

Mairie de Bannost-Villegagnon
2 rue de la Gare
77 970 Bannost-Villegagnon

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BANNOST-VILLEGAGNON 3- OAP



Dossier d'enquête publique



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes
urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la
délibération d'arrêt de projet du
Conseil Municipal en date du :
12/12/2024*

Le Maire

SOMMAIRE

A.I. OAP 1 RUE DE NORMANDIE	3
A.I.1. CONTEXTE ET ENJEUX.....	3
A.I.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	3
A.I.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	4
A.II. OAP 2 RUE DE VILLEFLON	6
A.II.1. CONTEXTE ET ENJEUX	6
A.II.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	6
A.II.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	7
A.III. OAP 3 RUE DE NANGIS	9
A.III.1. CONTEXTE ET ENJEUX	9
A.III.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	9
A.III.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	10
A.IV. OAP 4 RUE DE LA BECELLE	12
A.IV.1. CONTEXTE ET ENJEUX	12
A.IV.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES	12
A.IV.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT	13

Les Orientations d'Aménagements et de Programmations (OAP) sont des pièces du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui contribuent à faire le lien entre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le stade opérationnel des projets d'aménagement.

Le territoire de BANNOST-VILLEGAGNON comporte **4 Orientations d'Aménagement et de Programmation** sur :

A.I. OAP 1 RUE DE NORMANDIE

A.I.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La zone se situe en extension de Bannost avec une superficie de 0,23 hectare. Il s'agit d'une zone dans un contexte de tissu urbain pavillonnaire, en extension, limitrophe à des habitations sur la partie Nord. A l'Ouest, la zone est bordée par un espace agricole. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 250 mètres de la Mairie et 250 mètres de l'école. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone. Un risque modéré de retrait gonflement des argiles est présente. Des techniques de constructions devront être mise en place.



A.I.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres depuis la voie. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres maximum au faitage.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer et/ou de renforcer la couture paysagère sur la limite Sud, Est et Nord de la zone de projet.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 2 logements maximum en respectant une moyenne de 12 logements par hectare.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa modéré de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Aucune enveloppe d'alerte de zone humide DRIEE n'est présente sur le site.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par une ligne de transport en commun, la ligne 3262 Provins – Ville Haute Gare de Coulommiers. L'arrêt de bus se situe à 250 mètres du site d'étude.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès à chaque parcelle devra être aménagé de façon sécurisée sur la rue de Normandie.
Chaque parcelle devra comporter son propre accès.

Programmation

Aucune programmation n'est envisagée.

Planification

Pour être en compatibilité avec le SCoT, les travaux ne pourront débuter qu'à partir du 1er janvier 2030.

A.I.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

SCHEMA OAP 1
Rue de Normandie
500 eme
(0,23 ha) 12 log/ha

RECEPTIVITE

2 logements

PLANNIFICATION

Les travaux ne pourront débuter
qu'à partir du 1er janvier 2030

-  Couture paysagère à créer
-  Création de logements individuels
-  Principe de retrait de 6 m obligatoire par rapport à la voie
-  Privilégier la création d'espace de stationnement
-  Principe de division parcellaire
-  Principe d'accès aux parcelles

A.II. OAP 2 RUE DE VILLEFLON

A.II.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La zone se situe en extension de Bannost avec une superficie de 0,34 hectare. Il s'agit d'une zone dans un contexte de tissu urbain pavillonnaire, en extension, limitrophe à des habitations sur la partie Sud. A l'Est, la zone est bordée par un espace agricole. La zone est proche des équipements communaux et se situe à environ 200 mètres de la Mairie et 200 mètres de l'école. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone. Un risque fort de retrait gonflement des argiles est présente. Des techniques de constructions devront être mise en place pour lutter contre le risque fort de retrait gonflement des argiles.



A.II.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres depuis la voie. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres maximum au faitage.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer et/ou de renforcer la couture paysagère sur la limite Sud, Ouest et Nord de la zone de projet.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 3 logements maximum en respectant une moyenne de 10 logements par hectare.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa fort de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Aucune enveloppe d'alerte de zone humide DRIEE n'est présente sur le site.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par une ligne de transport en commun, la ligne 3262 Provins – Ville Haute Gare de Coulommiers. L'arrêt de bus se situe à 200 mètres du site d'étude.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès à chaque parcelle devra être aménagé de façon sécurisée sur la rue de Villeflond. Chaque parcelle devra comporter son propre accès.

Programmation

Aucune programmation n'est envisagée.

Planification

Aucune planification n'est envisagée.

A.II.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.



