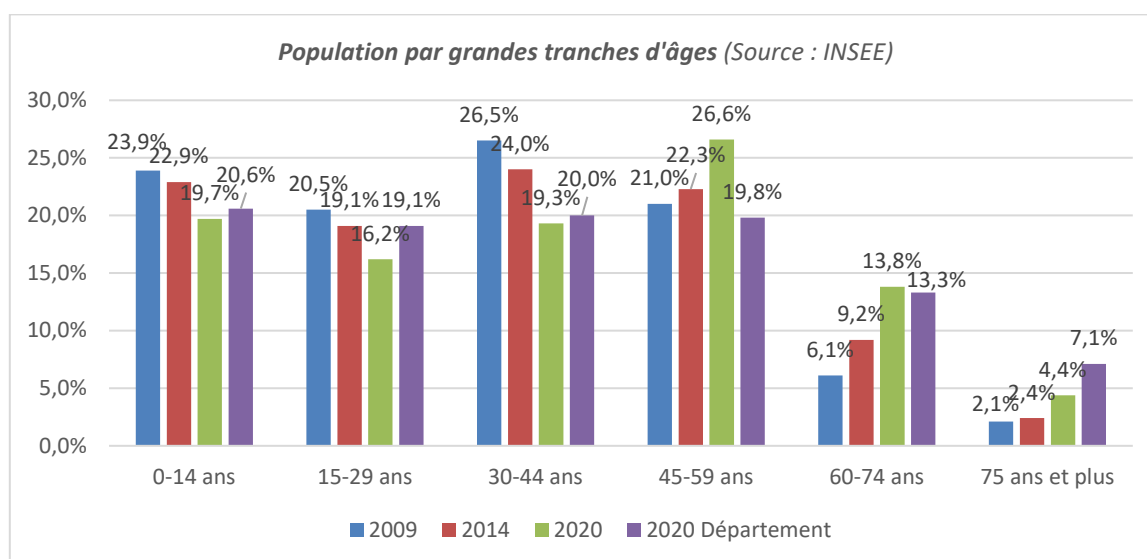
Le solde migratoire varie lui très fortement avec des minimums sur les périodes 1968-1975 (-2,5%) et 2014-2020 (-2,3%), périodes où la population diminue sur le territoire, et un maximum entre 1982 et 1990 (3,1%) ce qui correspond à la plus forte croissance de la population.



■ Structure par âge de la population

Les tranches d'âges supérieures à 45 ans sont plus représentées sur la commune qu'à l'échelle départementale (44,8% pour la ville contre 40,2% pour le département).

Chevannes a par ailleurs connu un phénomène de vieillissement de la population entre 2009 et 2020 avec une augmentation des tranches d'âges de plus de 45 ans (+15,6%). Cette évolution s'explique en partie par la typologie des logements : le parc de logements est constitué par une part importante de grands logements individuels. Le vieillissement normal de leurs occupants s'est accompagné d'un phénomène de décohabitation, c'est-à-dire notamment du départ des jeunes.



■ Evolution des ménages

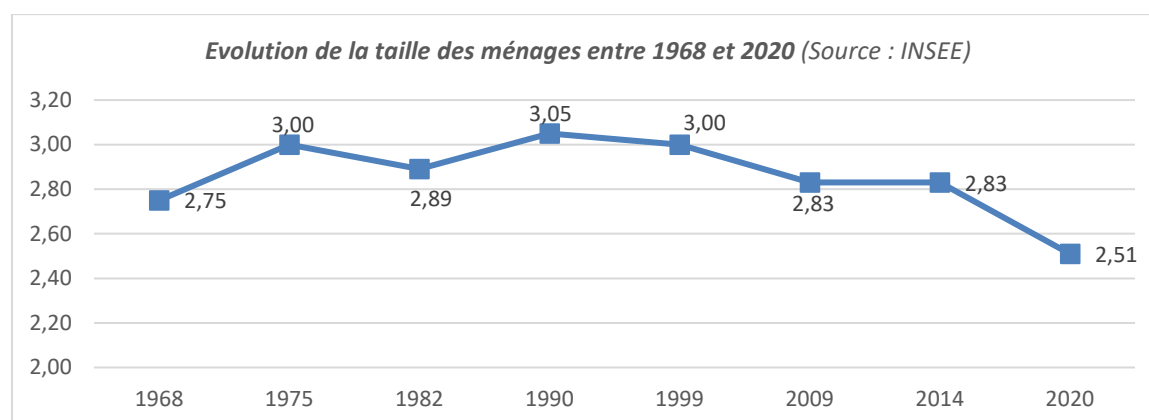
A Chevannes, la taille moyenne des ménages est passée de 2,75 à 2,51 personnes entre 1968 et 2020. Elle reste supérieure à celle du département (2,41 en 2020).

Le nombre moyen d'occupants des résidences principales est variable.

La taille des ménages a diminué depuis 1990 en passant de 3,05 à 2,51 en 2020. Cette diminution de la taille moyenne des ménages, que l'on observe également aux échelles départementale et nationale, est appelée communément « desserrement de la population ».

Ce phénomène s'explique par des facteurs démographiques, tels que la hausse de l'espérance de vie et le vieillissement de la population ainsi que par des facteurs sociologiques, comme l'augmentation des séparations et la formation plus tardive des couples.

Le desserrement de la population a notamment pour impact d'engendrer des besoins en logements, pour au moins maintenir un niveau démographique.



C/ LOGEMENTS

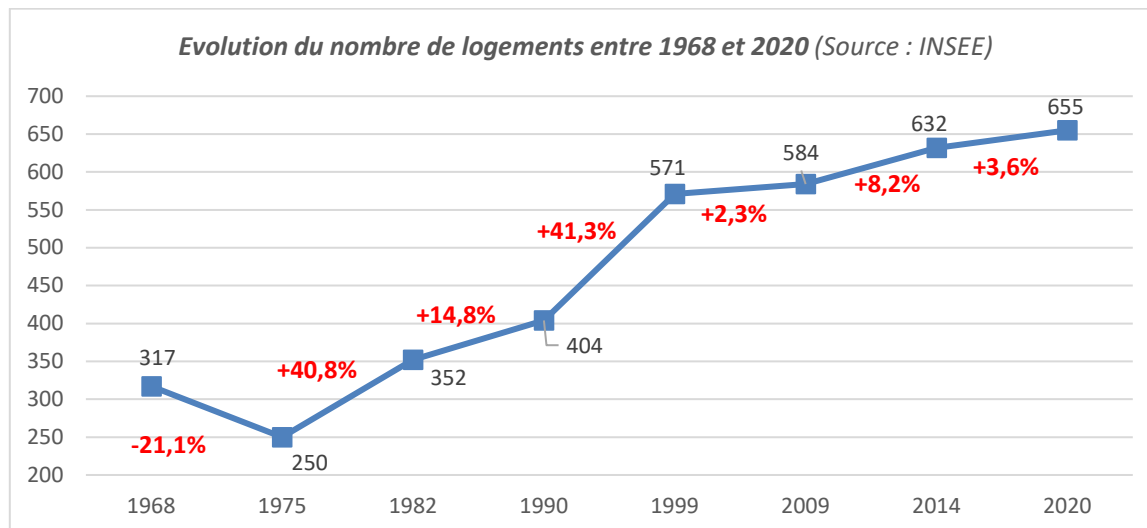
■ Evolution du parc de logements

Le parc de logements de Chevannes a presque triplé ces 50 dernières années, passant de 250 logements en 1975 à 655 logements en 2020.

