



Enquête publique du lundi 1^{er} septembre au vendredi 3 octobre 2025 inclus

PARTIE N°1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PARTIE N°2

AVIS ET CONCLUSIONS

Boissy-le-Châtel le 21 novembre 2025

Commissaire enquêteur

Denis SARAZIN-CHARPENTIER

PREAMBULE

DEONTOLOGIE du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le présent rapport relate le travail du Commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bannost-Villegagnon (Seine-et-Marne).

Il a été désigné par décision N°E25000042/77 de la Présidente du tribunal administratif de Melun en date du 21 mai 2025, à la demande de Monsieur le maire de Bannost-Villegagnon

Le Commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale révisée annuellement selon le décret n° 2011-1326 du 4 octobre 2011, relatif à l'établissement des listes d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur qui stipule :

- « La commission arrête la liste des commissaires enquêteurs choisis, en fonction notamment de leur compétence et de leur expérience, parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement, et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence. » (Article R.123-41 du Code de l'environnement).
- « Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête ».

Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale du Commissaire enquêteur à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des Commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention, se contentant de renvoyer à un décret d'établissement des listes d'aptitude départementales aux fonctions de Commissaire Enquêteur.

La compétence et l'expérience des Commissaires enquêteurs ne s'apprécient pas seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celle du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent également, à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout Commissaire enquêteur.

Il n'est pas nécessaire que le Commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité. En effet, l'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif. Le Commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif.

Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

La pratique et la jurisprudence sont venues préciser ces conditions.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés au Commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le Commissaire enquêteur après en avoir délibéré rend, *in fine*, un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Partie N°1	7
1 - PRESENTATION DE L'ENQUÊTE	9
1.1.- Objet de l'enquête	9
1.2. - Démographie et logements	11
1.3 - Cadre juridique	15
1.4 - Composition du dossier	18
1.5 - ETUDE DU DOSSIER	18
1.5.1 - Le rapport de présentation	19
1.5.2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. (PADD)	19
1.5.3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation. (OAP)	21
1.6 - Appréciation du Commissaire enquêteur sur le dossier.	23
2 — DEROULEMENT DE L'ENQUETE	26
2.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur	26
2.2 - Modalités de l'enquête	26
2.3 - Visite de terrain.	27
2.4 - Information effective du public	27
2.5 - Concertation préalable	28
2.6 - Examen de la procédure	29
2.7 - Déroulement de la procédure	29
2.8 - Recueil du registre d'enquête.	30
2.9 - Procès-verbal de synthèse	30
2.10 - Mémoire en réponse	31
3 — ANALYSE DES OBSERVATIONS	33
3.1- Observations du commissaire enquêteur	33
3.2- Observations du public	37
Partie N°2	54
1 - AVIS ET CONCLUSIONS	55
1.1.- Objet de l'enquête	55
1.2.- Conclusions du Commissaire Enquêteur	56
1.2.1.- Sur la forme et la procédure	56
1.2.2 - Sur le fond	56

Liste des pièces jointes

P V de synthèse du déroulement de l'enquête et des observations du Commissaire enquêteur
incluant le mémoire en réponse de la commune de Bannost-Villegagnon

ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
BANNOST-VILLEGAGNON



Enquête publique du lundi 1^{er} septembre au vendredi 3 octobre 2025 inclus

PARTIE N°1
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1- PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1.— OBJET DE L'ENQUETE

Le commune de Bannost-Villegagnon se situe en ILE DE FRANCE, département de Seine-et-Marne, au nord de la ville de Provins (17 km) et à 75 km de Paris.



Bannost-Villegagnon fait partie de la Communauté de Communes du Provinois, comme 38 autres communes regroupant 36 596 habitants en 2022. (Provins a 11824 habitants, et les 38 autres communes vont de 75 habitants à 1802 habitants (dont 6 de plus de 1000 habitants) :



A Bannost-Villegagnon s'applique le **SCoT du Grand-Provinois** (81 communes, CC Provinois + CC Bassée-Montois) approuvé le 15 juillet 2021, ajusté le 20 octobre 2021, et exécutoire depuis de 27 décembre 2021, Il conditionne l'évolution de la commune en matière d'aménagement dans les domaines de l'urbanisme, et de l'habitat.

Le territoire de Bannost-Villegagnon s'étend sur 1941 hectares. La commune est traversée au nord par un grand axe, la RD 1004 (ex RN4). La commune a **deux pôles distincts** : **Bannost** et **Villegagnon**, issus d'une fusion des deux communes en 1972, soit 658 habitants en 2022. Les entités bâties occupent moins de 5% de la superficie communale.

Le bourg de Bannost accueille les équipements publics où, au fil du temps, la trame ancienne et caractéristique de village-rue, bien que toujours perceptible, s'est étoffée ;

L'ancien village de Villegagnon, désormais hameau, est un petit ensemble bâti, historiquement village à part entière, il comporte ainsi une petite église, un cimetière, et une ancienne mairie-école.

Trois écarts, « Les Essarts » en bordure de la RD1004 au nord, « Villefond » au nord de la commune mais au sud de la RD1004, « La Conquillie » au sud est de la commune, limitrophe de la commune de Boisdon et « Le Courtil des Champs » entre le village de Bannost et La Conquillie, déconnectés de la trame bâtie du village.

Le territoire est occupé selon le mode d'occupation des sols (MOS) 2021 à **90 % par l'agriculture**, à **4 % par des boisements**, à 1 % par d'autres espaces naturels et à **4 % par des espaces artificialisés**.

L'espace bâti ne représente qu'une très faible part du territoire, qui est largement occupé par l'espace agricole 93,1 % (en 2018), plaines agricoles de la Brie allant d'une altitude de 134 m à 150 m.°

L'espace naturel a été façonné sur la période récente par le développement marqué de l'exploitation de **carrières** (exploitation de calcaire dit de Champigny, depuis 1989, SCBV Société des Carrières de Bannost-Villegagnon) qui a fait changer d'affectation plus de 50 hectares de terres agricoles. Cette exploitation est à cheval sur les communes de Bannost-Villegagnon et Jouy-le-Châtel.

De manière générale, le territoire communal est marqué par la présence des espaces naturels à haute valeur écologique identifiés en tant que tel via plusieurs dispositifs d'identification protection :

-Bannost-Villegagnon est bordé dans sa partie sud par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**) de type 1, la « forêt domaniale de Jouy » (près de 2000 ha), couvrant 7 communes du département ; au nord, la commune est limitrophe d'une ZNIEFF de type 2, la « basse vallée de l'Aubetin ».

- **nombreux rus** sillonnant le territoire communal : Ru des Luisantes, Ru de Vallot, Ru de la Charmoye, qui constituent des éléments de la trame bleue et fonctionnent avec les mares, les étangs de carrière et les boisements humides de la forêt de Jouy. Ces rues alimentent l'Yerres et l'Aubetin, principal affluent de la rive gauche du Grand-Morin.

Chronologie amenant à la révision du PLU :

-14 janvier 1988 : approbation du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Bannost-Villegagnon

-loi n°2000-1208 du **13 décembre 2000** relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (**SRU**) modifiée et ses divers décrets d'application ;

-loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (**ALUR**) ;

-délibération du Conseil municipal en date du **22 février 2013** prescrivant la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (**PLU**) ;

-4 juillet 2017 : approbation du PLU de Bannost Villegagnon

Les objectifs poursuivis dans le PLU de 2017, en dehors de l'actualisation du document d'urbanisme communal vis-à-vis des lois et règlements en vigueur en matière d'urbanisme et de la volonté de définir, de maîtriser et de mettre en œuvre un réel projet de développement pour la commune, étaient les suivants :

- réaliser un PLU couvrant l'intégralité du territoire communal, conformément aux dispositions prévues par la loi SRU ;
- prendre en compte les prévisions d'évolution démographique et économique et permettre une répartition judicieuse des constructions en fonction de leur destination et de la nature des sols dans un souci de cohérence spatiale et d'économie de l'espace ;
- maîtriser l'urbanisation et les dessertes ;
- définir les conditions de préservation des espaces agricoles et naturels ;

En outre, le PLU devait être compatible avec les documents supra communaux tels que le Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF), le Plan de Déplacement Urbain d'Île de France (PDUIF), le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres (SAGE), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), etc...

A partir de ces objectifs initiaux, la commune a déterminé les axes clés de la mise en œuvre de son projet communal.

A l'échelle du territoire communal, en préservant les espaces agricoles ; en mettant en valeur et préservant les milieux naturels ; en préservant les éléments de la biodiversité communale ;

A l'échelle des parties bâties : en prévoyant un développement urbain en cohérence avec la taille et le fonctionnement de la commune, en encadrant le développement en dehors des parties urbanisées (constructions isolées, écarts,...) ; en prévoyant une extension de la trame bâtie en cohérence avec la capacité des équipements communaux ; en préservant la qualité du cadre de vie et mettant en valeur les éléments du paysage

Au final, les objectifs communaux du Projet de PLU ont été déclinés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le territoire de Bannost-Villegagnon était ainsi couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2017.

Par délibération en date du 19 mai 2022, le Conseil municipal a prescrit la Révision de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La Révision du Plan Local d'Urbanisme est conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire et couvre tout le territoire de Bannost-Villegagnon, conformément à l'article L. 151-1 du Code de l'Urbanisme. Le Préfet de Seine-et-Marne a **porté à la connaissance** du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible ainsi que certaines informations utiles à sa révision.

Aussi, les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

1- Mise en compatibilité avec le SCoT du Grand provinois approuvé en novembre 2021

2- Maîtriser l'urbanisation autour du village

3- Préserver l'environnement

4- Prendre en compte les risques

5- Restructurer le centre bourg

Il apparaît que les objectifs 2 à 5 ont pu être atteints en raison de la fiabilité du PLU de 2017.

Concernant la mise en compatibilité avec le SCoT du Grand provinois, il sera vu par cette enquête publique que ce n'est pas chose aisée.

1.2. - Démographie et logements.

Le rapport de présentation se base sur un niveau de population enregistrée en 2019 à 645 habitants.

En 2022, source INSEE, la population de Bannost-Villegagnon est de 658 habitants, soit une densité de la population (nombre d'habitants au km²) de 33,9.

Ceci se traduit par une variation de la population suivante : taux annuel moyen entre 2016 et 2022, en % – 0,3.

Le commissaire enquêteur s'est livré à une analyse empirique de l'évolution de la population, entrecoupée des phases de planification (POS, PLU) :

Evolution de la population :

1975* : 262
 1982* : 382
 1988* : approbation POS
 1990* : 435
 1999* : 482
 2006** : 581
 2008** : 609
 2012** : 661
 2013** : 673
 2017** : approbation PLU
 2018** : 648
 2019** : 645
 2022** : 658
 2025 : 1^{ère} révision PLU

Sources : * EHESS, ** INSEE

Globalement cette brève étude démographique montre une évolution continue et positive depuis 1975. La plus forte hausse se situe entre 1999 et 2013, et la 2^e plus forte hausse étant celle observée entre 1975 et 1982, ce qui est également le cas dans d'autres communes de Seine-et-Marne.

Un phénomène n'a pas été pris en compte faute de quantification : pendant la pandémie de Covid-19, de mars 2020 à août 2022 (levée des mesures sanitaires), des ménages venant *de la ville* sont venus s'installer *à la campagne*, à Bannost-Villegagnon ; puis sont reparties faute de trouver des services suffisants ou des emplois.

D'après l'Insee, la commune a connu depuis 2010 une augmentation de 1,89 % de sa population. Cette évolution démographique s'est accompagnée sur la même période d'une augmentation du nombre de logements de 4,64 %, pour atteindre en 2021 un parc de 293 logements, principalement individuels, dont 17 vacants (soit 5,80 %).

	2010	2015	2021	Différence 2010/2021
Population communale	636	679	648	12
Croissance annuelle moyenne	-	1,30 %	-0,80 %	-
Logements RP dans la commune	229	243	242	13
Population de l'EPCI	34 141	34 502	34 480	339

A l'évidence la population de l'EPCI (la CC du Provinois) a une évolution très faible, laissant par la même une capacité d'augmentation de la population sur Bannost-Villegagnon, qui ne lui est pas possible actuellement compte tenu des prévisions fixées par le SCoT de 2021.

Le plan local d'urbanisme doit permettre à la commune d'établir un développement démographique réfléchi et organisé.

Or, il faut savoir que l'objectif de développement résidentiel du SCoT doit être décliné dans le projet de PLU. Pour la commune de Bannost-Villegagnon, le SCoT fixe un objectif de production de 20 logements pour la période 2020-2040 décliné en 2 phases :

- 2020- 2030 : 8 logements,
- 2030- 2040 : 12 logements.

Dans son rapport de présentation, la commune précise qu'elle souhaite maintenir le niveau de population enregistré en 2019 à l'horizon 2040 soit 645 habitants. Pour réaliser cet objectif, le projet de PLU estime le **point mort**¹ à 54 logements pour la période 2019-2040, soit :

- 2019-2030 : 21 logements
- 2030-2040 : 33 logements

Cette estimation de 54 logements va au-delà de la production prévue par le SCoT actuel.

En outre le rapport de présentation du PLU qui est l'analyse permettant de construire le PLU, prévoit 34 logements supplémentaires à l'horizon 2040 :

- 25 logements en densification ;
- 9 logements en extension (2020-2030 : 3 ; 2030-2040 : 6)

Outre le fait que le point mort (maintien de la population actuelle) ne peut être atteint, la DDT 77 dans son avis des personnes publiques associées estime que **le projet de PLU ne permet pas de répondre au besoin minimal pour éviter une décroissance démographique d'ici 2040**.

Densification des espaces d'habitat :

Il sera nécessaire dans le rapport de présentation de bien préciser pour que le PLU atteigne une densité moyenne des espaces d'habitat de 4,29 logements par hectare à l'horizon 2030, les espaces prévus à cet effet, en retirant en zone UB rue de Fontenil 0,2 ha et dans le hameau du Courtil 0,2 ha qui sont des consommations d'espace et par conséquent des extensions non pas de la densification. Ces retraits seront compensés par l'ajout de deux dents creuses non recensées rue de Nangis à Marchelong-Villegagnon 0,2 ha et rue de Nangis centre de Villegagnon 0,2 ha.

Il conviendra d'explicitier et démontrer dans le rapport de présentation pourquoi la commune ne peut atteindre les objectifs fixés par le SCoT, en reprenant les premiers constats effectués dans la synthèse des avis aux PPA avec les modifications envisagées par le conseil municipal suite à l'EP. Ceci invitera le Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation (S.M.E.P) du Grand Provinois notamment à se mettre en conformité avec le SDRIFe, et à assouplir les règles.

¹ Le calcul du "point mort" consiste en la mesure de la production de logements nécessaires en situation de stabilité démographique. Autrement dit, c'est la mesure du nombre de logements qu'il est nécessaire de construire **pour maintenir la population existante**.

Extension en urbanisation nouvelle :

Dans le cadre des dispositions du SCoT, c'est la prescription 97 qui indique que la commune dispose d'un potentiel d'expansion de **0,99 ha** à l'horizon 2020-2040, soit :

-2020-2030 : 0,34 ha (permettant la construction de 8 logements dont 3 en extension)

-2030-2040 : 0,65 ha (permettant la construction de 12 logements dont 6 en extension)

La commune justifie ses besoins d'extension par la nécessité de maintenir sa population de 645 habitants (2019) à l'horizon 2040. Or, le nombre de logements prévus en densification ne permet pas, par rapport au point mort, au desserrement des ménages, à la prise en compte des vacances de logements, des résidences principales, de maintenir c'est 645 habitants. C'est pourquoi la création de 54 logements serait nécessaire pour maintenir la population existante ; ce qui n'est pas envisagé.

La consommation foncière en extension, projetée, s'effectue par le biais des 4 OAP :

-OAP 1 : 0,23 ha : 2 logements

-OAP 2 : 0,34 ha : 3 logements

-OAP 3 : 0,16 ha : 3 logements

-OAP 4 : 0,22 ha : 2 logements

La superficie totale des extensions est évaluée à **1,74 ha**, dépassant par là même les prescriptions 95 et 97 du SCoT qui fixe le foncier urbanisable autorisé à **0,99 ha**.

Il est demandé que les parcelles vouées à l'extension soit réduite afin que le foncier urbanisable soit conforme au SCoT, ce que la commune ne souhaite pas car, non seulement elle ne peut maintenir sa population actuelle à l'horizon 2040, mais en plus elle ne peut envisager aucun développement, ce que les élus résument en disant : « la commune ne souhaite pas mourir »...

Signalons que la commune s'efforce de rendre la bourgade attractive :

-réhabilitation d'un café-restaurant-épicerie, ouvert en novembre 2024 en collaboration avec la municipalité qui a pris en charge les travaux, avec en 2025 un dispositif La Poste Relais proposé par Le Café de Bannost, la poste était absente depuis 1922 ;

-mobilisation de la commune et des parents d'élèves contre des fermetures de classe notamment aux rentrées 2019 et 2025, fermetures amenant des classes à plusieurs niveaux et surchargées. « Ce sont nos villages qui se meurent » entendons nous, si ces équipements publics ne peuvent plus fonctionner.

- la commune s'est aussi dotée de petits équipements de loisir sur tout son territoire : deux aires de jeux à Villegagnon (près de l'église et du cimetière), dans le bourg derrière la salle des fêtes.



Bref, l'attractivité d'un village rural ne peut pas non plus être facilitée par une politique d'urbanisme « malthusienne » au sens où des orientations craintives considèrent que les capacités de développement sont limitées, et qu'en conséquence il faut réduire les perspectives de développement.

1.3 - CADRE JURIDIQUE

Du code de l'Urbanisme : Article L153-19

« Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »

Après l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié 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 approuvé par délibération du conseil municipal.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public. La présente enquête est organisée en application :

Du code de l'environnement et des articles :

Article L123-1

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

Article L123-2

I. — Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : (...)

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

Article R123-9

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le Commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

1° L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;

2° La ou les décisions pouvant être adoptée (s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

3° Le nom et les qualités du Commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;

4° Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au Commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête ;

5° Les lieux, jours et heures où le Commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

6° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

7° La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

8° L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;

9° L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté ;

10° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

11° L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

12° Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Du code de l'Urbanisme et de ses Articles :

Article L 151-1 à L 151-48 entre autres, et R151-1 et suivants

Article L 151-2

Le plan local d'urbanisme comprend : 1° Un rapport de présentation ; 2° Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ; 3° Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP); 4° Un

règlement ; 5° Des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Article L153-19

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015. Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre 111 du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

Article L153-21

Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié 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 approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8.

Article L153-22

Créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015. Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

Du code rural et de ses Articles :

Article L112-3.

Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du Centre national de la propriété forestière. Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.

Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Ces dispositions s'appliquent aux opérations d'aménagement dont l'enquête publique n'a pas encore été prescrite à la date de publication de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole.

1.4 — COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comprend les pièces suivantes (*ordre de classement du dossier numérisé*) :

- 01- Evaluation environnementale (54 pages) (et second document de 69 pages)
- 1 - Rapport de présentation (154 pages)
- 2 - PADD (7 pages + 2 cartes)
- 3 - OAP (13 pages dont cartes)
- 4.0- Règlement (45 pages + annexes 23 pages)
- 5.1- Plan de zonage 7500^{ème}
- 5.2- Plan de zonage 1000^{ème}
- 5.3- Plan de zonage 1000^{ème}
- 6.0- Annexes
 - 6.1- Plan des servitudes 1/7500
 - 6.2- Recueil des servitudes (1 page)
 - 6.3- Plan des risques et contraintes
 - 6.4- Documents divers (65 pages + annexes 28 pages)
 - 6.5- Notice sanitaire (2 pages)
 - 6.6- Plan réseaux d'assainissement (22 pages)
 - 6.7- Réseaux eau potable (1 plan)
 - 6.8- Plan d'assainissement
 - 6.9- Plan eau pluviale et contraintes
 - 7.1- Délibération prescription du PLU (2 pages)
 - 7.2- Bilan de la concertation (3 pages)
 - 7.3- Délibération d'arrêt de projet
 - 7.4- Synthèse avis PPA et modifications envisageables après enquête publique
(28 pages + 34 pages -avis Etat, Département, CCI, Chbre Agr, S-et-M Environnt, MRAe-18 pages)

L'ensemble du dossier compressé fait 140 Mo, pour 24 fichiers.

Le lien de téléchargement du dossier sur le site du cabinet Greuzat a été donné au commissaire enquêteur le 1^{er} septembre 2025.

1.5 - ETUDE DU DOSSIER

Le dossier d'enquête public comporte sur le principe toutes les pièces réglementaires prévues à l'article R.123-1 du code de l'urbanisme relatif au contenu d'un projet de Plan Local d'Urbanisme

Le dossier est très volumineux. L'absence de document synthétique en rend sa consultation et sa compréhension compliquées. Ceci est manifeste lors de l'enquête publique où la population ne semble pas s'être penchée sur ces documents.

1.5.1 — Le rapport de présentation

Le rapport de présentation s'articule sur près de 90 pages autour de 3 aspects :

- diagnostic économique et démographique
- analyse de l'état initial de l'environnement,
- servitudes, contraintes et risques

Il aurait été intéressant d'avoir dans ce rapport de présentation l'ensemble des éléments de l'évaluation environnementale (dans un document à part) du projet de PLU révisé pour en avoir une vision synthétique. C'est d'ailleurs ce que suggère la MRAe.

En outre il aurait été utile de procéder à une comparaison avec les éléments présents dans le PLU actuel en vigueur, ne serait-ce qu'une cartographie permettant de visualiser rapidement les évolutions. Cette cartographie, parcellaire, a été fournie en cours d'enquête publique.

Une présentation claire des évolutions prévues par le projet de PLU par rapport au PLU en vigueur aurait permis par exemple de comprendre l'évolution du périmètre de la carrière.

1.5.2 — Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. (PADD)

Il s'articule autour des problématiques suivantes :

1-Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi

- Préserver le tissu économique local ;
- Favoriser l'implantation d'entreprises au sein du tissu urbain mixte ;
- Favoriser l'implantation de structures de services ;
- Conforter les équipements de loisirs ;
- Pérenniser les activités agricoles existantes ;
- Pérenniser l'activité de carrière existante.

2- Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire

- Maintenir la population à **645 habitants entre 2020 et 2040** soit une croissance de 0% par an en compatibilité avec le SCoT du Provinois
- Favoriser la densification du tissu urbain existant en permettant l'implantation de **25 logements au minimum** au sein des dents creuses en compatibilité avec le SCoT du Provinois ;
- Préserver la morphologie urbaine ancienne du village ;
- Favoriser la réhabilitation et la rénovation des logements anciens ;
- Permettre l'accueil des jeunes ménages et des personnes âgées sur le territoire ;
- Pérenniser et renforcer les équipements en cohérence avec la population ;
- Valoriser le patrimoine du centre-bourg.

3- Améliorer les déplacements et les circulations.

Améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets ;

Faire ralentir la vitesse des circulations dans le bourg par des aménagements adaptés,

Faciliter les dessertes de transports en commun en harmonie avec les communes voisines,

Faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cyclables dans le village,

Exploiter les sentiers existants,

Déterminer des sentiers de promenade, à pied ou à vélo,

Prévoir un stationnement suffisant en lien avec les nouveaux logements,

Imposer un nombre de places de stationnement minimal par construction et/ou réhabilitation, division, extension...

4- Préserver les espaces naturels, agricoles

Protéger les espaces boisés,

Préserver les espaces agricoles du plateau,

Préserver les fossés et leurs abords,

Prendre en compte les potentielles zones humides

Maintenir un espace paysagé de transition,

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

5- Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie

Accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par SEINE ET MARNE numérique et la Communauté de Communes ;

Permettre le développement des réseaux d'énergie ;

Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

6- Valoriser et protéger le patrimoine urbain

Préserver la morphologie urbaine et la qualité architecturale et paysagère du centre-bourg.

Maintenir les perspectives visuelles sur la plaine,

Harmoniser les nouvelles constructions avec le bâti voisin existant

7- Modération de la consommation d'espace

La commune va densifier son territoire en comblant les dents creuses et souhaite ouvrir à l'urbanisation 0,99 ha de terrain en extension en conformité avec le SCoT du Grand Provinois. La commune va donc permettre l'implantation de 34 logements entre 2020 et 2040 en permettant la densification par comblement des dents creuses 25 logements prévus et des extensions mineures permettant l'implantation de 9 logements dont 3 entre 2020 et 2030 et 6 entre 2030 et 2040.

La commune de Bannost-Villegagnon ne permet pas de répondre à son point mort estimé à 54 constructions entre 2020 et 2040. Par conséquent la croissance de 0% pourra être négative d'ici 2040.

1.5.3 — Les Orientations d'Aménagement et de Programmation. (OAP).

Le projet communal prévoit des espaces d'extension de l'urbanisation, espaces qui ont fait l'objet d'une réflexion spécifique en raison de leur positionnement dans le tissu urbain. Trois espaces, dans le bourg de Bannost, et un espace à Villegagnon, présentent l'aptitude permettant d'envisager une évolution du PLU, et de les inclure dans les espaces potentiellement urbanisables à terme.

Aussi, les axes du PADD sont notamment déclinés à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le projet de PLU révisé comprend ainsi quatre OAP sectorielles : OAP n°1 « Rue de Normandie », OAP n°2 « Rue de Villeflon », OAP n°3 « Rue de Nangis », OAP n°4 « Rue de la Becelle ».

OAP n°1 - Rue de Normandie



OAP n°1 Rue de Normandie (Rapport de Présentation, p. 107)

L'OAP n°1 Rue de Normandie se situe au sud du centre bourg. D'une superficie de 0,23 hectare, elle prévoit la construction de deux logements individuels sur un espace agricole. Afin d'intégrer le projet dans son environnement paysager, l'OAP prévoit de créer une couture paysagère sur la limite sud, est et nord de la zone de projet. L'aménagement de cette zone est prévu à compter du 1er janvier 2030.

OAP n°2 - Rue de Villeflond²



OAP n°2 Rue de Villeflond (Rapport de Présentation, p. 110)

Le secteur de l'OAP n°2 Rue de Villeflond se situe au centre de la commune, à l'est du centre bourg. Il s'agit d'une zone agricole de 0,34 hectare, où est prévue l'implantation de trois logements individuels en prolongement du tissu pavillonnaire au sud et à l'ouest. L'aménagement de cette zone n'est soumis à aucun échéancier spécifique.

² Dictionnaire topographique de Seine-et-Marne, 1954 : **VILLEFLOND**, hameau, commune de Bannost.-*Villeflon*, paroisse de Bannostz, XVII^e s. (Bibl. Provins, ms 222, fol. 346).-*Ville Flon*, *Villefront*, 1766 (Arch. Nat., S 2001).

OAP n°3 - Rue de Nangis

OAP n°2 Rue de Nangis (Rapport de Présentation, p. 113)

L'OAP n°3 Rue de Nangis se situe en limite sud-ouest de la commune, dans le village de Villegagnon.

Elle prévoit la construction de trois logements individuels sur une zone agricole de 0,16 hectare.

L'aménagement de cette zone est prévu à partir du 1er janvier 2030.

OAP n°4 - Rue de la Becelle

OAP n°4 Rue de la Becelle (Rapport de Présentation, p. 110)

Le secteur de l'OAP n°4 Rue de la Becelle se situe au nord du centre bourg.

Il s'agit d'un espace naturel de 0,22 hectare, où est prévue l'implantation de deux logements individuels en prolongement du tissu pavillonnaire (*introduit par une OAP Becelle en 2017 sur 0,59 h, 7 logements, densité de 12 logements/ha, avec création d'une nouvelle voirie de 100 m*).

L'aménagement de cette zone est prévu à partir du 1er janvier 2030.

On verra lors de l'enquête publique que cette OAP sera abandonné.

Documents graphiques

- 5.1- Plan de zonage 7500^{ème} Ensemble de la commune
- 5.2- Plan de zonage 1000^{ème} Bannost
- 5.3- Plan de zonage 1000^{ème} Villegagnon
- 6.1- Plan des servitudes 1/7500
- 6.3- Plan des risques et contraintes
- 6.6- Plan réseaux d'assainissement (22 pages)
- 6.7- Plan Réseaux eau potable

1.6 - APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER.**PADD**

La commune de Bannost-Villegagnon souhaite préserver son cadre de vie à travers la Trame Verte et Bleue communale ; elle fonde l'identité paysagère de la commune avec les espaces cultivés et les espaces naturels. Ce sont des espaces de diversification pour la faune et la flore.

Le projet communal doit permettre un développement démographique tout en densifiant l'espace bâti actuel. Il se réalisera de deux manières différentes,

- l'une par la densification du centre bourg de Bannost, en favorisant la densification du tissu urbain existant en permettant

l'implantation de 25 logements au minimum au sein des dents creuses, en compatibilité avec le SCOT du Provinois ;

- et par l'ouverture de quatre zones à urbaniser,

- une au nord du bourg rue de la Becelle (OAP 4), en complément d'un lotissement précédent, anciennement en Ao ;

- une au nord est du bourg, rue de Villeflond (OAP 2), anciennement en 2AU ;

- une au sud du bourg (OAP 1), rue de Nangis.

Toutes ces OAP sont dans la continuité du bâti actuel.

L'enquête publique révélera que l'OAP n°4 n'était pas adaptée. Elle a été pensée dans la continuité de la petite zone pavillonnaire pour laquelle la rue de Becelle a été créée sur 100 mètres, mais sans tenir compte de la zone naturelle faisant tampon avec la zone Ao, et de plus dépourvue de desserte.

Bien entendu, l'ouverture à la constructibilité sera bien précisée.

DOCUMENTS GRAPHIQUES

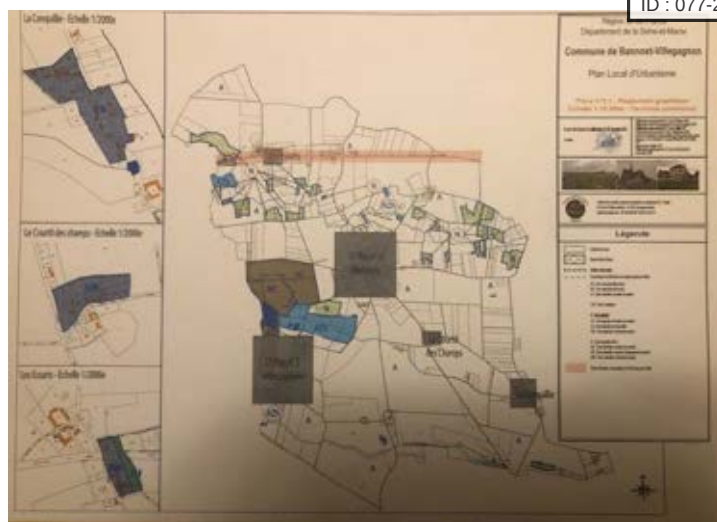
Ces documents sont très perfectibles.

Le commissaire enquêteur l'a signalé notamment dans son observation n° 2.

Ces documents sont à compléter, notamment par :

- les noms des rues et chemins
- la légende avec les zones
- une coloration des zones.

A cet égard, les règlements graphiques du PLU approuvé le 26 novembre 2020 ci-dessous, qui sont des extraits du plan général, sont extrêmement utiles de par leur complétude et leur lisibilité.



Il serait utile de les actualiser avec les données nouvelles issu de ce PLU soumis à révision.

(le commissaire enquêteur en a pris connaissance tardivement. Ils lui ont facilité la compréhension des changements et évolutions sur le territoire)

REGLEMENT

En amont du règlement, il conviendra de répondre précisément aux questions posées par les PPA, et notamment par la DDT dans son analyse technique très poussée, et de reprendre les observations que ce soit dans le rapport de présentation ou dans le règlement.

La DDT signale un grand nombre de réserves expresses qui devront être levées avant l'approbation du PLU . Elles sont celles-ci :

- compléter l'annexe relative aux SUP concernant les captages d'eau potable, la canalisation de transport d'hydrocarbures, et l'annexe relative aux infrastructures de transport terrestre bruyantes ;
- apporter la démonstration de la compatibilité du PLU avec les attendus du SCoT, notamment en termes de densité humaine et de consommation foncière, laquelle devra être revue ;
- assurer la compatibilité du PLU avec le PDUIF et démontrer sa compatibilité avec le PCAET ;
- compléter le PADD en matière de développement des énergies renouvelables ;
- ajouter une OAP "Continuités Ecologiques" (obligatoire au titre de l'article L151-6-2 du CU) ;
- réaliser un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public (obligatoire au titre de l'article L151-4 du CU) ;
- intégrer l'ensemble des zones humides avérées, la lisière inconstructible des massifs forestiers, la totalité des boisements et la plateforme pétrolière au règlement graphique ;
- ajuster le règlement écrit concernant l'emprise au sol du bâti en zone A et N, la création d'un sous-secteur dédié aux OAP, d'un sous-secteur dédié aux fonds de jardin et grands parcs, et d'un sous-secteur hydrocarbures.

Ces réponses pourront être modulées par une appréciation sur les contraintes imposées à la commune par le SCoT.

Le règlement pourra apporter des correctifs sur les thèmes soulevés par les PPA ou révélés lors de l'enquête publique comme :

- définition de la zone ALo,
- traitement des clôtures (article 11, articles UA6 et UB6),
- clôtures en zones naturelles,
- peut-être apporter une définition réglementaire à la notion de « couture paysagère » que l'on comprend sur le plan graphique, mais qui n'a pas de contenu concret,
- zone UB : harmonisation des règles de hauteur (au faîtage ou à l'égout),
- traitement des sous-section jardins,
- peut-être apporter une définition réglementaire à la notion de « couture paysagère » que l'on comprend sur le plan graphique, mais qui n'a pas de contenu concret,
- actualiser RN 4 par RD 1004 (depuis le 1^{er} janvier 2024),
- etc...

2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par la décision n°E25000042/77 du 21 mai 2023 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, M. Denis SARAZIN-CHARPENTIER, a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée en objet.

2.2 — MODALITES DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire de Bannost-Villegagnon a émis un arrêté N° D 006/2017 du 9 juillet 2025, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bannost-Villegagnon.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, ont été réalisées comme suit :

-L'enquête s'est déroulée du lundi 1^{er} septembre 2025 à 16h00 au vendredi 3 octobre 2025 à 12h00 pendant 33 jours consécutifs.

-Un exemplaire du dossier avec un registre d'enquête a été à la disposition du public au secrétariat de la mairie aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci.

-Le site internet de la commune donnait accès au dossier qui pouvait être consulté par le public ; celui-ci pouvait également déposer ses observations, propositions ou contre propositions sur une boîte mail dédiée à cette enquête. Le commissaire enquêteur regrette cependant que le PLU de 2017 en cours de validité ait été ôté du site internet, car il permettait *a minima* d'observer les évolutions du plan de zonage.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie au 2 rue de la Gare, Bannost-Villegagnon, où ont pu être adressées par écrit les observations et propositions à l'attention du Commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'arrêté municipal prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

-Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la mairie et sur les divers panneaux administratifs de la commune.

-Ce même avis n'a pas été affiché sur les lieux situés au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés relatifs au projet de révision, notamment auprès des 4 OAP. Ceci n'a pas été un inconvénient car

les administrés avaient connaissance de ces projets et se sont manifestés lors de l'enquête publique pour 3 de ces OAP.

-L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci dans 2 journaux diffusés dans le département. Le rappel dans les 8 premiers jours suivant son ouverture a été effectué dans 2 mêmes journaux.

En outre, un format A4 a fait l'objet d'un boitage dans toute la commune et un envoi individuel a été effectué à chaque propriétaire ayant une résidence secondaire dans la commune.

-Le procès-verbal du déroulement de l'enquête publique et des observations recueillies a été remis le 11 octobre 2025. Le mémoire en réponse de la commune a été remis au commissaire enquêteur le 31 octobre 2025. Compte tenu des délais très courts, le commissaire enquêteur a demandé au Tribunal administratif, avec l'accord du maire, le 1^{er} novembre 2025 un report de 15 jours, conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du code de l'environnement.

2.3 — VISITE DE TERRAIN.

Dès le 17 juin 2025, suite au rendez-vous du Commissaire enquêteur avec Monsieur le Maire de Bannost-Villegagnon, son secrétariat et l'assistant à maîtrise d'ouvrage Cabinet Greuzat durant laquelle il lui a été remis le dossier de l'enquête, présenté brièvement les grandes lignes, et où a été organisé les aspects administratifs de l'enquête (publicité, affichage, permanence), le commissaire enquêteur a parcouru la commune.

Par la suite, il s'est rendu dans la totalité du village avec son véhicule, pour mieux comprendre les objectifs visés, visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, se rendre compte de la situation géographique des aménagements et il s'est rendu sur les lieux envisagés pour les 4 projets d'OAP.

Le commissaire enquêteur a complété sa connaissance du dossier, notamment sur la carrière par un rendez-vous sur place le 25 juin avec le responsable du site. (faute de temps, ce dernier n'a pu se rendre à la dernière permanence de l'enquête publique.)

Il a également pris l'attache de la Communauté de communes du Provinois concernant l'application et les perspectives d'évolution envisagées par le SMEP du SCoT, le 18 novembre 2025.

2.4 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage extérieur aux lieux et places habituels répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.
- d'une insertion dans les journaux suivants :
 - La République de Seine-et-Marne : 1^{er} avis 18 août 2025, 2^{ème} avis le 2 septembre 2025
 - Le Parisien : 1^{er} avis 18 août 2025, 2^{ème} avis 2 septembre 2025
 - Le Pays Briard : 2^{ème} avis 2 septembre 2025

Le Commissaire enquêteur a pu vérifier lui-même le bon affichage de la tenue de l'enquête dans le respect des conditions matérielles réglementaires en vigueur (taille des affiches, couleur...).

De surcroît, un format A4 a fait l'objet d'un boitage dans toute la commune et un envoi individuel a été effectué à chaque propriétaire ayant une résidence secondaire dans la commune.

Il est à noter que le site internet de la commune a mis en ligne le dossier qui pouvait ainsi être consulté par toute personne le désirant.

(regret déjà signalé d'avoir ôté le PLU précédent en ligne qui aurait permis de voir les évolutions)

Une boîte mail enquetepublique77970@gmail.com a été ouverte afin que le public puisse déposer ses observations et/ou propositions. Ces mails reçus ont été inclus dans le registre d'enquête au fur et à mesure de leur arrivée.

2.5 - CONCERTATION PREALABLE

Dans le respect de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal a délibéré le 19 mai 2022 pour prescrire l'élaboration du PLU, a fixé les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes publiques concernées.

Cette concertation a été prévue de la manière suivante :

-mise à disposition du public d'un dossier d'études en mairie aux heures d'ouverture du secrétariat, accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations des habitants, à compter du 20 mai 2022 ;

-dossier comprenant la délibération du 19 mai 2022 ainsi que le débat en Conseil municipal sur les orientations du PADD, le PADD lui-même, les OAP, le projet de règlement et le projet de zonage ;

- présentation du projet dans le bulletin municipal ;

-diffusion dans tous les foyers de la commune d'une note générale d'information sur le projet de révision du P.L.U. et de ses orientations ;

-organisation d'une réunion publique pour la présentation du projet et recueil des avis et observations de la population. Réunion publique débat qui s'est tenue le 2 octobre 2024, avec une cinquantaine d'habitants.

Conformément à l'Art L121-16 du code de l'environnement et l'arrêt du projet de PLU, un bilan de la concertation, a fait l'objet de la pièce 7.2 du dossier d'enquête publique, dont voici un extrait :

Bilan de l'efficacité des procédures et outils de concertation mis en place.

•Mise à disposition du public d'un dossier d'études en Mairie aux heures d'ouverture du secrétariat accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations des habitants	Bilan moyen : Quelques habitants ont pris connaissance des éléments d'étude et ont posés des questions à la mairie. 15 commentaires écrits ont été laissés
•Présentation du projet sur le site internet de la commune	Bilan moyen : La commune n'a pas eu de retours particuliers en lien avec ces publications dans le bulletin municipal
•Diffusion dans tous les foyers de la commune d'une note générale d'information sur le projet de révision du P.L.U. et de ses orientations	Bilan moyen : Quelques habitants ont pris connaissance du dossier mis à leur disposition
•Organisation d'une réunion publique pour la présentation du projet et recueil des avis et observations de la population	Bilan positif : La réunion publique débat a attiré une cinquantaine d'administrés, un échange constructif a eu lieu après la présentation.

La commune a déployé beaucoup d'effort pour communiquer et échanger. C'est ce qui ressort de ce bilan qui reprend par ailleurs tout le déroulement « administratif » de la procédure de concertation. Cependant rien ne ressort sur les divers points abordés, ne serait-ce que par une courte synthèse. Par exemple, pour la réunion publique destinée à recueillir avis et observations de la population, on reste sur notre faim par la mention d'un « échange constructif ».

Il aurait été intéressant, comme cela se fait dans d'autres concertations dans les communes, d'être factuel, et d'effectuer un bilan avec une colonne « observation » et une colonne apportant des éléments de réponse.

(le cas concret est l'observation n°4 de l'enquête publique déposée lors de la permanence du 20 septembre 2025, alors qu'un courrier en date du 15 février 2024 avait été envoyé lors de la concertation : ouverture à la constructibilité route de Pressou à Villegagnon. Ce courrier figurait dans le cahier de concertation que le secrétariat de mairie a bien voulu remettre au commissaire enquêteur, mais qui n'était pas dans les pièces soumises à l'enquête publique).

2.6 EXAMEN DE LA PROCEDURE

L'examen du dossier, tel qu'il a été présenté pour être soumis à l'enquête publique, n'a pas soulevé de remarques de forme si ce n'est de fond de la part du Commissaire enquêteur ; celui-ci a estimé que l'ensemble des dispositions prescrites par l'arrêté d'ouverture de l'enquête lui paraissaient respectées.

2.7 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

L'enquête prescrite par arrêté N°D 006-2025 du 9 juillet 2025 de Monsieur le Maire, s'est déroulée normalement du 1^{er} septembre au 3 octobre 2025, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs.

Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles, paraphé par le Commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public au secrétariat de la commune, aux heures habituelles d'ouverture de celui-ci.

Le Commissaire enquêteur a tenu dans la salle de réunion du 1^{er} étage de la Mairie, mise à sa disposition pour recevoir le public, trois permanences aux dates et horaires suivants :

- le lundi 1^{er} septembre 2025 de 16h00 à 18h30 (ouverture de l'enquête)
- le samedi 20 septembre 2025 de 9h00 à 12h00
- le vendredi 3 octobre 2025 de 9h à 12h (clôture de l'enquête)

Au cours de l'enquête, le Commissaire enquêteur a effectué plusieurs visites du territoire de la commune, à titre individuel, afin de compléter sa connaissance du dossier mais également de mieux percevoir les

observations soulevées par les PPA, les services de l'Etat et le public sur certains points particuliers revêtant, dans certains cas, des enjeux importants pour la commune et pour le public.

2.8 — RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUÊTE.

L'enquête s'est terminée le vendredi 3 octobre 2025 à 12h après 33 jours de mise à disposition du dossier pour le public.

Le Commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête lors de sa dernière permanence sur la commune de Bannost-Villegagnon le vendredi 3 octobre 2025 à 12h.

Les registres d'enquête ont reçu au total 9 observations écrites, dont 3 courriels.

Il est à noter que l'enquête publique en 2017 concernant la phase importante d'une modification du POS valant élaboration du PLU a recueilli le même nombre d'observations.

Au total, si on peut évaluer le taux de fréquentation des permanences du commissaire enquêteur, on peut les estimer raisonnables par rapport à d'autres enquêtes publiques.

2.9 — PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Au terme de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête et des observations recueillies ; celui-ci lui a été communiqué le 13 octobre 2025.

Ce procès-verbal reprend les observations ou propositions (9) qui ont été formulées dans le registre d'enquête.

D'une manière générale, il a pu être constaté qu'un effort tout à fait exceptionnel a été fait au niveau de la publicité, dépassant très largement les obligations légales, et qu'un public finalement relativement peu nombreux est venu consulter les dossiers mis à sa disposition.

Encore une fois, rappelons que le dossier très volumineux, technique, est très peu abordable par le commun des mortels. Le commissaire enquêteur, avec les administrés et les élus présents, a essentiellement travaillé sur les plans, et le parcellaire.

Par ailleurs, dans son procès-verbal de synthèse, le Commissaire enquêteur a regroupé, avant d'exposer les observations du public, des questions complémentaires (8) qu'il a estimé devoir mettre en exergue compte tenu de l'importance qu'elles revêtent à ses yeux.

Dans ce document, il était demandé au maître d'ouvrage de répondre, de façon la plus large possible, aux observations qui ressortaient de cette consultation. Pour une facilité de lecture, ses réponses ont été intégrées consignées sur un document à part, ce qui constituera le mémoire en réponse de la municipalité.
(Cette pièce sera mise en PJ à ce rapport)

2.10 — MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse de la municipalité de Bannost-Villegagnon m'a été envoyé par mail le 31 octobre 2025.

