



Commune de Chevannes

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1.1 Additif au rapport de présentation

Version du 24 juin 2026



SOMMAIRE

I – CHOIX DE LA PROCEDURE.....	3
I.1 – Présentation des dispositions du PLU ajustées pour la mise en compatibilité avec le projet	3
I.2 – L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité	3
I.3 – Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité	4
 II – PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE ET DU SITE CONCERNE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	6
II.1 – Localisation	6
II.2 – Occupation de sol	8
 II – EVOLUTIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU	10
II.1 – Evolutions apportées à l'OAP « Ferme rue de la Libération ».....	10
II.2 – Evolutions apportées au plan de zonage.....	12
II.3 – Evolutions apportées au règlement de la zone 1AU – Nouveau secteur 1AUb	13
 III – INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	16
III.1 – Incidences sur le cadre de vie.....	16
III.2 – Incidences sur la forme urbaine	16
III.3 – Incidences sur le milieu naturel.....	16
III.4 – Incidences sur l'environnement paysager et patrimonial	17

I – CHOIX DE LA PROCEDURE

I.1 – PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTEES POUR LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

Le PLU de Chevannes a été approuvé par le conseil municipal du 26 avril 2017. Depuis 2017, Il n’a pas fait l’objet de procédure visant à faire évoluer son contenu.

Les modifications liées à la présente mise en compatibilité du PLU porteront sur :

- La modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur « Ferme rue de la Libération »
- La modification du règlement d’urbanisme écrit et graphique :
 - o Le secteur de projet est situé en zone 1AU. Le zonage est modifié pour créer un secteur 1AUb et supprimer la protection du bâti au titre de l’article L.151-19 sur les bâtiments de la ferme hors bâtiment principal (logis).
 - o Le règlement est ajusté pour permettre la réalisation du projet.

Par ailleurs, le projet est d’intérêt général au vu de ses enjeux de préservation et de valorisation du patrimoine, de participation à l’objectif d’intensification urbaine inscrit dans les documents supra-communaux et de la création d’un parc public.

Par conséquent, il entre dans le champ de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. La déclaration de projet étant une procédure simple et accélérée pour faire évoluer le PLU, c’est cette dernière qui a été retenue.

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU présente les dispositions retenues pour assurer la mise en compatibilité des pièces du PLU sur la commune de Chevannes. Il comprend :

- Un additif au rapport de présentation présentant les évolutions apportées au PLU
- Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) avec une nouvelle OAP sur le secteur « Ferme rue de la Libération »
- Le plan de zonage modifié
- Le règlement modifié

I.2 – L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

La réglementation impose la réalisation d’une demande au cas par cas dans le cadre d’une mise en compatibilité conformément à l’article R.104-8 du Code de l’urbanisme.

I.3 – LES TEXTES REGLEMENTAIRES REGISSANT LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU est élaborée, notamment conformément aux articles L.153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme.

Article L.153-54

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des Communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.153-55

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines Communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces Communes.

Article L.153-56

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L.153-57

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat.

Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L.153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la Commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

II – PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE ET DU SITE CONCERNE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

II.1 – LOCALISATION

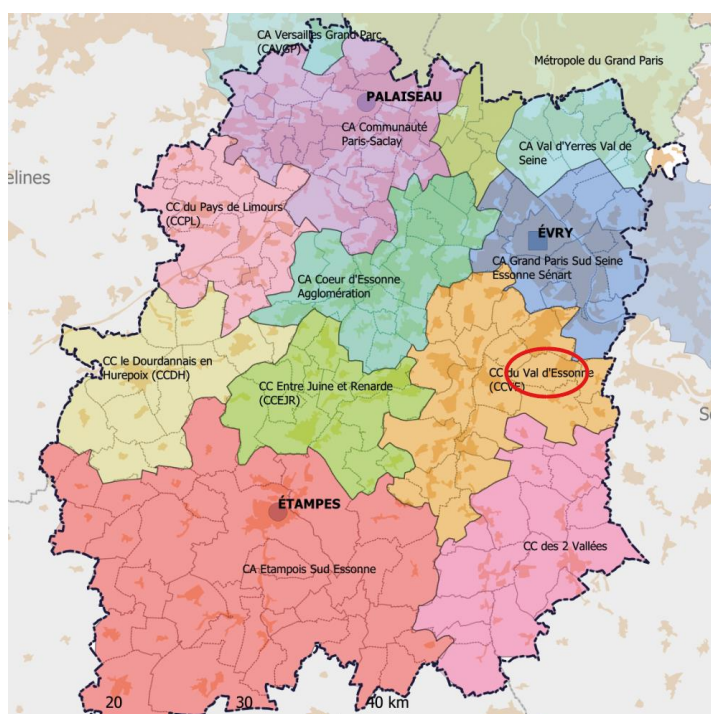
A/ LA COMMUNE

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.