Entre 1968 et 1975, Chevannes voit son nombre de logements diminuer (- 67 logements en moins sur cette période), ce qui peut être dû à une fusion des logements du quartier Clémenceau (studios transformés en T4).

Entre 1975 et 1999, la commune a connu une phase importante de développement de son parc immobilier malgré une diminution du rythme de construction entre 1982 et 1990. Durant cette période, Chevannes acquiert plus de 50 % de son parc immobilier actuel soit 321 logements en 24 ans. En effet, c'est pendant cette période que se sont réalisées les principales extensions pavillonnaires du bourg ancien (le Bois Marsas, le Clos Saint Martin, Le Bois Verger, La Beauceronne et la rue du Pré Fleuri). Dans les années 1990, le fort rythme de construction est lié à l'attractivité notamment financière du secteur pour les primo-accédants résidant en première couronne.

La croissance du parc de logements est plus modérée depuis 1999. Le frein au rythme de construction constaté à la fin des années 2000 est lié au fait que les élus ont manifesté leur souhait de limiter l'accueil de nouveaux habitants afin d'intégrer dans un premier temps les nouvelles populations liées au lotissement du Pré Fleuri. Entre 2009 et 2014, on observe une légère reprise du rythme de construction. Il s'agit essentiellement de projets de constructions individuelles.

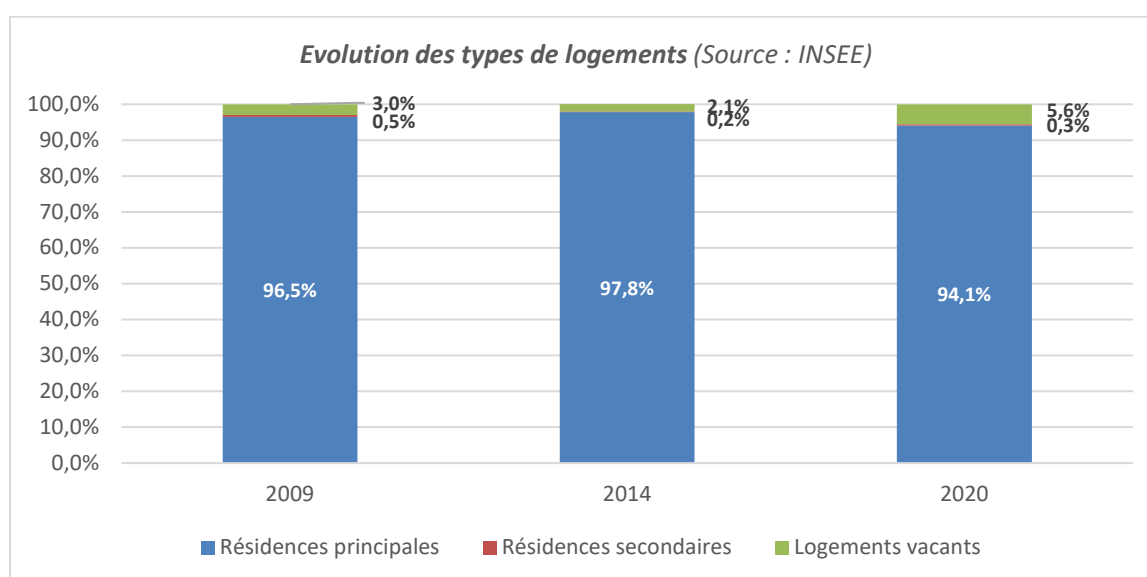


Le parc est à dominante de logements individuels (75% de maisons). D'après l'INSEE, la commune compte 20,5% de logements sociaux (126 logements).

■ Variations résidences principales / secondaires et logements vacants

Entre 2009 et 2020, on observe une diminution des résidences principales (-2,4%) au profit des logements vacants (+2,6%). Cette part de logements vacants reste cependant inférieure à celle du département (5,6% pour Chevannes contre 6,6% pour l'Essonne en 2020).

Le parc de résidences secondaires est quasi-nul (2 logements en 2020).



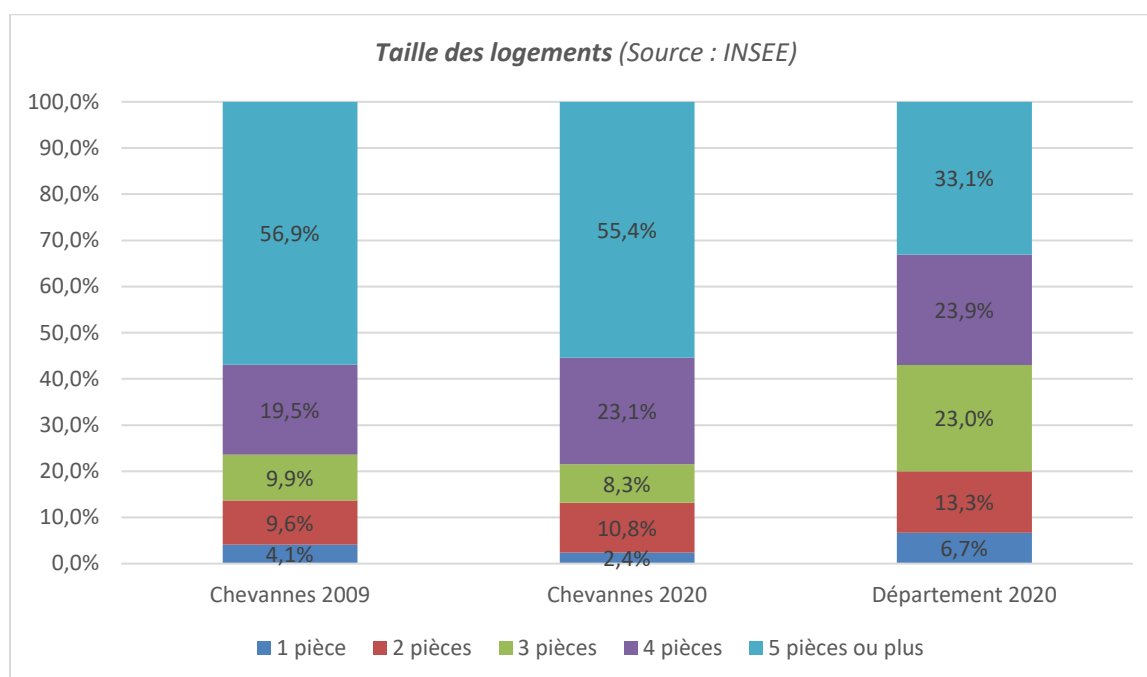
Le parc immobilier de Chevannes est assez récent : 45% de logements de la commune datent d'après 1991 contre moins de 30% pour le département.

■ La taille des logements

Le parc se compose majoritairement de logements de grande taille : 78,5% de logements de 4 pièces ou plus contre 57,0% pour le département en 2020.

Entre 2009 et 2020, la construction s'est orientée vers la construction de logements de 4 pièces dont la part a le plus augmenté (+3,6%). La part de logements de 2 pièces a également augmenté de façon plus modérée (+1,2%).

Le besoin en « petits logements » est donc important sur la commune et il y a nécessité de diversifier davantage le parc pour répondre aux besoins des habitants (taille moyenne des ménages de 2,5 personnes par ménage).