Les informations fournies ont été inscrites en rouge après chacune des questions et/ou observations du Commissaire enquêteur et/ou du public.

Les appréciations du Commissaire enquêteur se trouvent à la suite des avis du maitre d'ouvrage.

3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du 1er septembre 2025 au 3 octobre 2025, le Commissaire enquêteur a établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations qui lui a été communiqué dès le 31 octobre 2025, accompagné du registre d'enquête contenant 9 observations.

Ce procès-verbal de synthèse reprend les observations, propositions ou contre-propositions qui ont été formulées dans le registre d'enquête déposé en mairie de Bannost-Villegagnon ainsi que celles déposées dans la boîte mail dédiée.

L'ensemble des 9 observations déposées dans le registre d'enquête est traité en leur ordre d'inscription au registre. Ces observations ont toutes été examinées par le Commissaire enquêteur et portées à la connaissance de Monsieur le Maire dans son PV de synthèse.

Par ailleurs, dans son procès-verbal de synthèse, le Commissaire Enquêteur a regroupé 8 questions complémentaires qu'il a estimé devoir mettre en exergue compte tenu de l'importance qu'elles revêtent à ses yeux, à savoir :

3-1- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur a tenu à signaler un certain nombre de points qui lui ont paru intéressants de soulever. Ces questions vont de CE1 à CE8.

CE 1- Publications dans la presse

Pour mémoire.

CE 2- CARTOGRAPHIE. Les 2 éléments essentiels d'un PLU sont la cartographie et le règlement.

Or la cartographie souffre d'insuffisances.

Les 3 pièces 5.2 sont toutes intitulées « PLAN DE ZONAGE BANNOST »

Il conviendrait de les réindexer par :

PLAN DE ZONAGE BANNOST-VILLAGNON 1/7500

PLAN DE ZONAGE SECTEUR BANNOST 1/1000

PLAN DE ZONAGE SECTEUR VILLEGAGNON 1/1000

En outre, il conviendrait d'ajouter à ces plans un **cartouche légendant les diverses zones** (A, AO, Ac etc..), et surtout **indiquer les noms de rues et chemins**.

A cet égard, le PLU approuvé le 26 novembre 2020 était exemplaire, avec en outre des zones colorées en facilitant largement la consultation, ce qui n'est pas le cas de ces plans soumis à l'enquête publique, puis à court terme applicables.

Enfin, en première page des pièces, notamment sur les plans de zonage, il serait utile d'ajouter le cartouche suivant :

ELABORATION	1ère REVISION
prescrite le : 21 janvier 2013	prescrite le : 19 mai 2022
arrêtée le : 25 octobre 2016	arrêtée le : 12 décembre 2024
approuvée le : 4 juillet 2017	approuvée le :
Il y a aussi un arrêté de mise à jour du PLU du 7 décembre 2018	modifiée le :
Puis une nouvelle délibération approuvant le PLU le 26 novembre 2020	

Réponse du maître d'ouvrage :

Des ajustements seront apportés afin d'améliorer la précision des plans de zonage et de compléter les informations figurant dans le cartouche. Ces modifications visent à garantir une meilleure cohérence graphique et documentaire entre l'ensemble des pièces du dossier.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte. Ces ajustements seront un atout permettant au PLU d'être un véritable instrument de travail.

CE 3- BILAN DE LA CONCERTATION. Le commissaire enquêteur estime que la pièce **7.2 BILAN DE LA CONCERTATION** n'a pas répondu aux attentes des personnes susceptibles de consulter ce document, dont lui-même. En effet rien ne ressort sur les différents points abordés ne serait-ce qu'une synthèse des principales observations. Il est indiqué en outre qu'à l'issue de la réunion publique un échange constructif a eu lieu, mais on ne sait pas sur quoi ?

Il remercie néanmoins les services de la mairie de lui avoir fourni le « cahier de la concertation » ouvert le 20 mai 2022 (donc ne figurant pas dans le dossier d'enquête publique).

Réponse du maître d'ouvrage :

Le bilan de la concertation a été transmis au contrôle de légalité conjointement à la délibération d'arrêt de projet. À l'issue de son examen, l'État n'a formulé aucune observation particulière, tant sur la rédaction du document que sur le tableau récapitulatif présentant l'évaluation de l'efficacité du dispositif de concertation mis en œuvre. Ce retour confirme la conformité et la clarté du bilan au regard des attentes réglementaires et méthodologiques.

Avis du commissaire enquêteur :

Ce bilan de la concertation peut être certes conforme aux attentes réglementaires. Cependant, la reprise d'observations ou propositions lors de cette concertation aurait eu un grand intérêt. Par exemple pour l'OAP 4 qui pose un certain nombre de difficultés ; il aurait pu être trouvé une solution viable et pérenne par la prise en compte de la parcelle X 20 route de Pressou à Villegagnon proposée dès le 15 février 2024 lors de cette concertation.

Par ailleurs, la MRAe a fait le même constat que le CE : « Un bilan de concertation joint au dossier présente une synthèse des procédures mises en place. Les observations recueillies ainsi que les suites données à celles-ci ne sont en revanche pas présentées ».

CE 4- La « **synthèse des avis des personnes publiques associées** » et surtout les « **modifications envisageables après enquête publique** » ont laissé le commissaire enquêteur sur sa faim. Les réponses expéditives d'un « OK » pourraient être remplacées par « D'accord » avec pour les points importants au moins une ligne d'explication.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune souhaite donner une suite favorable aux observations formulées dans le cadre des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA). Dans cette optique, il n'est pas nécessaire de rédiger une réponse détaillée pour chacune des remarques : une simple mention telle que « OK » ou « d'accord » suffit à indiquer l'adhésion de la commune aux propositions ou corrections suggérées.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur s'en remet à la « conscience professionnelle » des rédacteurs afin de transcrire notamment les nombreuses observations de la DDT tant sur le rapport de présentation que sur le règlement qui est la bible pour une bonne gestion du territoire.

CE 5- La **carrière SCBV** est une activité importante pour la commune. Les documents soumis à l'enquête publique ne l'évoque que très peu, tant sur le plan de l'environnement que sur l'activité économique induite. Il est seulement indiqué dans le Rapport de présentation « On retrouve cependant une carrière présente à l'Ouest de la commune qui participe en tant qu'activité de la commune ».

Est-il envisagé d'intégrer ces aspects dans le rapport de présentation (maintien extension nord comme dans le PLU du 26 novembre 2020, suppression de l'extension sud prévue dans le PLU du 26 novembre 2020) ? Par ailleurs, la SCBV aurait commandé une étude de protection paysagère autour du site (datée et chiffrée). Est-il envisagé au moins de la mentionner dans les documents définitifs ?



Nota : Il est à noter qu'une concertation préalable avec ouverture de la participation du public par voie électronique a eu lieu sur « le projet d'extension du périmètre d'autorisation et de modification des conditions d'exploitation, sans prolongation de la durée d'autorisation de la carrière de la société des Carrières de Bannost-Villegagnon (SCBV) sur le territoire des communes de Bannost-Villegagnon et Jouy-le-Châtel (77) ».

Cette concertation par voie électronique a eu lieu **du 30 juin 2025 au 15 juillet 2025**. A ce jour, les conclusions de cette concertation ne semblent pas connues.

Si cette concertation ne pouvait pas être mentionnée dans l'arrêté de révision du 12 décembre 2024, antérieur, il pourrait être utile d'en faire mention avec les conclusions, si elles sont connues.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune se déclare favorable à l'intégration d'éléments complémentaires relatifs à la carrière SCBV, afin d'enrichir le rapport de présentation. Cette mise à jour permettra de mieux documenter l'activité du site, d'en préciser les caractéristiques et d'illustrer son évolution au cours des dernières années, tant sur le plan de l'exploitation que de la réhabilitation.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note la ferme volonté de la commune de prendre en compte la carrière SCBV dans le rapport de présentation. Ceci permettra d'en mieux comprendre le poids économique dans le village, des incidences sur les modifications du PLU, ainsi que sur son intégration paysagère.

CE 6- Article 151-23 du Code de l'Urbanisme

De nombreux fonds de parcelles classés en UB ont été classés en zone A, coupant ainsi les parcelles en deux.

Pourquoi n'a-t-il pas été fait usage de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sur les éléments du paysage identifiés permettant de classer ces fonds de parcelles en « jardins », au lieu du classement en A (inadapté), et évitant ainsi de couper les parcelles en 2 zones ?

Ceci se ferait en adaptant le règlement au sein des articles UB.

L'application de cette disposition permettrait de répondre notamment à l'observation du public n°8.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le choix de classement des fonds de parcelles en zone A résulte d'une volonté de préserver la continuité agricole et paysagère des espaces ouverts en périphérie du tissu urbain, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, relatif à la protection des éléments de paysage identifiés, a bien été étudiée. Toutefois, cette disposition vise principalement la protection de composantes ponctuelles ou linéaires du paysage (haies, murs, arbres isolés, alignements, talus, etc.) et non des surfaces étendues comme les fonds de parcelles situés en interface entre zones urbaines et agricoles.

Par ailleurs, le classement en zone A permet de maintenir ces espaces dans une logique de préservation foncière et de gestion agricole potentielle, tout en évitant leur urbanisation future. Le maintien de ces fonds en zone urbaine « UB », même assorti d'une sous-réglementation L.151-23 du CU spécifique (« jardins »), risquerait de créer une ambiguïté quant à leur constructibilité et leur vocation.

Enfin, le zonage adopté assure une meilleure cohérence avec le tissu bâti existant et les continuités agricoles, tout en répondant à l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain. La commune reste néanmoins ouverte à une réflexion sur une adaptation ponctuelle du règlement UB et du zonage si certains cas particuliers le justifient, notamment pour clarifier l'usage des espaces en fond de parcelle à vocation de jardin ou d'agrément en utilisant l'article L.151-23 du CU.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur n'adhère pas à l'argumentaire développé.

Il maintient son constat et sa proposition qui résultent d'expérience sur d'autres PLU soumis à enquête publique.

Au total, le classement en zone A ne lui paraît pas pertinent, sans être persuadé que ce zonage est en « mesure d'assurer une meilleure cohérence avec le tissu bâti existant et les continuités agricoles ». De plus, ce zonage comme celui proposé lui apparaît répondre à l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain.

Il note avec satisfaction la volonté de la commune qui « reste néanmoins ouverte à une réflexion sur une adaptation ponctuelle du règlement UB et du zonage si certains cas particuliers le justifient, notamment pour clarifier l'usage des espaces en fond de parcelle à vocation de jardin ou d'agrément en utilisant l'article L.151-23 du CU ». Cette réflexion sera la bienvenue.

CE 7- CLOTURES

Le commissaire enquêteur a observé que sur la commune les clôtures sont assez disparates. Elles participent à l'harmonie du paysage et au maintien du caractère rural.

De nouveaux usages et de nouveaux matériaux font apparaître notamment des panneaux occultants et des brise-vues.

Cette révision du PLU peut-être l'occasion de se pencher sur cette question et de « réglementer » ces clôtures.

Si l'on prend l'Article UA 6 CLOTURES, il demanderait à être mieux défini :

-« Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent » : cette définition est très subjective.

-« La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80m mesurée à partir du sol existant sur son emprise » : 1,80 m, est-ce un mur de 1,80m, ou est-ce une base de 0,50 m à 0,80 m surmontée d'un bardage ajouré ou d'une haie vive ?

-« Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle » : également très subjectif.

Des règles plus précises pourraient être édictées.

De même, comme cela a été fait pour d'autres articles du règlement, il pourrait être adjoint des croquis explicatifs, comme :



Il est rappelé que les panneaux occultants et brise-vues sont interdits sur toute la commune.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune partage le constat du commissaire enquêteur concernant la diversité des clôtures sur le territoire communal et reconnaît l'intérêt de préserver une cohérence paysagère tout en tenant compte des usages contemporains et des évolutions des matériaux.

Les clôtures participent en effet pleinement à la qualité du cadre de vie et à la préservation du caractère rural du bourg et de ses hameaux.

L'article UA 6 – Clôtures du règlement actuel formule des principes généraux visant à garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement. Toutefois, la commune reconnaît que certaines de ces dispositions, formulées de manière qualitative, peuvent prêter à interprétation et mériteraient d'être mieux encadrées et illustrées.

Des précisions seront intégrées lors de la phase d'approbation dans règlement écrit des zones afin d'apporter plus de règles sur les clôtures, dans un souci de lisibilité, de cohérence paysagère et de meilleure appropriation par les usagers.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur remercie la commune d'avoir pris en considération cette proposition.

Elle implique de trouver un équilibre entre des règles assez précises et compréhensibles, assorties d'illustrations permettant une bonne compréhension (comme l'illustration proposée, issue d'une commune de Seine-et-Marne).

CE 8- Dépôts de déchets inertes

Dans sa mission d'observation et de reconnaissance des lieux concernés par la révision du PLU, le commissaire enquêteur a constaté plusieurs dépôts (anciens et récents) de déchets matières inertes (BTP) le long de la route D 75a menant de Bannost-Villegagnon à Frétoy, au nord de la D 1004.

Je suis allé interroger un riverain attendant le passage du bus scolaire, qui m'a indiqué que la gendarmerie serait venue sur place. C'est la raison pour laquelle j'ai téléphoné à la gendarmerie, comme me le permet l'article L. 123-13 du Code de l'environnement. Au lieu de me donner directement l'explication (rehaussement de 2 mètres maximum sur un chemin privé avant d'établir une plate-forme pour l'évacuation des betteraves), elle a préféré en référer au maire de la commune, qui m'a fourni les explications nécessaires, ce dont je le remercie.

Réponse du commissaire enquêteur :

Dont acte.

3-2 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

OBSERVATION N°1 : ajustement sur l'OAP n°1

De : Céline <mady1831@gmail.com>

Envoyé : mercredi 17 septembre 2025 12:26

À : enquetepublique77970@gmail.com; MAIRIE BANNOST VILLEGAGNON <mairie@bannost-villegagnon.fr>

Objet : Observations, demande express

Famille DUCREUX THIERRY, DAUBORD CELINE épouse DUCREUX

Parcelle E73 OAP 1, 2300 m².

Enquête publique relative à la modification du PLU et de l'OAP commune de Bannost-Villegagnon

À l'intention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Maire, le Conseil Municipal, les élus, la Communauté de Communes du Provençois.

Observations et demande expresse

Conformément au zonage de l'OAP 1, deux lots constructibles sont identifiés sur une surface d'environ 2 300 m².

Nous acceptons pleinement cette orientation.

Cependant, nous sollicitons simplement un ajustement technique : élargir à gauche la bande d'accès (≥ 4 m) afin de permettre, dans le futur et si les documents d'urbanisme l'autorisent, une desserte vers l'arrière. Cette réserve n'impacte pas le projet actuel, mais optimise la parcelle et évite de bloquer un aménagement ultérieur possible.

Par ailleurs, compte tenu de l'urgence concernant notre situation familiale et médicale connue de la commune, nous sollicitons expressément la possibilité de mettre en œuvre la Phase 1 dès à présent, sans attendre le délai de 5 ans prévu par le calendrier de compatibilité du SCoT.

Cette anticipation limitée permettrait de répondre à notre besoin immédiat, sans remettre en cause l'équilibre global de l'OAP ni la planification communale.

Nous demandons que cette observation soit intégrée au registre, et qu'elle soit examinée avec bienveillance au regard :

du respect intégral du PLU et de l'OAP, de la continuité urbaine assurée par notre projet et de la situation exceptionnelle de notre foyer qui ne nous permet pas d'attendre plusieurs années.

Le présent mémoire est transmis dans un cadre strictement confidentiel, et n'a vocation qu'à nourrir la réflexion et l'appréciation du commissaire enquêteur et de la mairie de Bannost-Villegagnon.

Nous vous remercions pour votre soutien,

Bien sincèrement FAMILLE DUCREUX DAUBORD



-Réponse du maître d'ouvrage

Suite à l'abandon de l'OAP n°4 dite "de la Becelle", les surfaces initialement prévues dans ce secteur ne sont plus mobilisées. Les mètres carrés ainsi libérés peuvent dès lors être réalloués sur d'autres opérations, notamment au sein de l'OAP 1, sans modification de la capacité globale du document d'urbanisme.

Dans ce contexte, la bande en limite de parcelle mentionnée dans l'observation peut être reprise en zone constructible, permettant la création de trois terrains à bâtir. Cette évolution reste cohérente avec les orientations du PLU et assure la continuité du tissu urbain existant.

En revanche, le maintien d'une voie d'accès en réserve n'est pas retenu à ce stade, le SCoT ne permettant pas actuellement d'envisager la constructibilité des terrains situés en arrière. La création d'une desserte vers ces espaces serait donc prématurée et sans objet au regard des orientations supra-communales en vigueur.

Concernant la demande de la famille visant à rendre les terrains directement constructibles à la suite de l'approbation du PLU, la commune y répond favorablement, considérant que cette évolution s'inscrit dans la logique du projet d'aménagement retenu.



Reprise de la parcelle (jaune) en zone UB avec modification de l'OAP pour 3 terrains à bâtir.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réallocation de mètres carrés libérés par l'abandon de l'OAP n°4 de la Becelle, en passant de 2 à 3 lots constructibles sur l'OAP n°1.

Il demande que cette extension soit formalisée dans l'OAP : 0,23 ha + contenance de la bande jaune (surface réallouée venant de l'OAP Bécelle retirée)

Il agréé le fait de ne pas accepter une voie d'accès en réserve pour accéder aux parcelles du fond, comme proposé dans l'observation de la famille Ducreux Daubord, et est en accord avec les arguments développés par la commune.

S'agissant de la programmation, le projet d'OAP indiquait que « Pour être en compatibilité avec le SCoT, les travaux ne pourront débuter qu'à partir du 1er janvier 2030 ». Si la commune décide d'envisager une constructibilité dès l'approbation du PLU, il conviendra d'apporter les précisions nécessaires sur la programmation des autres OAP.

En outre, il salue l'idée de « couture paysagère » permettant d'intégrer ces nouvelles zones UB dans leur environnement. Ces coutures paysagères prennent le pourtour total des OAP. Il conviendra de bien en définir

le séquençage et les modalités au fur et à mesure des constructions, comme pour les OAP 2 et 3 ou est prévu une « couture paysagère » sur le pourtour de l'OAP.

Il suggère de préciser pour chaque lot lors de la délivrance des PC de bien préciser les linéaires prévus à cet effet.

OBSERVATION N°2 (parcelles E43, E 44, E 128, E129 classées en zone A à réaffecter)

De : johan mizrahi <johan.mizrahi@gmail.com>

Date: mar. 2 sept. 2025 à 17:12

Subject: Observation relative au projet de PLU

To: enquetepublique77970@gmail.com <enquetepublique77970@gmail.com>

Cc: Chez Jo et Mel <gite.jomel@gmail.com>

Objet : Observation relative au projet de PLU – demande de maintien et de sécurisation d’une activité touristique existante sur les parcelles E43, E44, E128 et E129

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je soussigné **Johan MIZRAHI**, propriétaire des parcelles cadastrées **E43, E44, E128 et E129** situées sur la commune de **Bannost-Villegagnon**, souhaite apporter une observation dans le cadre de l’enquête publique relative à la révision du Plan Local d’Urbanisme (PLU).

Ces parcelles sont actuellement classées en zone **N** et font l’objet d’une **autorisation officielle délivrée par la commune**, validée par délibération du conseil municipal, pour l’installation et l’exploitation d’un petit hébergement touristique comprenant :

- **deux yourtes**,
- **trois tiny houses**,
- et des aménagements associés conformes à l’autorisation.

Cette autorisation, régulièrement obtenue, m’a permis de développer une activité légale, intégrée dans son environnement naturel, et générant des retombées positives pour la commune :

- **Économiques** : recettes liées à la taxe de séjour, consommation dans les commerces et services locaux,
- **Sociales** : offre d’hébergement touristique original et attractif, contribuant au dynamisme du territoire,
- **Environnementales** : installations légères, démontables et respectueuses du paysage, en cohérence avec les objectifs de sobriété du PLU.

Or, le projet de nouveau PLU prévoit de reclasser ces parcelles en zone **A (Agricole)**.

Un tel classement risquerait de mettre en difficulté l’activité existante et d’empêcher toute évolution future (adaptations, améliorations ou extensions mineures), alors même que celle-ci a été **autorisée et validée par la commune**.

Afin de garantir la sécurité juridique de mon activité et la cohérence du règlement d’urbanisme, je sollicite donc :

- le **maintien** de la possibilité d’exploiter ces hébergements touristiques,
- et idéalement, la création d’une **pastille spécifique sur le plan de zonage**, ou le classement en **sous-zone adaptée à l’accueil touristique et aux loisirs légers** (type “N-lo” ou équivalent), permettant de reconnaître et sécuriser définitivement l’activité existante.

Je reste bien entendu disponible pour fournir tout document complémentaire (copie de l’autorisation délivrée, plans, photos) et pour échanger sur ce projet avec vos services.

Je vous remercie de l’attention portée à la présente observation et reste convaincu qu’une telle adaptation permettra de concilier les objectifs de protection agricole du PLU avec le maintien d’une activité touristique légale, intégrée et bénéfique pour la commune.

Je vous prie d’agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l’expression de ma considération distinguée.

Johan MIZRAHI - གཤམས་ཚེས་ཡེ་ཤེས་

☎ 06 09 72 87 38



Localisation des parcelles E43, E 44, E 128, E129

-Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles E43, E44, E128 et E129 étaient précédemment classées en zone A0 dans l'ancien document d'urbanisme. Cette zone, bien que à vocation agricole, permettait certaines occupations du sol sous conditions.

Dans le cadre de la révision du PLU, ces parcelles ont été reclassées en zone A (Agricole) afin d'assurer une meilleure cohérence avec les enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels du secteur. Ce choix découle des orientations du SCOT du Grand Provinois, qui impose une stricte maîtrise de la consommation d'espace et un recentrage de l'urbanisation autour du bourg principal.

Le règlement du PLU actuel ne mentionne aucune possibilité d'implantation d'habitats légers ou démontables à vocation touristique ou d'habitation, tels que les yourtes, tiny houses ou hébergements de loisirs. Ces formes d'occupation du sol ne relèvent pas des usages agricoles et ne figurent pas parmi les autorisations prévues à l'article A2. Par conséquent, elles sont interdites en zone A, sauf si elles sont :

- directement nécessaires à une activité agricole (ex. hébergement temporaire de saisonniers agricoles), ou
- reliées à un service public ou d'intérêt collectif (cas exceptionnel).