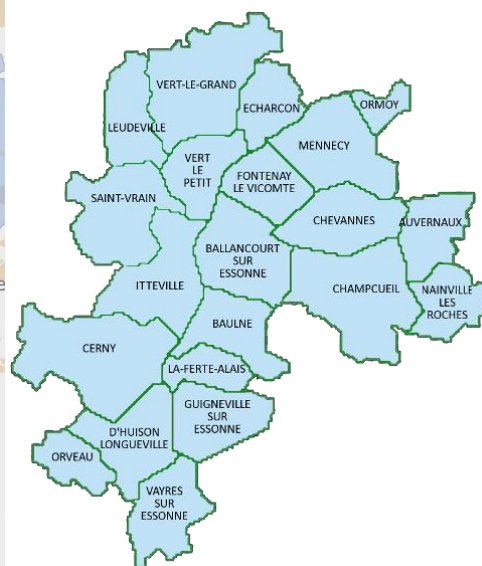
Chevannes est une commune d'environ 10,23 km² et compte 1 569 habitants en 2020 (INSEE).

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.



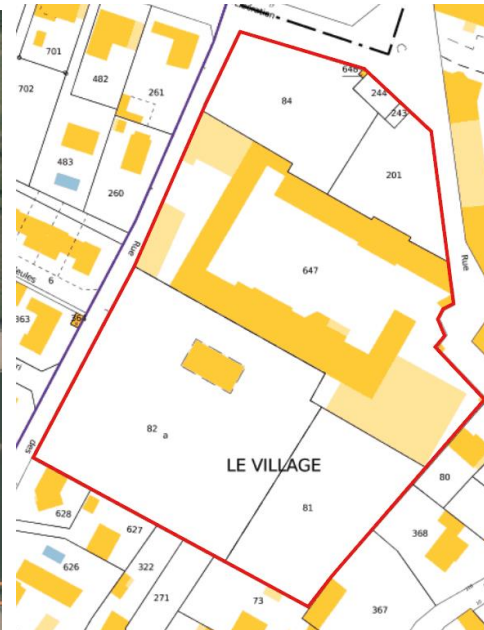
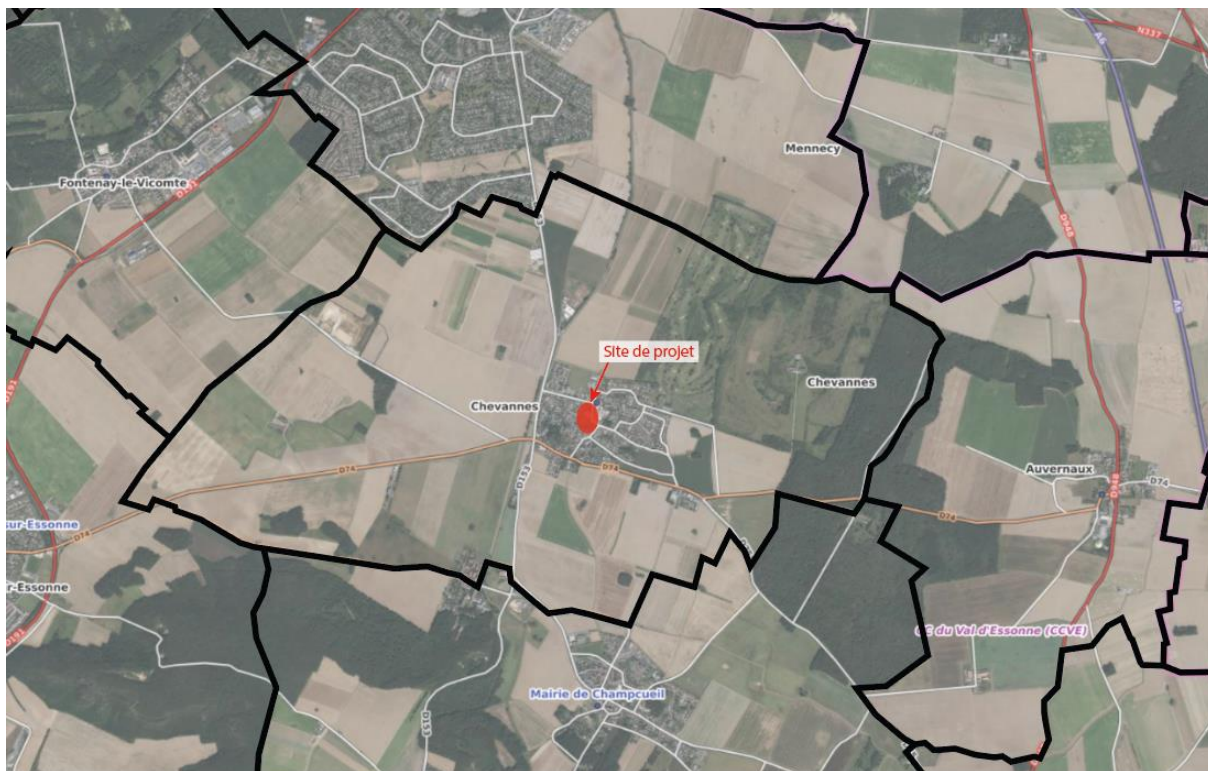
Situation de Chevannes en Essonne



