

SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MODIFICATIONS ENVISAGEABLES APRES ENQUETE PUBLIQUE

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
DDT 77	Favorable sous réserve	PLU de Bannost-Villegagnon Avis de l'État : Analyse Technique <u>Pièces annexées</u> : Avis de l'ABF, courrier de l'ARS du 27/01/25 et DUP de captage, courriel de la DGAC du 02/01/25 et la fiche T7, courrier de la DRIEAT-UD du 04/02/25, courrier et plan de GRT-Gaz du 06/01/25, courrier de IPC Pétroleum du 02/01/25 et plan, schéma, vue et zone de servitude, courrier de RTE du 23/01/25, recommandation et carte, avis du SAGE de l'Yerres, données sur la sécurité routière du 22/01/25, courriel du 22/01/25 de la société Vermilion, titres miniers et tableau des concessions, liste des SUP. 1 – Modalités de procédure <u>1.1 – La concertation (article L. 103-6 du code de l'urbanisme - CU)</u> Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation. Les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 19 mai 2022 prescrivant la révision du PLU. Le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique. <u>1.2 – L'évaluation environnementale (article R. 104-11 du CU)</u> La commune de Bannost-Villegagnon doit saisir la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour avis. Cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique. <u>1.3 – La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime)</u> Le projet de PLU de la commune de Bannost-Villegagnon n'est pas soumis à l'avis de la CDPENAF car il est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Provinois, cependant, celle-ci à la possibilité de s'autosaisir. <u>1.4 – Le GéoPortail de l'Urbanisme (articles L. 133-1 et L.133-2 du CU)</u> En application de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 et du décret n° 2021-1311 du 7 octobre 2021, le caractère exécutoire des PLU(i) et des SCOT est conditionné à leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2023. Ces dispositions sont applicables aux évolutions des SCOT et des PLU et aux délibérations qui les approuvent. Le PLU de la commune de Bannost-Villegagnon sera donc exécutoire dès sa transmission au préfet et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au Géoportail de l'Urbanisme (GPU).	OK OK OK OK

	<u>2 – Le contenu du PLU</u> <u>2.1 – Les servitudes d'utilité publique (SUP) (article L.151-43 du CU)</u> Conformément à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, le projet de PLU comporte la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) présentes sur le territoire ainsi qu'un plan graphique. Cependant, ces documents sont incomplets. • La servitude aéronautique T7 relative aux obstacles de grande hauteur s'applique sur tout le territoire communal. La fiche T7 doit être jointe aux annexes et la servitude reportée sur la liste et le plan. L'avis de la DGAC est en annexe de cette analyse. • La servitude I4 relative à la ligne à haute tension doit être corrigée dans le plan et la liste des servitudes à la demande de RTE (courrier en pièce jointe). • Les servitudes I1 et I3 relatives au pipeline Villeperdue-Grandpuits ne sont pas correctement reprises dans la liste des servitudes. Ce point doit être corrigé. L'avis d'IPC Pétroleum France, gestionnaire de la canalisation, est joint en annexe. • La servitude I6 relative aux titres miniers de la société Vermilion doit être reprise dans la liste et sur la carte des servitudes. Vous trouverez l'avis de la société Vermilion en annexe. • Les servitudes liées aux différents captages d'eau destinées à la consommation humaine doivent être corrigées et complétées ainsi que les informations s'y rapportant dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale. <u>Les arrêtés préfectoraux de DUP ci joints doivent obligatoirement être annexés au PLU.</u> En conséquence, les informations relatives aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) doivent obligatoirement être complétées. <u>2.2 – Le rapport de présentation (article L. 151-4 du CU)</u> Le diagnostic territorial est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace et d'environnement. Cependant, il est nécessaire d'ajuster les données chiffrées du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale aux derniers chiffres de l'INSEE disponibles, soit ceux de 2021. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme est évoquée en partie C.I.3 du rapport de présentation. Toutefois, elle est succincte et non cartographiée. Elle conclut à une consommation d'espace naturel et forestier de 0,14 ha entre 2013 et 2023 qui mérite d'être localisée. L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis est très succincte et se résume à un recensement des dents creuses dans le paragraphe II.1.1.2 sur l'habitat. Il est attendu d'y adjoindre des éléments de réflexion sur une politique de réduction des logements vacants, de mutation de certains bâtis ou sur une évolution de règlement de zones en faveur de la densification. Le recensement des dents creuses fait état d'un potentiel d'accueil de 25 logements sur 1,8ha. On pourrait ajouter à cette analyse quelques dents creuses à Villegagnon pour environ 0,4 ha, ce qui permettrait d'augmenter les capacités d'accueil de la commune. L'exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers est présent et concis. Il reprend les éléments du PADD et s'ajuste aux objectifs du SCoT. La consommation d'espaces naturels et agricoles à venir est estimée à 0,95 ha et justifiée par l'objectif du maintien de la population à horizon 2040 et la compatibilité du PLU avec les prescriptions du SCoT. Elle fait l'objet d'OAP. Cependant, deux parcelles à Bannost et au Courtil, situées en zone UB, viennent en extension d'espaces agricoles cultivés ou de prairies et représentent environ 0,4 ha. De même, les parcelles de	Les documents seront complétés Les chiffres seront actualisés OK OK Un ajustement pourra être réalisé
--	---	--

	0,4 ha accueillant depuis peu les « logements insolites » à l'entrée ouest de Bannost doivent être intégrées à la consommation foncière ce qui la porte à environ 1,75 ha, ce qui interroge vis-à-vis de ce que le SCOT autorise (cf paragraphe 3.1.2 de la présente analyse). L'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités n'est pas présent dans le rapport de présentation. Cette thématique est abordée au II.2.1.3 mais ne relève pas d'un inventaire, lequel devra être effectué comme demandé par l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. Le parti pris retenu par la commune pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement est expliqué dans le rapport. Le rapport de présentation doit être complété au regard des remarques faites ci-dessus. <u>2.3 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (article L. 151-5 du CU)</u> Le PADD reprend la plupart des thématiques visées à l'article L.151-5 du CU. Cependant le développement des énergies renouvelables n'est pas traité. Ce point doit être corrigé. <u>2.4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</u> <u>OAP sectorielles</u> Le PLU comporte quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Ces quatre OAP concernent des opérations de création de logements neufs en extension. Ces OAP sont situées en zone UB du PLU. Les OAP 1, 3 et 4 se conforment au calendrier de la phase 2 à horizon 2030-2040 du SCOT concernant la création de logements. La densité moyenne des OAP correspond à 10,5 logements par ha, ce qui se situe en deçà des objectifs fixés par le SCOT d'une densité de 11 logements/ha minimum. Le SCOT flèche les extensions à Bannost-Villegagnon vers le logement (prescription 109). Les extensions commerciales et économiques sont interdites. Par conséquent, les OAP devront donc permettre la construction de logements à titre de <u>destination principale</u>: les commerces et bureaux pourront y être rattachés mais la surface qui leur sera allouée ne devra pas constituer l'usage principal du bâti. Les OAP devront être rédigées et modifiées en conséquence. Les OAP 2 et 4 se situent en classe B de l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT. Ainsi le caractère humide de ces zones devra être vérifié par une étude de caractérisation et la rédaction de l'OAP corrigée. A l'exception de l'OAP 3, les OAP sont comprises dans un périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable. Il convient de le mentionner et de protéger la ressource en eau. <u>OAP Continuités écologiques</u> Selon l'article L151-6.2 du code de l'urbanisme, les OAP définissent les « actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». Ainsi, une OAP thématique devra être ajoutée pour répondre à cette obligation et reprendre la Trame verte et Bleue du Scot (prescriptions 22 et suivantes). Il est à noter que l'étude de déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Ecologique à l'échelle du bassin versant de l'Yerres, portée par le SyAGE entre 2023 et 2024, comprend des informations sur les continuités écologiques et les composantes de la trame verte et bleue locale. Une cartographie des objectifs et obstacles aux continuités écologiques a été réalisée et pourra être intégrée à l'OAP (cf avis du SAGE de l'Yerres sur le projet de PLU).	NON, la commune a fait l'état des parcelles en accord avec le SCOT et la DTT L'inventaire sera complété OK Il sera intégré Dommage que le Scot soit si mal élaboré, c'est lui-même qui impose 9 logements sur 0,99 ha. OK L'OAP sera complétée OK L'OAP verte sera intégrée
--	--	--