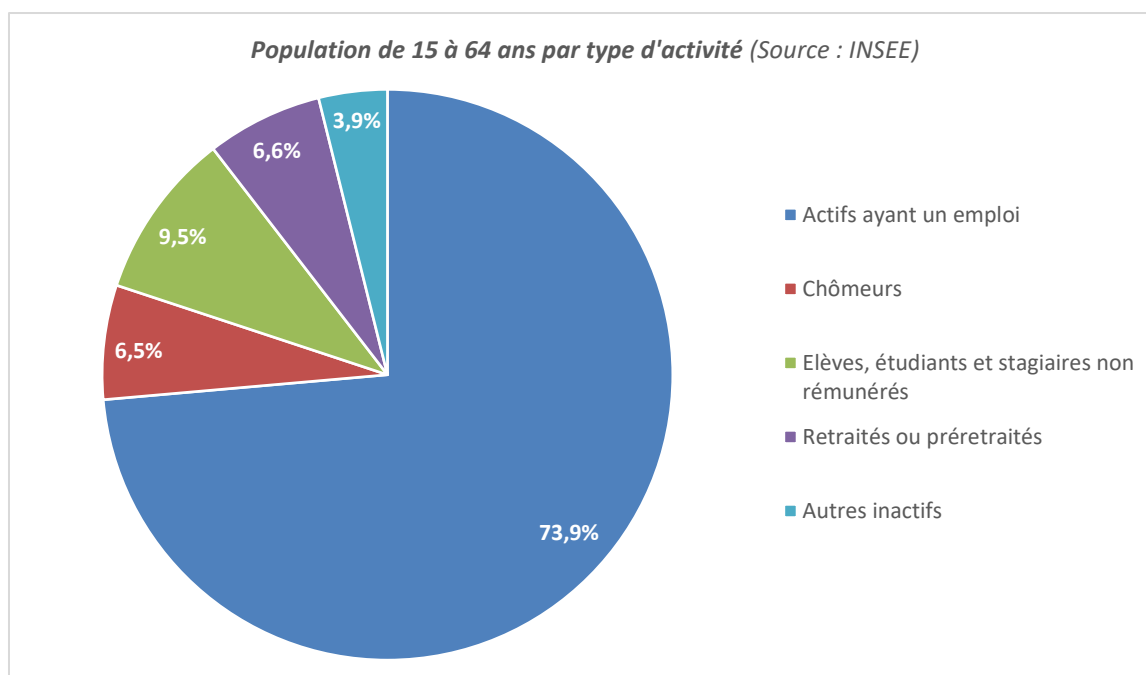
D/ ECONOMIE ET EMPLOIS

■ Caractéristiques socio-économiques de la population

La part des actifs ayant un emploi a diminué entre 2009 et 2020 en passant de 75,6% à 73,9%, mais reste largement supérieure à celle du département (67,9%).

A contrario, la part de chômeurs a fortement augmenté en passant de 3,9% à 6,5%, tout en restant inférieure à celle du département (8,1%).

Le taux de chômage reste donc relativement faible en comparaison avec le département (8,1% contre 10,1%).



■ Indicateur de concentration de l'emploi

L'indicateur de concentration est faible sur la commune (46,5) ce qui traduit un nombre d'emplois largement inférieur au nombre d'actifs résidants sur la commune. Il a cependant augmenté depuis 2014 (38,5).

■ Fonction économique du territoire

Au 31 décembre 2020, la commune de Chevannes abritait 127 établissements sur son territoire. 35 % de ces activités relèvent de l'« administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale », 17,3 % des « activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » et 16,5 % du « commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration ».

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020		
	Nombre	%
Ensemble	127	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	8	6,3
Construction	10	7,9
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	21	16,5
Information et communication	4	3,1
Activités financières et d'assurance	3	2,4
Activités immobilières	3	2,4
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	22	17,3
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	44	34,6
Autres activités de services	12	9,4

Source : INSEE

■ La zone d'activité économique

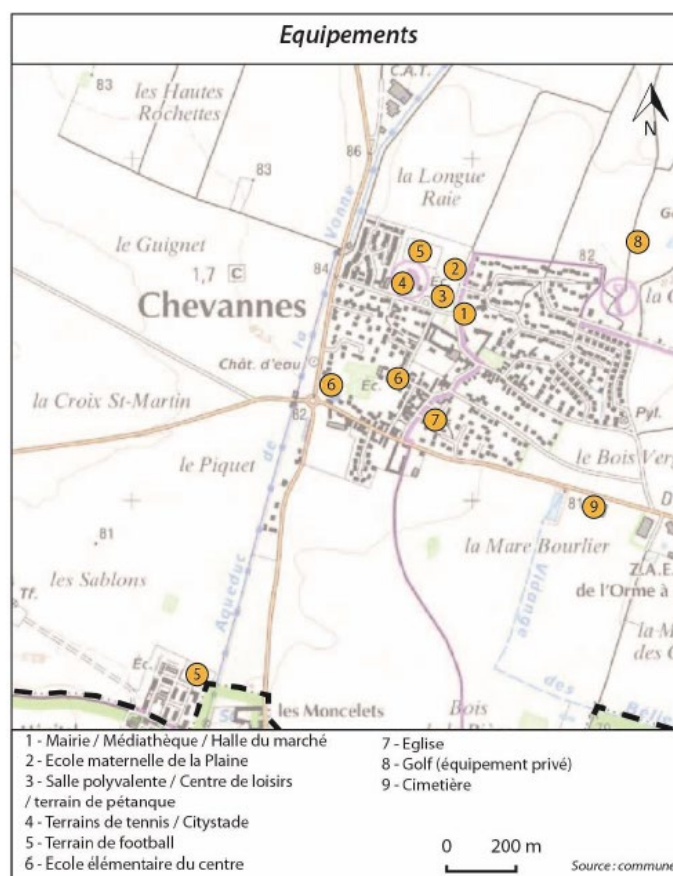
La commune de Chevannes possède une zone d'activité économique sur son territoire. La ZAE de l'Orme à Bonnet a été créée en 1989 sur une superficie de 5 ha. Les activités sont principalement orientées vers l'industrie, les services et l'artisanat.

■ L'offre commerciale

L'offre commerciale et de services sur la commune de Chevannes est presque inexistante. Un marché se tient tous les samedis matin. Des grandes surfaces sont présentes sur les communes voisines.

E/ EQUIPEMENTS PUBLICS

Chevannes dispose d'un bon degré d'équipements publics, cohérent avec la taille de la commune.



Source : PLU de Chevannes

■ Les équipements scolaires

Chevannes compte 2 écoles sur son territoire : l'école du centre (3 classes de maternelle) et l'école de la Plaine (6 classes élémentaires).

Concernant l'enseignement secondaire, les chevannais se rendent la commune voisine de Champcueil où se trouve un collège. Pour le lycée, les élèves doivent se rendre dans les communes de Mennecy ou de Corbeil-Essonnes.

■ Les équipements culturels et de loisirs

Les équipements culturels, de sport et de loisirs sur la commune sont :

- La médiathèque
- Un stade
- Des cours de tennis
- Un gymnase
- Un terrain de pétanque
- Un golf

■ Les équipements sanitaires

Le pôle Médi'Centre est basé sur le territoire de Chevannes. Il regroupe de nombreux personnels de la santé et permet de répondre aux besoins des habitants de la commune, ainsi que des communes voisines. D'autres professionnels de santé sont installés indépendamment.