CCVE

B/ LE SECTEUR « FERME RUE DE LA LIBERATION »

Le périmètre concerné par la mise en compatibilité du PLU est le secteur « Ferme rue de la Libération ». Il 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.).



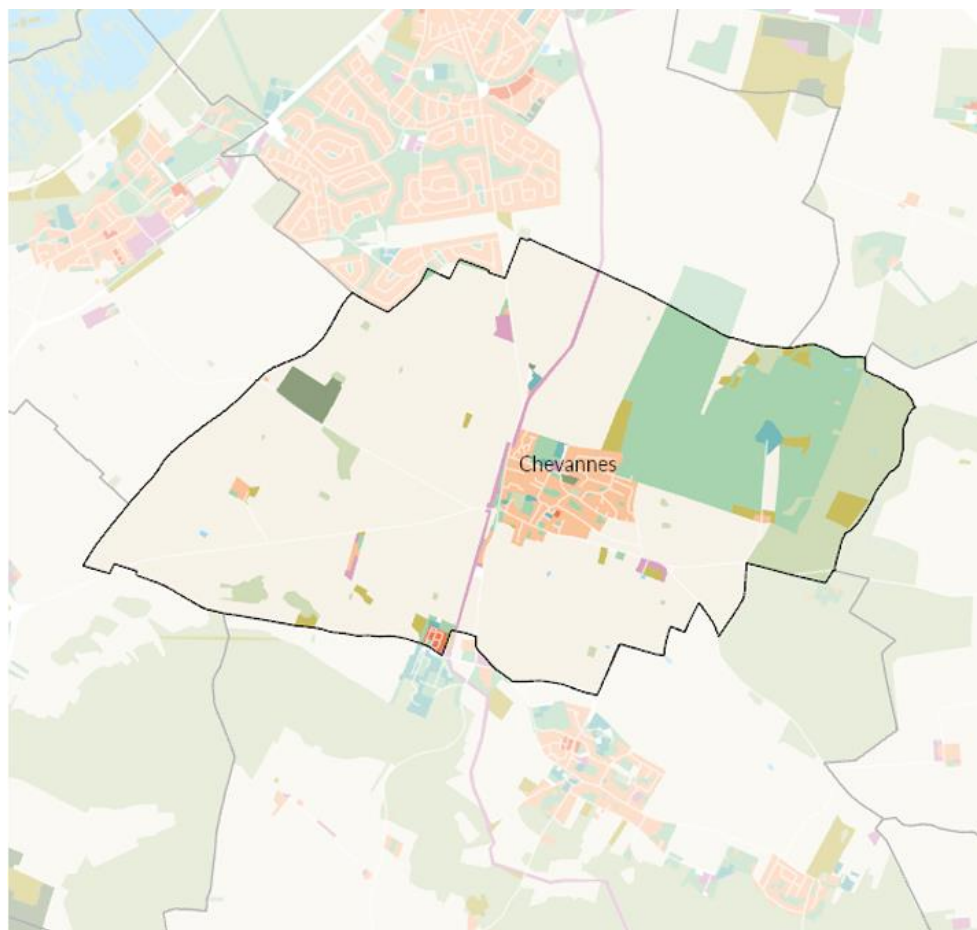
Localisation du site de projet

II.2 – OCCUPATION DE SOL

A/ LA COMMUNE

La carte suivante illustre l'occupation des sols en 2021 sur la commune de Chevannes.