	<u>2.5 – Dispositions réglementaires</u> <u>2.5.1) Règlement écrit</u> <u>a) Remarques générales</u> <i>Le changement de destination de bâtiments identifiés en zone agricole et naturelle (article L. 151-11 du CU)</i> La commune accueille plusieurs sièges d'exploitation agricole. Il est précisé dans le rapport de présentation au paragraphe 1.1.4.1 qu'ils feront «l'objet d'une réflexion sur leur devenir». Cependant, le projet de PLU ne permet aucun changement de destination possible sur ces bâtiments. La commune devra concrétiser sa réflexion sur cette thématique. <i>Les destinations et sous-destinations</i> Pour plus de clarté dans les articles 1 et 2, il est préférable de reprendre les termes des destinations et sous-destination du code de l'urbanisme (article R. 151-28 du CU). <i>Préservation paysagère au titre de l'article L 151-23 du CU</i> Le règlement identifie les éléments de paysages à préserver (fonds de jardin, grands parcs). Cette protection doit être expliquée et justifiée, par exemple par le biais d'une fiche descriptive (cf. avis de l'ABF en annexe). De plus, ces parcelles sont classées en zone A, ce qui n'est pas cohérent avec le caractère naturel de la zone. Elles devront être classées dans un sous-secteur N dédié assorti d'un règlement approprié. La parcelle 0839 à Villegagnon pourra y être ajoutée afin de préserver cet espace arboré. Les alignements d'arbres devront également être repérés et protégés en application de l'article L.350-3 du code de l'environnement. <i>Le stationnement</i> Les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 concernant les normes de stationnement vélo ainsi que l'arrêté du 27 octobre 2023 concernant le taux d'accessibilité des places PMR avec recharge électrique en voirie devront être respectées. Concernant les constructions à destination de logement, le règlement ne doit pas exiger plus de 2,64 (1,76x1,50) places de stationnement par logement. Cette valeur doit être considérée comme un plafond et non comme un minimum. Le PLU doit donc fixer un maximum de 2 places par logement. Le règlement doit être revu en conséquence dans toutes les zones concernées. <u>b) Les zones naturelles</u> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées en zone N doivent être encadrées. Le caractère naturel de la zone doit être préservé et cette mention doit être ajoutée au règlement (cf article L. 151-11 du CU). De même, la vocation de la zone doit être préservée par l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol du bâti, qui devra être ajouté dans le règlement, y compris pour les sous-secteurs Ne et Nc. En zone N, sont autorisées les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation des carrières autorisées. Il serait cohérent de préciser que ces dispositions s'appliquent au seul sous-secteur Nc. Le règlement doit également préciser que les clôtures devront être aménagées de manière à permettre le passage de la petite faune. Enfin, le règlement de la zone devra rendre inconstructible les berges des cours d'eau, en imposant une bande de protection de 6 mètres à partir des berges. <u>c) Les zones agricoles</u> Les zones agricoles sont des secteurs à protéger, où les usages du sol sont strictement restreints. La zone A comprend trois sous-secteurs : A0, Ac et Azh.	OK NON Un point sera réalisé OK OK Pas obligatoirement OK
--	--	---

	Le sous-secteur Azh a pour objectif d'assurer la préservation des zones humides avérées. Il conviendra donc d'ajouter que les interdictions de l'article A1 et autorisations sous condition de l'article A2 portant sur les zones humides avérées s'appliquent également au sous-secteur Azh. La limitation de hauteur des constructions à usage d'habitation (4 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage) risque d'entraîner un bâti aux proportions non harmonieuses. Une révision de cette règle pourra être envisagée. Un coefficient d'emprise au sol ou une limitation de surface de plancher devront être ajoutés pour toutes les constructions. Au nord de Villegagnon, une aire de jeux comprenant notamment un skate-park et une aire de stationnement ont été créés en zone A, à côté du cimetière existant. Les équipements n'ont pas vocation à être inscrits en zone agricole et devront donc être reversés en une zone dédiée, par exemple en zone existante Ne (skate-park, cimetière de Villegagnon et cimetière de Bannost). Les parcelles 0E43, 44 et 128 à l'ouest de Bannost en entrée de ville accueillent dorénavant une yourte, des cabanes en bois en location (logements insolites), des espaces de stationnement et une aire de jeux sur un terrain qui était auparavant une prairie enherbée. Ces parcelles de 0,4ha, en zone A, doivent être intégrées à la consommation d'espaces naturels et agricoles et induire la création d'un STECAL ou sous-secteur, ou retrouver leur occupation du sol d'origine. La justification du classement en A du hameau de la Petite Gare le long de la RD1004 devra être présente dans le rapport de présentation. Enfin, la plate-forme pétrolière, située au nord-ouest de La Conquillie, n'est pas identifiée sur le plan de zonage et ne bénéficie d'aucun règlement spécifique. Il est nécessaire de créer un sous-secteur dédié (Ap) pour encadrer son usage, en le limitant à l'existant. Vous trouverez l'avis de la société Vermilion en annexe. <u>d) Les zones urbaines</u> La destination « commerce de détail » n'est pas mentionnée dans les destinations autorisées. Or une boulangerie est implantée à Bannost. Cette destination pourra être ajoutée afin d'acter son existence et de permettre explicitement l'installation de petits commerces. L'autorisation sous condition de construction à vocation d'artisanat et d'entrepôt en zone UB sous OAP n'est pas compatible avec l'orientation du SCOT qui impose la vocation résidentielle des extensions à Bannost-Villegagnon. Il est nécessaire de créer un sous-secteur UBoap qui précisera finement les destinations autorisées. Afin d'assurer plus clairement la perméabilité des sols et la gestion des eaux pluviales à la parcelle, un coefficient de pleine terre / ou de biotope devra être ajouté. Les règles de hauteur des bâtiments imposées dans l'article 4 doivent être harmonisées dans les zones urbaines. En zone UB, 4 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage risquent de créer un déséquilibre dans les proportions du bâti. Les prescriptions de l'ABF devront être respectées. <u>2.5.2) Règlement graphique</u> La lisière de 50 m de la forêt domaniale de Jouy, massif de plus de 100ha, située sur la commune de Chenoise, doit être reportée sur le plan graphique (sud de la commune). La lisière doit également concerner la parcelle 0E123 de la commune dans le boisement. Celle-ci, inconstructible, devra être protégée par le règlement écrit. Si le règlement graphique reprend la plupart des zones humides avérées, certaines sont manquantes, à l'ouest de Bannost, au lieu-dit « le Closeau », ainsi qu'à l'est de Marchelong. Elles devront être ajoutées. Les corrections demandées doivent être intégrées au règlement graphique et au règlement écrit. <u>2.6 - Annexes</u> Les annexes du PLU doivent être complétées par les éléments prévus dans le code de l'urbanisme (article R151-52 et R151-53). On doit y trouver notamment le périmètre minier de la plate-forme de	OK Pas obligatoirement NON OK Un point va être réalisé Pas obligatoirement Le règlement va être revu OK OK OK
--	---	---

	forage d'hydrocarbures de la société Vermilion ainsi que les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières. <u>3 – Le Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) du Grand-Provinois (article L. 131-4 du CU).</u> Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bannost-Villegagnon doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand-Provinois, approuvé le 15 juillet 2021 et ajusté par délibération du 20 octobre 2021. Dans ce cadre, le SCoT du Grand Provinois identifie la commune de Bannost-Villegagnon en tant que « Autres communes». La compatibilité du PLU avec le SCoT est présentée dans le rapport de présentation, dans un tableau qui reprend une à une l'ensemble des 110 prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et précise comment le PLU assure sa compatibilité. <u>3.1 – Urbanisation et programmation foncière du SCOT du Grand Provinois</u> <u>3.1.1) Les espaces urbanisés – densification</u> <i>S'agissant de la surface urbanisée de référence (SUR)</i> Pour la commune de Bannost-Villegagnon, la surface urbanisée de référence -espace urbanisé au sens strict- (enveloppe urbaine existante) est estimée à 74,5 hectares dont 72,5 ha dédiés à l'habitat. La surface urbanisée de référence devra être mentionnée dans le rapport de présentation. <i>S'agissant de l'augmentation de la densité humaine et de la densité de l'habitat</i> Le PLU de Bannost-Villegagnon doit, à horizon 2030, permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat dans l'espace urbanisé de référence. <u>Accroissement de la densité des espaces d'habitat existant en 2013</u> Selon le tableau de référence présenté en prescription 90 du SCoT du Grand-Provinois, la densité moyenne des espaces d'habitat en 2013 concernant la commune est de 3,9 logements par hectare. Le PLU doit permettre d'atteindre une densité moyenne des espaces d'habitat de 4,29 logements par hectare à l'horizon 2030. Le rapport de présentation repère des espaces identifiés comme dents creuses qui seront affectés au périmètre constructible de la zone urbaine pour une superficie totale de 1,8 ha. Il précise que 25 logements sont constructibles en comblement des dents creuses. Cependant on identifie que deux emplacements, considérés comme dent creuse par la commune, sont de l'extension et relèvent de la consommation d'espace agricole : • en zone UB à Bannost, rue de Fontenil : 0,2 ha • en zone UB dans le hameau du Courtil : 0,2 ha Selon la densité demandée par le SCoT (11 logements/ha), ces deux parcelles accueilleraient 4 logements minimum, qui doivent être comptabilisés dans les logements en extension. En complément, des dents creuses non recensées doivent être ajoutées à l'analyse de la commune : • rue de Nangis à Marchelong-Villegagnon : 0,2 ha • rue de Nangis, centre de Villegagnon : 0,2 ha Ces parcelles pourront accueillir les logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif de population, tout en respectant le potentiel d'extension alloué par le SCoT (cf. Infra – extensions). Le nombre de logements en 2013 est de 283. En prenant en compte 293 logements en 2021 (INSEE) et le potentiel de logements (+22 environ) en densification, la densité d'habitat atteint 4,34 logements par hectare à l'horizon 2030, ce qui est compatible avec le SCoT.	OK Ok Un point sera réalisé Ok
--	---	--

Accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés existant en 2013

Pour être compatible avec le SCoT du Grand-Provinois, le PLU doit permettre d'atteindre une densité minimale de 11,2 (population et emplois) par hectare à l'horizon 2030. Le chiffre de référence est de 10,2 en 2013.

Dans le rapport de présentation le PLU prévoit une population de 645 habitants à l'horizon 2030. Le point mort a été calculé et pris en compte avec précision et rapporté au nombre de logements à construire. Le **nombre d'emplois estimés à 2030 n'étant pas précisé**, celui de 2013 a été utilisé pour les calculs de la densité humaine, soit 86. Il est à noter que le nombre d'emplois est, selon les données INSEE, de 67 en 2021. Suivant ce calcul, la densité humaine atteint 9,8 individus/hectare à l'horizon 2030, **ce qui est incompatible avec le SCoT**.