I.8 - LES PRESCRIPTIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE SITE DE PROJET

A/ LE SDRIF-E APPROUVE LE 12 JUIN 2025

Le PLU de Chevannes doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIFe) approuvé le 12 juin 2025. La commune est identifiée comme « communes rurales » au document, caractérisée par une densité résidentielle de 13 logts/ha et bénéficiant uniquement d'une capacité d'urbanisation non cartographiée de 1.3ha à l'horizon 2040.

Le site concerné par la mise en compatibilité est inscrit en zone urbanisée au SDRIFe et ne vient pas consommer ces capacités d'urbanisation non cartographiées de la commune.

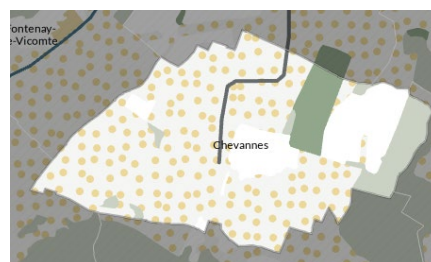
Au titre de l'OR57, la commune doit se fixer un objectif d'accroissement de la densité résidentielle de 13% soit une production de logements supplémentaires à l'horizon 2040 au sein des espaces urbanisés existants de 85.2 logements.

Le présent projet de 73 logements qui sera engagé en 2027 va donc largement contribuer à atteindre cet objectif défini au SDRIFe.

Ci-dessous extrait des 3 cartes du SDRIFe : Maitriser le développement urbain (1), placer la nature au cœur du développement régional (2), Développer l'indépendance productive régionale (3).



(1)



(2)



(3)

B/ LE PLU DE CHEVANNES

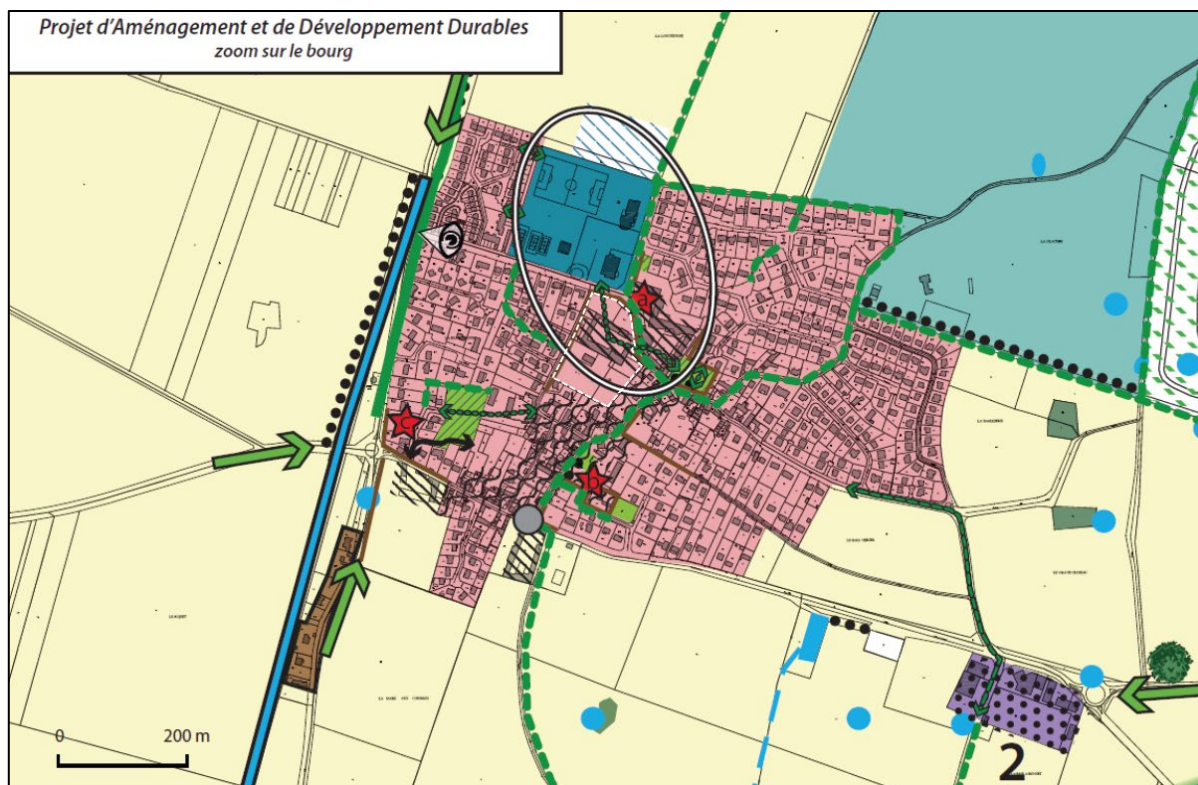
■ Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se décline en trois grands axes :

- AXE 1 : Favoriser le renouvellement urbain pour répondre à l'objectif démographique et maintenir l'activité économique existante
- AXE 2 : Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- AXE 3 : Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Le site de projet est concerné par les orientations suivantes :

- Consolider l'entité urbaine principale à vocation d'habitat en :
 - Valorisant les dents creuses et le bâti ancien pour la réalisation de logements au sein de l'entité urbaine
 - Valorisant les espaces libres pour la réalisation de logements
 - Favorisant les opérations de renouvellement urbain pour la réalisation de logements
- Conforter la centralité en cours de constitution (commerces et équipements administratifs, sportifs, scolaires, culturels et médicaux)
- Conserver la structure et l'aspect extérieur des corps de ferme remarquables
- Préserver le mur remarquable
- Créer de nouvelles liaisons douces pour lier les différents quartiers aux pôles de centralité



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES		
I - Favoriser le renouvellement urbain pour répondre à l'objectif démographique et maintenir l'activité économique existante Favoriser le renouvellement urbain et la densification des espaces d'habitat pour la création de logements Consolider l'entité urbaine principale à vocation d'habitat en : - Valoriser les dents creuses et le bâti ancien pour la réalisation de logements au sein de l'entité urbaine - Valoriser les espaces libres pour la réalisation de logements - Favoriser les opérations de renouvellement urbain pour la réalisation de logements Préserver de toute nouvelle construction les hameaux Développer le niveau d'équipements, de services et de commerces afin de répondre aux besoins des habitants Conforter la centralité en cours de constitution (commerces et équipements administratifs, sportifs, scolaires, culturels et médicaux) Pérenniser le pôle d'équipements et créer un nouveau groupe scolaire Prévoir une extension mesurée du pôle d'équipement Développer les parcs et les équipements de loisirs (aire de jeux, parcours de santé...) Développer l'activité économique et de loisirs - Pérenniser et optimiser la zone d'activités existante - Permettre le développement des activités de l'ESAT - Préserver l'activité agricole - Maintenir les exploitations agricoles Développer l'agriculture maraîchère - Zones identifiées comme potentiel d'accueil d'exploitations maraîchères - Golf	II - Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain Préserver l'identité de Chevannes Préserver l'entité urbaine ancienne comprenant d'anciens corps de ferme et des murs remarquables Conservier la structure et l'aspect extérieur des corps de ferme remarquables Préserver les autres éléments bâtis remarquables du patrimoine : - Bâti remarquable - a - Pigeonnier - b - Eglise - c - Ancienne Mairie - d - Ferme des Messis - Mur remarquable - Aqueduc de la vanne Préserver les perspectives visuelles remarquables Préserver les entrées de ville de qualité Requalifier les espaces en perte de dynamisme Espace à requalifier et/ou à réhabiliter - Quartier Clémenceau - Zone d'activités (orientation supra communale) Maintenir et développer les infrastructures routières et le réseau de liaisons douces - Créer de nouvelles voies dans le cadre du renouvellement urbain doublées de liaisons douces - Aménager le carrefour - Préserver la liaison cyclable existante - Maintenir les cheminements piétons existants - Créer de nouvelles liaisons douces pour lier les différents quartiers aux pôles de centralité	III - Valoriser le patrimoine paysager et environnemental Protéger l'espace agricole Maintenir la trame verte et bleue - Préserver les continuités écologiques - Maintenir un principe de liaison naturelle - Sauvegarder les espaces boisés - Préserver les éléments relais de la continuité écologique (source : étude biotope du PNR) - Préserver l'espace ouvert dédié au golf Préserver les éléments d'eau présents sur Chevannes - Cours d'eau temporaire - Mare et Mouillère - Protéger les zones humides - Préserver les arbres isolés remarquables - Protéger les alignements d'arbres Maintenir et affirmer la nature au sein de l'espace urbanisé - Préserver les espaces de respiration (espace vert public ou privé)