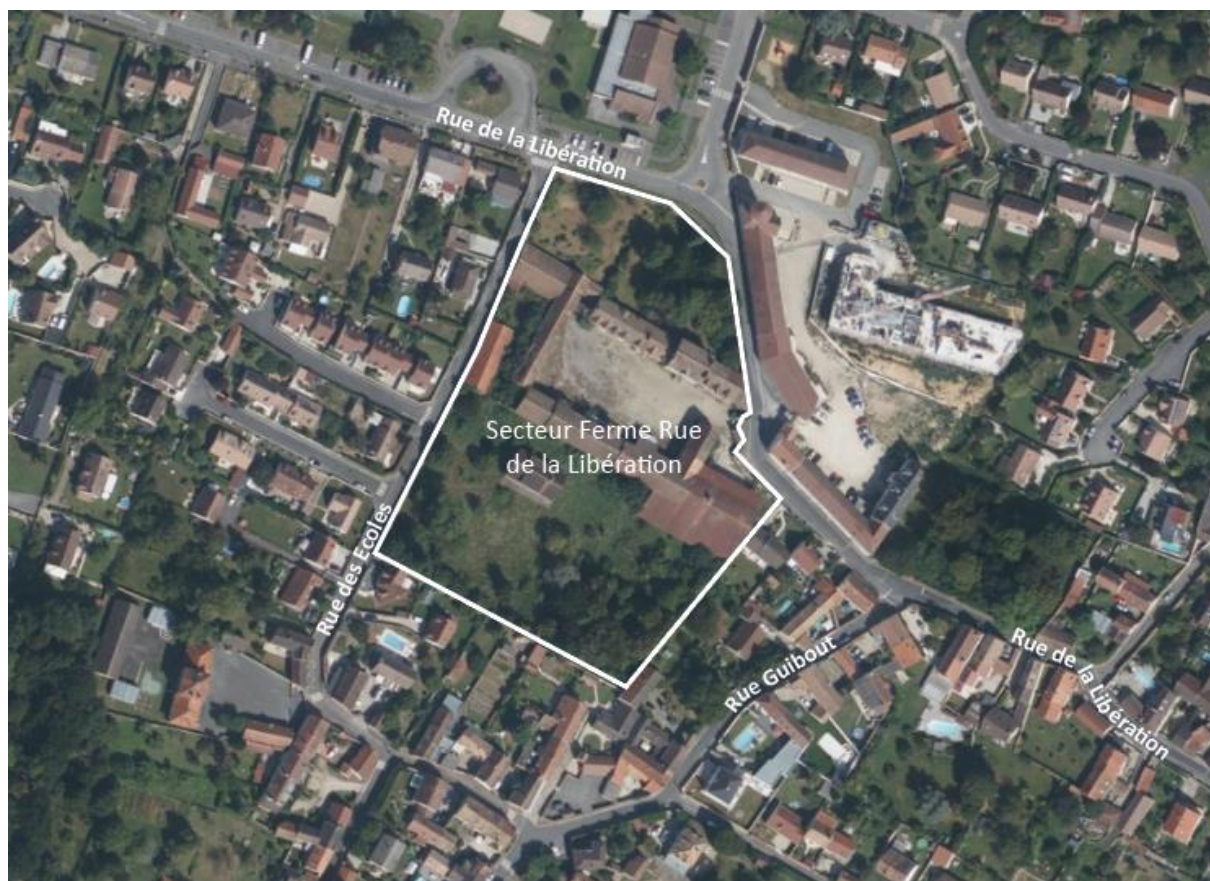
Les espaces naturels, agricoles et forestiers représentent 77,6% du territoire, les espaces ouverts artificialisés 15,2% et les espaces construits artificialisés 7,3%



Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	72.35	72.35	72.35
Milieux semi-naturels	23.12	23.12	19.37
Espaces agricoles	709.4	709.4	703.12
Eau	0.67	0.67	0.67
Total espaces naturels agricoles et forestiers	805.53	805.53	795.5
Espace ouverts artificialisés	156.3	155.92	155.55
Habitat individuel	44.87	45.2	45.16
Habitat collectif	1.92	1.92	1.92
Activités	10.98	10.98	11.59
Équipements	4.64	4.87	4.87
Transport	1.18	1.18	1.18
Carrières, décharges et chantiers	0.33	0.16	9.99
Total espaces artificialisés	220.22	220.22	230.25
Total communal	1025.75	1025.75	1025.75

B/ LE SECTEUR « FERME RUE DE LA LIBERATION »

Le site concerné par la mise en compatibilité du PLU et d'une superficie d'environ 1,7 ha, est actuellement occupé par les bâtiments d'un ancien corps de ferme ainsi que des espaces végétalisés et ponctuellement arborés.

