



PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET
IMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CHEVANNES

PROCES VERBAL DE L'EXAMEN CONJOINT DU 29 OCTOBRE 2025

Présents :

▪ **Mairie de Chevannes :**

M Sami BEN OUADA : Maire de CHEVANNES
Mme Emilie DUPONT SANCHEZ : Mairie de CHEVANNES
Mme Anaïs GARNIER : Mairie de CHEVANNES

▪ **Personnes Publiques Associées :**

M Jean FERET : Président de l'Association ADUMEC (Association de Défense des Usagers, des Maires et des Elus en Colère de la ligne RER D sud-branche)
M Sébastien LEFETZ : Maire adjoint Urbanisme de la commune de BALLANCOURT sur Essonne
M Lucas CERNOCH : PNRGF
Mme Laurence HOCQUET : ASEC (Association de sauvegarde de l'Espace Champoreux) - Mennecy
M Alain POIGNARD : SIARCE
Mme Séverine ASTRUC : SIARCE
Mme Valérie MICK-RIVES : Maire de Fontenay le Vicomte
M Nicolas DUVAL : Conseil Départemental de l'Essonne (CD91)
Mme Valérie RAGOT : Conseil Départemental de l'Essonne (CD91 DT)
Mme Amandine MICHAUD : Communauté de communes du Val Essonne (CCVE)
M Alain GELVANI : Communauté de communes du Val Essonne (CCVE Urbanisme)
M Henri VACHER : Direction Départementale des Territoires (DDT91)
Mme Maria RANIVOHARISON : Direction Départementale des Territoires (DDT91)

▪ **Bureau d'Etudes :**

Mme Nathalie NITSCHKE : SYNTHESI ARCHITECTURE

INTRODUCTION GENERALE

Monsieur Sami BEN OUADA, Maire de CHEVANNES, introduit la réunion en remerciant les participants. Il rappelle que l'objet de cette réunion est de recueillir les avis et observations des personnes publiques associées dans le cadre de l'examen conjoint portant sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Chevannes et rappelle l'historique du projet.

Le projet de reconversion de la ferme rue de la Libération a fait l'objet d'un projet d'aménagement précédent beaucoup plus dense, comprenant une centaine de logements et compatible avec les règles du PLU. Monsieur Le Maire rappelle qu'il s'est opposé à ce projet qui ne correspondait pas aux caractéristiques morphologiques du village de Chevannes, qu'il était composé de 80% de collectifs. Ce second projet présenté dans le rapport de la déclaration de Projet est moins dense (73 logements) et plus compatible avec la physionomie du cœur ancien de Chevannes. Néanmoins, ce projet nécessite une adaptation du PLU pour permettre sa mise en œuvre. C'est pourquoi, une DPMEC a été engagée.

Monsieur le Maire passe ensuite la parole à Mme Nathalie NITSCHKE (SYNTHESE ARCHITECTURE) pour une présentation générale.

Présentation du déroulé de la réunion

Mme NITSCHKE, Synthèse Architecture, précise que cet examen du projet intervient en amont de l'ouverture de l'enquête publique, dans le cadre de la procédure de déclaration de Projet liée au projet de reconversion de la ferme situé rue de la Libération.

Dans un premier temps, une présentation du projet et de son intérêt général est développée. Cette présentation correspond à une synthèse du rapport de Déclaration de Projet. Puis dans un second temps, Mme Nathalie NITSCHKE présente les évolutions apportées au PLU.

PRÉSENTATION DU PROJET ET PRÉSENTATION DE SON CARACTERE D'INTERET GENERAL

Synthèse de la présentation :

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

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

Le programme prévoit :

- La conservation et réhabilitation du Logis de la ferme en 6 maisons
- La démolition des annexes et la reconstruction d'un nouveau bâtiment aux mêmes proportions : 28 logements.
- La construction de 39 maisons neuves

Les justifications de l'intérêt général sont ensuite évoquées :

- **La préservation et la valorisation du patrimoine remarquable de la commune :**

Le projet s'engage à **conserver le logis du corps de ferme** (*Reconnu comme étant le seul « patrimoine bâti exceptionnel » de Chevannes par le service Patrimoine et Inventaire de la Région Ile-de-France en 2009*). Il est reconverti à vocation d'habitat tout en préservant son aspect extérieur.

Le haut mur de clôture en meulière typique de la région sera en grande partie conservée sauf sur une partie de la rue des écoles afin de permettre l'aménagement d'un trottoir et sécuriser les piétons.

- **Le projet est une réponse à un objectif d'intensification urbaine à l'échelle régionale**

Le projet est une dent creuse au sein du bourg. Son urbanisation permet de répondre aux objectifs régionaux.

- **La création d'un espace vert accessible au public (1 200m²) et l'intégration d'un nouveau quartier dans le village relié aux voies existantes.**

PRÉSENTATION DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE CHEVANNES

Mme Nathalie NITSCHKE présente, les principales évolutions apportées au PLU de CHEVANNES. Le support de présentation est joint au présent compte rendu.

Intervention de M Jean FERET, Président de l'Association ADUMEC

Il demande tout d'abord si le projet se situe dans une zone ABF. Il est répondu que le projet n'est pas concerné.