Le PADD n'est pas modifié dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

■ Les OAP

Le site de projet est concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur « Ferme de la Libération ». Celle-ci est modifiée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU pour intégrer le projet.

II – PRESENTATION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTERET GENERAL

II.1 – PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

A/ CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET

Le site de projet, d'une superficie de 1,6 ha, 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 meulière, 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.

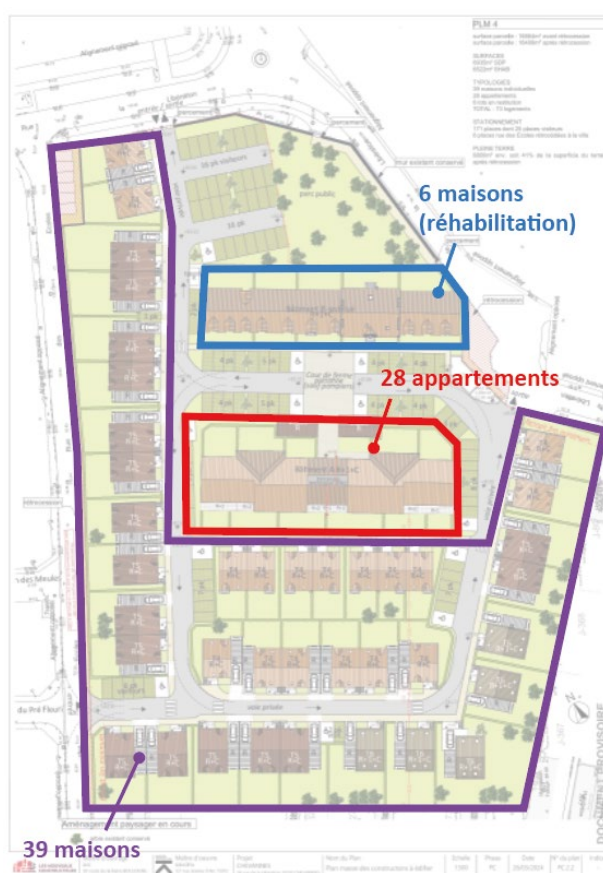


Le projet conserve le logis de la ferme existante. En lieu et place des annexes, un nouveau bâtiment en R+1+combles est construit. A l'image de l'ancien bâtiment démoli, le nouveau bâtiment reprend ses proportions (longueur et volume). Le reste du projet se compose de nouvelles maisons plus basses accessibles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

B/ PROGRAMMATION

Outre la restitution 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.



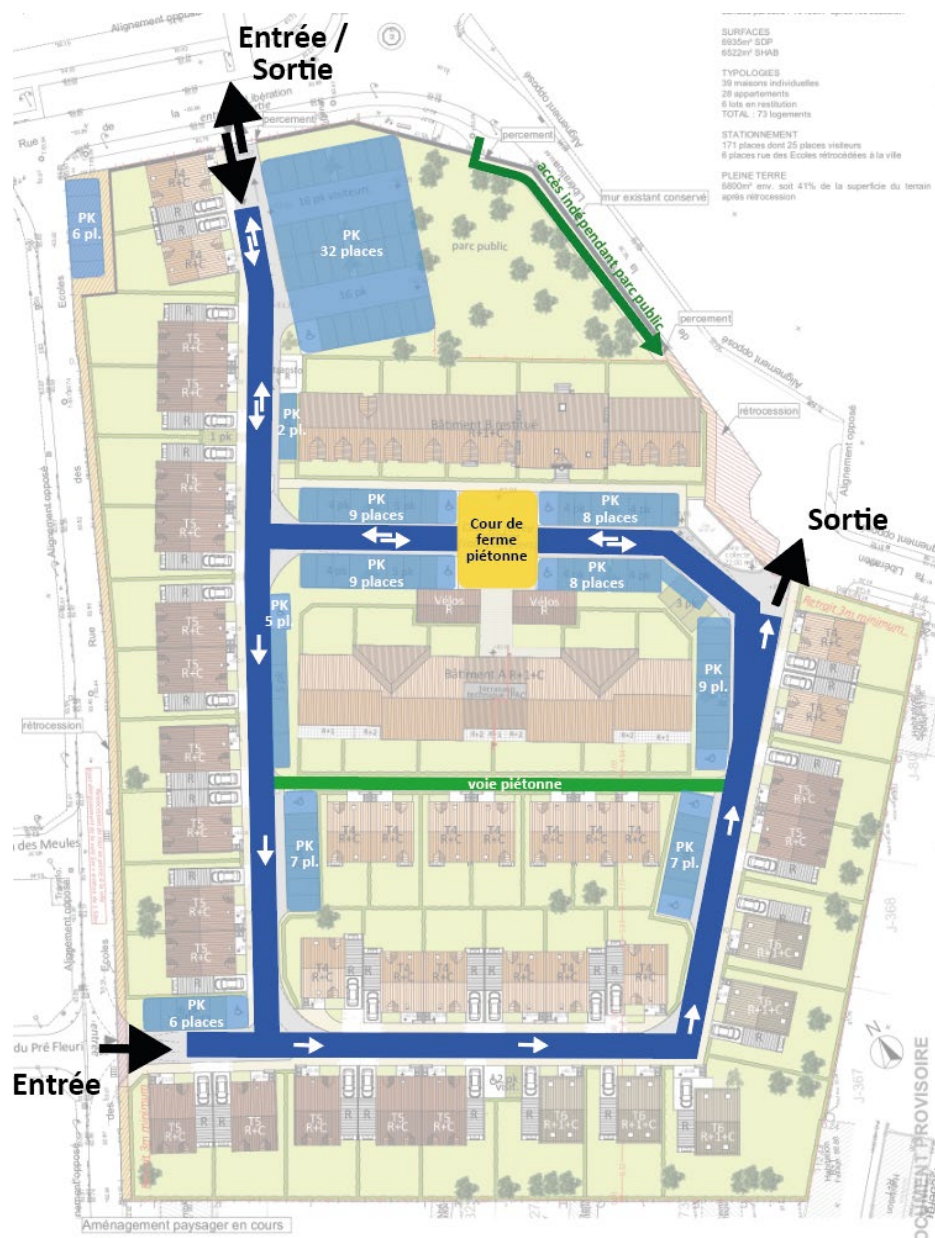
II.2 – CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

L'accès à la résidence privée 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 sera ouvert sur la ville. Au nord il y a une entrée/sortie et la voie dans l'axe nord/Sud sera donc en continuité à double sens. Nous proposerons 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.