Il est à noter que le nombre de logements que le SCoT **impose de construire en densification doit être compris comme étant un minimum**. La commune peut donc avoir un objectif démographique supérieur à 645 habitants à l'horizon 2030 et 2040.

Le rapport de présentation doit donc expliquer et analyser le projet de la commune **d'augmentation de la densité humaine et d'habitat**, notamment au regard des prévisions de construction de logements en densification qui pourront être ajustées, ou démontrer à défaut **pourquoi la commune ne peut parvenir à atteindre ces objectifs**.

3.1.2) Les capacités d'urbanisation nouvelle

Selon les dispositions du SCoT (prescriptions 97), la commune dispose d'un potentiel d'extension de 0,99 ha à l'horizon 2020-2040, phasé comme suit :

- 0,34 ha (2020-2030)
- 0,65 ha (2030-2040)

Elle doit sur les mêmes périodes permettre la construction de :

- 8 logements dont 3 en extension
- 12 logements dont 6 en extension

La commune justifie ses besoins d'extension par la nécessité de maintenir sa population (645 habitants en 2019). En effet, le nombre de logements qu'il est prévu de construire en densification ne permet pas, au regard du point mort, du desserrement des ménages, de la prise en compte de la vacance des logements, des résidences principales, de maintenir les 645 habitants prévus à horizon 2040. Par conséquent, la création de 54 logements serait nécessaire pour maintenir la population existante.

Ainsi, la consommation foncière (extension) projetée, par le biais des 4 OAP, est évaluée à :

- OAP 1 : 0,23ha : 2 logements
- OAP 2 : 0,34ha : 3 logements
- OAP 3 : 0,16ha : 3 logements
- OAP 4 : 0,22ha : 2 logements

On y ajoute les terrains insérés en zone UB qui ne sont pas des dents creuses et qui ne relèvent pas de la densification mais de la consommation d'espaces agricoles (environ 0,4 ha) ainsi que les parcelles dédiées aux logements insolites touristiques en zone A en entrée de Bannost (+0,4ha).

La superficie totale des extensions est donc de **1,74 ha, ce qui dépasse les prescriptions 95 et 97 du SCoT du foncier urbanisable autorisé à 0,99 ha**.

Ainsi, sans diminuer le nombre de logements, **les parcelles vouées à l'extension devront être réduites afin que le foncier urbanisable soit conforme au SCoT et au PADD**.

Désolé de pas pouvoir faire plus, c'est le SCOT qui bloque pour la densification et les extensions

Comment ? on ne répond même pas au « point mort »...

Les dents creuses repérés (1,8 ha) font l'objet d'une densification moyenne de 14 log/ha soit 10 log/ha de plus qu'actuellement. Comment voulez vous augmenter la population sauf en passant à 50 log/ha ? Votre remarque ne tient pas.

NON.
La commune ne souhaite pas mourir.

		<u>3.2 – Orientations paysagères et environnementales du SCOT du Grand Provinois</u> <u>3.2.1) Créer une trame paysagère et préserver la Trame Verte</u> <i>Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et la Trame Verte</i> Comme le prescrit le DOO du SCOT, les PLU doivent préserver les espaces boisés identifiés au SDRIF 2013 (prescription 4), apporter une attention particulière aux réservoirs de biodiversité (prescription 25), protéger les haies et les éléments arborés contenus dans les continuités écologiques locales (prescriptions 30 et 31). Les boisements identifiés par le SDRIF 2013 et le SCoT du Grand Provinois ont bien été classés en zone naturelle sur le plan graphique et en espace boisé classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Cependant, de petits massifs boisés de moins d'un hectare ne sont pas protégés. Ils pourront être classés en zone N et protégés afin de conserver une mosaïque de paysages favorables à la biodiversité, ces éléments étant constitutifs de la trame verte communale. <i>Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire et les éléments paysagers</i> D'après la prescription 9 du DOO du SCOT, les PLU doivent intégrer un inventaire et une protection du patrimoine vernaculaire et des éléments paysagers, identifier les plus représentatifs et les protéger au titre des articles L151-19 ou 23 du code de l'urbanisme. Aucun élément du patrimoine bâti n'est recensé. Néanmoins le périmètre de protection autour du monument historique (église Notre-Dame de Bannost) est bien pris en compte. De plus, les entrées de ville bénéficient d'une protection paysagère par un règlement A0 dans lequel aucune construction n'est permise. Enfin une protection paysagère des fonds de jardins arborés au titre de l'article L151-23 du CU est inscrite sur le plan de zonage. <i>Les milieux naturels</i> La commune de Bannost-Villegagnon n'est concernée par aucune zone Natura 2000 sur le territoire communal. L'évaluation des incidences Natura 2000 est présente et conclusive. <u>3.2.2) Préserver les ressources en eau et la trame bleue</u> Le PLU de Bannost-Villegagnon doit être compatible avec les dispositions du SCoT du Grand Provinois, lui-même compatible avec les dispositions du SAGE de l'Yerres (en cours de révision depuis 2019). Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son Programme De Mesures (PDM) ont été approuvés par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République française le 6 avril 2022. Il convient de mettre à jour les informations concernant le SDAGE notamment dans le rapport de présentation et d'anticiper la mise en compatibilité à laquelle est soumis le SCOT. <i>Les cours d'eau</i> Les différents cours d'eau de la commune apparaissent sur le règlement graphique. Afin de préserver les cours d'eau et leurs berges, le DOO du SCOT du Grand Provinois (prescription 37) inscrit une bande d'inconstructibilité d'une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau hors espaces urbains, ce que prévoit le PLU. Il est à noter que dans le cadre de la révision du SAGE de l'Yerres, la disposition n°1 «Protéger/Préserver l'espace de mobilité des cours d'eau » prévoit de préserver « une bande 20 m de part et d'autre des cours d'eau (distance mesurée à partir de la crête de la berge) de toute opération pouvant contribuer à remettre en cause la mobilité des cours d'eau (remblais, construction, artificialisation des sols...) ». Il est donc fortement recommandé de mettre d'ores et déjà en place une bande non constructible de 20 mètres hors zones urbaines.	La commune réfléchira à les classer en zone N. OK OK OK
--	--	---	---

Les mares

La prescription 38 du SCOT du Grand Provinois indique : « Les mares et plans d'eau doivent être protégés par l'interdiction de leur comblement. L'inventaire des mares réalisé par la Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN) peut être utilisé comme inventaire de référence ».

Les mares sont **identifiées** sur le plan de zonage et protégées.

OK

Les zones humides

Le SCOT du Grand Provinois pose comme objectif, dans ses prescriptions 34 et 35, la protection des zones humides par les documents d'urbanisme.

Le rapport de présentation reprend la carte des enveloppes d'alertes des zones humides de la DRIEAT. Il reprend également la cartographie des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires et avérées réalisées par le Syage de 2013 à 2016. De plus, un diagnostic « zone humide » a été réalisé sur quelques parcelles en 2022 et est annexé au PLU. Ainsi, cet enjeu a été considéré avec sérieux par la commune.

Néanmoins le règlement (cf remarques au paragraphe 2.7) mérite d'être clarifié et le plan de zonage complété.

Le règlement écrit du PLU pourrait faire un rappel réglementaire sur la loi sur l'eau, compte tenu que certaines zones humides potentielles se situent en zone U.

L'avis de la Commission Locale de l'Eau de l'YERRES est joint en annexe et devra intégré au document finalisé.

OK

OK

Protéger et sécuriser les ressources en eau potable

Les prescriptions 45 et 46 du DOO du SCOT du Grand Provinois imposent au PLU de protéger les captages pour l'alimentation en eau potable. Deux captages sont présents sur le territoire (Bannost 1 et Bannost 2). La commune est également concernée par le captage Dagny 2 dont le périmètre de protection éloigné impacte le territoire communal.

L'ensemble des captages d'eau potable devra être repris dans les servitudes, les annexes et les périmètres devront correspondre avec les arrêtés de DUP (cf. avis de l'ARS).

OK

Gérer les eaux pluviales

La prescription 48 du DOO du SCOT impose au PLU de mettre en œuvre en priorité **une gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle des opérations ou à la parcelle.**

Afin de répondre aux exigences du SDAGE 2022-2027 et au SCOT, il convient, **en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle**, de demander :

- la gestion à minima des petites pluies (10 mm) en infiltration à la source, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial,
- que les projets soient à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale. En cas de rejet des eaux pluviales (EP) à débit régulé vers un réseau public, il devra s'appuyer sur les prescriptions du SCoT, à savoir un rejet limité à 1 l/s/ha.

OK

Le projet de PLU présente un certain nombre d'OAP de superficies réduites (inférieure à 1 hectare). Toutefois, l'OAP n°2 présente un bassin versant amont conséquent (supérieur à 1 hectare). Pour information, tout projet ayant un terrain d'assiette de plus de 10 000m², ou dont le cumul entre le terrain d'assiette et le bassin versant amont intercepté fait plus de 10 000m², sera soumis à la loi sur l'eau.

Assainissement

La commune de Bannost-Villegagnon est en assainissement non collectif. Le règlement du SPANC sera à annexer au PLU.

3.2.3) Prendre en compte les risques et nuisances

Le SCoT du Grand Provinois indique les dispositions à prendre en compte concernant les risques naturels et technologiques (page 51 à 53) du Document d'Orientations et d'Objectifs.