En résumé

- En zone A0 : aucune construction n'est permise (même temporaire).
- En zone A "classique" : seules les constructions agricoles et certaines annexes sont autorisées.
- Les habitats légers touristiques (yourtes, tiny houses, cabanes, etc.) ne sont pas admis dans cette zone, sauf à bénéficier d'un secteur ou d'une pastille spécifique (ex. Nlo, ALo) qui permettrait d'en reconnaître l'usage.

Toutefois, la commune reconnaît que l'activité touristique existante sur ces parcelles, autorisée par délibération du conseil municipal et intégrée dans son environnement, présente un intérêt local certain, tant sur le plan économique que social et environnemental.

Aussi, bien que le classement en zone A soit maintenu afin de garantir la vocation agricole dominante du secteur, la commune étudiera la possibilité d'introduire une mention spécifique dans le zonage et d'ajuster le règlement écrit pour préserver la continuité de l'usage autorisé, sans ouvrir la voie à une urbanisation nouvelle.

Cette reconnaissance pourrait se traduire par la création d'un secteur spécifique à vocation de loisirs légers (type ALo), afin de mieux encadrer ce type d'activités tout en respectant les orientations du SCOT.

En résumé, la commune souhaite sécuriser l'activité touristique existante, tout en veillant à ne pas remettre en cause les équilibres agricoles et les principes de sobriété foncière fixés par les documents de planification supra-communaux.



Reprise des parcelles en zone ALO pour permettre le maintien de l'activité.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur s'est au préalable documenté, et remercie les services de la mairie d'avoir bien voulu lui fournir les pièces suivantes, permettant de mieux comprendre l'évolution de ces parcelles :

-arrêts de la Cour Administrative d'Appel de Paris des 22 octobre 2020, et du 8 juillet 2021, notamment l'article 2 suivant :

Article 2 : Le plan local d'urbanisme de la commune de Bannost-Villegagnon est annulé en tant qu'il procède au classement en zone A0 des parcelles cadastrées section E n^{os} 43 et 44 appartenant à Mme Marie-Claude Salles.

-déclaration préalable du 19 janvier 2023,

-procès verbal du conseil municipal du 9 février 2023.

Le commissaire enquêteur est favorable à la solution proposée qui consiste à un maintien en zone A, avec un sous secteur ALO (Lo pour Loisir), afin d'en assurer la pérennité de l'activité touristique. Il a eu l'occasion d'aller sur site et de converser avec des utilisateurs originaires de Bretagne et séjournant dans le secteur, auprès de leur famille. Il en a compris l'intérêt dans un secteur relativement dépourvu de ce type d'installation, d'hébergement. Il invite à ce que le règlement écrit concernant ce secteur soit très précis et didactique, comme la reprise de l'article R. 111- 37 du code de l'urbanisme sur les HLL (habitation légère de loisirs). La notion de « clôture paysagère » forte pour l'ensemble du périmètre pourra être confirmée, sachant que cette future zone classée ALO est en entrée de bourg et demande un traitement approprié. Ceci sera en conformité avec le 2° de l'article L. 101-2 du code de l'Urbanisme sur « la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville » qui sous-tend le PADD.

OBSERVATION N°3 (OAP 4 à reconsidérer)

Document remis par les signataires au commissaire enquêteur lors de la permanence du 20 septembre 2025, avec la carte jointe :

Bonjour Mr SARAZIN-CHARPENTIER, commissaire enquêteur titulaire sur la commune de Bannost-Villegagnon,

· Famille présentes le samedi 20 septembre : Rue de la Bécelle à BANNOST et Rue de Villeflond.

Mr et Mme SAMBOURG, situé au : 15, Rue de la Bécelle, identifié sur le cadastre de la couleur grise ;

Mr et Mme MIELEVE, situé au 17, : Rue de la Bécelle , identifié sur le cadastre de la couleur jaune ;

Mme BERNARD et Mr NAJOS, situé au : 21, Rue de la Bécelle , identifié sur le cadastre de la couleur verte ;

Mme DUPRE et Mr BEAUVALLET, situé au : 23, Rue de la Bécelle, identifié sur le cadastre de la couleur bleue ;

Mme VATAUT et Mr RICARDO, situé au : 17 Rue de Villeflond , identifié sur le cadastre de la couleur orange.

Ces personnes ont signé le document original.

· Famille non présente le samedi 20 septembre : Rue de la Bécelle à BANNOST.

Mme SECHER, situé au : 19, Rue de la Bécelle, identifié sur le cadastre de la couleur rose ;

Arguments en faveur du refus de construction derrière nos maisons

Nous avons établi une liste de raisons expliquant pourquoi nous **nous opposons à l'urbanisation** du terrain situé à l'arrière de nos habitations :

1. Nous avons choisi ces maisons pour leur **cadre de vie "esprit de campagne"**, tout en étant proches de la ville.
2. Lors de l'achat de nos maisons, il nous a été indiqué que le terrain à l'arrière **n'était pas constructible**.
3. **Tranquillité et intimité** : La présence d'un mur autour de nos maisons préserve notre vie privée. Une construction à l'arrière remettrait cela en cause.
4. Les nouvelles habitations seraient **trop proches** des nôtres, entraînant une promiscuité non souhaitée.
5. Certains d'entre nous envisageraient de **revendre leur maison** si une urbanisation était confirmée.
6. La commune pourrait perdre une **assistante maternelle** ce qui impacterait le service local aux familles.
7. Au total, la commune pourrait perdre 9 enfants.
8. La parcelle concernée **n'est pas suffisamment (2 fois par ans) entretenue par son propriétaire actuel**. Ce sont **certains d'entre nous qui, de manière bénévole, réalisent un entretien partiel** (tonte, nettoyage), afin d'éviter que la végétation ne déborde et **n'envahisse nos jardins et habitations**. Cela montre à quel point **cette parcelle n'est pas valorisée** actuellement, et combien nous sommes **directement impactés par son état**.
9. Nous souhaitons avoir la **possibilité de racheter les terrains** situés derrière nos maisons (passerelle).
10. Le terrain accueille une **biodiversité** importante : biches, renards, serpents, hérissons, grenouilles...
11. Une urbanisation entraînerait une **pollution sonore et visuelle**, contraire à l'environnement calme que nous avons choisi.
12. **Deux maisons** sont prévues sur la parcelle, ce qui augmenterait la densité de population et les nuisances associées.
13. **Si nous avions voulu avoir des voisins** justes derrière nos jardins, **nous aurions fait le choix d'acheter** en centre-ville **ou en lotissement**.
14. **Nous avons choisi ce quartier précisément pour son** environnement paisible, aéré, et dégagé, **avec une vue libre sur l'arrière de nos maisons. Cette ouverture fait partie intégrante du cadre de vie qui nous a été présenté au moment de l'achat**.
15. **La construction de nouvelles maisons derrière chez nous viendrait** à l'encontre de ce choix volontaire, **et serait vécue comme une trahison de la promesse de tranquillité qui a motivé notre installation ici**.
16. **Une source traverse** actuellement la parcelle, du terrain de M. et Mme SAMBOURG, puis circulant à travers celui de Mme SECHER. Il est à noter que Mme SECHER a installé une pompe de relevage dans son sous-sol, indiquant une présence significative d'eau en sous-sol. Toute modification du tracé naturel de cette source **liée à un projet de construction** pourrait entraîner **un risque d'inondation pour les terrains en aval**. Nous n'avons pas réussi à localiser avec exactitude la source.
17. **Le terrain concerné est actuellement** un champ cultivé situé en lisière du bois. Dans l'éventualité où ce terrain serait classé en zone constructible, il conviendra de respecter une distance minimale **de 5 mètres entre les futures constructions**, conformément aux règles d'urbanisme en vigueur.
18. Nous souhaitons également attirer votre attention sur l'état actuel du chemin desservant cette zone. Il s'agit **d'un passage étroit**, où deux véhicules ne peuvent se croiser, ce qui pose un réel problème de circulation et de sécurité, notamment en cas d'intervention des secours. Ce chemin constitue en effet un accès pour les pompiers, mais sa configuration ne permet pas une intervention rapide et efficace **en cas d'urgence**.
19. Par ailleurs, la rue est **en sens unique (Chemin)**, ce qui limite encore davantage les possibilités d'accès. Il est également à noter **l'absence de bateau** (abaissement de trottoir) pour permettre l'entrée ou la sortie de véhicules depuis les propriétés, ce qui complique **l'accès aux riverains**.
20. **Des travaux de voirie important** seront nécessaires afin de casser la route pour permettre **le passage des réseaux** d'eau, d'électricité et d'internet jusqu'à la maison."
21. Le terrain présente une composition **argileuse, caractérisée par une faible perméabilité**. Il est légèrement en cuvettes, ce qui favorise la **stagnation de l'eau de pluie** et le maintien d'un sol **humide en profondeur**.
22. "La présence d'une mare **peuplée de grenouilles** dans la zone boisée souligne la sensibilité écologique du terrain. Toute intervention pourrait impacter cet écosystème humide, et une **étude environnementale préalable est recommandée**."

Nous vous remercions sincèrement de nous avoir reçus et écoutés. Nous espérons un avis défavorable quant à l'aménagement de notre parcelle situé rue de la Becelle et rue de Villeflond à Bannost.

Cordialement

Mme Angélique MIELEVE

17, Rue De La Becelle

77970 BANNOST-VILLEGAGNON

Tél: 06 68 67 09 03



Le commissaire enquêteur s'est rendu 2 fois sur le site, seul puis en présence de Mmes Mieleve et Sambourg.

-Réponse du maître d'ouvrage

La commune tient tout d'abord à remercier les riverains pour la qualité et la précision des observations transmises concernant le projet d'aménagement à l'arrière de leurs habitations.

Ces remarques, formulées de manière constructive, traduisent un attachement fort à la qualité du cadre de vie et à la préservation du caractère rural du quartier.

1. Prise en compte des remarques formulées

L'ensemble des éléments soulevés qu'il s'agisse :

- des problématiques de tranquillité et d'intimité,
- des contraintes d'accès et de voirie,
- des risques liés à la présence d'eau souterraine et de zones humides,
- ou encore de la valeur paysagère et écologique du site ont été attentivement examinés par la municipalité.

2. Position de la commune sur l'OAP

Au regard de ces constats, la commune partage les préoccupations exprimées par les habitants. Elle considère que ce secteur présente des contraintes techniques, environnementales et paysagères fortes qui ne permettent pas d'envisager une urbanisation cohérente et respectueuse du cadre existant.

En conséquence, la commune se déclare favorable à la suppression de cette OAP du document d'urbanisme.

Cette orientation vise à préserver :

- le caractère rural et paysager du quartier,
- la tranquillité des riverains,
- ainsi que la préservation des milieux naturels identifiés (source, mare, faune locale).

Conclusion

La commune remercie à nouveau les habitants pour leur implication et leur vigilance. Leurs contributions ont été déterminantes dans la décision de soutenir la suppression de l'OAP "Rue de la Becelle", afin de maintenir un développement urbain en adéquation avec l'identité du village et les attentes de ses habitants. La commune va réfléchir à redistribuer ces m² sur un autre secteur moins contraignant.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur salue également l'action positive des riverains qui ont apporté une argumentation étayée lors de l'entretien en mairie.

Il note que dans son avis la DDT a classé cette OAP en classe B de l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT et demandait que le caractère humide soit vérifié.

La commune concède que la valeur paysagère et écologique du site (mare, faune) n'a pas été suffisamment prise en compte dans le « contexte et enjeux » du projet d'OAP, s'ajoutant à une desserte problématique.

Le commissaire enquêteur acte la suppression de cette OAP. Cette zone OAP classée en UB sera donc reclassée en AO.

OBSERVATION N°4 (ouverture à la constructibilité route de Pressou à Villegagnon)

Samedi 20 septembre 2025.

M. Jean-Pierre RONDEAU 2 rue de l'ancien cimetière 77650 Saint-Loup-de-Naud

M. Christophe RONDEAU ferme de la Folie 77130 La Tombe
propriétaires indivis avec

M. Philippe RONDEAU 38 rue de la Prairie 7730 Cannes-Ecluse
de la parcelle 502X 20 Pré du Luhard à Villegagnon

proposent d'ouvrir à la construction la zone figurant sur le plan ci contre.

Ces messieurs à l'appui de leur demande signalent que ce terrain est desservi par la route du Pressou, avec adduction d'eau potable, électricité.

Cette requête a été déposée lors de la phase de concertation. (courrier du 15 février 2024)

Ils ajoutent que ce terrain actuellement en jachère pourrait être remis en culture générant des nuisances avec les traitements. Ils proposent de le convertir en prairie (aménagement paysager)

signé Christophe Rondeau Jean-Pierre Rondeau

Localisation :

Pièce jointe à l'observation n°4 :



-Réponse du maître d'ouvrage

La commune remercie M. Philippe Rondeau pour sa contribution et l'intérêt porté à la concertation menée dans le cadre de la révision du document d'urbanisme.

Sa proposition d'ouverture à la construction du secteur précité a bien été examinée.

Cependant, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande, pour les raisons suivantes
Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Or, le SCOT applicable au territoire fixe des objectifs stricts de limitation de la consommation d'espace, dans une logique de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce cadre, la commune ne peut ouvrir à l'urbanisation qu'une surface totale inférieure à 0,99 hectare sur l'ensemble de son territoire. Ce plafond global, imposé par le SCOT, ne permet donc pas d'envisager de nouvelles extensions urbaines, notamment sur des secteurs aujourd'hui classés en zone agricole ou naturelle, tels que la parcelle mentionnée.

En conséquence, même si le terrain présente une desserte existante (voirie, eau, électricité), la commune ne peut juridiquement ni techniquement justifier une ouverture supplémentaire à la construction sans méconnaître les prescriptions du SCOT. Cette contrainte s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandes d'ouverture formulées dans le cadre de la concertation.

La commune comprend la volonté de valorisation du terrain exprimée par M. Rondeau, mais elle se doit de respecter le cadre de planification supérieur qui s'impose à elle. Pour ces raisons, la demande d'ouverture à la construction de la parcelle 502X20 n'est pas recevable dans le cadre du présent PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Ce sont bien Messieurs Jean-Pierre et Christophe Rondeau qui se sont présentés à l'enquête publique, M. Philippe Rondeau étant propriétaire indivis.

Le commissaire enquêteur s'est enthousiasmé à la réception de cette proposition, pensant que l'abandon de l'OAP n° 4 Bécelle avec la réaffectation de ses 0,22 ha verrait dans cette proposition un début de solution.

Pour le commissaire enquêteur, la situation est la suivante :

OAP n°1 rue de Normandie (passage de 2 à 3 lots) = 0,23 ha + extension réaffectation OAP n°4 : nombre d'ha ?

OAP n°2 Villeflon (3 lots) = 0,34 ha

OAP n°3 rue de Nangis (3 lots) = 0,16 ha

OAP n°4 Bécelle (2 lots) ABANDON = ~~0,22 ha~~

0,95 ha / 0,99 ha prévus par le SCOT

Le commissaire enquêteur demande donc

- quelle est la surface liée à l'extension de l'OAP n°1 ? : 0,23 ha + ? ha
- passage de la parcelle B110 de A en UB : 0,11 ha
- quel est le solde restant : 0,22 ha – (extension OAP n°1 + parcelle B110) = ? ha

Il demande, qu'au regard de ces ha disponibles, soit étudiée le report de l'OAP supprimée, sur ce secteur, tout en restant compatible avec les orientations du SCOT.

A défaut, et en fonction des contraintes réglementaires actuelles, que soit proposée l'étude de cette requête dans le cadre d'une révision future du SCOT, suivie d'une modification du PLU.

OBSERVATION N°5 (OAP n°2 à reconsidérer)

Samedi 20 septembre 2025.

M. Michel LEROY, 3 rue de la Fontaine à l'Ange, 77970 Bannost-Villegagnon

sollicite une petite extension de l'OAP n°2 de façon à rendre constructible une nouvelle parcelle.

Il indique que cette OAP n°2 bénéficie de tous les réseaux (eau, électricité)

Il indique que l'OAP n°4 dans un chemin rural sans aucun réseau nécessiterait des investissements pour la commune.



Localisation de l'OAP n°2 objet de la présente demande, et de l'OAP n°4.

-Réponse du maître d'ouvrage

La demande de M. LEROY s'inscrit dans une logique d'extension mesurée et de complétude du tissu urbain existant, argumentée par la présence des réseaux et la continuité avec le bâti environnant.

Sur le plan technique, l'extension sollicitée ne soulèverait pas de difficulté particulière d'intégration urbaine ou paysagère.

Cependant, la commune est aujourd'hui contrainte par les orientations du SCoT du Provinois, qui limite strictement les possibilités d'ouverture à l'urbanisation.

Les marges de constructibilité attribuées à Bannost-Villegagnon dans ce cadre ont déjà été pleinement mobilisées par les OAP actuellement en vigueur.

Toute extension supplémentaire de ces zones serait donc incompatible avec le SCoT, et exposerait la commune à un risque de non-conformité de son document d'urbanisme.

En conséquence, la demande d'extension de l'OAP n°2 ne peut être acceptée à ce jour.

La commune reconnaît la pertinence des arguments techniques avancés, notamment la présence des réseaux et la meilleure maîtrise foncière du secteur, mais le cadre réglementaire supra-communal ne permet pas d'envisager une nouvelle ouverture à la constructibilité sans révision préalable du SCoT.

Il est toutefois précisé que cette observation sera conservée au registre et pourra être réexaminée lors d'une future révision du SCoT ou du PLU, si les orientations régionales et intercommunales d'aménagement venaient à évoluer.

Avis du commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur note que cette proposition d'extension procède d'une bonne logique (présence de réseaux et continuité du tissu urbain).

Cette extension de l'OAP n°2 ne peut cependant pas être acceptée dans le cadre actuel.

En effet, cette révision n°1 du PLU de Bannost-Villegagnon s'inscrit dans un cadre réglementaire extrêmement contraint lié aux orientations du SCoT du Grand-Provinois approuvé le 15 juillet 2021 et ajusté par délibération du 20 octobre 2021.

L'article L131-4 du Code de l'Urbanisme dit en effet : « Les plans locaux d'urbanisme » ... « sont compatibles avec » : « 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1³ ».

Le SCoT définit des objectifs (8). Depuis l'approbation du SCoT du Grand-Provinois, sont venus un certain nombre de mesures, complétant la maîtrise des sols : loi n°2021-1104 du 22 août 2021 sur la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, puis par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Le tableau présenté dans le rapport de présentation synthétise le foncier urbanisable autorisé par le SCoT en phase 1 (10 ans, horizon 2030) et phase 2 (20 ans, horizon 2040) de sa mise en œuvre pour les 39 communes de la Communauté de Communes du Provinois en extension de la partie urbaine :

	Foncier urbanisable autorisé sur 20 ans				PHASE 1 (2020-2030)				PHASE 2 (2030-2040)			
	1 - Logements	2 - Equipements	3 - Economie Commerce	Total 1 + 2 + 3	1 - Logements	2 - Equipements	3 - Economie Commerce	Total 1 + 2 + 3	1 - Logements	2 - Equipements	3 - Economie Commerce	Total 1 + 2 + 3
	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha	Nb ha
Provins	15,13	15,89	10,04	40,06	6,34	4,13	28,80	39,28	6,79	11,74	6,24	24,77
Fogny	4,86	0,00	0,00	4,86	1,06			1,06	2,80			2,80
Rouilly	0,87	0,00	0,00	0,87	0,83			0,83	0,54			0,54
Saint-Erme	3,92	0,00	0,00	3,92	1,50			1,50	2,42			2,42
Beton-Bazoches	2,03	0,00	3,00	5,03	0,74			0,74	3,29		5,00	8,29
Chenoué-Cochamey	2,36	0,00	0,00	2,36	0,89			0,89	1,48			1,48
Jouy-le-Châtel	2,67	7,00	10,00	19,67	1,12	5,00	5,00	11,12	1,55	3,00	3,00	7,55
Longueville	3,34	0,00	0,00	3,34	1,42			1,42	1,92			1,92
Sainte-Colombe	3,34	0,00	0,00	3,34	1,42			1,42	1,92			1,92
Tourbus	2,68	0,00	0,00	2,68	1,09			1,09	1,35			1,35
Villiers-Saint-Georges	2,34	0,00	0,00	2,34	0,97			0,97	1,37			1,37
Buzy-en-Sole	0,51	0,00	0,00	0,51	0,13			0,13	0,36			0,36
Bannost-Villegagnon	0,99	0,00	0,00	0,99	0,34			0,34	0,65			0,65

La commune de Bannost-Villegagnon doit au maximum consommer **0,99 hectare** sur la période 2020 / 2040 dont 0,34 ha sur la période 2020/2030 correspondant à un maximum de 3 logements et 0,65 ha sur la période 2030/2040 correspondant à un maximum de 6 logements en extension.

A nouveau, le cadre réglementaire supra-communal est extrêmement contraint, à tel point que la notion de point mort⁴ peut tout juste être atteinte pour Bannost-Villegagnon.

³ Le schéma de cohérence territoriale respecte les principes énoncés aux articles [L. 101-1](#) à [L. 101-3](#) du Code de l'Urbanisme où sont déclinés les objectifs à atteindre.

⁴ Le calcul du point mort consiste en la mesure de la production de logement nécessaire en situation de stabilité démographique, autrement dit, c'est la mesure du nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour maintenir la population existante.

Cet état de fait, comme l'indique la commune, « ne permet pas d'envisager une nouvelle ouverture à la constructibilité, **sans révision préalable du SCoT** ».

La commune ajoute, et le commissaire enquêteur en est tout à fait d'accord, « que cette observation sera conservée au registre et pourra être réexaminée lors d'une future révision du SCoT ou du PLU, si les orientations régionales et intercommunales d'aménagement venaient à évoluer ».

OBSERVATION N°6 (passage de la parcelle dite « La Houssière » de Ac en A)

Vendredi 3 octobre 2025

Nicolas Collignon, 31 bis route de Nangis à Villegagnon, 77970 Bannost Villegagnon, président de l'association BVABV (Bien Vivre à Bannost Villegagnon).