En ce qui concerne les stationnements, chaque maison est indépendante avec une place sous carport et une seconde place devant. Des places complémentaires sont implantées le long des voies internes au projet. Des places de stationnement seront aménagées au niveau du croisement de la rue des Ecoles et de la rue de la Libération. Deux grandes poches de stationnement se trouvent, l'une d'environ 32 places, à l'entrée nord entre la voie et le parc, et l'autre d'environ 34 places, dans la cour de la ferme entre le logis et le nouveau bâtiment collectif. Ces places seront majoritairement végétalisées soit par un aménagement type evergreen ou pavés joints enherbés. Le projet prévoit au global 177 places de stationnement dont 25 places dédiées aux visiteurs et 6 places à l'extérieur du site qui seront rétrocédées à la ville. Les places PMR sont implantées en respect de la réglementation en vigueur.

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. Afin de mieux intégrer et rendre perceptible ce parc dans le centre bourg, des percements ponctuels du mur s'avéreront nécessaires.



II.4 - PARTI ARCHITECTURAL, PAYSAGER, ENVIRONNEMENTAL ET TECHNIQUE

A/ PARTI ARCHITECTURAL

Les constructions nouvelles s'implantent soit en limite soit en retrait d'au moins 3m par rapport aux voies et emprises publiques. L'organisation générale de ce nouvel ensemble résidentiel s'articule donc autour de la restitution d'une cour de ferme et de nouveaux axes de circulation reliant à l'ouest (la rue des Ecoles), et au Nord et à l'est (la rue de la Libération). L'objectif de ce projet est de transformer ce site clos et inaccessible aux habitants en un véritable quartier résidentiel ouvert sur le centre du village par la connexion des futures voies de desserte de l'opération aux voies existantes.

L'habitat collectif est implanté en miroir du corps de ferme conservé, recréant ainsi une cour pavée au cœur du projet. Le terrain ne permet pas de construire de sous-sol à cause du risque d'inondation. Les aires de stationnement se trouvent à l'extérieur de part et d'autre de la cour. Ces places seront majoritairement en pavés engazonnés afin de conserver au maximum la perméabilisation des sols.

L'entrée du site est située au nord depuis la rue de la Libération. La voie de desserte principale est organisée sous la forme d'une boucle à sens unique desservant l'ensemble des logements et assurant les connexions sur la rue des Ecoles à l'Ouest et la rue de la Libération au Nord et à l'Est.

Le nouveau bâtiment de logements collectifs propose une façade séquencée, composée de terrasses, atteignant un volume à R+1+combles. Les redents créés grâce aux terrasses réduisent l'épaisseur des pignons et se rapproche de celui du logis conservé.

A l'arrière du bâtiment collectif, la hauteur des constructions se réduit pour atteindre un gabarit en R+combles pour les maisons. En bordure sud, quelques maisons plus grandes viennent ponctuées la ligne d'horizon avec leur volume à R+1+combles. Cette transition vers des gabarits réduits permet une transition avec les parcelles avoisinantes, caractérisés par un bâti peu dense et bas typiquement pavillonnaire.

Le mur d'enceinte de la ferme au nord sera ponctuellement ouvert pour mieux intégrer le parc dans le village. Rue des Ecoles, le mur d'enceinte sera démoli afin d'élargir la voie à 5m + 1.5m de trottoir. A l'est rue de la Libération, la rétrocession d'une partie du terrain pour élargir la zone de circulation, ne permet pas de conserver les murs existants. Le réemploi des belles pierres de ce mur pourra être proposé pour l'aménagement et la construction du projet.

Une cohérence architecturale entre l'ensemble des nouvelles constructions réalisées et le corps de ferme existant est recherchée. Ainsi, le langage architectural du projet reprend les codes traditionnels des constructions alentours. Le nouveau bâtiment collectif est séquencé verticalement. Les annexes (Bat RC) correspondant aux abris vélos reprennent l'aspect extérieur du bâtiment principal assurant ainsi une parfaite harmonie de l'ensemble des éléments bâtis.

B/ PARTI PAYSAGER

■ Orientations paysagères

Plusieurs espaces végétalisés seront aménagés au sein du projet.

1 - Espace boisé situé au Nord-Est du site :

Cet espace doit permettre la réalisation d'un parc privé accessible au public, dans un esprit de square. Ainsi, des ouvertures seront à réaliser dans le mur de clôture existant côté rue de la Libération afin de créer une perméabilité piétonne entre cet espace privé, la rue et les espaces privés de la parcelle, ainsi qu'une perméabilité visuelle au travers de percées complémentaires.

La sécurisation du site passera par la mise en place de clôtures, portillons et grilles à barreaudage d'aspect qualitatif côté rue de la Libération, de même hauteur que le mur existant conservé. Les limites internes à la parcelle seront clôturées à minima avec une clôture constituée de panneaux rigides d'une hauteur de 1,50m minimum, d'aspect qualitatif non plié. Les teintes des serrureries et mobiliers doivent s'harmoniser avec leur environnement dans des teintes de gris chauds.

Les revêtements de sols devront être perméables et d'aspect naturel. Des cheminements principaux PMR peuvent ainsi être réalisés en stabilisé tandis que des chemins secondaires (sentiers) peuvent être réalisés en mulch au milieu de la végétation. Le recours aux matériaux plastiques est proscrit.

2 - La cour de ferme :

Élément central dans le site, la cour de ferme doit recevoir un traitement qualitatif dans le choix des matériaux de revêtements de sols, mobiliers et plantations.

La partie centrale de la cour doit recevoir un traitement permettant de marquer l'espace comme une place piétonne (circulation traversée possible pour VL) encadrée par la plantation de quatre grands arbres comme élément « signal » plantés à minima en 35/40.

Les revêtements de sols devront être majoritairement perméables, qualitatifs et pérennes. Le recours aux matériaux plastiques est proscrit.

3 - Jardins privés - espaces résiduels collectifs :

La bande située le long de la rue des Écoles et sur les limites séparatives Sud et Ouest, est destinée à recevoir essentiellement des jardins privés résidentiels.

Le mur de clôture situé le long de la rue des écoles est supprimée en vue de l'élargissement de cette dernière. Les pierres issues de la démolition sont à valoriser sur site dans la mesure du possible au travers du projet paysager, notamment pour la réalisation de murets, bancs...

Les jardins privés sont clôturés avec un grillage souple à mailles rectangulaires (simple torsion proscrit) d'une hauteur de 1,50m, doublé d'une haie composée d'essences arbustives bocagères (Noisetier, Charme, Hêtre, Viorne aubier, Cormier, Érable champêtre, Cornouiller sanguin, Prunellier, Aubépine, Fusain d'Europe, Sureau noir, Troène commun, Houx) d'une hauteur identique au grillage dès la plantation afin de permettre une bonne intégration paysagère de ce dernier.

Afin de participer au caractère bocager du secteur, chaque jardin privatif devra comporter à minima un arbre de haute tige (nouveau ou existant conservé), hormis pour les jardins du bâtiment de ferme conservé dont les jardins profitent des arbres existants conservés dans la zone du parc à créer.

Les espaces paysagers collectifs résiduels doivent être plantés de végétaux, comprenant à minima arbustes et plantes vivace, mais aussi des arbres tiges et cépées lorsque l'espace le permet.