		<u>Risques naturels</u> <i>Inondations et remontées de nappe</i> Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 du bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 3 mars 2022 et publié au Journal Officiel de la République Française le 7 avril 2022. Il convient de mettre à jour les informations concernant le PGRI notamment dans le rapport de présentation et de démontrer la compatibilité du PLU. Par ailleurs, la commune est concernée par un risque d'inondations par remontées de nappes. La carte liée à ce risque est présente dans le rapport de présentation. <i>Retrait-gonflement des argiles</i> La commune est en partie concernée par l'aléa moyen et fort «risque de retrait et gonflement des argiles». Le rapport de présentation présente une cartographie de l'aléa retrait/gonflement des argiles. Une plaquette « construire en terrains argileux» est jointe dans les études diverses. Il serait utile qu'elle soit annexée au PLU. <u>Risques technologiques</u> Le SCoT du Grand Provinois préconise les dispositions à prendre en compte concernant les risques industriels et technologiques (page 54 à 58 du Document d'Orientation et d'Objectifs). <i>Sites et sols - Installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)</i> Le rapport de présentation fait mention de deux ICPE répertoriées sur le territoire de la commune (la carrière SCBV et la plate-forme pétrolière Vermillon). Un courrier de la Direction régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile de France (DRIAET-UD) est joint en annexe de cet avis et doit être pris en compte. Deux sites sont recensés sur la carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (CASIAS), à proximité de la RD1004. Cette information ne figure pas dans le rapport de présentation, il convient de corriger ce point. <i>Canalisation de transport de matières dangereuses</i> Une canalisation de transport d'hydrocarbures est présente sur la commune. Le rapport de présentation l'évoque et présente une carte de repérage. La canalisation est bien reportée sur le tableau et la carte des servitudes. Cependant, l'arrêté préfectoral N°16/DCSE/SERV/119 du 28/06/16 instaurant des servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations et sa cartographie doivent obligatoirement être annexés au PLU. L'ensemble des prescriptions de la DRIEAT doivent être respectées. Un courrier d'IPC Petroleum France est également joint en annexe. <i>Lignes à haute tension</i> Le rapport de présentation y fait référence ainsi que les plans graphiques et l'annexe servitudes. Les boisements ne devront pas être classés en EBC sous les lignes à haute tension. La contribution de Réseau de Transport d'électricité (RTE) annexée au présent avis est à prendre en compte. <u>Routes à grande circulation, autoroute et infrastructures de transport terrestre bruyantes</u> <i>Réseau routier / axes de transports</i> Les nuisances sonores ne sont pas abordées dans le projet de PLU. Or la commune est traversée par la RD1004 (ex RN4) au nord, concernée par un classement sonore d'une infrastructure de transport terrestre, qui fait l'objet d'une carte de bruit stratégique et d'un arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV019 du 15 février 1999 prescrivant des isolements acoustiques pour les bâtiments d'habitation. Ainsi, doivent être ajoutés en annexe du PLU :	OK OK OK OK OK OK OK
--	--	---	---

- l'arrêté de classement sonore pour les voies routières : Arrêté 99 DAI 1 CV 019 + son annexe <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-sonore-des-infrastructures-de-transport-terrestres>
- la carte de classement sonore des voies routières (dont la RD1004) ;
- l'arrêté pour les cartes de bruit stratégiques de 4ème échéance : l'arrêté n°2023/DDT/SEPR/24 pour les routes et autoroutes non concédées ainsi que les voies ferroviaires) : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation>
- la carte de bruit stratégique de 4ème échéance.

La zone UB exposée aux nuisances sonores **devra faire l'objet de prescriptions concernant l'isolement acoustique réglementaire**. L'avis de l'ARS et les cartes et arrêtés sont disponibles en annexes.

3.3 – Orientations sur les mobilités du SCOT du Grand Provinois et le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PLU de Bannost-Villegagnon doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014. Celui-ci est en cours de révision pour devenir le Plan Local de Mobilité d'Ile-de-France (PDMIDF),

3.3.1) Stationnement

Conformément au PDUIF, une partie des places de stationnement **devra être réservée au stationnement des vélos** dans les zones urbaines et à urbaniser (OAP). Ces places devront être implantées de préférence à proximité des transports en commun et des équipements.

3.3.2) Les transports collectifs

Le SCOT du Grand Provinois fixe deux orientations en matière de transports collectifs : le renforcement et la diversité de l'offre de mobilité.

Le rapport de présentation devra apporter plus de précisions concernant la **révision du PDUIF** en cours, l'existence de la **ligne de bus 3262**, le **transport à la demande** et les besoins en points de recharge électrique.

3.3.3) Liaisons douces et pistes cyclables

Le SCOT du Grand Provinois fixe deux orientations, dont l'encouragement aux modes actifs de déplacement (marche, vélo..) et le développement des itinéraires touristiques.

Le rapport de présentation devra intégrer l'**aménagement cyclable prévu par le plan Vélo77**: le Grand Itinéraire Cyclable qui passe à l'est de la commune.

3.4 – Orientations sur le développement résidentiel du SCOT du Grand provinois et la thématique « habitat » du PLU

3.4.1) Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune de Bannost-Villegagnon fait partie de la Communauté de Communes du Provinois (CCP). Par délibération du 30 juin 2022, le conseil communautaire a décidé l'**élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH)**. Un "porter-à-connaissance" et une lettre d'enjeux ont été transmis le 16 septembre 2022.

Le PLU devra assurer sa compatibilité avec celui-ci lorsqu'il sera approuvé.

OK

OK

OK

OK

OK

	Le rapport de présentation rappelle les grandes orientations du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) adopté le 20 décembre 2017. Cependant, le nouveau SRHH a été adopté le 7 mai 2024. Il décline par EPCI les objectifs de production de logements et d'hébergements portant sur la période 2024-2030. Pour la CCP, il fixe un objectif en légère hausse à 110 logements par an, dont 5 logements locatifs sociaux (LLS) a minima. De plus, il fixe un objectif de ré-équilibre de l'offre de logement adapté de 28 places devant être comblé, au regard du ratio moyen. Le rapport de présentation devra être actualisé sur cette thématique. <u>3.4.2) La déclinaison de l'objectif de développement résidentiel du SCOT dans le projet de PLU</u> 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. Le rapport de présentation (p. 30 à 33) précise que la commune souhaite maintenir le niveau de population enregistré en 2019 à l'horizon 2040, soit 645 habitants. Pour ce faire, le projet de PLU estime le point mort à 54 logements pour la période 2019 à 2040 (21 logements entre 2019 – 2030 et 33 logements entre 2030-2040). Cette estimation du point mort (54 logements) va au-delà de la production prévue par le SCoT en vigueur. Le rapport prévoit 34 logements supplémentaires à l'horizon 2040 : • 25 logements en densification ; • 9 logements en extension (3 entre 2020 et 2030 et 6 entre 2030 et 2040). Par conséquent, le projet de PLU (p. 102) ne permet pas de répondre au besoin minimal pour éviter une décroissance démographique d'ici 2040. <u>3.4.3) La diversification du parc de logements pour accompagner le parcours résidentiel des ménages</u> Les OAP n'apportent aucune précision sur les typologies de logements permettant de renforcer une mixité sociale et intergénérationnelle (article L101-2 du CU). Cette thématique devra être traitée plus largement dans le projet de PLU, comme demandé par la prescription 88 du SCoT. <u>3.4.4) Le respect du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé le 20 juillet 2020</u> L'aire d'accueil des gens du voyage du Provinois, d'une capacité de 32 places, a été ouverte en novembre 2014 à Sourdun afin de répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, approuvé par arrêté préfectoral du 7 février 2003 et révisé le 20 juillet 2020. La commune de Bannost-Villegagnon n'est pas inscrite au schéma départemental 2020-2026 et n'a donc aucune obligation en matière d'accueil des gens du voyage. <u>4 – Développement des énergies renouvelables, adaptation au changement climatique et Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)</u> Le Plan Climat-énergie-territorial de la communauté de communes (CC) du Provinois a été approuvé le 28/09/2023. Il comprend cinq axes : Axe 1 : Habiter des logements plus performants Axe 2 : Se déplacer autrement et transporter mieux Axe 3 : Produire en préservant l'environnement Axe 4 : Consommer localement Axe 5 : Agir en collectivité éco-exemplaire Le rapport de présentation, dont les informations sur cette thématique ne sont pas à jour, devra être actualisé. Il devra également analyser la compatibilité du PLU avec le PCAET.	OK QUELLE TRISTESSE ? Non OK
--	---	--

	Les OAP pourraient être plus ambitieuses en matière de promotion des énergies renouvelables, conception bioclimatique des bâtiments, performances énergétiques..., Néanmoins le règlement écrit les complète bien et traite le sujet des performances énergétiques et environnementales du bâti, de l'approche bioclimatique des projets, des matériaux naturels et renouvelables, des dispositifs de production d'énergie... Les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAE nR), zones propices à l'implantation des énergies renouvelables, ont été définies par la commune par délibération du 19/09/24. Il s'agit d'autoriser le solaire photovoltaïque en toiture et la géothermie sur la totalité de la zone urbanisée. La compatibilité du PLU avec le PCAET devra être démontrée dans le rapport de présentation. <u>CONCLUSION</u> En conclusion, j'émet un avis <u>favorable assorti de réserves expresses qui devront être levées avant l'approbation du PLU :</u> ▪ 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 PDUF 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. L'ensemble des observations contenues dans cet avis et les contributions jointes en annexe doivent également être prises en compte.	OK OK certains points vont être corrigés, mais si on veut que les communes rurales survivent on ne peut pas tout leur interdire.
--	--	--

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
Département 77	Favorable sous réserve	Monsieur le Maire, Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté de révision générale du Plan local d'urbanisme de votre commune. Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet un avis favorable sur votre projet de P. L. U., sous réserve de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-jointe. Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer. A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P. L. U. approuvé. Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée	OK

AVIS DU DÉPARTEMENT

Le Département émet un **avis favorable** sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Bannost-Villegagnon, **sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes.**

OBJET DE LA PROCÉDURE

Par délibération en date du 19 mai 2022, le Conseil Municipal de la commune de Bannost-Villegagnon a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) s'articule autour de 6 axes :

- favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi ;
- développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire ;
- améliorer les déplacements et les circulations ;
- préserver les espaces naturels, agricoles ;
- développer les communications numériques et les réseaux d'énergie ;
- valoriser et protéger le patrimoine urbain.