Puis M FERET précise que l'accès à la gare de Mennecy est stratégique pour les habitants de CHEVANNES. La Départementale qui dessert la gare de Mennecy va être déclassée au profit de la commune de Mennecy et c'est donc le Maire qui en décidera de l'usage. M FRENET rappelle à la fois le caractère stratégique de la ligne de bus 4308 pour les habitants et l'enjeu du maintien de l'accessibilité de la gare par cette ligne de bus.

Intervention de M Sébastien LEFETZ : Maire-adjoint Urbanisme de la commune de BALLANCOURT sur Essonne

Monsieur LEFETZ précise que le PLU de la commune interdit désormais la forme urbaine de type maisons individuelles au profit d'une offre de collectifs permettant de dégager de vastes espaces de pleine terre favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Intervention de Mme Laurence HOCQUET de l'ASEC Mennecy

Mme HOCQUET prend la parole et souligne qu'il est dommage de supprimer les arbres au sud du terrain. Elle trouve cette variante de projet encore trop dense et aurait aimé voir une autre alternative à ce projet. Mme HOCQUET s'interroge ensuite sur l'absence d'avis de la Mae.

Monsieur le Maire répond à Mme HOCQUET en précisant que ce projet composé en majorité de maisons est une réponse aux besoins des habitants de Chevannes. Les bâtiments de logements collectifs ne correspondent pas au marché résidentiel de la commune. Monsieur Le Maire donne l'exemple d'un programme de 39 logements collectifs développé sur la commune il y a quelques années dont 5 logements sont toujours en vente.

Intervention de Mme Valérie MICK-RIVES, Maire de Fontenay le Vicomte

Mme MICK-RIVES indique que Chevannes est une commune rurale et qu'on ne vient pas Chevannes pour vivre en collectif. Elle considère que ce projet est plus adapté que le précédent. Elle conseille à la commune d'interdire les carports car ils sont très souvent transformés en garage. Elle demande à Monsieur Le Maire d'être vigilant avec l'aménageur concernant l'abattage des arbres.

Mme MICK-RIVES ajoute également que l'école doit vivre et que la construction de nouveaux logements est indispensable à son maintien.

Intervention de M Lucas CERNOCH, PNRGF

M CERNOCH précise que la charte du PNR est toujours en vigueur et que la démonstration de la compatibilité avec le projet doit être dans le rapport de la MEC. Il demande également le choix énergétique retenu pour le projet, et le statut futur des voies et espaces verts.

Monsieur Le Maire répond que les voiries circulées seront rétrocédées à la commune ainsi que l'espace vert au Nord du site.

Intervention de M Alain POIGNARD du SIARCE précise qu'il ne faut pas parler de rétention des eaux pluviales car ce n'est pas la règle. Le règlement du SIARCE rend obligatoire l'infiltration à la parcelle des EP.

Intervention de M Nicolas DUVAL, CD 91

M DUVAL précise que le SCOT sera approuvé en fin d'année 2025 et qu'il devra donc être mentionné dans le dossier d'approbation, que le projet n'a pas d'impact sur les voiries départementales.

Au niveau environnemental, les PK doivent être aménagés avec des matériaux perméables, les clôtures seront ajourées pour laisser passer la petite faune, la gestion des EP doit être assurée à la parcelle et que le bâtiment réhabilité pourrait prévoir des nichoirs pour la petite faune. M DUVAL demande que le projet fasse preuve de sobriété énergétique et demande de préciser la part du solaire dans le dispositif retenu. De même, y aura-t-il des bornes électriques sur les PK ?

Monsieur Le Maire répond que la commune est dans l'attente du syndicat désigné et qu'aujourd'hui il n'y a aucune borne à Chevannes.

Intervention de Mme Amandine MICHAUD, CCVE

Mme Amandine MICHAUD aurait souhaité que l'argumentaire sur l'intérêt général de la procédure soit davantage développé et justifié notamment en expliquant pourquoi le projet prévoit la démolition du mur rue des écoles, et en quoi le programme de nouveaux logements répond à la fois au besoin des familles et est nécessaire pour maintenir l'école ouverte.

Elle s'interroge sur l'obligation d'avoir une offre commerciale dans le projet qui est inscrit au règlement d'urbanisme du PLU.

Mme MICHAUD précise que la réglementation du PLU sur la plantation des arbres n'est pas compréhensible, et qu'il y a des informations contradictoires sur les logements sociaux dans le dossier.

Intervention de M VACHER, DDT91

M VACHER indique que le SCOT doit être intégré car il fera écran au SDRIFe. Le Plan de mobilité doit aussi apparaître et que le chapitre sur le stationnement doit mieux faire identifier l'offre de PK publics et privés pour démontrer la compatibilité avec les documents supérieurs. Il rappelle également que les arbres conservés n'apparaissent pas dans le dossier et que l'aspect végétal du programme n'est pas développé. Il serait souhaitable de concevoir un plan des espaces verts du projet. Une incohérence de chiffres entre l'OAP et le rapport de présentation doit être corrigée.

En conclusion M VACHET précise que c'est un beau projet pour la commune de Chevannes.

Intervention de Mme Laurence HOCQUET de l'ASEC Mennecy

Mme HOCQUET ne comprend pas pourquoi le SCOT ne mentionne pas ce projet.

M VACHER répond à Mme HOCQUET que ce projet n'intéresse pas le SCOT car Chevannes n'est pas dans la continuité urbaine de Paris, que ce projet est compatible avec la vie d'un village.

Pour conclure, Monsieur Le Maire demande si d'autres avis sont à relever puis met fin à la réunion en remerciant les PPA présentes.