4 - Aires de stationnements collectifs :

Les aires de stationnements collectifs doivent être accompagnés par la plantation d'arbres caducs de haute tige afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur en été, à raison d'un arbre toutes les 4 places ainsi que de haies qui créeront écran végétal pour masquer les voitures dans le paysage environnant.

Ce décompte tient compte des arbres existants conservés. Les arbres nouvellement plantés en lien avec les stationnements doivent être plantés en priorité aux abords des aires de stationnement dans la mesure du possible mais peuvent être plantés pour partie sur le reste de la parcelle en cas de manque d'espaces suffisants aux abords immédiats des parkings. Les places accolées aux maisons individuelles n'entrent pas dans le calcul.

Les places de stationnement devront être revêtues d'un système de pavés à joints engazonnés. Le recours aux matériaux plastiques est proscrit.



■ La trame verte du projet

Le végétal doit être au cœur de la réflexion du projet paysager car il est la base d'un équilibre naturel et d'une qualité de vie qu'il est souhaitable de retrouver en ville (bien-être généré par le végétal, réduction du phénomène d'îlot de chaleur, perméabilité des sols, support de biodiversité...).

Conservation des arbres existants :

La végétation arborée existante devra faire l'objet d'une étude phytosanitaire par un bureau d'études spécialisé afin de permettre de statuer sur la santé des arbres en place et leur possible conservation dans les projets. Tout projet doit aller dans le sens de la conservation maximale des arbres existants sur site, hormis lorsque leur position est incompatible avec l'implantation des bâtiments.

Les projets devront prévoir la plantation d'un arbre tige 20/25 pour chaque arbre sain abattu. Dans le cas d'une compensation, on privilégiera la plantation aux abords des limites foncières afin d'amplifier le flou végétal marquant la limite.

La protection du système racinaire doit aussi être pris en compte et se traduire par une mise à distance des façades depuis les arbres de 6 mètres minimum pour les arbres de grand développement et de 4 mètres minimum pour les arbres de moyen développement.



Palette végétale :

Le projet devra prévoir la plantation de végétaux adaptés au site (climat actuel et sa possible évolution) et aux particularités du milieu (nature des sols, pleine terre, dalle, talus, exposition, place disponible pour le développement...) afin de permettre de restaurer un habitat de qualité pour la petite faune.

La palette végétale sera constituée en partie d'essences respectant le caractère endémique de la région parisienne, dans une proportion de 30% des essences plantées. Le choix de la palette végétale locale pourra s'appuyer sur le document « liste des espèces invasives » de NaturParif édité en 2009, ainsi que le document « guide des plantes natives du bassin Parisien » édité en 2013 par la Mairie de Paris.

La végétation devra être répartie sur plusieurs strates (arboricole haute, arboricole basse, arbustive haute, arbustive basse, vivace) et proposer un étalement des floraisons, feuillaisons et fructification tout au long de l'année afin de conserver un attrait esthétique en toutes saisons ainsi qu'un support favorable pour la faune sauvage présente en ville.

La végétation haute constituée d'arbres de grand développement associés à des arbustes de grand développement devront permettre d'assurer une fonction de filtre végétal entre les parcelles.

La végétation arbustive basse doit permettre d'intimiser les vues à hauteur d'homme afin de créer des limites sans pour autant fermer l'espace, notamment en cœur d'îlot.

Une végétation tapissante doit occuper l'espace au sol avec une sélection végétale choisie afin de limiter l'entretien.

Tous les espaces plantés doivent être paillés avec du broyat de ligneux feuillus sur une épaisseur minimum de 10 cm afin de limiter l'évaporation de l'eau présente dans le sol et de favoriser les échanges de matières entre la surface et le sol par les microorganismes.

Forces à la plantation :

Afin de favoriser l'implantation des végétaux et leur bonne reprise, ceux-ci seront plantés dans des forces raisonnables, permettant une densification du couvert. Les arbres sur tige seront plantés dans des forces comprises entre 14/16 et 25/30, et de préférence en racines nues afin de limiter l'impact du transport de mottes sur l'environnement. Il est possible toutefois de proposer la plantation d'un arbre remarquable dans une force supérieure à 30/35 afin de créer un signal végétal fort dans un projet si cela est jugé nécessaire. Les arbres en cépées seront de forces comprises entre 150/200 minimum et 450/500 maximum.

Les arbustes seront conditionnés en conteneurs ou en racines nues et seront de forces comprises entre 15/20 et 30/40 pour les massifs bas, et entre 60/80 et 120/150 pour les haies et arbustes hauts.

II.5 – RESEAUX ET GESTION DES DECHETS

Concernant la gestion des eaux pluviales, des filtres seront mis en place le long des voies et un bassin de rétention sera aménagé en souterrain.

Le projet vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales en mettant en place des pavés gravillonnés sur l'ensemble des places de parkings individuels. Sur les places communes ou visiteurs, seront mis en place des joints enherbés ou gravillonnés. Les accès aux maisons et espaces OM seront également en revêtements perméables.

Concernant la gestion des déchets, les camions poubelles pourront rentrer dans la résidence grâce à des voiries adaptées. Une aire de collecte des déchets sera aménagée pour le bâtiment d'habitat collectif. Pour les maisons accessibles depuis la venelle piétonne, une aire de collecte sera également aménagée ; elle pourra être mutualisée avec celle du collectif.

II.6 – PHASAGE DU PROJET

Le dépôt du permis de construire est prévu pour juillet 2024.

Le démarrage des travaux est prévu en septembre 2025 pour une livraison 2^{ème} semestre 2027.

Le démarrage des travaux dépendra également de l'avancement de la procédure de mise en compatibilité.

II.4 – JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

PRESERVATION ET VALORISATION DU PATRIMOINE REMARQUABLE COMMUNAL

Le projet s'engage à conserver le logis du corps de ferme et à le reconverter à vocation d'habitat tout en préservant son aspect extérieur. Après étude, il sera restitué en six grandes maisons.

La grande ferme à cour fermée a été reconnue comme étant le seul « patrimoine bâti exceptionnel » de Chevannes par le service Patrimoine et Inventaire de la Région Ile-de-France en 2009. L'édifice est aujourd'hui composé d'un ensemble de bâtiments dont les emprises n'ont guère changé depuis le cadastre Napoléonien de 1823.

Le bâtiment a été construit sans doute au début du XIXe s., ses murs sont sans doute composés de pierres. L'étude patrimoniale montre que : « la modénature de briques du logis est remarquable. Le soin apporté à l'ornementation des bâtiments situés dans la partie septentrionale de la cour et la présence d'une horloge au sein d'un fronton-pignon coiffant le logis témoignent de l'importance de l'exploitation agricole et de son développement au cours du XIXe siècle. » (Extrait p. 25/36 du Diagnostic Patrimonial de Chevannes). Des cheminées en briques ponctuent les toitures en tuiles plates.



La ferme fait face au logis de la ferme conservée et permet de clore la cour. Ce bâtiment agricole ne représente pas d'intérêt architectural particulier. En effet, ici la fonction prime sur l'aspect extérieur. Il en résulte un bâtiment très long, sans ouverture ou presque, et sans ordonnancement particulier. Les désordres structurels, l'absence de fondation à certains endroits (entrepôts) et sa vétusté amène donc à démolir cette construction.

