



Commune de Chevannes

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2. OAP « FERME RUE DE LA LIBERATION »

Juin 2026



II. SECTEUR « FERME RUE DE LA LIBERATION »

Le secteur de la Ferme rue de la Libération est localisé dans le centre bourg à proximité du pôle d'équipements collectifs (mairie, groupe scolaire, équipements sportifs...) et se présente donc comme un secteur stratégique pour le développement de l'habitat à Chevannes. L'aménagement de ce secteur, situé dans le secteur 1AUb et d'une superficie d'environ 1,6 ha, se fera via une seule opération d'aménagement d'ensemble, portant sur le périmètre défini sur le schéma ci-contre.

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace et en relation avec les constructions environnantes, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont imposées (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Les éléments bâtis et le patrimoine

- Reconvertir le logis de l'ancien corps de ferme tout en préservant son aspect extérieur. Le bâtiment visé est identifié sur le schéma par une couleur rouge. Ce bâtiment accueillera à terme de l'habitat individuel avec 6 maisons. Les autres bâtiments de l'ancien corps de ferme peuvent être démolis, du fait de leur moindre intérêt patrimonial.
- Les hangars, identifiés par une croix rouge, doivent être démolis puisqu'ils ne présentent pas d'intérêt architectural particulier.

- Rechercher une cohérence architecturale entre l'ensemble des nouvelles constructions réalisées sur le périmètre et le logis du corps de ferme existant (implantation et volumétrie).
- Préserver le mur d'enceinte de la ferme existant sur la rue de la Libération, tout en permettant des percées ponctuelles lorsque cela est nécessaire.

Paysagement et biodiversité

- Aménager un espace de convivialité paysager identitaire du Gâtinais d'une superficie minimale de 700 m² au Nord entre le logis du corps de ferme et la rue de la Libération.
- Assurer un retrait paysager vis à vis des habitations proches notamment au Sud et à l'Est du secteur.

Déplacements, accessibilité et stationnement

- Concevoir un accès sécurisé en entrée/sortie depuis la rue de la Libération au Nord du secteur.
- Assurer une desserte du quartier pour les véhicules, les cycles et les piétons, avec des entrées au droit de la rue des Écoles et de la rue de la Libération et des sorties au droit de la rue de la Libération. Ces voies, en grande partie en sens unique présenteront une largeur minimale de 5 mètres : (voir coupe au chapitre I).

- Créer un effet de porte d'entrée dans le quartier au niveau de chacune des entrées et/ou sorties afin d'assurer une bonne visibilité des automobilistes, la sécurité des usagers et de marquer par un paysagement spécifique identitaire du Gâtinais les accès au nouveau quartier. Aux abords de ces espaces, les murs protégés peuvent subir localement des modifications pour des raisons de visibilité.
- Aménager un parking entre le logis du corps de ferme existant et la rue de la Libération. Sa surface sera déterminée en fonction des besoins des logements créés.
- Aménager des liaisons apaisées est-ouest permettant de mailler le quartier, sous forme de liaisons douces ou de voies à circulation apaisée.

Programmation

- Une programmation d'environ 73 logements est définie dont 6 maisons au sein du logis qui est préservé et réhabilité (en rouge), 28 logements collectifs et 39 nouvelles maisons.
- Une densité comprise entre 50 et 55 logements/ha doit être respectée sur l'emprise indiquée au plan de l'OAP (espace hachuré en noir sur le schéma ci-contre) soit environ 28 logements collectifs et 39 maisons individuelles.
- Une mixité de tailles et typologies de logements doit être respectée (logements individuels groupés et logements collectifs).
- Le nombre de places de stationnement devra permettre de répondre aux besoins des habitants, conformément aux dispositions inscrites au règlement de la zone 1AUb. L'offre devra être d'environ 180 places (places logements et places visiteurs).