SCHEMA OAP 2
Rue de Villeflon
750 eme
(0,34 ha) 10 log/ha

RECEPTIVITE
3 logements

-  Couture paysagère à créer
-  Création de logements individuels
-  Principe de retrait de 6 m obligatoire par rapport à la voie
-  Privilégier la création d'espace de stationnement
-  Principe de division parcellaire
-  Principe d'accès aux parcelles

A.III. OAP 3 RUE DE NANGIS

A.III.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La zone se situe en extension de Villeflond avec une superficie de 0,16 hectare. Il s'agit d'une zone dans un contexte de tissu urbain pavillonnaire, en extension, limitrophe à des habitations sur la partie Ouest. A l'Est, la zone est bordée par un espace agricole. La zone est située dans le village de Villeflond. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone. Un risque fort de retrait gonflement des argiles est présente. Des techniques de constructions devront être mise en place pour lutter contre le risque fort de retrait gonflement des argiles.



A.III.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres depuis la voie. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres maximum au faitage.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer et/ou de renforcer la couture paysagère sur la limite Nord, Ouest et Est de la zone de projet.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 3 logements maximum en respectant une moyenne de 19 logements par hectare.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa fort de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Aucune enveloppe d'alerte de zone humide DRIEE n'est présente sur le site.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par une ligne de transport en commun, la ligne 3262 Provins – Ville Haute Gare de Coulommiers. L'arrêt de bus se situe au village de Bannost.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès à chaque parcelle devra être aménagé de façon sécurisée sur la rue de Nangis. Chaque parcelle devra comporter son propre accès.

Programmation

Aucune programmation n'est envisagée.

Planification

Pour être en compatibilité avec le SCoT, les travaux ne pourront débuter qu'à partir du 1er janvier 2030.

A.III.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

SCHEMA OAP 3
Rue de Nangis
500 eme
(0,16 ha) 19 log/ha

RECEPTIVITE

3 logements

PLANNIFICATION

Les travaux ne pourront débuter
qu'à partir du 1er janvier 2030

-  Couture paysagère à créer
-  Création de logements individuels
-  Principe de retrait de 6 m obligatoire par rapport à la voie
-  Privilégier la création d'espace de stationnement
-  Principe de division parcellaire
-  Principe d'accès aux parcelles

A.IV. OAP 4 RUE DE LA BECELLE

A.IV.1. CONTEXTE ET ENJEUX

La zone se situe en extension de Bannost avec une superficie de 0,22 hectare. Il s'agit d'une zone dans un contexte de tissu urbain pavillonnaire, en extension, limitrophe à des habitations sur la partie Sud. A l'Est, la zone est bordée par un espace naturel de fond de jardin. La zone est située dans le village de Bannost. Aucun risque majeur et aucune contrainte environnementale n'est recensé sur la zone. Un risque fort de retrait gonflement des argiles est présente. Des techniques de constructions devront être mise en place pour lutter contre le risque fort de retrait gonflement des argiles.



A.IV.2. ORIENTATIONS PARTICULIERES

Chaque OAP doit préciser les mesures prises pour assurer :

- 1- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2- La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3- La qualité environnementale et prévention des risques,
- 4- Les besoins en matière de stationnement,
- 5- La desserte en transports en commun,
- 6- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit la construction d'habitat individuel, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 mètres depuis la voie. Le règlement prévoit une emprise au sol ne pouvant excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. La hauteur des constructions est fixée à 8 mètres maximum au faitage.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, il conviendra de créer et/ou de renforcer la couture paysagère sur la limite Nord, Ouest et Est de la zone de projet.

La mixité fonctionnelle et sociale

La zone de l'OAP sera dédiée à l'implantation de logements individuels avec possibilité de bureau et de commerces. Il est prévu une réceptivité maximale de 2 logements maximum en respectant une moyenne de 12 logements par hectare.

La qualité environnementale et prévention des risques

La zone de projet se situe sur un aléa fort de retrait gonflement des argiles. Aucun risque d'inondation par remontée de nappes n'est recensé. Aucune enveloppe d'alerte de zone humide DRIEE n'est présente sur le site.

Les besoins en matière de stationnement

Le règlement prévoit au minimum 2 places par logements. Une bande réservée au stationnement devra être marquée pour les nouvelles constructions.

La desserte en transports en commun

La commune est desservie par une ligne de transport en commun, la ligne 3262 Provins – Ville Haute Gare de Coulommiers. L'arrêt de bus se situe au village de Bannost.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un accès à chaque parcelle devra être aménagé de façon sécurisée sur la rue de la Becelle.

Chaque parcelle devra comporter son propre accès.

Programmation

Aucune programmation n'est envisagée.

Planification

Pour être en compatibilité avec le SCoT, les travaux ne pourront débuter qu'à partir du 1er janvier 2030.

A.IV.3. SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Le schéma de principe d'aménagement retranscrit les grands principes des orientations particulières d'aménagement et d'urbanisme exposées ci-dessus.

SCHEMA OAP 4
Rue de la Becelle
500 eme
(0,22 ha) 12 log/ha

RECEPTIVITE

2 logements

PLANNIFICATION

Les travaux ne pourront débuter
qu'à partir du 1er janvier 2030

-  Couture paysagère à créer
-  Création de logements individuels
-  Principe de retrait de 6 m obligatoire par rapport à la voie
-  Privilégier la création d'espace de stationnement
-  Principe de division parcellaire
-  Principe d'accès aux parcelles