Le retour en zone A (agricole) au lieu de Ac (Activité de Carrière) de la parcelle dite « La Houssière » permet d'éviter une extension de la carrière de façon démesurée sur Villegagnon pour le bien-être et la tranquillité les habitants de la commune.

signé Nicolas Collignon

Localisation des parcelles X15 et X48



PLU 2017



PLU 2025

-Réponse du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Avis du commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur note qu'il s'agit là d'une évolution majeure par rapport au PLU de 2017 : le retour en zone A de la zone Ac. Il s'agit là du fruit de longs échanges au sein du Conseil municipal et avec les riverains dont l'association BVABV (Bien Vivre à Bannost-Villegagnon).

Le commissaire-enquêteur s'est informé sur les positions des uns et des autres : les exploitants de carrière, les riverains, les prises de position du Conseil municipal. Il ne lui appartient pas d'apporter une appréciation, si ce n'est que ce point de clivage et résolu.

Il demande cependant que dans le rapport de présentation soit présentée cette exploitation sur le plan économique, et également sur le plan de l'évolution de son emprise au regard du PLU, en y joignant la carte (à actualiser) de la CCI Seine-et-Marne suivante :



OBSERVATION N°7 (demande de renseignements)

Vendredi 3 octobre 2025

Madame MICHEL rue de Jouy à Bannost Villegagnon, se renseigner sur le classement des terrains à proximité de sa propriété.

-Réponse du commissaire enquêteur :

Satisfaction donnée.

OBSERVATION N°8 :

- **1 - demande de modification du zonage des fonds de parcelles F6 et F7 ainsi que des parcelles F8 et F3 de zone A pour les classer en zone UB**
- **2 - demande de reclassement des parcelles F260, F 386, F 41, F384, F 385, F42 et F 284 de zone A en zone UB.**

01.10.2025

La secrétaire de mairie

----- Forwarded message -----

De : **Clementine Molinero** <clementine.molinero@gmail.com>

Date: ven. 26 sept. 2025 à 13:42

Subject: Observations sur le projet de révision du PLU de Bannost-Villegagnon

To: enquetepublique77970@gmail.com <enquetepublique77970@gmail.com>

Cc: Viviane Lyon-Caen <vivilyoncaen@gmail.com>

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je suis l'un des membres de l'indivision Lyon-Caen, propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune de Bannost. Le dossier de révision du PLU soumis à enquête publique appelle plusieurs observations de ma part afin que des modifications soient apportées.

- D'une part, la modification du zonage des fonds de parcelles F6 et F7 ainsi que des parcelles F8 et F3 pour les classer en zone UB apparaît nécessaire.

En effet, ces parcelles ou parties de parcelles sont classées en zone A alors qu'elles constituent une enclave au sein de deux zones UB. Un classement de ces parcelles en zone UB aurait l'avantage de rendre plus cohérent le zonage de cette partie de la commune et permettrait également d'éviter de maintenir une zone UB, correspondant à une propriété, déconnectée des autres parties classées en zone UB de la commune.

En outre, au regard de l'objectif figurant dans le rapport de présentation de « favoriser la densification du tissu urbain existant en permettant l'implantation de 25 logements au minimum au sein des dents creuses en compatibilité avec le SCOT du Provinois », classer les parcelles citées précédemment en zone UB permettrait de satisfaire à cet objectif. En l'état, la partie des parcelles F6 et F7 classée en zone UB se situe entre deux constructions situées en limite séparative. Si ces parcelles constituent incontestablement une dent creuse, elles ne pourront accueillir aucune construction sans modification du zonage. Compte tenu de la configuration des lieux et des dispositions de l'article UB5 relatif à l'implantation des constructions, aucun logement ne pourra être implanté dans cette dent creuse sans méconnaître les règles d'implantation. En effet, le terrain comprend une limite séparative avec une façade aveugle et une autre limite séparative avec une façade avec ouverture. Les dispositions de l'article UB5 prévoient que « les constructions doivent être implantées sur une limite séparative ou en retrait d'une des limites ou des deux limites en respectant une marge minimale de 3 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant une ouverture ». Au regard de la faible largeur du terrain classé en zone UB, aucune construction ne pourra être implantée en respectant la distance de 8 mètres par rapport à la limite séparative comprenant une façade avec ouverture. Ainsi, classer les parcelles F6 et F7 dans leur intégralité ainsi que des parcelles F8 et F3 permettrait d'implanter une construction dans le respect du règlement du PLU et donc de procéder à une densification du tissu urbain en compatibilité avec le SCOT du Provinois.

- D'autre part, les parcelles F260, F 386, F 41, F384, F 385, F42 et F 284 ont été classées en zone A alors qu'elles ne présentent, à aucun titre, les caractéristiques d'une telle zone. Il s'agit du jardin des propriétés, à usage d'habitation, appartenant à nos familles et n'ont donc aucune vocation agricole. Leur classement en zone UB serait plus approprié, d'autant plus que ces parcelles bénéficieront de l'application du règlement d'une telle zone qui conditionne fortement l'implantation de toute construction, notamment au regard des règles d'implantation figurant à l'article UB 5, et les jardins seront donc préservés sans qu'un zonage inapproprié soit nécessaire.

En outre, ces parcelles font l'objet d'une protection paysagère au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Or, la décision d'instituer cette zone de protection n'est pas motivée. Et, à supposer que l'instauration d'une protection soit

justifiée sur une partie de ces parcelles, l'ampleur de la surface concernée, qui correspond à la quasi intégralité du jardin de nos propriétés, n'est pas admissible et apparaît totalement disproportionnée.

Pour ces raisons, une modification du zonage du PLU, tel que prévu dans le projet de révision du PLU soumis à enquête publique, est nécessaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Clémentine Voillemot

Localisation des parcelles concernées par les 2 demandes :



PLU soumis à enquête publique

-Réponse du maître d'ouvrage

La commune prend note de la demande formulée par l'indivision Lyon-Caen visant à reclasser en zone UB les parcelles F6, F7, F8 et F3, actuellement partiellement classées en zone UB et A dans le projet de révision du PLU soumis à enquête publique.

Il convient tout d'abord de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 classait déjà ces terrains dans les mêmes limites qu'aujourd'hui : une partie en zone UB, correspondant au bâti existant et aux abords immédiats, et une partie en zone UJ, destinée au jardin et loisirs de plein-air.



PLU approuvé en 2017



PLU en enquête publique

Le classement actuel n'introduit donc aucune régression de constructibilité par rapport au document d'urbanisme antérieur.

Dans le cadre de la révision en cours, la commune a au contraire procédé à un léger ajustement du zonage, en repoussant le trait de la zone UB plus en profondeur (53 m de la voie contre 42 m dans le PLU de 2017) afin de mieux intégrer les parcelles déjà urbanisées.

Cet ajustement permet de répondre partiellement à la demande d'optimisation du périmètre constructible, tout en respectant les orientations du SCoT du Provenois, qui impose une stricte maîtrise de la consommation d'espace et une limitation de l'extension des zones urbaines.

Or, le reclassement complet des parcelles F6, F7, F8 et F3 en zone UB reviendrait à étendre de manière significative le périmètre urbanisable au-delà du tissu bâti existant. Une telle extension irait à l'encontre :

- des objectifs de modération de la consommation foncière fixés par le SCoT et repris dans le rapport de présentation du PLU,
- de la volonté communale de concentrer le développement urbain sur les secteurs déjà desservis et présentant un potentiel de densification interne,
- et du principe de préservation des continuités agricoles et naturelles autour du village.

La commune rappelle que l'objectif de création d'environ 25 logements au sein du tissu existant doit prioritairement être atteint par la mobilisation des dents creuses et des parcelles déjà classées en zone UA et UB, sans ouverture nouvelle à l'urbanisation. Le classement proposé dans le projet de PLU permet de satisfaire cet objectif tout en garantissant la cohérence spatiale et environnementale du développement communal.

Par ailleurs, les arguments avancés relatifs à l'impossibilité d'aménager une construction sur les parcelles F6 et F7 en l'état ne sont pas fondés. Ces deux parcelles présentent une largeur de façade d'environ 15 mètres, ce qui permet la réalisation d'un projet conforme au règlement de la zone UB. En effet, il est tout à fait possible d'implanter une construction en limite séparative, et de prévoir un retrait de 3 mètres sur l'autre limite séparative du côté de la parcelle F9, conformément à l'article UB5.

Une telle implantation dégagerait une façade constructible d'environ 12 mètres, suffisante pour accueillir une maison individuelle dans le respect du règlement et du caractère urbain du secteur.

La commune estime donc que le potentiel de densification de ces terrains est réel et déjà pris en compte dans le projet de zonage proposé, sans qu'il soit nécessaire d'étendre encore la zone constructible.

En conséquence, et malgré les arguments avancés relatifs à la cohérence du zonage et aux contraintes d'implantation sur les parcelles concernées, la commune ne peut pas donner une suite favorable à la demande de reclassement des parcelles F6, F7, F8 et F3 en zone UB. Le maintien du zonage proposé apparaît justifié au regard des orientations supra-communales, des objectifs de sobriété foncière et de la continuité agricole/naturelle à préserver à l'arrière.

Avis du commissaire enquêteur :

Le Commissaire enquêteur n'adhère pas à ce raisonnement, et réitère son observation CE 6- Article 151-23 du Code de l'Urbanisme, et son avis sur la réponse de la commune.

Il considère que l'application de l'article L151-23 du CU (jardins) est de nature à garder une unité aux zones UB, et aux parcelles, tout en préservant les fonds de jardins dont le règlement fixe les règles.

Affecter en zone A ces fonds de parcelles ne paraît non plus, ni cohérent, ni réaliste. En 2017, il apparaît qu'un débat a eu lieu sur ce même sujet. A décharge, il convient de noter qu'à l'époque, la Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages introduisant cet article L151-23 était toute récente.

L'idée de conserver une trame verte, est ici transformée en trame « agricole », ce qui n'a pas beaucoup de signification. L'identification des secteurs de jardins protégés en zone urbaine permet de conserver une trame végétale en zone bâtie et maintenir la capacité de filtration des sols pour la gestion des eaux pluviales.



Exemple d'application du L151-23 du CU en zone urbaine :

Il convient alors pour ces secteurs de jardins repérés sur le document graphique au titre de l'Article L 151-23 du CU, d'ajuster le règlement pour les zones au-delà de la bande de constructibilité, avec par exemple « des extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 50 m², ou des constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale de 50 m² ».

En bref, avec un règlement ajusté, il y a tout lieu de considérer qu'il n'y aura pas de dérapage.

Le commissaire enquêteur estime que la volonté de la commune d'adopter un « zonage qui assure une meilleure cohérence avec le tissu bâti existant et les continuités agricoles, tout en répondant à l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain », est louable, mais n'utilise pas les outils adéquats.

Le commissaire enquêteur salue l'ouverture de « la commune (qui) reste néanmoins ouverte à une réflexion sur une adaptation ponctuelle du règlement UB et du zonage si certains cas particuliers le justifient, notamment pour clarifier l'usage des espaces en fond de parcelle à vocation de jardin ou d'agrément en utilisant l'article L.151-23 du CU ».

Suite de la réponse de la commune à l'observation n°8 :

La commune a pris connaissance de la demande visant à reclasser les parcelles F260, F386, F41, F384, F385, F42 et F284 en zone UB, au motif qu'il s'agirait de jardins attenants à des propriétés bâties et qu'elles n'auraient pas vocation agricole.



Toutefois, après analyse, la commune ne peut pas donner une suite favorable à cette demande.

Le classement de ces parcelles en zone A répond à plusieurs objectifs d'aménagement et de cohérence territoriale :

Le SCoT du Provinois impose une stricte maîtrise de la consommation d'espace et proscrit toute extension urbaine non justifiée par un besoin avéré. Le reclassement en zone UB irait à l'encontre de ces orientations supra-communales, en étendant artificiellement le tissu bâti vers les espaces agricoles et naturels.

Bien que ces parcelles soient aujourd'hui utilisées à titre de jardins privés, leur intégration au zonage agricole repose sur leur position en continuité directe de la zone A, leur ouverture sur le paysage rural et leur absence d'équipements publics ou de voies de desserte adaptées.

Le zonage ne se fonde pas uniquement sur l'usage actuel, mais sur la vocation du sol à long terme et sur la nécessité de maintenir une ceinture agricole et paysagère autour du bourg.

La mise en place d'une protection paysagère sur ce secteur est motivée par la volonté de préserver les perspectives ouvertes sur le plateau et le cadre rural du village.

L'étendue de la protection n'est donc pas disproportionnée : elle répond à une logique d'ensemble, visant à éviter la progression du bâti vers l'extérieur du village et à maintenir les jardins arrières dans leur caractère de transition entre le tissu urbain et l'espace agricole.

Le règlement de la zone UB, déjà très contraignant en matière d'implantation, n'a pas vocation à s'appliquer sur des terrains qui constituent des espaces verts de transition. Par ailleurs, aucun besoin foncier ou projet concret ne justifie aujourd'hui une extension du zonage UB sur ces parcelles.

En conséquence, la commune confirme le maintien du classement en zone A des parcelles F260, F386, F41, F384, F385, F42 et F284.

Ce choix permet d'assurer la cohérence paysagère du village, de respecter les orientations du SCoT et de préserver les espaces à vocation agricole et naturelle, tout en garantissant la lisibilité des limites urbaines.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur n'adhère pas non plus à ce raisonnement.

Il est rappelé que les parcelles concernées étaient classées dans le PLU de 2017 en N (zone naturelle stricte) et en UJ (Zone naturelle à vocation de jardins). Leur transformation en A, donnée comme « Ceinture agricole », n'est pas justifiée. Ces parcelles forment bien une « protection paysagère » autour du bourg.

De plus, la crainte de la « progression du bâti vers l'extérieur » n'est pas justifiée, si le règlement de la zone UB est adaptée concernant les fonds de jardin, comme vu précédemment.

La réétude du secteur situé entre le chemin rural du Pré au Gras et la rue de la Gare doit être effectuée, et non pas par un classement brutal en A.

D'ailleurs, une nouvelle orientation de la commune sur ce secteur permettrait de répondre à 3 objectifs de cette révision :

- maîtriser l'urbanisation autour du village en réajustant ces zones UB par le biais du règlement ;
- préserver l'environnement, en ne considérant pas ces zones ipso facto en zones agricoles ;
- restructurer le centre bourg, en maintenant pour ces parcelles du centre bourg donnant sur les rues de Jouy et de la Gare une transition équilibrée vers l'extérieur, et non une « ceinture agricole ».

Le commissaire enquêteur remercie à nouveau « la commune la commune (qui) reste néanmoins ouverte à une réflexion sur une adaptation ponctuelle du règlement UB et du zonage ».

OBSERVATION N°9 : demande de rétablissement de la parcelle B110 en UB.

Vendredi 03 octobre 2025

Texte déposé en main propre lors de la dernière permanence et envoyé par mél en mairie

Présentation de la situation

Je me présente, Sébastien Laurens, agent immobilier en charge de la vente du terrain situé au 37 rue de Jouy 77970 Bannost-Villegagnon. Ce terrain appartient à Madame Ouzounian, Monsieur Andreassian, Madame Rodrigues, Madame Ghougassian et Madame Aprahamian, représentés par Monsieur Thomas Gicquel de l'étude généalogique Guénifer à Villeurbanne. Ils m'ont confié la vente de ce terrain le 19 novembre 2024.

A ce jour, la parcelle est classée en zone constructible UB sur la commune. Cependant, il est prévu que cette situation change dans un avenir proche, et que le terrain passe en zone agricole.

Un acquéreur, Monsieur Medjani, a formulé une offre d'achat au prix demandé par les vendeurs. Cette offre a été acceptée par l'ensemble des propriétaires, précisément parce qu'elle correspond au prix demandé. Monsieur Medjani s'engage à déposer rapidement un permis de construire afin de garantir la constructibilité du terrain avant toute modification.

Dans ce contexte, vendeurs et acquéreur demande que la parcelle cadastrée B110 soit maintenue en zone à bâtir UB, afin de permettre la réalisation du projet de construction prévu et de préserver la valeur du terrain.

Fait à Jouy-le-Châtel, le 3/10/2025

Sébastien Laurens

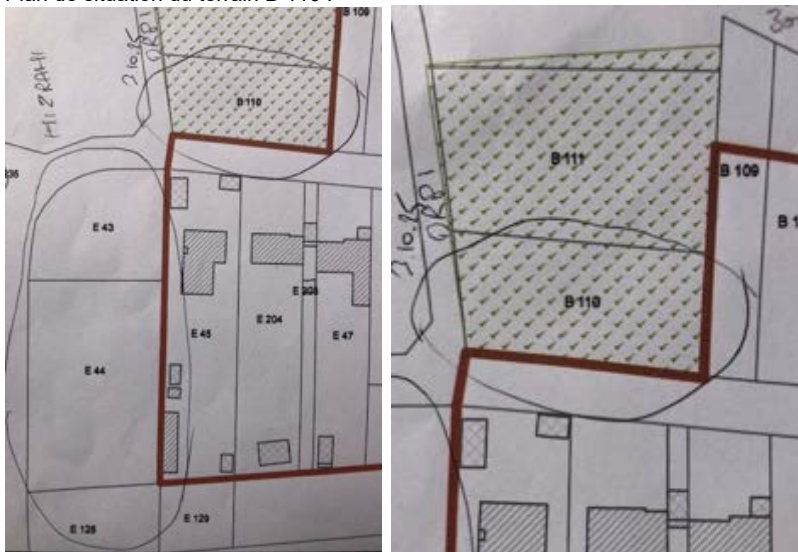
ORPI Jouy-le-Châtel 06 31 70 92 66

Annexes : avenant au mandat et offre d'achat de Monsieur Medjani, acceptée au prix demandé.

Monsieur Laurens a exposé oralement cette situation au commissaire enquêteur.

7 pièces jointes en annexes ont été envoyées avec ce texte au secrétariat de mairie.

Plan de situation du terrain B 110 :



-Réponse du maître d'ouvrage

La commune prend acte de la situation décrite concernant la parcelle cadastrée B110 et de l'offre d'achat formulée par M. Medjani.

Après examen du dossier, la commune se déclare favorable à la reprise de cette parcelle dans le cadre de la vente en cours, telle que présentée. La parcelle va basculer en zone UB dans le PLU approuvé suite à la décision de ne plus permettre l'ouverture de l'OAP 4 dite de la Becelle. Cette parcelle de 1100 m² environ est reprise en zone UB suite au dépôt du permis de construire.



En jaune reprise de la parcelle en zone UB sur une surface d'environ 1100 m²

Avis du commissaire enquêteur :

Accord pour le passage de la parcelle B110 de A en UB, compte tenu de l'exposé oral fait lors de la permanence et du dossier explicatif déposé, et de la position de la commune.

Pour mémoire, cette parcelle B110 était en UB dans le PLU de 2017, et la parcelle adjacente en UJ passée en A dans ce projet de PLU.

Cette parcelle est en entrée de ville, entrée qu'il faut soigner.

La commune sera attentive à ce qu'une « clôture paysagère » soit faite, sur la partie ouest de la parcelle, quand bien même ce terrain est actuellement boisé.

ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE
BANNOST-VILLEGAGNON



Enquête publique du lundi 1^{er} septembre au vendredi 3 octobre 2025 inclus

PARTIE N°2
AVIS ET CONCLUSIONS

1 - AVIS ET CONCLUSIONS

1.1.— OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Bannost-Villegagnon, prescrite par arrêté de Monsieur le Maire de Bannost-Villegagnon N° D 006-2025 en date du 9 juillet 2025, s'est déroulée normalement du lundi 1^{er} septembre au vendredi 3 octobre 2025, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs.

La révision du PLU de Bannost-Villegagnon a pour objectif de :

- Mettre en compatibilité avec le SCoT du Grand provinois approuvé en novembre 2021
- Maîtriser l'urbanisation autour du village
- Préserver l'environnement
- Prendre en compte les risques
- Restructurer le centre bourg

S'agissant d'une révision, ces objectifs étaient évidemment moins ambitieux que lors de la réalisation du PLU en 2017, qui avait vocation à couvrir l'intégralité du territoire communal, conformément aux dispositions prévues par la loi SRU.

Il devait prendre en compte les prévisions d'évolution démographique et économique et permettre une répartition judicieuse des constructions en fonction de leur destination et de la nature des sols, dans un souci de cohérence spatiale et d'économie de l'espace ; maîtriser l'urbanisation et les dessertes ; définir les conditions de préservation des espaces agricoles et naturels, mettre en valeur et préserver les milieux naturels ; préserver les éléments de la biodiversité communale ; prévoir un développement urbain en cohérence avec la taille et le fonctionnement de la commune ; encadrer le développement en dehors des parties urbanisées (constructions isolées, écarts,...) ; prévoir une extension de la trame bâtie en cohérence avec la capacité des équipements communaux ; préserver la qualité du cadre de vie et mettre en valeur les éléments du paysage. Ces objectifs communaux du Projet de PLU ont été déclinés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Bref, le PLU existant a servi de socle pour envisager les évolutions prévues dans cette révision. De nombreux aspects avaient été étudiés auparavant.

Les principales évolutions ont consisté à réaffecter des parcelles, et en affecter de nouvelles, dans le cadre des OAP.

Le commissaire enquêteur n'a récupéré que tardivement des extraits du PLU de 2017, et en remercie le secrétariat de mairie :

- pièce n°5.1 : règlement graphique échelle 1-10000^e – territoire communal
- pièce n°5.2 : règlement graphique échelle 1-2000^e – Bannost
- pièce n°5.3 : règlement graphique échelle 1-2000^e – Villegagnon

Ces pièces de 2017 parfaitement légendées lui ont permis de mieux comprendre les évolutions et mutations de parcelles proposées dans cette révision de PLU, à défaut d'avoir eu plus d'informations lors d'une réunion de travail.

1.2.- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

1.2.1.- Sur la forme et la procédure

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 33 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête, complétée par une distribution dans les boîtes aux lettres ;
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans des journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête et réitérées dans les huit premiers jours après ouverture de l'enquête ;
- Que les dossiers relatifs au projet de révision générale du PLU de la commune de Bannost-Villegagnon étaient complets, bien que denses et difficilement compréhensibles, et mis à la disposition du public tout au long de l'enquête ;
- Que le registre d'enquête a été également mis à la disposition du public qui pouvait à tout moment déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête au secrétariat de la mairie ;
- Que le Commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues dans l'arrêté municipal pour recevoir le public ;
- Que les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont été respectés ;
- Que le Commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête ;
- Que 9 observations ont été transcrites dans le registre d'enquête publique et que le public pouvait en prendre connaissance à tout moment ;
- Qu'un procès-verbal de synthèse du déroulement de cette enquête a été transmis dans les délais par le Commissaire enquêteur au maître d'ouvrage.
- Que le maître d'ouvrage a transmis au Commissaire enquêteur un mémoire en réponse inclus de PV de synthèse, et que ses réponses ont été incluses au rapport.