La parcelle est également close d'un haut mur de clôture en meulière typique de la région qui sera préservé dans la mesure du possible sur la rue de la Libération. Il sera démoli en partie sur la rue des Ecoles pour des raisons fonctionnelles : l'élargissement de la rue aujourd'hui peu sécurisée pour les piétons avec l'aménagement de trottoirs.



Depuis la rue, les bâtiments de la ferme et le terrain sont difficilement visibles. L'ouverture du quartier permettra de valoriser le logis en le rendant plus visible par les usagers.

Afin de conserver l'esprit « ferme à cour fermée », le projet propose également de recréer une cour pavée et un bâtiment en miroir du logis conservé qui respectera des proportions similaires (hauteur, pente de toit, largeur du bâti, etc.).

REPONSE A UN OBJECTIF D'INTENSIFICATION URBAINE INSCRIT A L'ECHELLE REGIONALE

La commune de Chevannes est soumise aux objectifs supra-communaux définis à l'échelle régionale dans le SDRIF et sera soumise aux objectifs du SDRIF-e prochainement approuvé. Ces documents ont pour but de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en favorisant la production de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine existante. Le SDRIF-e fixe un objectif de production de 90% des nouveaux logements dans le tissu urbain existant. Pour cela, des objectifs de densification et de renouvellement sont définis.

Le site de projet est aujourd'hui une véritable dent creuse au sein du centre bourg car il s'agit d'une grande parcelle peu bâtie. Sa densification permet de participer aux objectifs supra-communaux d'intensification urbaine. La densité globale du projet sera d'environ 40 à 45 logements par hectare, ce qui est supérieur à la densité d'habitat communale qui s'élève à 22 logements par hectare.

CREATION D'UN ESPACE VERT ACCESSIBLE AU PUBLIC

Au nord de la parcelle, la partie la plus arborée du secteur de projet sera transformée en parc accessible au public.

Les espaces verts du projet sont aujourd'hui peu entretenus et peu qualitatifs. Le projet proposera une trame verte de qualité dont l'élément principal est ce parc d'environ 1 200 m². Les arbres de haute tige existants seront conservés dans la mesure du possible.

Le projet permet donc de renforcer l'offre en espaces verts à l'échelle communale et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

III – IMPACTS ET MESURES DU PROJET

III.1 – SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Le projet, au vu de sa dimension restreinte, n'aura pas d'impact significatif sur son milieu physique, et notamment sur le climat.

Le site n'est pas contraint par une topographie marquée et le projet ne prévoit pas d'aménagement en sous-sol qui viendraient impacter les sous-sols ou les eaux souterraines (pas de parkings souterrains).

Les fondations des bâtiments seront adaptées à la nature des sols et aux risques potentiels identifiés (aléa retrait-gonflement des argiles).

L'infiltration des eaux pluviales sera favorisée afin d'encourager la gestion des eaux à la parcelle. 25% d'espaces verts de pleine terre devra être conservé conformément au PLU. Les places de stationnement seront également aménagées avec des revêtements perméables.

Aucun réseau hydrographique de surface n'est identifié sur le site ou à proximité.

III.2 - SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

Le site n'est pas concerné par un Plan de Prévention des Risques naturel ou technologique.

Les nouvelles constructions devront intégrer les risques naturels qui les concernent : zone potentiellement sujette aux inondations de caves par remontée de nappes, aléa moyen de retrait-gonflement des argiles.

Le secteur de projet n'est pas concerné par un risque industriel.

Il n'est pas non plus situé en zone impactée par des nuisances sonores liées aux infrastructures de transports.

II.3 – SUR LE MILIEU NATUREL

Le projet n'est pas concerné et ne se situe pas à proximité d'un espace faisant l'objet d'une protection environnementale spécifique. Les zones Natura 2000, les arrêtés préfectoraux de biotope, les ZNIEFF, les réserves naturelles, sont suffisamment éloignés et ne présentent pas de liens fonctionnels avec le site. Le projet n'aura donc pas d'impact sur ces espaces.

Il faut cependant signaler la situation du projet au sein du Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais Français.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) n'identifie aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique sur le périmètre de projet. Le site se trouve cependant à proximité d'un secteur de concentration de mares et mouillères à préserver mais aucun lien fonctionnel n'est défini avec le site de projet.

La carte des zones humides établie par le DRIEAT identifie des zones humides avérées ou probables sur la commune mais pas sur le centre-bourg où se situe le secteur « Ferme rue de la Libération ». Le projet ne vient donc a priori pas impacter de zone humide.

II.4 – SUR LE CADRE DE VIE

Le projet s'inscrit au sein du centre-bourg, en secteur déjà urbanisé. Le site est aujourd'hui entièrement clos et peu visible depuis l'espace public. Il s'agit d'une dent creuse car il présente une densité faible avec seulement un corps de ferme et ses annexes.

Le projet permettra d'aménager une nouvelle opération résidentielle tout en préservant l'élément bâti remarquable : le logis de la ferme. Les nouvelles constructions s'intégreront au mieux dans le tissu existant, notamment le nouveau bâtiment d'habitat collectif qui sera construit en face du logis et qui respectera des dimensions similaires.

Le quartier sera donc ouvert sur la ville avec la définition d'un nouveau maillage viaire et piéton qui permettra de le traverser.

Un parc accessible au public d'environ 700 m² sera aménagé au nord-est du site, en lien avec le pôle d'équipements sur la rue de la Libération (école maternelle de la Plaine, mairie, ferme des Seigneurs).

Plus globalement, le végétal sera au cœur du projet. Au-delà du parc qui veillera à préserver dans la mesure du possible les arbres existants, la trame verte sera composée des jardins des maisons. Une frange végétalisée sera réalisée en limite des tissus pavillonnaires environnants.

Tous ces éléments permettront d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Le site est concerné par une zone de sensibilité archéologique. Les services de la DRAC seront consultés.

Il n'est cependant pas concerné par le périmètre de protection d'un monument historique ou par un site classé ou inscrit, ou par un Site patrimonial remarquable.

II.5 – SUR LES MOBILITES

Le nouveau maillage viaire du quartier va permettre de désenclaver ce secteur aujourd'hui complètement fermé.

Le projet vise à favoriser les mobilités alternatives à la voiture à travers l'aménagement de voies piétonnes ou de voiries apaisées. Les voies seront majoritairement à sens unique et la vitesse sera limitée.

Le mur d'enceinte sera partiellement démoli à l'ouest du site, afin de permettre l'élargissement de la rue des Ecoles. En effet, cette rue est aujourd'hui peu sécurisée pour les piétons car il n'y a pas de trottoir tout au long du site de projet.

Le nombre de places de stationnement sera conforme aux dispositions du PLU et permettra donc de répondre aux besoins des habitants.

II.6 – SUR LE CADRE URBAIN ET SOCIO-ECONOMIQUE

Le projet permettra de participer à l'effort d'intensification urbaine défini dans les documents de cadrage régionaux (SDRIF et futur SDRIF-e) avec la création de 73 logements et donc l'apport de nouveaux habitants. Il devrait permettre le retour d'une croissance démographique sur la commune.

La programmation vise à diversifier l'offre de logements afin de développer un parcours résidentiel complet pour les habitants.

Le projet est uniquement à destination de logements et propose également un parc accessible au public qui participera à renforcer l'offre d'équipements de Chevannes.

II.7 – IMPACTS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS EXISTANTS A PROXIMITE

Aucun autre projet qui pourrait avoir des impacts cumulés avec le projet « Ferme rue de la Libération », n'a été identifié à proximité.