La Commune a arrêté 4 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), toutes sectorielles.

REMARQUES DU DÉPARTEMENT

1/ OAP

Le PLU ne contient pas d'OAP thématique relative à la mise en valeur des continuités écologique « Trame verte et bleue » pourtant rendue obligatoire par La loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Cette OAP doit être ajoutée au PLU.

Remarque générale sur les OAP sectorielles : L'ensemble des OAP proposées sont en extension du tissu urbain et viennent consommer, dans la majorité des cas, du foncier agricole. Conformément à la mise en œuvre du ZAN, ces extensions sont à limiter.

OK

Elle sera rajoutée

Par ailleurs, les OAP ne mentionnent pas ou peu de préconisations d'aménagement. Ces préconisations pourraient obliger le porteur de projet à respecter certaines conditions qualitatives de manière à favoriser l'insertion paysagère de l'aménagement et la prise en compte des éléments naturels : stationnement en revêtement perméable, orientation du bâti, diversification des strates végétales, etc.

OAP n°1 : Rue de Normandie

La densité de logements n'est pas conforme aux orientations du SDRIF-E dont l'OR 87 précise qu'en dehors des secteurs d'urbanisation préférentielle, la densité des nouveaux espaces d'habitat doit au moins être égale à 20 logements/hectare.

L'opération devrait donc compter 3 logements.

OAP n°2 : Rue de Villeflon

La densité de logements n'est pas conforme aux orientations du SDRIF-E dont l'OR 87 précise qu'en dehors des secteurs d'urbanisation préférentielle, la densité des nouveaux espaces d'habitat doit au moins être égale à 20 logements/hectares.

L'opération devrait donc compter 5 logements.

OAP n°3 : Rue de Nangis

L'OAP se situe le long de la RD 90, en agglomération.

Pour la desserte viaire, il est précisé qu'un accès sécurisé à chaque parcelle doit être aménagé sur la RD 90. Ainsi, trois accès sont prévus, dont un situé en virage (courbe interne), face au carrefour RD 90 x Rue de Pressou ce qui limite la visibilité à la sortie de ce lot.

Le Département n'est pas opposé à ce principe d'accès individuels depuis la RD90, cependant, il serait utile d'étudier la desserte de la construction située plus à l'est depuis la voie communale contigüe qui débouche sur la RD 90, au nord, juste en amont du virage.

Egalement, il est important de noter que ces accès devront faire l'objet d'une concertation, notamment pour les modalités d'aménagement des entrées, avec l'ARD de Provins (Agence routière départementale de Provins - 47 avenue du Général de Gaulle, 77160 Provins), le projet étant soumis à son accord.

OAP n°4 : Rue de la Becelle

La densité de logements n'est pas conforme aux orientations du SDRIF-E dont l'OR 87 précise qu'en dehors des secteurs d'urbanisation préférentielle, la densité des nouveaux espaces d'habitat doit au moins être égale à 20 logements/hectares.

L'opération devrait donc compter 3 logements.

2/ ROUTES DEPARTEMENTALES

Déplacements

Classification du réseau viaire

Le rapport de présentation propose une carte de classification du réseau viaire, centrée sur le hameau de Bannost, où les routes départementales sont identifiées comme des routes principales et les routes communales comme des rues secondaires.

La commune se base sur le SCOT du grand Provinois qui impose le nombre de logements

		Cependant, il serait plus pertinent de réaliser une carte couvrant l'ensemble du territoire communal, et non uniquement le hameau de Bannost, en y incluant la classification des routes départementales (cf. annexe 1). De plus, pour la carte de la page 69, il est nécessaire de corriger la mention « N4 » par la RD 1004 puisque cette route est maintenant gérée par le Département. Pour ce qui est du trafic, le RP présente les résultats des comptages effectués entre 2011 et 2017. Il faut noter que la carte trafic de l'année 2023 est aujourd'hui disponible (https://www.seine-et-maine.fr/fr/reseau-roulier-seine-et-maine) et plus complète sur le secteur. Routes à Grande Circulation (RGC) Il est mentionné, en zones A et N, que « Les constructions à usage d'activités seront édifiées avec un retrait de 10 m minimum des voies publiques et privées, 15 mètres de recul des routes départementales et 75 mètres de la route nationale ». Toutefois, étant donné que l'ex-route nationale 4 est désormais route départementale (RD 1004), cette formulation n'est plus appropriée. Il est donc proposé de modifier cette mention comme suit : « Les constructions à usage d'activités seront édifiées avec un retrait de 10 m minimum des voies publiques et privées, 75 mètres de la RD 1004 en raison de son statut de route à grande circulation (RGC), et 15 mètres de recul des autres routes départementales ». Liaisons douces et modes actifs Il serait pertinent de mentionner au RP le Plan Vélo77, révisé en 2023, qui identifie notamment le Grand Itinéraire Cyclable départemental 1 (GIC 1) « Les Comtes de Champagne », reliant Bray-sur-Seine à Esbly, et passant à proximité de la Commune. Par ailleurs, le PADD exprime le souhait d'améliorer les déplacements, de faciliter et sécuriser les trajets piétons et cyclables notamment en créant des sentiers de promenades. Cependant, il faut regretter qu'aucune mesure ne soit spatialement définie dans le schéma du PADD. Il aurait été pertinent de proposer un maillage cyclable reliant le GIC 1 « Les Comtes de Champagne ». En effet, la proximité du tracé du GIC 1, reliant Bray-sur-Seine à Esbly, représente un atout majeur pour les déplacements longue distance et pour le cyclotourisme de la Commune. Covoiturage Il est mentionné dans le RP que la Commune souhaite, à terme, la création d'un parking dédié au covoiturage, à proximité de la RD 1004. Les études sont en cours, mais elles n'ont pas encore permis à la Commune de définir un emplacement réservé sur le plan de zonage. Il convient de noter que le Département, dans le cadre du schéma départemental des stations multimodales de covoiturage, a d'ores-et-déjà réalisé les 2 stations d'intérêt départemental identifiées au schéma : l'une au carrefour Prévers entre la RD 1004, la RD 209 et la RD 231, entre les communes de Jouy-le-Châtel et Vaudoy-en-Brie et l'autre à Montceaux-lès-Provins. De plus, il aurait été intéressant que le diagnostic sur le stationnement recherche l'opportunité de développer quelques places réservées aux covoitureurs sur un parking existant en attendant la création d'une véritable aire par la Commune. En effet, le Département, dans le cadre de son schéma départemental soutient une telle action en assurant la pose de la signalisation de police et directionnelle : repérage des places réservées covoitureurs et rabattement vers celles-ci.	OK OK OK
--	--	--	-------------------------------

Servitudes d'alignement

La Commune est concernée par 3 plans d'alignement (cf. annexe 2) :

- sur la RD 75a, en date du 29 avril 1897 ;
- sur la RD 90, dans le bourg de Bannost, en date du 19 avril 1887 ;
- sur la RD 90, dans le hameau de Villegagnon, en date du 6 mai 1886.

Liste des servitudes d'utilité publique :

La liste des SUP est correcte pour les 2 plans mentionnés dont les dates sont exactes. Toutefois, il manque le plan d'alignement de la RD 90 dans le hameau de Villegagnon.

Par conséquent, il convient de mettre à jour le tableau des SUP en intégrant les informations suivantes :

- **Ajouter le plan d'alignement de la RD 90** (hameau de Villegagnon), approuvé le 6 mai 1886.
- Compléter les coordonnées du gestionnaire en ajoutant l'adresse du Département de Seine-et-Marne : Hôtel du Département, CS 50377, 77010 MELUN Cedex, ainsi que le lieu de consultation des plans : l'ARD de Provins (Agence routière départementale de Provins), 47 avenue du Général de Gaulle, 77160 PROVINS.

Plan des servitudes d'utilité publique :

Le plan d'alignement du hameau de Villegagnon nécessite une modification, notamment en ce qui concerne sa continuité jusqu'à la limite communale. Il est donc demandé de **rectifier le tracé de la RD 90 pour le hameau de Villegagnon, afin qu'il corresponde au tracé exact (cf. annexe 2).**

De plus, le plan d'alignement de la RD 75a s'arrête approximativement à la dernière construction au nord du hameau de Bannost. Or, dans le plan SUP, le tracé continue plus au nord. Il est donc demandé de **supprimer le tronçon ajouté (cf. annexe 2).**

Affouillements et exhaussements de sol

Il est précisé, en zone A, que « dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature sont autorisés à condition d'être liés à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou à un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux ».

En secteur Azh, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, tandis que les aménagements légers, comme les cheminements cyclables en matériaux perméables et non polluants, sont autorisés.