1.2.2 - Sur le fond

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 33 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de révision du PLU, le Commissaire enquêteur, après avoir pris connaissance du dossier de projet de révision PLU de la commune de Bannost-Villegagnon et :

- Compte tenu du procès-verbal de synthèse de déroulement de l'enquête, déposé en mairie par le Commissaire enquêteur en date du 13 octobre 2025 ;
- Compte tenu du contenu du registre d'enquête, destiné à recueillir les observations du public comprenant : 9 observations (soit sous forme d'écrits simples sur le registre, soit d'observations retranscrites par le commissaire enquêteur et validées par les requérants, soit d'écrits accompagnés de courriers et/ou de courriels joints audit registre) ;

- Compte tenu des avis favorables de l'Etat et des Personnes Publiques Associées ou consultées, moyennant l'apport de **compléments quelquefois indispensables, à prendre en compte impérativement par la commune** ;

- Compte tenu des réponses apportées par la commune, ou propositions de réponses, aux observations des services de l'Etat et des PPA incluses dans le dossier d'enquête (dans la Synthèse des avis des personnes publiques associées et modifications envisageables après enquête publique, pièce 7.4, 80 pages), **réponses à apporter impérativement** ;

- Compte tenu du fait que l'enquête s'est déroulée en période appropriée, après la période estivale, et que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux et sur les lieux d'affichage municipaux habituels, conformément aux dispositions réglementaires, ainsi que la publicité faite de la tenue de l'enquête par la Commune elle-même, sous la forme d'une information par boitage de l'avis d'enquête, ont permis la plus grande information possible du public ;

- Compte tenu du contenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations orales, visuelles ou écrites recueillies antérieurement, au cours ou postérieurement à la tenue de l'enquête publique par le Commissaire enquêteur, y compris lors d'entretiens ou de visites individuelles ou en compagnie de certaines parties concernées par le contenu du projet de révision du PLU et de l'analyse qui en a été faite ;

Et qu'à l'issue de la tenue de l'enquête, il apparaît que :

- Les particularités géographiques, urbaines et humaines de la commune au travers d'une répartition de la population entre un bourg principal, et les hameaux et quelques écarts qui font de Bannost-Villegagnon, une commune ayant conservé son identité rurale, **identité fragile compte tenu d'une possibilité d'extension très limitée prévue par les documents supra communaux, condamnant la commune à voter sans apport de « sang neuf », de nature à inquiéter les élus** ;

- Les particularités agricoles et rurales, en raison de la présence du siège et des bâtiments de plusieurs exploitations agricoles ;

- Les particularités architecturales et patrimoniales, à travers la présence d'un tissu bâti ancien de qualité, et de certaines constructions plus remarquables du point de vue architectural tels que des fermes, et deux églises ;

- Les particularités écologiques du territoire, présentant une très grande richesse, en raison de sa localisation au sein de la région naturelle du Provinois, et des nombreux rus formant des zones humides, qui sont répertoriés -zone Azh et mare, à compléter- et pris en compte dans les documents écrits et graphiques du PLU révisé ;

Et que de surcroît il apparaît également que :

- Les motifs de la délimitation générale des **zones A** et des règles qui y sont applicables devront être ajustées voire rectifiées dans leurs vraies destinations, particulièrement à Bannost en périphérie du bourg ;

- Les options retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sont bien en rapport avec les objectifs de révision du PLU mais devront être en compatibilité avec tous les documents supra communaux ;

- L'identification des zones humides au niveau graphique et réglementaire via un classement en **secteur Azh**, forme un cadre approprié à la limitation et à la délimitation des emprises concernées tout en assurant une visibilité et un cadre sécurisé aux habitants ;

- Les particularités agricoles liées à la présence d'une vaste superficie de terres cultivées et des sièges d'exploitations, ont été prises en compte par un classement approprié en **zones A et AO**, et une nouvelle **zone ALo** à créer. Il reste cependant à clarifier le classement en zone A des espaces intermédiaires à proximité du centre-bourg ;

- Le PLU révisé doit être compatible avec le SCoT qui lui-même est compatible avec le SDRIF 2013 (Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France) adopté par délibération du Conseil Régional du 18 octobre 2013 et approuvé par décret du 27 décembre 2013. Bien entendu, le **Schéma directeur de la Région Ile-de-France-E** qui détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens, n'a pas pu être pris en compte. En effet, après une concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire, il a été adopté par la Région Ile de France le 11 septembre 2024 et approuvé par décret en Conseil d'Etat le **10 juin 2025**. Le SCoT devra se mettre en conformité avec ce SRDIF-E ; cette révision du SCoT devrait être engagée en 2026 ;

- Le projet de règlement modifié s'inscrit dans l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, et de la nouvelle loi sur l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 quant à l'obligation de densification raisonnée du tissu urbain existant, visant à lutter contre l'étalement urbain et à la mise en œuvre d'un urbanisme durable. Il s'est efforcé d'être pertinent en prenant en compte le potentiel des possibilités de construction des dents creuses, et en projetant 4 OAP dont l'une s'est révélée inadéquate.

Etant entendu cependant que :

- L'intégralité des **avis formulés par les Personnes Publiques Associées** ou consultées, en particulier ceux de l'État, devront **impérativement être pris en compte**, tant sur les remarques effectuées sur les documents, que sur les réserves expresses qui devront être levées.

De nombreuses remarques des personnes publiques associées, et de la MRAe sont listées dans le document « Synthèse avis PPA et modifications envisageables après enquête publique ». « Les modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique » ont déjà été étudiées très brièvement et devront être étoffées.

- Les **demandes formulées par le public**, sous la forme des différentes observations reçues, mentionnées au sein du rapport du Commissaire enquêteur, méritent des réponses circonstanciées pouvant

entraîner la modification partielle du projet soumis à l'enquête et qu'à défaut de prise en compte, leur éventuel rejet soit réellement motivé.

Le Commissaire enquêteur recommande que :

1° - Les indications formulées par le Commissaire enquêteur dans ses appréciations figurant sous ses questionnements et sous les observations du public fassent l'objet d'une particulière attention et d'une prise en compte de la part du maître d'ouvrage avant toute approbation de ce projet de PLU ;

2°- Le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement et les documents graphiques du projet de PLU, soient modifiés afin d'intégrer pleinement les demandes de l'Etat, des Personnes Publiques Associées, de la MRAe, du Commissaire enquêteur et du public, dans la mesure où cette intégration ne remettrait pas en cause l'économie générale du projet ;

3°- Que les **OAP** soient clairement redéfinies, avec les emprises envisagées, et leurs dates d'ouverture à la constructibilité ; que dans le règlement soit définie clairement la zone **ALo** nouvellement introduite, le traitement des **clôtures** (question 7 du CE) ; que dans la cartographie, outre les demandes effectuées par le commissaire enquêteur dans son observation n°2, faire figurer une mare si elle est effective dans l'OAP n°4 abandonnée ;

4°) Que dans le secteur de la **petite gare** classée en zone A sur la RD 1004 (Ancienne gare très visible et témoin d'une époque, parcelles OA 245, 246, 247), le règlement l'inscrive en L151-19 du CU, témoin de la ligne de tramway de Bray-sur-Seine à Sablonnières⁵.

Par ailleurs, une réflexion sur l'aménagement de cette zone qui est quasiment en « entrée de ville », permettrait d'avoir à terme une meilleure vision du passage sur le territoire de Bannost-Villegagnon.



5°) Que le commissaire enquêteur a identifié un **lavoir couvert** en état d'abandon sur la D90 reliant Bannost à Villegagnon, après le ru de Riot (parcelle OY a4). Point caractéristique d'un village rural, il mériterait d'être mis en valeur, et éventuellement inscrit au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. (à l'image de la mise en valeur du lavoir sur la D75A à proximité de la station de pompage)



D90



D75A

⁵ Cette ligne de chemin de fer secondaire de 88 km a été exploitée de 1903 à 1954 par la Société générale des chemins de fer économiques (SE). Contrairement aux autres lignes du réseau, cette ligne ne ferma pas totalement au trafic de marchandises en 1950, mais poursuivra son activité sucrière jusqu'en 1965 avant sa fermeture et son démantèlement.

Le Commissaire enquêteur recommande enfin que :

6°) Soit établi dès à présent le **bilan de l'application du SCoT pour Bannost-Villegagnon**.

La superficie totale des extensions était évaluée à 1,74 ha, dépassant par là même les prescriptions 95 et 97 du SCoT qui fixe le foncier urbanisable autorisé à 0,99 ha à l'horizon 2020-2040 (il est à noter que ces projections se basaient sur des chiffrages maintenant dépassés). Cette révision a fait en sorte de se conformer à cet objectif extrêmement contraignant, même si le foncier urbanisable est notoirement insuffisant, ne permettant même pas d'atteindre le point mort. Cette situation a été dénoncée par la commune tout au long de l'élaboration de la révision, sachant que l'objectif 1^{er} était de se mettre en conformité avec le SCoT. La commune est asphyxiée à court terme.

Il est proposé à la commune d'établir dès à présent le bilan de l'application du SCoT pour son territoire, en en présentant les difficultés d'application, et le fait que la commune "étouffe". Ce bilan serait à transmettre au plus tôt au SMEP du SCoT de façon à étayer sa réflexion, dans le cadre de la révision prévue au printemps 2026.

En outre, comme l'indique la MRAe, le SCoT du Provinois est réputé être compatible avec le SDRIF, le SDAGE Seine Normandie, le SAGE de l'Yerres et le SRCE d'Île-de-France, même si la compatibilité du PLU de Bannost-Villegagnon avec ces documents n'a pas été étudiée. Le **SDRIF-e** (approuvé par décret en Conseil d'Etat le 10 juin 2025) n'étant pas applicable, la compatibilité du PLU révisé avec lui serait à vérifier, de façon à anticiper le bilan et les perspectives de l'application du SCoT pour Bannost-Villegagnon.

Par la suite, une modification du PLU pourra être envisagée, après la révision du SCoT, pour répondre aux besoins d'extension et de vitalisation de la commune.

Le Commissaire enquêteur émet les réserves suivantes :**Réserve n°1 : Introduction d'une OAP thématique VERTE de continuités écologiques**

Conformément aux dispositions de l'article L151- 6- 2 du code de l'urbanisme, introduite par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU doivent définir en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Le rapport de présentation du PLU présentera un état initial précis des continuités écologiques présentes sur le territoire communal, leurs connexions avec la trame régionale, en

Trame verte de la commune (rapport de présentation page 55) prévoyant les dispositions nécessaires pour les préserver et les valoriser.

Une OAP thématique sera ajoutée pour répondre à ces obligations, en reprenant la trame verte et bleue du SCoT (prescription 22 et suivante).

A noter qu'une cartographie des objectifs et obstacles aux continuités écologiques a été réalisée pour être intégrée à l'OAP (cf. avis du SAGE de l'Yerres).

Réserve n°2 : Prise en compte claire de la carrière, tant sur le plan de la cartographie que sur ses aspects économiques.



A gauche : Trame verte sur la commune, avec la localisation de la carrière (pointillé orange MRae)

A droite : zone AC du plan de zonage révisé, secteur d'extension de la carrière en limite ouest de la commune (Rapport de présentation, page 125)

La **carrière SCBV** est une activité importante pour la commune. Le Rapport de présentation doit présenter cette activité, tant sur le plan de l'environnement que sur le plan économique.

Il conviendra d'en exposer l'évolution (maintien extension nord comme dans le PLU du 26 novembre 2020, suppression de l'extension sud prévue dans la révision du PLU soumis à enquête publique).

La SCBV aurait commandé une étude de protection paysagère autour du site (datée et chiffrée). Il peut être envisagé au moins de la mentionner dans les documents définitifs.



Enfin, il est à noter qu'une concertation préalable avec ouverture de la participation du public par voie électronique a eu lieu sur « le projet d'extension du périmètre d'autorisation et de modification des conditions d'exploitation, sans prolongation de la durée d'autorisation de la carrière de la société des Carrières de Bannost-Villegagnon (SCBV) sur le territoire des communes de Bannost-Villegagnon et Jouy-le-Châtel (77) ». Cette concertation par voie électronique a eu lieu **du 30 juin 2025 au 15 juillet 2025**. Si les conclusions de cette concertation sont connues, il conviendrait de les mentionner pour que le document du PLU révisé soit complet.

En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux à plusieurs reprises, procédé à des investigations et à des entretiens avec les différents acteurs concernés, compulsé et étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, et une fois énoncées les recommandations et réserves qui précèdent, le Commissaire enquêteur émet en toute conscience et en toute indépendance

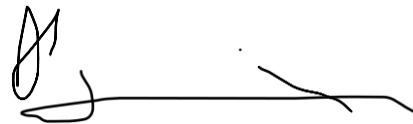
UN AVIS FAVORABLE

assorti de 6 recommandations et 2 réserves

au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Commune de Bannost-Villegagnon, soumis à enquête publique.

Boissy-le-Châtel le 21 novembre 2025

Le commissaire enquêteur,



Denis SARAZIN-CHARPENTIER

PIECES JOINTES

P V de synthèse du déroulement de l'enquête et des observations du Commissaire enquêteur
incluant le mémoire en réponse de la commune de Bannost-Villegagnon

Procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête publique et des observations**ENQUETE PUBLIQUE
relative à la révision
du Plan Local d'Urbanisme
de BANNOST-VILLEGAGNON**

Arrêté n°D 006-2025 du maire de Bannost-Villegagnon portant ouverture d'une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bannost-Villegagnon en date du 9 juillet 2025.

Enquête du **lundi 1^{er} septembre 2025** à 16h00 au **vendredi 3 octobre 2025** à 12h00 pendant 33 jours consécutifs.

Commissaire enquêteur désigné par Décision N°E25000042/77 de la Présidente du tribunal administratif de Melun en date du 21 mai 2025 : Monsieur Denis SARAZIN-CHARPENTIER.

1-DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**1.1-PRISE EN COMPTE DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE**

Outre la mise à disposition du dossier d'enquête publique version papier, le commissaire avait obtenu précédemment le dossier numérique compressé le 21 juillet 2025. Le 1^{er} septembre 2025 le commissaire enquêteur a eu le lien de téléchargement de l'ensemble du dossier d'enquête publique par l'assistant à maîtrise d'ouvrage :

<https://cabinet-greuzat.fromsmash.com/enquete-publique>

Un rendez-vous le 17 juin 2025, avec M. le maire, le cabinet Greuzat, et le secrétariat de mairie a permis de fixer les conditions matérielles de cette enquête publique : publicité, affichage, permanence. Il n'a pas permis d'aborder plus avant les problématiques de cette révision, tels que l'analyse des enjeux, le choix des OAP, le positionnement de la carrière.

Compte tenu des disponibilités du cabinet Greuzat, un rendez-vous de travail avait été prévu le 22 août 2025, annulé en raison de l'hospitalisation du commissaire enquêteur, rendez-vous reporté au 27 août et finalement annulé.

Le commissaire enquêteur a cependant complété sa connaissance du dossier par :

- un rendez-vous sur site le 25 juin avec M. Costa, de la SCBV (Société des Carrières de Bannost Villegagnon) ;
- des visites sur le terrain pour étudier les zones soumises à évolution.

Le dossier d'enquête publique aux rubriques classiques était complet sur le plan réglementaire. Il souffrait néanmoins d'insuffisances abordées au point 2 de ce procès-verbal (DEMANDES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR).

Le commissaire enquêteur a noté que le PLU actuellement valide avait été ôté du site internet de la commune. Il permettait de prendre connaissance des évolutions par rapport au PLU approuvé en 2020.

Le secrétariat de mairie lui a cependant fourni des extraits du PLU de 2020 : pièce n°5.1 Règlement graphique 1/10000^e Territoire communal ; pièce n°5.2 Règlement graphique Bannost 1/2000^e; pièce n°5.3 Règlement graphique Villegagnon 1/2000^e .

1-2- COMMUNICATION

L'affichage légal a été effectué sur toute la commune, sur les panneaux municipaux, et dans les hameaux et écarts compris. Les services communaux en sont remerciés.

De même, la mairie a fait distribuer dans chaque boîte aux lettres l'annonce de cette enquête publique. L'information était également sur le site internet de la commune, et sur le système d'alerte communal par SMS.

Des parutions ont eu lieu dans :

Le Pays Briard : 1^{er} avis 19 août 2025, 2^{ème} avis ???

La République de Seine-et-Marne : 1^{er} avis 19 août 2025, 2^{ème} avis ???

Le Parisien : 1^{er} avis ??? 2^{ème} avis 2 septembre 2025

Le commissaire enquêteur remercie la mairie, et ses services pour la célérité avec laquelle ces diverses démarches ont été effectuées, permettant une large information du public.

1.3- ECHANGES FORMELS

Au cours de l'enquête, des échanges par mél ont eu lieu avec la mairie, par la transmission des requêtes envoyées par mel, et également pour avoir des compléments sur l'observation n°2. Il n'y a pas eu d'échange avec l'assistant à maîtrise d'ouvrage.

A chaque permanence, le commissaire enquêteur a pu faire un point avec le secrétariat de mairie, ainsi que lors de la seconde permanence avec M. le maire.

1.4.- PERMANENCES

tenues

en mairie de Bannost-Villegagnon

le lundi 1^{re} septembre 2025 de 16h00 à 18h30 (ouverture de l'enquête)

le samedi 20 septembre 2025 de 9h00 à 12h00

le vendredi 3 octobre 2025 de 9h à 12h (clôture de l'enquête)

Salle de réunion du conseil à l'étage de la mairie.

Au cas où une personne en situation de handicap se serait présentée, le CE se serait proposé de descendre au rez-de-chaussée pour l'accueillir.

Aucun incident à signaler.

Le commissaire enquêteur se réjouit d'avoir pu faire le point sur quelques problématiques du territoire, avec Mme Brigitte HENNON, adjointe à l'urbanisme, M. Alexandre DE MEULENAERE, maire, le 1^{er} septembre, et avec Mme Laurence PASTOR lors de toutes les permanences.

Le public a pu s'exprimer en toute transparence.

1.5- CONTRIBUTIONS INTEGREES DANS LE REGISTRE :

OBSERVATION N°1 : ajustement sur l'OAP n°1

OBSERVATION N°2 : parcelles E43, E 44, E 128, E129 classées en zone A à réaffecter

OBSERVATION N°3 : OAP n°4 à reconsidérer

OBSERVATION N°4 : ouverture à la constructibilité route de Pressou à Villegagnon

OBSERVATION N°5 : OAP n°2 à reconsidérer

OBSERVATION N°6 : passage de la parcelle dite « La Houssière » de Ac en A

OBSERVATION N°7 : demande de renseignements

**OBSERVATION N°8 : 1)- demande de modification du zonage des fonds de parcelles F6 et F7 ainsi que des parcelles F8 et F3 de zone A pour les classer en zone UB
2)- demande de reclassement des parcelles F260, F 386, F 41, F384, F 385, F42 et F 284 de zone A en zone UB.**

OBSERVATION N°9 : demande de rétablissement de la parcelle B110 en UB.

1.6- CONTRIBUTION VOIE ELECTRONIQUE (mél)

Il a été fait un tirage papier des méls intégrés dans le registre papier.

2- DEMANDES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur tient à signaler un certain nombre de points qui seront repris dans le rapport final et l'avis motivé assorti de réserves éventuelles, et de recommandations, mais qu'il est intéressant de soulever dès à présent.

CE 1- Publications dans la presse

Le commissaire enquêteur n'a eu connaissance de ces premiers avis par votre intermédiaire (médialex) :

Le Pays Briard : 1^{er} avis 19 août 2025, 2^{ème} avis ???

La République de Seine-et-Marne : 1^{er} avis 19 août 2025, 2^{ème} avis ???

Et en tant que lecteur du Parisien :

Le Parisien : 1^{er} avis ??? 2^{ème} avis 2 septembre 2025

Auriez-vous possibilité de me compléter ces dates de publications, avec les justificatifs..

Réponse du maître d'ouvrage :

CE 2- Les 2 éléments essentiels d'un PLU sont la cartographie et le règlement.

Or la cartographie souffre d'insuffisances.

Les 3 pièces 5.2 sont toutes intitulées « PLAN DE ZONAGE BANNOST »

Il conviendrait de les réindexer par :

PLAN DE ZONAGE BANNOST-VILLAGNON 1/7500

PLAN DE ZONAGE SECTEUR BANNOST 1/1000

PLAN DE ZONAGE SECTEUR VILLEGAGNON 1/1000

En outre, il conviendrait d'ajouter à ces plans un **cartouche légendant les diverses zones** (A, AO, Ac etc..), et surtout **indiquer les noms de rues et chemins**.

A cet égard, le PLU approuvé le 26 novembre 2020 était exemplaire, avec en outre des zones colorées en facilitant largement la consultation, ce qui n'est pas le cas de ces plans soumis à l'enquête publique, puis à court terme applicables.

Enfin, en première page des pièces, notamment sur les plans de zonage, il serait utile d'ajouter le cartouche suivant :

ELABORATION	1ère REVISION
prescrite le : 21 janvier 2013	prescrite le : 19 mai 2022
arrêtée le : 25 octobre 2016	arrêtée le : 12 décembre 2024
approuvée le : 4 juillet 2017	approuvée le :
<i>Il y a aussi un arrêté de mise à jour du PLU du 7 décembre 2018</i>	modifiée le :
<i>Puis une nouvelle délibération approuvant le PLU le 26 novembre 2020</i>	

Réponse du maître d'ouvrage :

Des ajustements seront apportés afin d'améliorer la précision des plans de zonage et de compléter les informations figurant dans le cartouche. Ces modifications visent à garantir une meilleure cohérence graphique et documentaire entre l'ensemble des pièces du dossier.

CE 3- Le commissaire enquêteur estime que la pièce **7.2 BILAN DE LA CONCERTATION** n'a pas répondu aux attentes des personnes susceptibles de consulter ce document, dont lui-même. En effet rien ne ressort sur les différents points abordés ne serait-ce qu'une synthèse des principales observations. Il est indiqué en outre qu'à l'issue de la réunion publique un échange constructif a eu lieu, mais on ne sait pas sur quoi ?

Il remercie néanmoins les services de la mairie de lui avoir fourni le « cahier de la concertation » ouvert le 20 mai 2022 (donc ne figurant pas dans le dossier d'enquête publique).