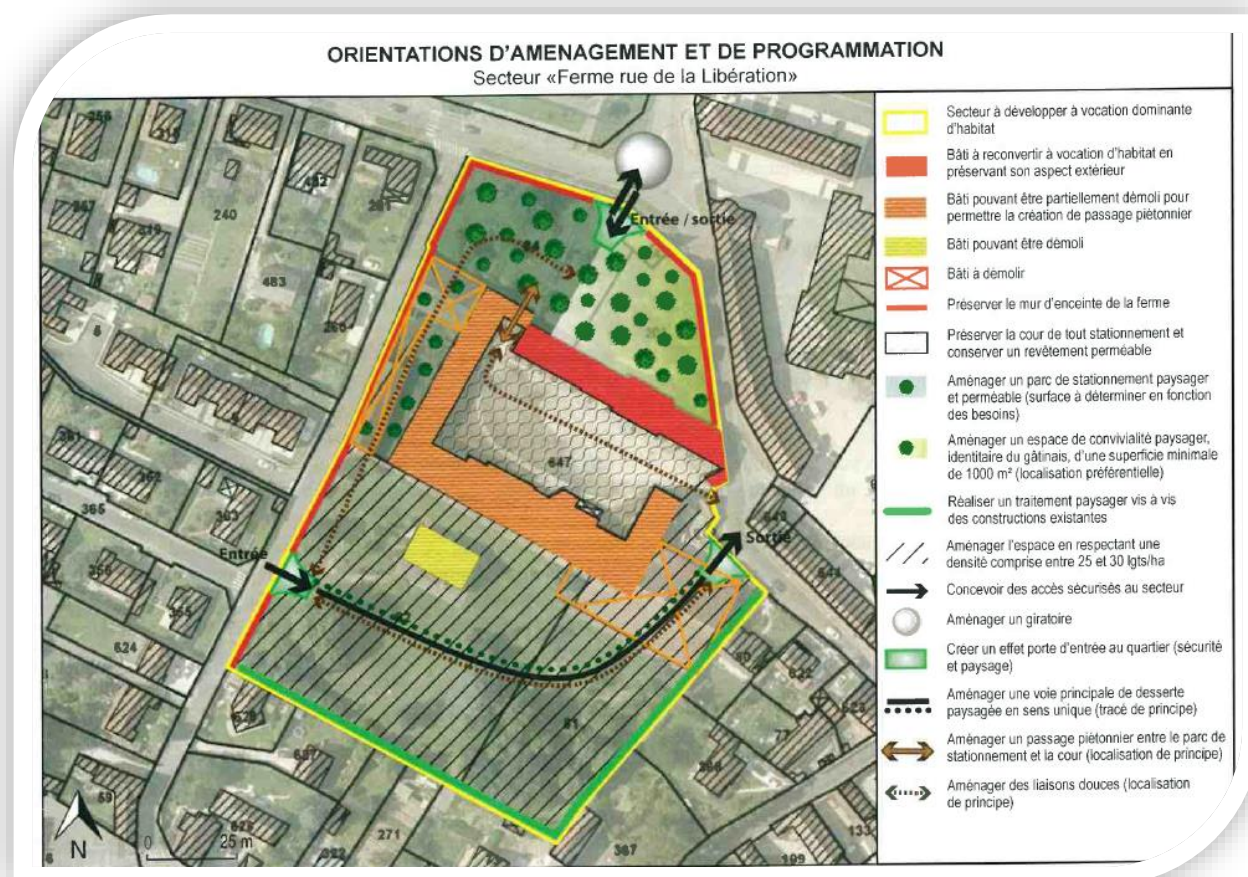


Emprise du secteur Ferme Rue de la Libération

II – EVOLUTIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU

II.1 – EVOLUTIONS APPORTEES A L'OAP « FERME RUE DE LA LIBERATION »