Par ailleurs, en secteur Ac (carrières), les travaux de nivellement du sol (affouillement ou exhaussement) ne sont permis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Enfin, en secteur AD, aucune construction n'est autorisée, sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces formulations étant susceptibles de donner lieu à diverses interprétations (notion d'équipement public ou collectif pour une infrastructure routière ou pas), il serait pertinent, pour une meilleure compréhension des règles, **d'inclure les affouillements et exhaussements du sol liés aux routes parmi les destinations autorisées**, dans les

OK

OK

OK

zones A, Azh, Ac, A0 et N, en précisant le motif suivant : « **pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental, ainsi que pour la création d'aménagements cyclables** ».

3/ENVIRONNEMENT

Eau pluviale

Le PADD pourrait évoquer, au moins de manière transversale, la gestion des eaux pluviales et la désimperméabilisation des espaces urbains. Cela pourrait également être traité dans l'OAP TVB, absente du PLU.

Agriculture et forêts

En complément de l'objectif II.3 du PADD sur les fonctionnalités de circulation, on pourrait insister sur celles des convois d'engins pour l'accès aux parcelles et, si sujet il y a, pour les traversées de bourg. Un schéma à jour pourrait être mis en avant et retravaillé au besoin avec les exploitants.

Biodiversité

Certaines continuités pourraient être préservées au titre de l'article L151-23, notamment les alignements d'arbres de la D1004 ou encore certains petits boisements ou alignements arborés au sud du hameau des Essarts, qui n'apparaissent pas tous au règlement graphique. L'ensemble de ces éléments arborés qui forment la maille de la Trame verte en plaine agricole doit être considéré.

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Contrairement à ce qui est écrit dans le RP, un réseau de chemins inscrits au PDIPR maille la Commune (information disponible auprès des services du Département). Ces chemins seront à considérer et évoquer, et représenter, par les bernes herbeuses qu'ils offrent, des corridors naturels au sein de la mosaïque agricole.

Gestion des espèces invasives

En complément de la liste des essences locales à favoriser et d'essences invasives à proscrire, il serait intéressant de spécifier que les plantations sur la commune doivent être diversifiées (trames, âges, essences) afin d'éviter les végétations mono-spécifiques qui peuvent favoriser le développement de maladie.

Des fiches d'aide à la reconnaissance des espèces les plus impactantes référencées sur le département sont accessibles via ce lien : <https://eau.seine-et-marne.fr/fr/fiches-techniques-de-leau>.

4/TRANSPORTS EN COMMUN

La Commune est desservie par la ligne régulière 3262 " Coulommiers - Provins (ville haute)" à destination des établissements d'enseignement du second degré de Provins (1 aller et retour du lundi au vendredi uniquement en période scolaire).

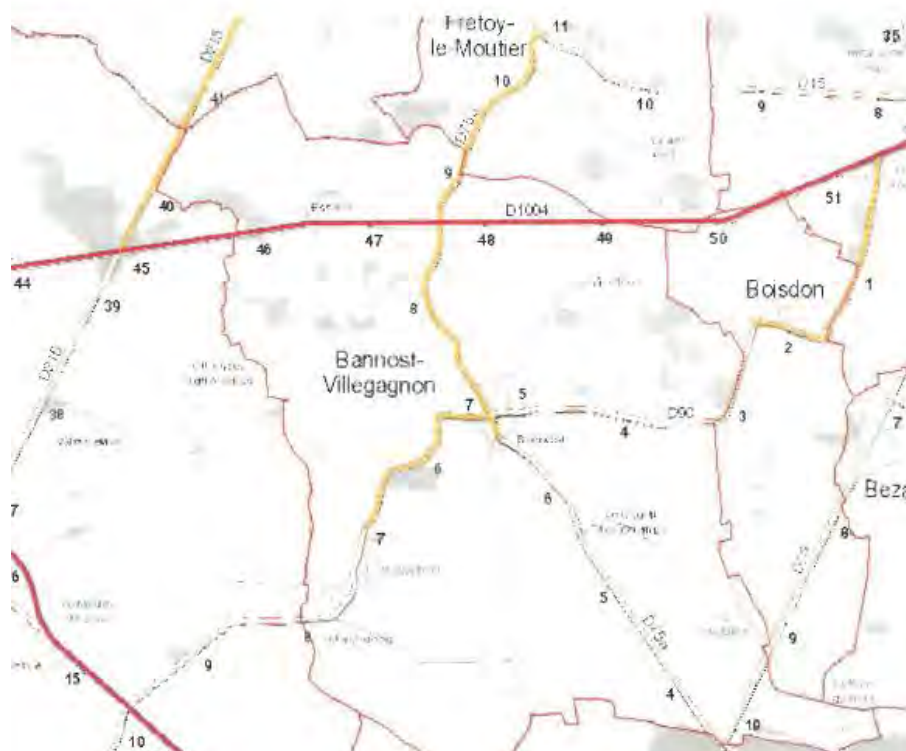
OK

OK

Compte tenu de la faiblesse de l'offre de transport, la Commune de Bannost Villegagnon est également desservie par un service de Transport à la demande (TAD) qui a été labélisé au 1er août 2023. Cette labélisation a permis de mettre en place un service renforcé vers Provins avec la création de services en heures de pointe (correspondance avec 2 trains le matin et 3 trains le soir) associé à l'augmentation de l'offre en heures creuses ([1 course toutes les 90 minutes de 8h30 à 17h30 du lundi au vendredi, de 9h00 à 19h30 le samedi]). Cette labélisation répond à un des objectifs du PADD "d'améliorer les déplacements et les circulations".

Enfin, l'offre de transport sera adaptée à la rentrée de septembre 2025 puisque les collégiens seront désormais scolarisés au collège Jean-Jacques Barbaux à Jouy le Châtel.

5/ ANNEXES



Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
CCI Seine et Marne	Favorable sous réserve	Monsieur le Maire, Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bannost-Villegagnon. Ce dernier nous a été transmis le 8 janvier 2025 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme. Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec la remarque suivante : La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic portant sur l'économie de la commune de Bannost-Villegagnon en page 15 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne recommande de compléter ce diagnostic par les éléments suivants : - L'Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 1 ZAES¹ sur le territoire de Bannost-Villegagnon. Afin d'illustrer le diagnostic présenté, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites de cette ZAES pour mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe1). - La CCI Seine-et-Marne identifie au sein de son Observatoire CILA 2 établissements commerciaux en activité avec vitrine en mars 2025. Ces éléments permettraient de mieux justifier la mise en œuvre des zones Ac et Nc au règlement et au plan de zonage tout en assurant une meilleure cohérence entre les pièces du PLU. Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte notre remarque formulée dans le présent avis. Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques. Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.	OK

Annexe 1 : ZAES de Bannost-Villegagnon en mars 2025.



Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
CA 77		Objet : Révision du PLU de BANNOST-VILLEGAGNON Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France Monsieur le Maire, Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet de révision du PLU de votre commune arrêté le 12 décembre 2024. Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 3 janvier dernier. Après étude du dossier, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet plusieurs remarques qui portent sur les points suivants : I. Le schéma des circulations des engins agricoles II. Le plan de zonage III. Le règlement de la zone A IV. Les extensions projetées --oOo-- I. Le schéma des circulations des engins agricoles Malgré un diagnostic agricole qui mériterait d'être étoffé dans le rapport de présentation, notre Compagnie constate avec satisfaction la présence d'un schéma des circulations des engins agricoles. Celui-ci est en effet nécessaire pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la circulation des engins agricoles lors des projets d'aménagement sur le territoire communal, et ainsi arriver à concilier les besoins des différents usagers du domaine routier et des habitants. II. Le plan de zonage Notre Compagnie tient à souligner sa satisfaction quant au plan de zonage lequel respecte l'affectation réelle des sols. Nous remarquons néanmoins le classement en A de quelques Espaces Boisés Classés (EBC). Afin d'être en totale cohérence avec l'affectation réelle des sols, nous demandons le reclassement en N de ces EBC.	Ok OK

		III. Le règlement de la zone A Notre Compagnie se voit satisfaite du règlement de la zone A lequel permet aux exploitants de la commune de se pérenniser, de se développer et de se diversifier. IV. Les extensions projetées La Chambre d'agriculture prend acte des extensions prévues représentant au total 0,99 hectare classé en UB dans le plan de zonage et compatible avec le SCoT du Grand Provinois. --oOo-- En conclusion, convaincue de la bonne prise en compte de nos quelques remarques, la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France émet un avis favorable quant à cette révision de PLU. Enfin, nous nous réservons la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.	OK OK OK
--	--	---	-------------------------------

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT 77	Favorable sous réserve	Monsieur le Maire, Consultés par les services de l'État, nous avons étudié votre projet de PLU au sujet de la prise en compte des zones humides et de la biodiversité. Nous avons noté avec grand intérêt que votre commune a préservé les zones humides de son territoire en leur associant un zonage spécifique ainsi qu'un règlement adéquat. Le règlement du PLU prévoit également plusieurs dispositions favorables à la biodiversité (espèces invasives interdites, favoriser les essences locales, inconstructibilité des berges,...). Nous tenons à vous faire part de nos compliments pour ces initiatives contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles. Bannost-Villegagnon rejoint le groupe des communes soucieuses de préserver les zones humides de leur territoire. Nous émettons cependant quelques remarques.	OK