Réponse du maître d'ouvrage :

Le bilan de la concertation a été transmis au contrôle de légalité conjointement à la délibération d'arrêt de projet. À l'issue de son examen, l'État n'a formulé aucune observation particulière, tant sur la rédaction du document que sur le tableau récapitulatif présentant l'évaluation de l'efficacité du dispositif de concertation mis en œuvre. Ce retour confirme la conformité et la clarté du bilan au regard des attentes réglementaires et méthodologiques.

CE 4- La « **synthèse des avis des personnes publiques associées** » et surtout les « **modifications envisageables après enquête publique** » ont laissé le commissaire enquêteur sur sa fin. Les réponses expéditives d'un « OK » pourraient être remplacées par « D'accord » avec pour les points importants au moins une ligne d'explication.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune souhaite donner une suite favorable aux observations formulées dans le cadre des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA). Dans cette optique, il n'est pas nécessaire de rédiger une réponse détaillée pour chacune des remarques : une simple mention telle que « OK » ou « d'accord » suffit à indiquer l'adhésion de la commune aux propositions ou corrections suggérées.

CE 5- La **carrière SCBV** est une activité importante pour la commune. Les documents soumis à l'enquête publique ne l'évoque que très peu, tant sur le plan de l'environnement que sur l'activité économique induite. Il est seulement indiqué dans le Rapport de présentation « On retrouve cependant une carrière présente à l'Ouest de la commune qui participe en tant qu'activité de la commune ».

Est-il envisagé d'intégrer ces aspects dans le rapport de présentation (maintien extension nord comme dans le PLU du 26 novembre 2020, suppression de l'extension sud prévue dans le PLU du 26 novembre 2020) ? Par ailleurs, la SCBV aurait commandé une étude de protection paysagère autour du site (datée et chiffrée). Est-il envisagé au moins de la mentionner dans les documents définitifs ?



Nota : Il est à noter qu'une concertation préalable avec ouverture de la participation du public par voie électronique a eu lieu sur « le projet d'extension du périmètre d'autorisation et de modification des conditions d'exploitation, sans prolongation de la durée d'autorisation de la carrière de la société des Carrières de Bannost-Villegagnon (SCBV) sur le territoire des communes de Bannost-Villegagnon et Jouy-le-Châtel (77) ».

Cette concertation par voie électronique a eu lieu **du 30 juin 2025 au 15 juillet 2025**. A ce jour, les conclusions de cette concertation ne semblent pas connues.

Si cette concertation ne pouvait pas être mentionnée dans l'arrêté de révision du 12 décembre 2024, antérieur, il pourrait être utile d'en faire mention avec les conclusions, si elles sont connues.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune se déclare favorable à l'intégration d'éléments complémentaires relatifs à la carrière SCBV, afin d'enrichir le rapport de présentation. Cette mise à jour permettra de mieux documenter l'activité du site, d'en préciser les caractéristiques et d'illustrer son évolution au cours des dernières années, tant sur le plan de l'exploitation que de la réhabilitation.

CE 6- Article 151-23 du Code de l'Urbanisme

De nombreux fonds de parcelles classés en UB ont été classés en zone A, coupant ainsi les parcelles en deux.

Pourquoi n'a-t-il pas été fait usage de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sur les éléments du paysage identifiés permettant de classer ces fonds de parcelles en « jardins », au lieu du classement en A (inadapté), et évitant ainsi de couper les parcelles en 2 zones ?

Ceci se ferait en adaptant le règlement au sein des articles UB.

L'application de cette disposition permettrait de répondre notamment à l'observation n°8.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le choix de classement des fonds de parcelles en zone A résulte d'une volonté de préserver la continuité agricole et paysagère des espaces ouverts en périphérie du tissu urbain, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, relatif à la protection des éléments de paysage identifiés, a bien été étudiée. Toutefois, cette disposition vise principalement la protection de composantes ponctuelles ou linéaires du paysage (haies, murs, arbres isolés, alignements, talus, etc.) et non des surfaces étendues comme les fonds de parcelles situés en interface entre zones urbaines et agricoles.

Par ailleurs, le classement en zone A permet de maintenir ces espaces dans une logique de préservation foncière et de gestion agricole potentielle, tout en évitant leur urbanisation future. Le maintien de ces fonds en zone urbaine « UB », même assorti d'une sous-réglementation L.151-23 du CU spécifique (« jardins »), risquerait de créer une ambiguïté quant à leur constructibilité et leur vocation.

Enfin, le zonage adopté assure une meilleure cohérence avec le tissu bâti existant et les continuités agricoles, tout en répondant à l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain. La commune reste néanmoins ouverte à une réflexion sur une adaptation ponctuelle du règlement UB et du zonage si certains cas particuliers le justifient, notamment pour clarifier l'usage des espaces en fond de parcelle à vocation de jardin ou d'agrément en utilisant l'article L.151-23 du CU.

CE 7- Clôtures

Le commissaire enquêteur a observé que sur la commune les clôtures sont assez disparates. Elles participent à l'harmonie du paysage et au maintien du caractère rural.

De nouveaux usages et de nouveaux matériaux font apparaître notamment des panneaux occultants et des brise-vues.

Cette révision du PLU peut-être l'occasion de se pencher sur cette question et de « réglementer » ces clôtures.

Si l'on prend l'Article UA 6 CLOTURES, il demanderait à être mieux défini :

-« Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent » : cette définition est très subjective.

-« La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80m mesurée à partir du sol existant sur son emprise » : 1,80 m, est-ce un mur de 1,80m, ou est-ce une base de 0,50 m à 0,80 m surmontée d'un bardage ajouré ou d'une haie vive ?

-« Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le paysage urbain et respecter les principes de continuité visuelle » : également très subjectif.

Des règles plus précises pourraient être édictées.

De même, comme cela a été fait pour d'autres articles du règlement, il pourrait être adjoint des croquis explicatifs, comme :



Il est rappelé que les panneaux occultants et brise-vues sont interdits sur toute la commune.

Réponse du maître d'ouvrage :

La commune partage le constat du commissaire enquêteur concernant la diversité des clôtures sur le territoire communal et reconnaît l'intérêt de préserver une cohérence paysagère tout en tenant compte des usages contemporains et des évolutions des matériaux.

Les clôtures participent en effet pleinement à la qualité du cadre de vie et à la préservation du caractère rural du bourg et de ses hameaux.

L'article UA 6 – Clôtures du règlement actuel formule des principes généraux visant à garantir une intégration harmonieuse dans l'environnement. Toutefois, la commune reconnaît que certaines de ces dispositions, formulées de manière qualitative, peuvent prêter à interprétation et mériteraient d'être mieux encadrées et illustrées.

Des précisions seront intégrées lors de la phase d'approbation dans règlement écrit des zones afin d'apporter plus de règles sur les clôtures, dans un souci de lisibilité, de cohérence paysagère et de meilleure appropriation par les usagers.

CE 8- Dépôts de déchets inertes

Dans sa mission d'observation et de reconnaissance des lieux concernés par la révision du PLU, le commissaire enquêteur a constaté plusieurs dépôts (anciens et récents) de déchets matières inertes (BTP) le long de la route D 75a menant de Bannost-Villegagnon à Frétoy, au nord de la D 1004.

Je suis allé interroger un riverain attendant le passage du bus scolaire, qui m'a indiqué que la gendarmerie serait venue sur place. C'est la raison pour laquelle j'ai téléphoné à la gendarmerie, comme me le permet l'article L. 123-13 du Code de l'environnement. Au lieu de me donner directement l'explication (rehaussement de 2 mètres maximum sur un chemin privé avant d'établir une plate-forme pour l'évacuation des betteraves), elle a préféré en référer au maire de la commune, qui m'a fourni les explications nécessaires, ce dont je le remercie.

Réponse du commissaire enquêteur :

Dont acte.

3- OBSERVATIONS DU PUBLIC

OBSERVATION N°1 : ajustement sur l'OAP n°1

De : Céline <mady1831@gmail.com>

Envoyé : mercredi 17 septembre 2025 12:26

À : enquetepublique77970@gmail.com; MAIRIE BANNOST VILLEGAGNON <mairie@bannost-villegagnon.fr>

Objet : Observations, demande express

Famille DUCREUX THIERRY, DAUBORD CELINE épouse DUCREUX

Parcelle E73 OAP 1, 2300 m².

Enquête publique relative à la modification du PLU et de l'OAP commune de Bannost-Villegagnon

À l'intention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Maire, le Conseil Municipal, les élus, la Communauté de Communes du Provençois.

Observations et demande expresse

Conformément au zonage de l'OAP 1, deux lots constructibles sont identifiés sur une surface d'environ 2 300 m².

Nous acceptons pleinement cette orientation.

Cependant, nous sollicitons simplement un ajustement technique : élargir à gauche la bande d'accès (≥ 4 m) afin de permettre, dans le futur et si les documents d'urbanisme l'autorisent, une desserte vers l'arrière. Cette réserve n'impacte pas le projet actuel, mais optimise la parcelle et évite de bloquer un aménagement ultérieur possible.

Par ailleurs, compte tenu de l'urgence concernant notre situation familiale et médicale connue de la commune, nous sollicitons expressément la possibilité de mettre en œuvre la Phase 1 dès à présent, sans attendre le délai de 5 ans prévu par le calendrier de compatibilité du SCoT.

Cette anticipation limitée permettrait de répondre à notre besoin immédiat, sans remettre en cause l'équilibre global de l'OAP ni la planification communale.

Nous demandons que cette observation soit intégrée au registre, et qu'elle soit examinée avec bienveillance au regard :

du respect intégral du PLU et de l'OAP, de la continuité urbaine assurée par notre projet et de la situation exceptionnelle de notre foyer qui ne nous permet pas d'attendre plusieurs années.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bannost-Villegagnon

Le présent mémoire est transmis dans un cadre strictement confidentiel, et n'a vocation qu'à nourrir la réflexion et l'appréciation du commissaire enquêteur et de la mairie de Bannost-Villegagnon.

Nous vous remercions pour votre soutien,

Bien sincèrement FAMILLE DUCREUX DAUBORD



-Réponse du maître d'ouvrage

Suite à l'abandon de l'OAP n°4 dite "de la Becelle", les surfaces initialement prévues dans ce secteur ne sont plus mobilisées. Les mètres carrés ainsi libérés peuvent dès lors être réalloués sur d'autres opérations, notamment au sein de l'OAP 1, sans modification de la capacité globale du document d'urbanisme.

Dans ce contexte, la bande en limite de parcelle mentionnée dans l'observation peut être reprise en zone constructible, permettant la création de trois terrains à bâtir. Cette évolution reste cohérente avec les orientations du PLU et assure la continuité du tissu urbain existant.

En revanche, le maintien d'une voie d'accès en réserve n'est pas retenu à ce stade, le SCoT ne permettant pas actuellement d'envisager la constructibilité des terrains situés en arrière. La création d'une desserte vers ces espaces serait donc prématurée et sans objet au regard des orientations supra-communales en vigueur.

Concernant la demande de la famille visant à rendre les terrains directement constructibles à la suite de l'approbation du PLU, la commune y répond favorablement, considérant que cette évolution s'inscrit dans la logique du projet d'aménagement retenu.



Reprise de la parcelle (jaune) en zone UB avec modification de l'OAP pour 3 terrains à bâtir.

OBSERVATION N°2 (parcelles E43, E 44, E 128, E129 classées en zone A à réaffecter)

De : **johan mizrahi** <johan.mizrahi@gmail.com>

Date: mar. 2 sept. 2025 à 17:12

Subject: Observation relative au projet de PLU

To: enquetepublique77970@gmail.com <enquetepublique77970@gmail.com>

Cc: Chez Jo et Mel <gite.jomel@gmail.com>

Objet : Observation relative au projet de PLU – demande de maintien et de sécurisation d’une activité touristique existante sur les parcelles E43, E44, E128 et E129

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je soussigné **Johan MIZRAHI**, propriétaire des parcelles cadastrées **E43, E44, E128 et E129** situées sur la commune de **Bannost-Villegagnon**, souhaite apporter une observation dans le cadre de l’enquête publique relative à la révision du Plan Local d’Urbanisme (PLU).

Ces parcelles sont actuellement classées en zone **N** et font l’objet d’une **autorisation officielle délivrée par la commune**, validée par délibération du conseil municipal, pour l’installation et l’exploitation d’un petit hébergement touristique comprenant :

- **deux yourtes,**
- **trois tiny houses,**
- et des aménagements associés conformes à l’autorisation.

Cette autorisation, régulièrement obtenue, m’a permis de développer une activité légale, intégrée dans son environnement naturel, et générant des retombées positives pour la commune :

- **Économiques** : recettes liées à la taxe de séjour, consommation dans les commerces et services locaux,
- **Sociales** : offre d’hébergement touristique original et attractif, contribuant au dynamisme du territoire,
- **Environnementales** : installations légères, démontables et respectueuses du paysage, en cohérence avec les objectifs de sobriété du PLU.

Or, le projet de nouveau PLU prévoit de reclasser ces parcelles en zone **A (Agricole)**.

Un tel classement risquerait de mettre en difficulté l’activité existante et d’empêcher toute évolution future (adaptations, améliorations ou extensions mineures), alors même que celle-ci a été **autorisée et validée par la commune**.

Afin de garantir la sécurité juridique de mon activité et la cohérence du règlement d’urbanisme, je sollicite donc :

- le **maintien** de la possibilité d’exploiter ces hébergements touristiques,
- et idéalement, la création d’une **pastille spécifique sur le plan de zonage**, ou le classement en **sous-zone adaptée à l’accueil touristique et aux loisirs légers** (type “N-lo” ou équivalent), permettant de reconnaître et sécuriser définitivement l’activité existante.

Je reste bien entendu disponible pour fournir tout document complémentaire (copie de l’autorisation délivrée, plans, photos) et pour échanger sur ce projet avec vos services.

Je vous remercie de l’attention portée à la présente observation et reste convaincu qu’une telle adaptation permettra de concilier les objectifs de protection agricole du PLU avec le maintien d’une activité touristique légale, intégrée et bénéfique pour la commune.

Je vous prie d’agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l’expression de ma considération distinguée.

Johan MIZRAHI - གདམས་ཚེས་ཡེ་ཤེས་ ☎ 06 09 72 87 38



Localisation des parcelles E43, E 44, E 128, E129

-Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles E43, E44, E128 et E129 étaient précédemment classées en zone A0 dans l'ancien document d'urbanisme. Cette zone, bien que à vocation agricole, permettait certaines occupations du sol sous conditions.

Dans le cadre de la révision du PLU, ces parcelles ont été reclassées en zone A (Agricole) afin d'assurer une meilleure cohérence avec les enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels du secteur. Ce choix découle des orientations du SCOT du Grand Provinois, qui impose une stricte maîtrise de la consommation d'espace et un recentrage de l'urbanisation autour du bourg principal.

Le règlement du PLU actuel ne mentionne aucune possibilité d'implantation d'habitats légers ou démontables à vocation touristique ou d'habitation, tels que les yourtes, tiny houses ou hébergements de loisirs.

Ces formes d'occupation du sol ne relèvent pas des usages agricoles et ne figurent pas parmi les autorisations prévues à l'article A2. Par conséquent, elles sont interdites en zone A, sauf si elles sont :

- directement nécessaires à une activité agricole (ex. hébergement temporaire de saisonniers agricoles), ou
- reliées à un service public ou d'intérêt collectif (cas exceptionnel).

En résumé

- En zone A0 : aucune construction n'est permise (même temporaire).
- En zone A "classique" : seules les constructions agricoles et certaines annexes sont autorisées.
- Les habitats légers touristiques (yourtes, tiny houses, cabanes, etc.) ne sont pas admis dans cette zone, sauf à bénéficier d'un secteur ou d'une pastille spécifique (ex. Nlo, ALo) qui permettrait d'en reconnaître l'usage.

Toutefois, la commune reconnaît que l'activité touristique existante sur ces parcelles, autorisée par délibération du conseil municipal et intégrée dans son environnement, présente un intérêt local certain, tant sur le plan économique que social et environnemental.

Aussi, bien que le classement en zone A soit maintenu afin de garantir la vocation agricole dominante du secteur, la commune étudiera la possibilité d'introduire une mention spécifique dans le zonage et d'ajuster le règlement écrit pour préserver la continuité de l'usage autorisé, sans ouvrir la voie à une urbanisation nouvelle.

Cette reconnaissance pourrait se traduire par la création d'un secteur spécifique à vocation de loisirs légers (type ALo), afin de mieux encadrer ce type d'activités tout en respectant les orientations du SCOT.

En résumé, la commune souhaite sécuriser l'activité touristique existante, tout en veillant à ne pas remettre en cause les équilibres agricoles et les principes de sobriété foncière fixés par les documents de planification supra-communaux.



Reprise des parcelles en zone ALO pour permettre le maintien de l'activité.

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bannost-Villegagnon

OBSERVATION N°3 (OAP 4 à reconsidérer)

Document remis par les signataires au commissaire enquêteur lors de la permanence du 20 septembre 2025, avec la carte jointe :

Bonjour Mr SARAZIN-CHARPENTIER, commissaire enquêteur titulaire sur la commune de Bannost-Villegagnon,

· Famille présentes le samedi 20 septembre : Rue de la Bécelle à BANNOST et Rue de Villeflond.
Mr et Mme SAMBOURG, situé au : 15, Rue de la Bécelle, identifié sur le cadastre de la couleur grise ;
Mr et Mme MIELEVE, situé au 17, : Rue de la Bécelle, identifié sur le cadastre de la couleur jaune ;
Mme BERNARD et Mr NAJOS, situé au : 21, Rue de la Bécelle, identifié sur le cadastre de la couleur verte ;
Mme DUPRE et Mr BEAUVALLET, situé au : 23, Rue de la Bécelle, identifié sur le cadastre de la couleur bleue ;
Mme VATAUT et Mr RICARDO, situé au : 17 Rue de Villeflond, identifié sur le cadastre de la couleur orange.

Ces personnes ont signé le document original.

· Famille non présente le samedi 20 septembre : Rue de la Bécelle à BANNOST.

Mme SECHER, situé au : 19, Rue de la Bécelle, identifié sur le cadastre de la couleur rose ;

Arguments en faveur du refus de construction derrière nos maisons

Nous avons établi une liste de raisons expliquant pourquoi nous **nous opposons à l'urbanisation** du terrain situé à l'arrière de nos habitations :

1. Nous avons choisi ces maisons pour leur **cadre de vie "esprit de campagne"**, tout en étant proches de la ville.
2. Lors de l'achat de nos maisons, il nous a été indiqué que le terrain à l'arrière **n'était pas constructible**.
3. **Tranquillité et intimité** : La présence d'un mur autour de nos maisons préserve notre vie privée. Une construction à l'arrière remettrait cela en cause.
4. Les nouvelles habitations seraient **trop proches** des nôtres, entraînant une promiscuité non souhaitée.
5. Certains d'entre nous envisageraient de **revendre leur maison** si une urbanisation était confirmée.
6. La commune pourrait perdre une **assistante maternelle** ce qui impacterait le service local aux familles.
7. Au total, la commune pourrait perdre 9 enfants.
8. La parcelle concernée **n'est pas suffisamment (2 fois par ans) entretenue par son propriétaire actuel**. Ce sont **certains d'entre nous qui, de manière bénévole, réalisent un entretien partiel** (tonte, nettoyage), afin d'éviter que la végétation ne déborde et **n'envahisse nos jardins et habitations**. Cela montre à quel point **cette parcelle n'est pas valorisée** actuellement, et combien nous sommes **directement impactés par son état**.
9. Nous souhaitons avoir la **possibilité de racheter les terrains** situés derrière nos maisons (passerelle).
10. Le terrain accueille une **biodiversité** importante : biches, renards, serpents, hérissons, grenouilles...
11. Une urbanisation entraînerait une **pollution sonore et visuelle**, contraire à l'environnement calme que nous avons choisi.
12. **Deux maisons** sont prévues sur la parcelle, ce qui augmenterait la densité de population et les nuisances associées.
13. **Si nous avions voulu avoir des voisins** justes derrière nos jardins, **nous aurions fait le choix d'acheter** en centre-ville **ou en lotissement**.
14. **Nous avons choisi ce quartier précisément pour son** environnement paisible, aéré, et dégagé, **avec une vue libre sur l'arrière de nos maisons. Cette ouverture fait partie intégrante du** cadre de vie **qui nous a été présenté au moment de l'achat**.
15. **La construction de nouvelles maisons derrière chez nous viendrait** à l'encontre de ce choix volontaire, **et serait vécue comme une** trahison de la promesse de tranquillité **qui a motivé notre installation ici**.
16. **Une source traverse** actuellement la parcelle, du terrain de M. et Mme SAMBOURG, puis circulant à travers celui de Mme SECHER. Il est à noter que Mme SECHER a installé une pompe de relevage dans son sous-sol, indiquant une présence significative d'eau en sous-sol. Toute modification du tracé naturel de cette source **liée à un projet de construction** pourrait entraîner **un risque d'inondation pour les terrains en aval**. Nous n'avons pas réussi à localiser avec exactitude la source.

17. **Le terrain concerné est actuellement** un champ cultivé situé en lisière du bois. Dans l'éventualité où ce terrain serait classé en zone constructible, il conviendra de respecter une distance minimale **de 5 mètres entre les futures constructions**, conformément aux règles d'urbanisme en vigueur.

18. Nous souhaitons également attirer votre attention sur l'état actuel du chemin desservant cette zone. Il s'agit **d'un passage étroit**, où deux véhicules ne peuvent se croiser, ce qui pose un réel problème de circulation et de sécurité, notamment en cas d'intervention des secours. Ce chemin constitue en effet un accès pour les pompiers, mais sa configuration ne permet pas une intervention rapide et efficace **en cas d'urgence**.

19. Par ailleurs, la rue est **en sens unique (Chemin)**, ce qui limite encore davantage les possibilités d'accès. Il est également à noter **l'absence de bateau** (abaissement de trottoir) pour permettre l'entrée ou la sortie de véhicules depuis les propriétés, ce qui complique **l'accès aux riverains**.

20. **Des travaux de voirie important** seront nécessaires afin de casser la route pour permettre **le passage des réseaux** d'eau, d'électricité et d'internet jusqu'à la maison."

21. Le terrain présente une composition **argileuse, caractérisée par une faible perméabilité**. Il est légèrement en cuvettes, ce qui favorise la **stagnation de l'eau de pluie** et le maintien d'un sol **humide en profondeur**.

22. "La présence d'une mare **peuplée de grenouilles** dans la zone boisée souligne la sensibilité écologique du terrain. Toute intervention pourrait impacter cet écosystème humide, et une **étude environnementale préalable est recommandée**.