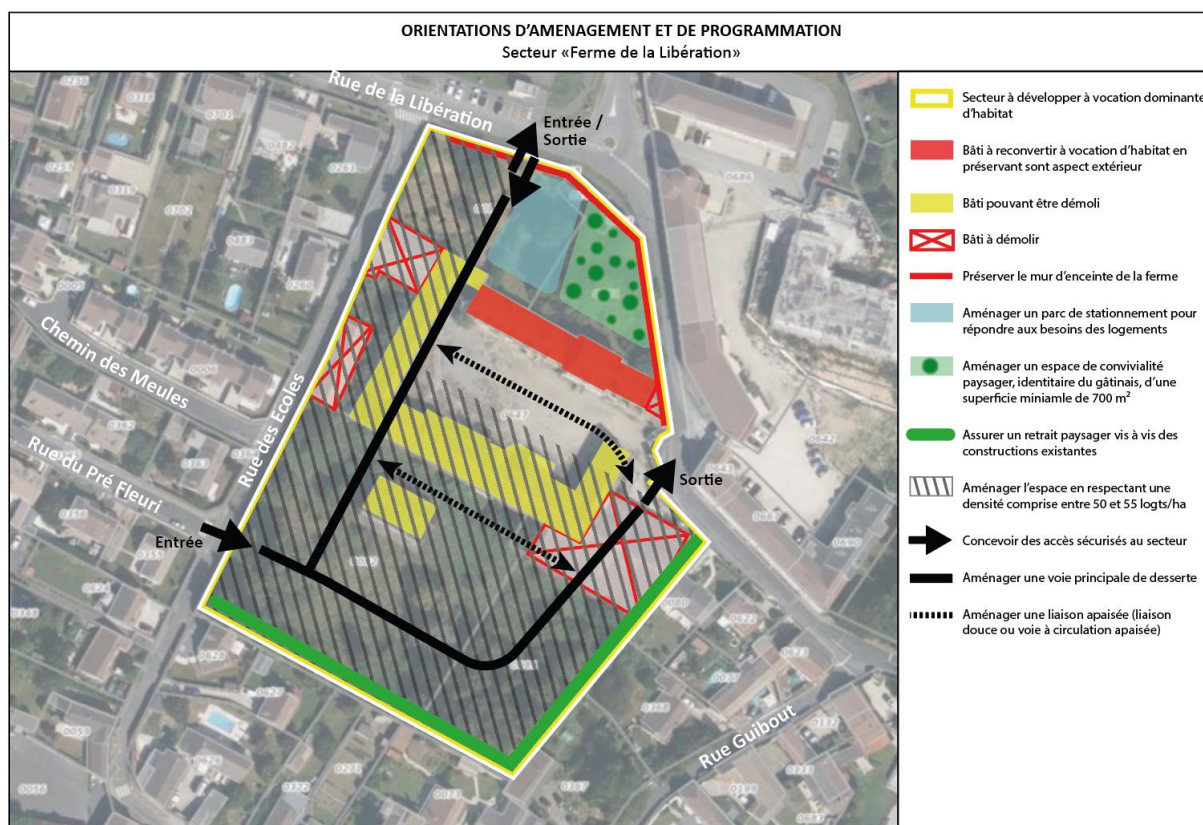
L'OAP du secteur « Ferme rue de la Libération » est modifiée dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU.



A/ LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES

Les éléments patrimoniaux protégés de l'OAP évoluent par rapport à l'OAP applicable ; certains éléments sont supprimés afin de mettre en œuvre ce projet. Le bâti « à reconvertir à vocation d'habitat » est maintenu et fera l'objet d'une valorisation. La trame « Bâti pouvant être partiellement démoli » est remplacée par « bâti pouvant être démoli » afin de permettre une plus grande souplesse au projet pour ce bâti d'un moindre intérêt architectural et patrimonial. Le mur d'enceinte de la ferme est ponctuellement démoli pour, d'une part, permettre l'élargissement de la rue des écoles et d'autre part, permettre l'ouverture du site sur le cœur du bourg.

Une partie de la cour de ferme existante sera maintenue afin de créer du lien entre le logis du corps de ferme maintenu et le nouveau secteur d'habitat collectif en face. Il s'agira d'un espace dédié au piéton.



Extrait OAP projetée

B/ PAYSAGEMENT ET BIODIVERSITE

L'OAP prévoit l'aménagement d'un parc public d'une surface minimale de 700 m² accessible depuis la rue de la Libération.

Afin d'assurer l'intégration du projet dans le tissu existant et d'assurer la tranquillité des habitants situés au contact du site, l'OAP prévoit l'aménagement d'un écran paysager le long du mur d'enceinte au sud et à l'est.

C/ DEPLACEMENTS, ACCESSIBILITE ET STATIONNEMENT

Le schéma de circulation du quartier envisagé identifie deux entrées au site l'une, sur la rue de la Libération et la seconde depuis la rue des écoles, et deux sorties sur la rue de la Libération.

D/ PROGRAMMATION

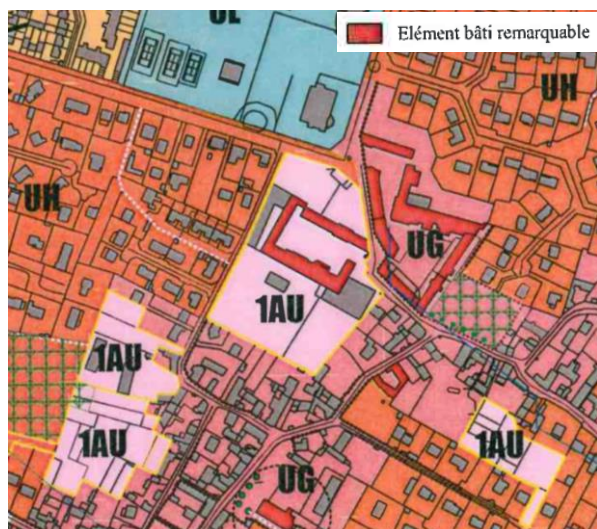
La programmation du projet prévoit : 73 logements dont 6 maisons au sein du logis (qui est préservé et réhabilité), 28 logements collectifs et 39 maisons individuelles. Sur le secteur accueillant de nouveaux logements, la densité moyenne devra être de 50 à 55 logements à l'hectare. Le projet ne prévoit pas de logements sociaux.