	Mares Ajout d'un règlement spécifique pour les mares Les mares de la commune sont identifiées sur le plan de zonage en tant que mares à protéger. Cependant nous regrettons qu'aucune prescription ne soit mentionnée dans le règlement concernant ces dernières. Aussi et afin de mieux protéger ces milieux humides, nous vous proposons d'inclure dans le règlement la mention suivante : "Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite." Projet de construction en zone humide potentielle / avérée A noter que pour tout projet d'aménagement sur une zone humide, il sera demandé par les services de l'État, en fonction de la surface impactée, un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau, qui nécessitera une compensation. Il convient de rappeler que la "compensation" n'est que la dernière possibilité de la politique "Éviter - Réduire - Compenser" des services de l'État. La "réduction" intervient dans un second temps, dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités. Ces impacts doivent être suffisamment réduits pour ne plus constituer que des impacts négatifs résiduels les plus faibles possibles. Enfin, si des impacts négatifs résiduels significatifs demeurent, il s'agit, pour autant que le projet puisse être approuvé ou autorisé, d'envisager la façon la plus appropriée d'assurer la compensation de ses impacts. Perméabilité des clôtures De plus, il est conseillé de préciser que les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, ce particulièrement en limite des zones N. Plusieurs solutions sont possibles, par exemple : « Il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé. Un grillage à maille large (type grillage à moutons) est conseillé pour favoriser la libre circulation de la petite faune » ou dans le cas des murs « Il est conseillé de percer une ouverture de 15 cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune et de favoriser la biodiversité dans la commune ».	OK OK OK
--	---	---

	Cependant, nous tenons à vous informer que la réglementation concernant les clôtures en zones naturelles a évolué avec la mise en place de la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui précise qu'elles doivent : • être posées à 30 cm au dessus de la surface du sol, avec une hauteur limitée à 1,20 m, • n'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune, • être constituées de matériaux naturels ou traditionnels que le schéma régional d'aménagement déterminera selon le territoire concerné. Vous pouvez aller plus loin dans la préservation de la biodiversité sur votre commune en protégeant les murs patrimoniaux. En effet, les murs existants peuvent être riches en diversité floristique et faunistique. Afin de préserver ce patrimoine culturel et naturel, nous vous conseillons de les protéger dans le cadre de votre PLU comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. Pour cela, nous vous recommandons de localiser ces murs sur le règlement graphique et d'y faire expressément référence dans le règlement écrit à l'instar des haies, zones humides... En conclusion, nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve des modifications à apporter mentionnées précédemment. Veillez croire, Monsieur le Maire, en notre sincère respect.	OK
--	---	----

Services	Avis	Recommandations	Modifications envisagées du conseil municipal suite à l'enquête publique
MRAE		Synthèse de l'avis Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bannost-Villegagnon (77). Il analyse notamment la qualité de son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale. Cette révision du PLU prévoit de maintenir la population de la commune à 645 habitants à l'horizon 2040, soit une stabilité démographique, et vise la production de 34 logements, dont 25 en densification du tissu urbain existant et 9 en extension urbaine. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'échéance du PLU est de 0,99 ha. Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent : • la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols, • la biodiversité Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment à la commune de préciser son analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que des incidences du projet de PLU révisé. Elle l'invite en particulier à produire des études précises sur les secteurs de projets. Afin de réduire la consommation d'espaces permise par le PLU, l'analyse des capacités de densification sur la commune est à revoir. L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé. Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.	Des compléments pourront être réalisés.

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de rassembler dans le rapport de présentation du projet de PLU révisé l'ensemble des éléments de l'évaluation environnementale.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement, en particulier sur les secteurs dont l'usage des sols évolue ; - présenter clairement les évolutions prévues par le projet de PLU par rapport au PLU en vigueur.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - d'étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de révision du PLU retenu ; - de compléter le rapport de présentation par une analyse rigoureuse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le rapport de présentation par un tableau de comparaison des surfaces de chaque zone du PLU en vigueur et de celui du projet de PLU et l'inclure également dans le résumé non technique ; - réduire la consommation prévue par le projet de PLU de près d'1ha de terres agricoles pour 10 logements.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment sur les secteurs d'OAP en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bonne conservation.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de réaliser dans le cadre des études préalables à l'élaboration du PLU des inventaires permettant, dans les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation potentiellement concernés par la présence de zones humides, de vérifier et de délimiter une telle présence, et, le cas échéant, de reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation envisagée, conformément à la séquence ERC.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'analyser et de prendre en compte les éléments de la trame verte et bleue à préserver et à reconstituer, par exemple à travers une OAP thématique dédiée.....15



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction
départementale
des territoires

PLU de Bannost-Villegagnon

Avis de l'État : Analyse Technique

Pièces annexées : Avis de l'ABF, courrier de l'ARS du 27/01/25 et DUP de captage, courriel de la DGAC du 02/01/25 et la fiche T7, courrier de la DRIEAT-UD du 04/02/25, courrier et plan de GRT-Gaz du 06/01/25, courrier de IPC Petroleum du 02/01/25 et plan, schéma, vue et zone de servitude, courrier de RTE du 23/01/25, recommandation et carte, avis du SAGE de l'Yerres, données sur la sécurité routière du 22/01/25, courriel du 22/01/25 de la société Vermilion, titres miniers et tableau des concessions, liste des SUP.

1 – Modalités de procédure

1.1 – La concertation (article L. 103-6 du code de l'urbanisme - CU)

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation. Les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 19 mai 2022 prescrivant la révision du PLU.

Le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.

1.2 – L'évaluation environnementale (article R. 104-11 du CU)

La commune de Bannost-Villegagnon doit saisir la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) pour avis. **Cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

1.3 – La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime)

Le projet de PLU de la commune de Bannost-Villegagnon n'est pas soumis à l'avis de la CDPENAF car il est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Provinois, cependant, celle-ci à la possibilité de s'autossaisir.

1.4 – Le GéoPortail de l'Urbanisme (articles L. 133-1 et L.133-2 du CU)

En application de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 et du décret n° 2021-1311 du 7 octobre 2021, le caractère exécutoire des PLU(i) et des SCoT est conditionné à leur publication sur le Géoportail de l'urbanisme à compter du 1^{er} janvier 2023. Ces dispositions sont applicables aux évolutions des SCoT et des PLU et aux délibérations qui les approuvent.

Le PLU de la commune de Bannost-Villegagnon sera donc exécutoire dès sa transmission au préfet et à la condition que la délibération d'approbation et le document approuvé soient publiés au Géoportail de l'Urbanisme (GPU).

2 – Le contenu du PLU

2.1 – Les servitudes d'utilité publique (SUP) (article L.151-43 du CU)

Conformément à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, le projet de PLU comporte la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) présentes sur le territoire ainsi qu'un plan graphique. Cependant, **ces documents sont incomplets.**

- La servitude aéronautique T7 relative aux obstacles de grande hauteur s'applique sur tout le territoire communal. La fiche T7 doit être jointe aux annexes et la servitude reportée sur la liste et le plan. L'avis de la DGAC est en annexe de cette analyse.
- La servitude I4 relative à la ligne à haute tension doit être corrigée dans le plan et la liste des servitudes à la demande de RTE (courrier en pièce jointe).
- Les servitudes I1 et I3 relatives au pipeline Villeperdue-Grandpuits ne sont pas correctement reprises dans la liste des servitudes. Ce point doit être corrigé. L'avis d'IPC Petroleum France, gestionnaire de la canalisation, est joint en annexe.
- La servitude I6 relative aux titres miniers de la société Vermilion doit être reprise dans la liste et sur la carte des servitudes. Vous trouverez l'avis de la société Vermilion en annexe.
- Les servitudes liées aux différents captages d'eau destinées à la consommation humaine doivent être corrigées et complétées ainsi que les informations s'y rapportant dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale. Les arrêtés préfectoraux de DUP ci joints doivent obligatoirement être annexés au PLU.

En conséquence, les informations relatives aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) doivent obligatoirement être complétées.

2.2 – Le rapport de présentation (article L. 151-4 du CU)

Le diagnostic territorial est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace et d'environnement. **Cependant, il est nécessaire d'ajuster les données chiffrées du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale aux derniers chiffres de l'INSEE disponibles, soit ceux de 2021.**

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme est évoquée en partie C.I.3 du rapport de présentation. Toutefois, elle est **succincte et non cartographiée**. Elle conclut à une consommation d'espace naturel et forestier de 0,14 ha entre 2013 et 2023 qui mérite d'être localisée.

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis est très succincte et se résume à un recensement des dents creuses dans le paragraphe II.1.1.2 sur l'habitat. Il est attendu d'y **adjoindre des éléments de réflexion** sur une politique de réduction des logements vacants, de mutation de certains bâtis ou sur une évolution de règlement de zones en faveur de la densification.

Le recensement des dents creuses fait état d'un potentiel d'accueil de 25 logements sur 1,8ha. **On pourrait ajouter à cette analyse quelques dents creuses à Villegagnon pour environ 0,4 ha, ce qui permettrait d'augmenter les capacités d'accueil de la commune.**

L'exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers est présent et concis. Il reprend les éléments du PADD et s'ajuste aux objectifs du SCoT.

La consommation d'espaces naturels et agricoles à venir est estimée à 0,95 ha et justifiée par l'objectif du maintien de la population à horizon 2040 et la compatibilité du PLU avec les prescriptions du SCoT. Elle fait l'objet d'OAP.

Cependant, deux parcelles à Bannost et au Courtil, situées en zone UB, viennent en extension d'espaces agricoles cultivés ou de prairies et représentent environ **0,4 ha**. De même, **les parcelles de**

0,4 ha accueillant depuis peu les « logements insolites » à l'entrée ouest de Bannost doivent être intégrées à la consommation foncière ce qui la porte à environ 1,75 ha, ce qui interroge vis-à-vis de ce que le SCOT autorise (cf paragraphe 3.1.2 de la présente analyse).

L'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités n'est pas présent dans le rapport de présentation. **Cette thématique est abordée au II.2.1.3 mais ne relève pas d'un inventaire, lequel devra être effectué comme demandé par l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.**

Le parti pris retenu par la commune pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement est expliqué dans le rapport.