Nous vous remercions sincèrement de nous avoir reçus et écoutés. Nous espérons un avis défavorable quant à l'aménagement de notre parcelle situé rue de la Becelle et rue de Villeflond à Bannost.

Cordialement

Mme Angélique MIELEVE

17, Rue De La Becelle

77970 BANNOST-VILLEGAGNON

Tél: 06 68 67 09 03



Le commissaire enquêteur s'est rendu 2 fois sur le site, seul puis en présence de Mmes Mieleve et Sambourg.

-Réponse du maître d'ouvrage

La commune tient tout d'abord à remercier les riverains pour la qualité et la précision des observations transmises concernant le projet d'aménagement à l'arrière de leurs habitations.

Ces remarques, formulées de manière constructive, traduisent un attachement fort à la qualité du cadre de vie et à la préservation du caractère rural du quartier.

1. Prise en compte des remarques formulées

L'ensemble des éléments soulevés qu'il s'agisse :

- des problématiques de tranquillité et d'intimité,
- des contraintes d'accès et de voirie,
- des risques liés à la présence d'eau souterraine et de zones humides,
- ou encore de la valeur paysagère et écologique du site ont été attentivement examinés par la municipalité.

2. Position de la commune sur l'OAP

Au regard de ces constats, la commune partage les préoccupations exprimées par les habitants. Elle considère que ce secteur présente des contraintes techniques, environnementales et paysagères fortes qui ne permettent pas d'envisager une urbanisation cohérente et respectueuse du cadre existant.

En conséquence, la commune se déclare favorable à la suppression de cette OAP du document d'urbanisme. Cette orientation vise à préserver :

- le caractère rural et paysager du quartier,
- la tranquillité des riverains,
- ainsi que la préservation des milieux naturels identifiés (source, mare, faune locale).

Conclusion

La commune remercie à nouveau les habitants pour leur implication et leur vigilance. Leurs contributions ont été déterminantes dans la décision de soutenir la suppression de l'OAP "Rue de la Becelle", afin de maintenir un développement urbain en adéquation avec l'identité du village et les attentes de ses habitants. La commune va réfléchir à redistribuer ces m² sur un autre secteur moins contraignant.

OBSERVATION N°4 (ouverture à la constructibilité route de Pressou à Villegagnon)

Samedi 20 septembre 2025.

M. Jean-Pierre RONDEAU 2 rue de l'ancien cimetière 77650 Saint-Loup-de-Naud

M. Christophe RONDEAU ferme de la Folie 77130 La Tombe
propriétaires indivis avec

M. Philippe RONDEAU 38 rue de la Prairie 7730 Cannes-Ecluse

de la parcelle 502X 20 Pré du Luhard à Villegagnon

proposent d'ouvrir à la construction la zone figurant sur le plan ci contre.

Ces messieurs à l'appui de leur demande signalent que ce terrain est desservi par la route du Pressou, avec adduction d'eau potable, électricité.

Cette requête a été déposée lors de la phase de concertation. (courrier du 15 février 2024)

Ils ajoutent que ce terrain actuellement en jachère pourrait être remis en culture générant des nuisances avec les traitements. Ils proposent de le convertir en prairie (aménagement paysager)

signé Christophe Rondeau Jean-Pierre Rondeau

Localisation :



Pièce jointe à l'observation n°4 :



-Réponse du maître d'ouvrage

La commune remercie M. Philippe Rondeau pour sa contribution et l'intérêt porté à la concertation menée dans le cadre de la révision du document d'urbanisme.

Sa proposition d'ouverture à la construction du secteur précité a bien été examinée.

Cependant, il n'est pas possible de donner une suite favorable à cette demande, pour les raisons suivantes Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Or, le SCOT applicable au territoire fixe des objectifs stricts de limitation de la consommation d'espace, dans une logique de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce cadre, la commune ne peut ouvrir à l'urbanisation qu'une surface totale inférieure à 0,99 hectare sur l'ensemble de son territoire. Ce plafond global, imposé par le SCOT, ne permet donc pas d'envisager de nouvelles extensions urbaines, notamment sur des secteurs aujourd'hui classés en zone agricole ou naturelle, tels que la parcelle mentionnée.

En conséquence, même si le terrain présente une desserte existante (voirie, eau, électricité), la commune ne peut juridiquement ni techniquement justifier une ouverture supplémentaire à la construction sans méconnaître les prescriptions du SCOT. Cette contrainte s'applique de manière uniforme à l'ensemble des demandes d'ouverture formulées dans le cadre de la concertation.

La commune comprend la volonté de valorisation du terrain exprimée par M. Rondeau, mais elle se doit de respecter le cadre de planification supérieur qui s'impose à elle. Pour ces raisons, la demande d'ouverture à la construction de la parcelle 502X20 n'est pas recevable dans le cadre du présent PLU.

OBSERVATION N°5 (OAP n°2 à reconsidérer)

Samedi 20 septembre 2025.

M. Michel LEROY, 3 rue de la Fontaine à l'Ange, 77970 Bannost-Villegagnon

sollicite une petite extension de l'OAP n°2 de façon à rendre constructible une nouvelle parcelle.

Il indique que cette OAP n°2 bénéficie de tous les réseaux (eau, électricité)

Il indique que l'OAP n°4 dans un chemin rural sans aucun réseau nécessiterait des investissements pour la commune.

Localisation de l'OAP n°2 objet de la présente demande, et de l'OAP n°4.

**-Réponse du maître d'ouvrage**

La demande de M. LEROY s'inscrit dans une logique d'extension mesurée et de complétude du tissu urbain existant, argumentée par la présence des réseaux et la continuité avec le bâti environnant.

Sur le plan technique, l'extension sollicitée ne soulèverait pas de difficulté particulière d'intégration urbaine ou paysagère.

Cependant, la commune est aujourd'hui contrainte par les orientations du SCoT du Provinois, qui limite strictement les possibilités d'ouverture à l'urbanisation.

Les marges de constructibilité attribuées à Bannost-Villegagnon dans ce cadre ont déjà été pleinement mobilisées par les OAP actuellement en vigueur.

Toute extension supplémentaire de ces zones serait donc incompatible avec le SCoT, et exposerait la commune à un risque de non-conformité de son document d'urbanisme.

En conséquence, la demande d'extension de l'OAP n°2 ne peut être acceptée à ce jour.

La commune reconnaît la pertinence des arguments techniques avancés, notamment la présence des réseaux et la meilleure maîtrise foncière du secteur, mais le cadre réglementaire supra-communal ne permet pas d'envisager une nouvelle ouverture à la constructibilité sans révision préalable du SCoT.

Il est toutefois précisé que cette observation sera conservée au registre et pourra être réexaminée lors d'une future révision du SCoT ou du PLU, si les orientations régionales et intercommunales d'aménagement venaient à évoluer.

OBSERVATION N°6 (passage de la parcelle dite « La Houssière » de Ac en A)

Vendredi 3 octobre 2025

Nicolas Collignon, 31 bis route de Nangis à Villegagnon, 77970 Bannost Villegagnon, président de l'association BVABV (Bien Vivre à Bannost Villegagnon).

Le retour en zone A (agricole) au lieu de Ac (Activité de Carrière) de la parcelle dite « La Houssière » permet d'éviter une extension de la carrière de façon démesurée sur Villegagnon pour le bien-être et la tranquillité des habitants de la commune.

signé Nicolas Collignon

Localisation des parcelles X15 et X48



-Réponse du commissaire enquêteur :

Dont acte.

OBSERVATION N°7 (demande de renseignements)

Vendredi 3 octobre 2025

Madame MICHEL rue de Jouy à Bannost Villegagnon, se renseigner sur le classement des terrains à proximité de sa propriété.

-Réponse du commissaire enquêteur :

Satisfaction donnée.

OBSERVATION N°8 :

- **1 - demande de modification du zonage des fonds de parcelles F6 et F7 ainsi que des parcelles F8 et F3 de zone A pour les classer en zone UB**
- **2 - demande de reclassement des parcelles F260, F 386, F 41, F384, F 385, F42 et F 284 de zone A en zone UB.**

01.10.2025

La secrétaire de mairie

----- Forwarded message -----

De : **Clementine Molinero** <clementine.molinero@gmail.com>

Date: ven. 26 sept. 2025 à 13:42

Subject: Observations sur le projet de révision du PLU de Bannost-Villegagnon

To: enquetepublique77970@gmail.com <enquetepublique77970@gmail.com>

Cc: Viviane Lyon-Caen <vivilyoncaen@gmail.com>

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je suis l'un des membres de l'indivision Lyon-Caen, propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune de Bannost. Le dossier de révision du PLU soumis à enquête publique appelle plusieurs observations de ma part afin que des modifications soient apportées.

- D'une part, la modification du zonage des fonds de parcelles F6 et F7 ainsi que des parcelles F8 et F3 pour les classer en zone UB apparaît nécessaire.

En effet, ces parcelles ou parties de parcelles sont classées en zone A alors qu'elles constituent une enclave au sein de deux zones UB. Un classement de ces parcelles en zone UB aurait l'avantage de rendre plus cohérent le zonage de cette partie de la commune et permettrait également d'éviter de maintenir une zone UB, correspondant à une propriété, déconnectée des autres parties classées en zone UB de la commune.

En outre, au regard de l'objectif figurant dans le rapport de présentation de « favoriser la densification du tissu urbain existant en permettant l'implantation de 25 logements au minimum au sein des dents creuses en compatibilité avec le SCOT du Provinois », classer les parcelles citées précédemment en zone UB permettrait de satisfaire à cet objectif. En l'état, la partie des parcelles F6 et F7 classée en zone UB se situe entre deux constructions situées en limite séparative. Si ces parcelles constituent incontestablement une dent creuse, elles ne pourront accueillir aucune construction sans modification du zonage. Compte tenu de la configuration des lieux et des dispositions de l'article UB5 relatif à l'implantation des constructions, aucun logement ne pourra être implanté dans cette dent creuse sans méconnaître les règles d'implantation. En effet, le terrain comprend une limite séparative avec une façade aveugle et une autre limite séparative avec une façade avec ouverture. Les dispositions de l'article UB5 prévoient que « les constructions doivent être implantées sur une limite séparative ou en retrait d'une des limites ou des deux limites en respectant une marge minimale de 3 mètres en cas de façade aveugle et 8 mètres en cas de façade comportant une ouverture ». Au regard de la faible largeur du terrain classé en zone UB, aucune construction ne pourra être implantée en respectant la distance de 8 mètres par rapport à la limite séparative comprenant une façade avec ouverture. Ainsi, classer les parcelles F6 et F7 dans leur intégralité ainsi que des parcelles F8 et F3 permettrait d'implanter une construction dans le respect du règlement du PLU et donc de procéder à une densification du tissu urbain en compatibilité avec le SCOT du Provinois.

- D'autre part, les parcelles F260, F 386, F 41, F384, F 385, F42 et F 284 ont été classées en zone A alors qu'elles ne présentent, à aucun titre, les caractéristiques d'une telle zone. Il s'agit du jardin des propriétés, à usage d'habitation, appartenant à nos familles et n'ont donc aucune vocation agricole. Leur classement en zone UB serait plus approprié, d'autant plus que ces parcelles bénéficieront de l'application du règlement d'une telle zone qui conditionne fortement l'implantation de toute construction, notamment au regard des règles d'implantation figurant à l'article UB 5, et les jardins seront donc préservés sans qu'un zonage inapproprié soit nécessaire.

En outre, ces parcelles font l'objet d'une protection paysagère au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Or, la décision d'instituer cette zone de protection n'est pas motivée. Et, à supposer que l'instauration d'une protection soit justifiée sur une partie de ces parcelles, l'ampleur de la surface concernée, qui correspond à la quasi intégralité du jardin de nos propriétés, n'est pas admissible et apparaît totalement disproportionnée.

Pour ces raisons, une modification du zonage du PLU, tel que prévu dans le projet de révision du PLU soumis à enquête publique, est nécessaire.

Je vous prie d'agréer, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Clémentine Voillemot

Localisation des parcelles concernées par les 2 demandes :



-Réponse du maître d'ouvrage

La commune prend note de la demande formulée par l'indivision Lyon-Caen visant à reclasser en zone UB les parcelles F6, F7, F8 et F3, actuellement partiellement classées en zone UB et A dans le projet de révision du PLU soumis à enquête publique.

Il convient tout d'abord de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 classait déjà ces terrains dans les mêmes limites qu'aujourd'hui : une partie en zone UB, correspondant au bâti existant et aux abords immédiats, et une partie en zone UJ, destinée au jardin et loisirs de plein-air.



PLU approuvé en 2017



PLU en enquête publique

Le classement actuel n'introduit donc aucune régression de constructibilité par rapport au document d'urbanisme antérieur.

Dans le cadre de la révision en cours, la commune a au contraire procédé à un léger ajustement du zonage, en repoussant le trait de la zone UB plus en profondeur (53 m de la voie contre 42 m dans le PLU de 2017) afin de mieux intégrer les parcelles déjà urbanisées.

Cet ajustement permet de répondre partiellement à la demande d'optimisation du périmètre constructible, tout en respectant les orientations du SCoT du Provinois, qui impose une stricte maîtrise de la consommation d'espace et une limitation de l'extension des zones urbaines.

Or, le reclassement complet des parcelles F6, F7, F8 et F3 en zone UB reviendrait à étendre de manière significative le périmètre urbanisable au-delà du tissu bâti existant. Une telle extension irait à l'encontre :

- des objectifs de modération de la consommation foncière fixés par le SCoT et repris dans le rapport de présentation du PLU,
- de la volonté communale de concentrer le développement urbain sur les secteurs déjà desservis et présentant un potentiel de densification interne,
- et du principe de préservation des continuités agricoles et naturelles autour du village.

La commune rappelle que l'objectif de création d'environ 25 logements au sein du tissu existant doit prioritairement être atteint par la mobilisation des dents creuses et des parcelles déjà classées en zone UA et UB, sans ouverture nouvelle à l'urbanisation. Le classement proposé dans le projet de PLU permet de satisfaire cet objectif tout en garantissant la cohérence spatiale et environnementale du développement communal.

Par ailleurs, les arguments avancés relatifs à l'impossibilité d'aménager une construction sur les parcelles F6 et F7 en l'état ne sont pas fondés. Ces deux parcelles présentent une largeur de façade d'environ 15 mètres, ce qui permet la réalisation d'un projet conforme au règlement de la zone UB. En effet, il est tout à fait possible d'implanter une construction en limite séparative, et de prévoir un retrait de 3 mètres sur l'autre limite séparative du côté de la parcelle F9, conformément à l'article UB5.

Une telle implantation dégagerait une façade constructible d'environ 12 mètres, suffisante pour accueillir une maison individuelle dans le respect du règlement et du caractère urbain du secteur.

La commune estime donc que le potentiel de densification de ces terrains est réel et déjà pris en compte dans le projet de zonage proposé, sans qu'il soit nécessaire d'étendre encore la zone constructible.

En conséquence, et malgré les arguments avancés relatifs à la cohérence du zonage et aux contraintes d'implantation sur les parcelles concernées, la commune ne peut pas donner une suite favorable à la demande de reclassement des parcelles F6, F7, F8 et F3 en zone UB. Le maintien du zonage proposé apparaît justifié au regard des orientations supra-communales, des objectifs de sobriété foncière et de la continuité agricole/naturelle à préserver à l'arrière.

La commune a pris connaissance de la demande visant à reclasser les parcelles F260, F386, F41, F384, F385, F42 et F284 en zone UB, au motif qu'il s'agirait de jardins attenants à des propriétés bâties et qu'elles n'auraient pas vocation agricole.



Toutefois, après analyse, la commune ne peut pas donner une suite favorable à cette demande.

Le classement de ces parcelles en zone A répond à plusieurs objectifs d'aménagement et de cohérence territoriale :

Le SCoT du Provinois impose une stricte maîtrise de la consommation d'espace et proscrit toute extension urbaine non justifiée par un besoin avéré. Le reclassement en zone UB irait à l'encontre de ces orientations supra-communales, en étendant artificiellement le tissu bâti vers les espaces agricoles et naturels.

Bien que ces parcelles soient aujourd'hui utilisées à titre de jardins privés, leur intégration au zonage agricole repose sur leur position en continuité directe de la zone A, leur ouverture sur le paysage rural et leur absence d'équipements publics ou de voies de desserte adaptées.

Le zonage ne se fonde pas uniquement sur l'usage actuel, mais sur la vocation du sol à long terme et sur la nécessité de maintenir une ceinture agricole et paysagère autour du bourg.

La mise en place d'une protection paysagère sur ce secteur est motivée par la volonté de préserver les perspectives ouvertes sur le plateau et le cadre rural du village.

L'étendue de la protection n'est donc pas disproportionnée : elle répond à une logique d'ensemble, visant à éviter la progression du bâti vers l'extérieur du village et à maintenir les jardins arrière dans leur caractère de transition entre le tissu urbain et l'espace agricole.

Le règlement de la zone UB, déjà très contraignant en matière d'implantation, n'a pas vocation à s'appliquer sur des terrains qui constituent des espaces verts de transition. Par ailleurs, aucun besoin foncier ou projet concret ne justifie aujourd'hui une extension du zonage UB sur ces parcelles.

En conséquence, la commune confirme le maintien du classement en zone A des parcelles F260, F386, F41, F384, F385, F42 et F284.

Ce choix permet d'assurer la cohérence paysagère du village, de respecter les orientations du SCoT et de préserver les espaces à vocation agricole et naturelle, tout en garantissant la lisibilité des limites urbaines.

OBSERVATION N°9 : demande de rétablissement de la parcelle B110 en UB.

Vendredi 03 octobre 2025

Texte déposé en main propre et envoyé par mél en mairie

Présentation de la situation

Je me présente, Sébastien Laurens, agent immobilier en charge de la vente du terrain situé au 37 rue de Jouy 77970 Bannost-Villegagnon. Ce terrain appartient à Madame Ouzounian, Monsieur Andreassian, Madame Rodrigues, Madame Ghougassian et Madame Aprahamian, représentés par Monsieur Thomas Gicquel de l'étude généalogique Guénifer à Villeurbanne. Ils m'ont confié la vente de ce terrain le 19 novembre 2024.

A ce jour, la parcelle est classée en zone constructible UB sur la commune. Cependant, il est prévu que cette situation change dans un avenir proche, et que le terrain passe en zone agricole.

Un acquéreur, Monsieur Medjani, a formulé une offre d'achat au prix demandé par les vendeurs. Cette offre a été acceptée par l'ensemble des propriétaires, précisément parce qu'elle correspond au prix demandé. Monsieur Medjani s'engage à déposer rapidement un permis de construire afin de garantir la constructibilité du terrain avant toute modification.

Dans ce contexte, vendeurs et acquéreur demande que la parcelle cadastrée B110 soit maintenue en zone à bâtir UB, afin de permettre la réalisation du projet de construction prévu et de préserver la valeur du terrain.

Fait à Jouy-le-Châtel, le 3/10/2025

Sébastien Laurens

ORPI Jouy-le-Châtel 06 31 70 92 66

Annexes : avenant au mandat et offre d'achat de Monsieur Medjani, acceptée au prix demandé.

Monsieur Laurens a exposé oralement cette situation au commissaire enquêteur.

7 pièces jointes en annexes ont été envoyées avec ce texte au secrétariat de mairie.

Plan de situation du terrain B 110 :



-Réponse du maître d'ouvrage

La commune prend acte de la situation décrite concernant la parcelle cadastrée B110 et de l'offre d'achat formulée par M. Medjani.

Après examen du dossier, la commune se déclare favorable à la reprise de cette parcelle dans le cadre de la vente en cours, telle que présentée. La parcelle va basculer en zone UB dans le PLU approuvé suite à la décision de ne plus permettre l'ouverture de l'OAP 4 dite de la Becelle. Cette parcelle de 1100 m² environ est reprise en zone UB suite au dépôt du permis de construire.



En jaune reprise de la parcelle en zone UB sur une surface d'environ 1100 m²

Il est demandé au maître d'ouvrage de bien vouloir répondre, de façon le plus large possible, aux demandes et observations qui ressortent de cette consultation.

Ces réponses du mémoire en réponse sont à apporter en les insérant en rouge dans ce présent procès-verbal, en version word.

Elles sont à retourner au commissaire enquêteur dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les 15 jours, conformément à l'article R 123-18 du Code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Sarazin-Charpentier'.

Denis SARAZIN-CHARPENTIER
denis.sarazin-charpentier@hotmail.com
CE 77
06 69 56 02 96

13/10/2025

AVIS ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BANNOST-VILLEGAGNON

Le Maire de BANNOST-VILLEGAGNON informe la population de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de BANNOST-VILLEGAGNON.

**du 1 SEPTEMBRE 2025 (16h00)
au 3 OCTOBRE 2025 (12h00).**

A cet effet, le président du Tribunal Administratif de MELUN a désigné Monsieur SARAZIN-CHARPENTIER, commissaire enquêteur titulaire.

Les pièces du dossier d'enquête publique de la révision du PLU de BANNOST-VILLEGAGNON, ainsi qu'un registre destiné à recevoir les observations sont tenus à la disposition du public à la Mairie de BANNOST-VILLEGAGNON aux jours et heures d'ouverture du public

Pendant toute la durée de cette enquête, chacun pourra prendre connaissance des dossiers à :

- La Mairie, 2 Rue de la Gare, 77970 BANNOST-VILLEGAGNON,
- Sur le site internet de la mairie <https://www.mairie-bannost-villegagnon77.com/>

Toute personne pourra consigner ses observations :

- Sur le registre déposé à l'accueil de la mairie,
- Soit par voie électronique : enquetepublique77970@gmail.com
- Soit par écrit, à Monsieur le Commissaire Enquêteur du PLU de BANNOST-VILLEGAGNON :
Mairie de BANNOST-VILLEGAGNON, 2 Rue de la Gare, 77970 BANNOST-VILLEGAGNON

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations à la Mairie de BANNOST-VILLEGAGNON aux jours et heures suivants :

- Le lundi 1 septembre 2025 de 16h00 à 18h30
- Le samedi 20 septembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 3 octobre 2025 de 9h00 à 12h00

A l'issue de l'enquête publique, une copie des rapports et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposées à la mairie de Bannost-Villegagnon et à la préfecture pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site internet : <https://www.mairie-bannost-villegagnon77.com/>

Mairie de Bannost-Villegagnon
2 Rue de la Gare,
77 970 Bannost-Villegagnon
01-64-01-09-78