II.2 – EVOLUTIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

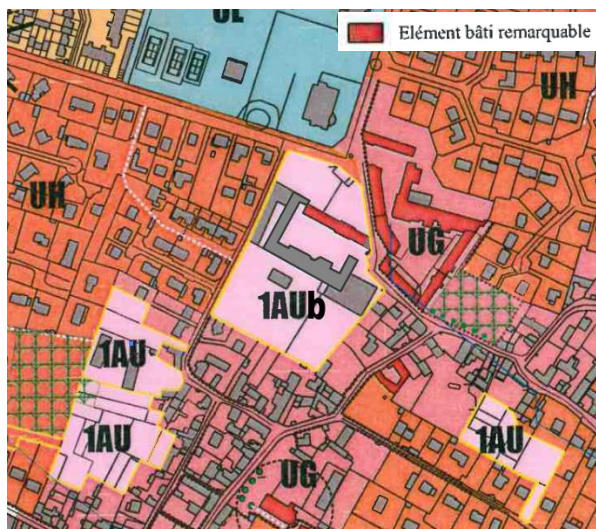
Un secteur spécifique est 1AUb est créé sur le secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU. Le site était déjà classé en zone à urbaniser 1AU. Cette modification a pour objectif d'adapter le règlement aux enjeux spécifiques du secteur et au projet d'aménagement.

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

A noter que 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 nécessaires pour créer de nouveaux liens du village vers le parc public.

II.3 – EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU – NOUVEAU SECTEUR 1AUb

	Zone 1AU
Contexte et vocation de la zone	La zone 1AU comprend un secteur 1AUa qui correspond à l'opération de renouvellement urbain dans le secteur Clémenceau et un secteur 1AUb couvert par l'OAP du secteur « Ferme rue de la Libération ».
Article 1AU10 – Hauteur maximale des constructions	Dans l'ensemble de la zone 1AU, à l'exception des secteurs 1AUa et 1AUb, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres (R+1+comble aménageable). Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 7 mètres (R+1). Dans le secteur 1AUa, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres (R+2+C). Dans le secteur 1AUb, la hauteur au faîtage ne doit pas excéder 13 mètres (R+1+C). La hauteur des annexes est au maximum de 5 mètres au faîtage. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour : - Les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
<i>Justification : Cette règle de hauteur en 1AUb vise à permettre sur le secteur de projet une hauteur spécifique pour le futur bâtiment d'habitat collectif similaire à celle de la ferme qui est réhabilitée afin de créer un effet miroir et d'intégrer au mieux les constructions dans leur environnement.</i>	
Article 1AU11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	2- Toiture En cas de toiture à pente, celle-ci doit être réalisée en tuiles ou en ardoises dont la couleur sera en harmonie avec celle des bâtiments voisins, conformément au cahier de recommandations architecturales, annexé au PLU. Les panneaux solaires en toiture sont cependant autorisés et l'usage de zinc ou de bac acier est autorisé pour les annexes de moins de 20 m², pour la couverture des aires de stationnement et pour les extensions de constructions existantes. Les châssis oscillo-basculant sont tous de hauteur et de taille identique, de largeur adaptée et implantés sur un même niveau. Leur nombre est limité à 1 en façade sur voie et à 3 pour 10 mètres linéaires de façade arrière. 4- Clôture A l'exception des murs identifiés comme protégés sur le document graphique et des murs existants à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale, la hauteur des clôtures en bordure de voie est limitée à 1,80 m.

Justification :

- La commune souhaite permettre les toitures bac acier au-dessus des aires de stationnement couvertes pour les voitures et les vélos des maisons. En effet, le PLU impose au moins 1 place de stationnement couverte pour l'habitat individuel. Une couverture en tuiles ou en ardoises ne serait pas adaptée à la petite surface concernée.
- Il n'existait pas de règle concernant les châssis oscillo-basculant pour les linéaires de toiture autre que celui sur rue ou à l'arrière des bâtiments. La règle concernant la façade arrière est étendue aux autres façades.
- Dans le cadre du projet, les murs en pierre situés le long des voies seront conservés pour leur intérêt patrimonial. Une dérogation est donc ajoutée à la hauteur de clôture de 18m sur voie afin de permettre le maintien des murs existants.

Article 1AU12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

2- Nombre d'emplacements automobiles

A – Constructions à destination d'habitation

Il est créé au minimum deux places de stationnement par logement ~~dont une couverte~~. Une de ces places doit être couverte si elle est accolée à un logement individuel.

Places visiteurs : dans les opérations créant plus de trois logements individuels ou collectifs, il sera en outre aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

Justification : Le règlement impose la réalisation de deux places de stationnement par logement dont une couverte. Cette dernière disposition ne semble pas adaptée au logement collectif et aux opérations groupées ; elle pourrait entraîner la réalisation de nombreux carport. La règle est donc modifiée pour imposer des places couvertes uniquement pour l'habitat individuel. Elle ne s'appliquera pas non plus dans le cadre de la réhabilitation de la ferme (6 maisons groupées).

Article 1AU13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

25% au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

Les arbres existants, dans la mesure où ils sont en bon état, doivent être maintenus ou remplacés en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction. **Ce décompte tient compte des arbres existants conservés.**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 8 emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m², soit 4 places de la superficie affectée à cet usage. **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.**

Justification : Cette règle est précisée afin d'inclure les arbres existants. Concernant les parkings, l'objectif est de végétaliser en priorité les abords afin de limiter l'impact paysager de ces espaces.

Article 1AU15 – Obligations imposées aux constructeurs, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	<u>Stockage des déchets</u> Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Pour les opérations d'ensemble de plus de 30 logements, le stockage des déchets doit se réaliser via un espace dédié et suffisamment dimensionné des bornes d'apport volontaire sous la forme de conteneurs semi-enterrés.
<i><u>Justification</u> : La gestion des déchets ne peut être assuré par des BAV dans le cadre du projet. L'espace OM pour les bâtiments collectifs, devra être suffisamment dimensionné. Une aire de collecte sera aménagée.</i>	

III – INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications du PLU permettent d'inscrire le projet « Ferme rue de la Libération » dans le document d'urbanisme. Les modifications du PLU permettront de faire muter cet espace, véritable dent creuse au sein du bourg, tout en préservant le caractère patrimonial et paysager du site.

III.1 – INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

Les modifications du PLU visent à permettre la mutation d'un secteur identifié comme une dent creuse au sein du centre-bourg et donc de participer à l'intensification urbaine au sein du tissu urbain existant, conformément aux objectifs des documents supra-communaux qui priorisent la production de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine existante. La densité de 50 à 55 logements par hectare définie dans l'OAP participera à cet objectif.

L'OAP définit également un maillage du quartier avec des axes viaires et des circulations douces, ce qui permet de le connecter et de l'ouvrir sur le reste de la commune. En effet, ce secteur aujourd'hui enclavé et qui doit être contourné va pouvoir être traversé.

Un écran paysager est inscrit dans l'OAP afin d'assurer la tranquillité des logements en limite de l'opération mais également des futurs habitants du quartier.

III.2 – INCIDENCES SUR LA FORME URBAINE

Les modifications du PLU permettent la démolition partielle du mur d'enceinte du secteur Ferme de la Libération dans l'objectif d'élargir la rue des Ecoles qui est étroite et donc peu sécurisée, notamment pour les piétons. Cette démolition permettra également d'ouvrir ce secteur aujourd'hui non accessible au public, qui devient perméable avec de nouvelles circulations.

La hauteur est revue légèrement à la hausse (13m au lieu de 12m) afin de s'inscrire dans l'existant. En effet, le logis, qui est préservé dans le cadre du projet, est de hauteur 13m en R+1+C. Cette même hauteur maximum et ce même nombre de niveau devront être respectés pour les constructions à venir. Les règles d'aspect extérieur (toitures, clôtures) sont adaptées pour les mêmes raisons.

III.3 – INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

L'OAP prévoit également la réalisation d'un parc ouvert au public. Aujourd'hui, les espaces végétalisés présents sur le site ne sont pas accessibles au public et sont peu entretenus. Cette modification permettra d'offrir aux habitants de Chevannes un espace vert de qualité.

Il est également précisé dans le règlement qu'il faudra favoriser la végétalisation des abords des parkings. Cette disposition vise à limiter l'impact paysager de ces espaces.

III.4 – INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET PATRIMONIAL

Le PLU s'ajuste pour préserver uniquement le bâtiment qui est réellement remarquable d'un point de vue architectural : le logis du corps de ferme. Les autres bâtiments, vieillissants et présentant peu d'intérêt patrimonial, pourront être démolis afin de créer un ensemble urbain plus cohérent qui s'articule autour du bâtiment préservé.