Le rapport de présentation doit être complété au regard des remarques faites ci-dessus.

2.3 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (article L. 151-5 du CU)

Le PADD reprend la plupart des thématiques visées à l'article L.151-5 du CU. Cependant le développement des énergies renouvelables n'est pas traité. **Ce point doit être corrigé.**

2.4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP sectorielles

Le PLU comporte quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles. Ces quatre OAP concernent des opérations de création de logements neufs en extension. Ces OAP sont situées en zone UB du PLU. Les OAP 1, 3 et 4 se conforment au calendrier de la phase 2 à horizon 2030-2040 du SCOT concernant la création de logements. La densité moyenne des OAP correspond à 10,5 logements par ha, ce qui se situe **en deçà des objectifs fixés par le SCOT** d'une densité de 11 logements/ha minimum.

Le SCOT flèche les extensions à Bannost-Villegagnon vers le logement (prescription 109). Les extensions commerciales et économiques sont interdites. Par conséquent, les OAP devront donc permettre la construction de logements à titre de destination principale; les commerces et bureaux pourront y être rattachés mais la surface qui leur sera allouée **ne devra pas constituer l'usage principal du bâti. Les OAP devront être rédigées et modifiées en conséquence.**

Les OAP 2 et 4 se situent en classe B de l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT. **Ainsi le caractère humide de ces zones devra être vérifié par une étude de caractérisation et la rédaction de l'OAP corrigée.**

A l'exception de l'OAP 3, **les OAP sont comprises dans un périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable.** Il convient de le mentionner et de protéger la ressource en eau.

OAP Continuités écologiques

Selon l'article L151-6.2 du code de l'urbanisme, les OAP définissent les « actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ». Ainsi, **une OAP thématique devra être ajoutée** pour répondre à cette obligation et reprendre la Trame verte et Bleue du SCOT (prescriptions 22 et suivantes). Il est à noter que l'étude de déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Ecologique à l'échelle du bassin versant de l'Yerres, portée par le SyAGE entre 2023 et 2024, comprend des informations sur les continuités écologiques et les composantes de la trame verte et bleue locale. **Une cartographie des objectifs et obstacles aux continuités écologiques a été réalisée et pourra être intégrée à l'OAP (cf avis du SAGE de l'Yerres sur le projet de PLU).**

2.5 – Dispositions réglementaires

2.5.1) Règlement écrit

a) Remarques générales

Le changement de destination de bâtiments identifiés en zone agricole et naturelle (article L. 151-11 du CU)

La commune accueille plusieurs sièges d'exploitation agricole. Il est précisé dans le rapport de présentation au paragraphe 1.1.4.1 qu'ils feront «l'objet d'une réflexion sur leur devenir». Cependant, le projet de PLU ne permet aucun changement de destination possible sur ces bâtiments. **La commune devra concrétiser sa réflexion sur cette thématique.**

Les destinations et sous-destinations

Pour plus de clarté dans les articles 1 et 2, il est préférable **de reprendre les termes des destinations et sous-destination du code de l'urbanisme (article R. 151-28 du CU).**

Préservation paysagère au titre de l'article L 151-23 du CU

Le règlement identifie les éléments de paysages à préserver (fonds de jardin, grands parcs). Cette protection doit être expliquée et justifiée, par exemple par le biais d'une fiche descriptive (cf. avis de l'ABF en annexe). De plus, **ces parcelles sont classées en zone A, ce qui n'est pas cohérent avec le caractère naturel de la zone. Elles devront être classées dans un sous-secteur N dédié assorti d'un règlement approprié.** La parcelle 0B39 à Villegagnon pourra y être ajoutée afin de préserver cet espace arboré.

Les alignements d'arbres devront également être repérés et protégés en application de l'article L.350-3 du code de l'environnement.

Le stationnement

Les prescriptions de l'arrêté du 30 juin 2022 concernant les normes de stationnement vélo ainsi que l'arrêté du 27 octobre 2023 concernant le taux d'accessibilité des places PMR avec recharge électrique en voirie devront être respectées.

Concernant les constructions à destination de logement, le règlement ne doit pas exiger plus de 2,64 (1,76x1,50) places de stationnement par logement. Cette valeur doit être considérée comme un plafond et non comme un minimum. Le PLU doit donc fixer un maximum de 2 places par logement. **Le règlement doit être revu en conséquence dans toutes les zones concernées.**

b) Les zones naturelles

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées en zone N doivent être encadrées. **Le caractère naturel de la zone doit être préservé et cette mention doit être ajoutée au règlement** (cf article L. 151-11 du CU).

De même, la vocation de la zone doit être préservée par l'instauration d'un **coefficient d'emprise au sol du bâti, qui devra être ajouté dans le règlement**, y compris pour les sous-secteurs Ne et Nc.

En zone N, sont autorisées les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation des carrières autorisées. Il serait cohérent de préciser que ces dispositions s'appliquent au seul sous-secteur Nc.

Le règlement doit également préciser que les clôtures devront être aménagées de manière à permettre le passage de la petite faune.

Enfin, le règlement de la zone devra rendre **inconstructible les berges des cours d'eau**, en imposant une bande de protection de 6 mètres à partir des berges.

c) Les zones agricoles

Les zones agricoles sont des secteurs à protéger, où les usages du sol sont strictement restreints. La zone A comprend trois sous-secteurs : A0, Ac et Azh.

Le sous-secteur Azh a pour objectif d'assurer la préservation des zones humides avérées. Il conviendra donc d'ajouter que les interdictions de l'article A1 et autorisations sous condition de l'article A2 portant sur les zones humides avérées s'appliquent également au **sous-secteur Azh**. La limitation de hauteur des constructions à usage d'habitation (4 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage) risque d'entraîner un bâti aux proportions non harmonieuses. Une révision de cette règle pourra être envisagée.

Un coefficient d'emprise au sol ou une limitation de surface de plancher devront être ajoutés pour toutes les constructions.

Au nord de Villegagnon, une aire de jeux comprenant notamment un skate-park et une aire de stationnement ont été créés en zone A, à côté du cimetière existant. Les équipements n'ont pas vocation à être inscrits en zone agricole et devront donc être reversés en une zone dédiée, par exemple en zone existante Ne (skate-park, cimetière de Villegagnon et cimetière de Bannost).

Les parcelles 0E43, 44 et 128 à l'ouest de Bannost en entrée de ville accueillent dorénavant **une yourte, des cabanes en bois en location (logements insolites)**, des espaces de stationnement et une aire de jeux sur un terrain qui était auparavant une prairie enherbée. **Ces parcelles de 0,4ha, en zone A, doivent être intégrées à la consommation d'espaces naturels et agricoles et induire la création d'un STECAL ou sous-secteur, ou retrouver leur occupation du sol d'origine.**

La justification du classement en A du hameau de la Petite Gare le long de la RD1004 devra être présente dans le rapport de présentation.

Enfin, **la plate-forme pétrolière, située au nord-ouest de La Conquillie**, n'est pas identifiée sur le plan de zonage et ne bénéficie d'aucun règlement spécifique. Il est nécessaire de **créer un sous-secteur dédié (Ap)** pour encadrer son usage, en le limitant à l'existant. Vous trouverez l'avis de la société Vermilion en annexe.

d) Les zones urbaines

La destination « commerce de détail » n'est pas mentionnée dans les destinations autorisées. Or une boulangerie est implantée à Bannost. Cette destination pourra être ajoutée afin d'acter son existence et de permettre explicitement l'installation de petits commerces.

L'autorisation sous condition de **construction à vocation d'artisanat et d'entrepôt en zone UB** sous OAP n'est pas compatible avec l'orientation du SCOT qui impose la vocation résidentielle des extensions à Bannost-Villegagnon. **Il est nécessaire de créer un sous-secteur UBoap qui précisera finement les destinations autorisées.**

Afin d'assurer plus clairement la perméabilité des sols et la gestion des eaux pluviales à la parcelle, **un coefficient de pleine terre / ou de biotope devra être ajouté.**

Les règles de hauteur des bâtiments imposées dans l'article 4 doivent être harmonisées dans les zones urbaines. **En zone UB, 4 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage risquent de créer un déséquilibre dans les proportions du bâti.** Les prescriptions de l'ABF devront être respectées.

2.5.2) Règlement graphique

La lisière de 50 m de la forêt domaniale de Jouy, massif de plus de 100ha, située sur la commune de Chenoise, doit être reportée sur le plan graphique (sud de la commune). La lisière doit également concerner la parcelle 0E123 de la commune dans le boisement. **Celle-ci, inconstructible, devra être protégée par le règlement écrit.**

Si le règlement graphique reprend la plupart des zones humides avérées, **certaines sont manquantes, à l'ouest de Bannost, au lieu-dit « le Closeau », ainsi qu'à l'est de Marchelong.** Elles devront être ajoutées.

Les corrections demandées doivent être intégrées au **règlement graphique** et au **règlement écrit**.

2.6 - Annexes

Les annexes du PLU doivent être complétées par les éléments prévus dans le code de l'urbanisme (article R151-52 et R151-53). On doit y trouver notamment le périmètre minier de la plate-forme de

forage d'hydrocarbures de la société Vermilion ainsi que les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières.

3 – Le Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) du Grand-Provinois (article L. 131-4 du CU).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bannost-Villegagnon doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand-Provinois, approuvé le 15 juillet 2021 et ajusté par délibération du 20 octobre 2021. Dans ce cadre, le SCoT du Grand Provinois identifie la commune de Bannost-Villegagnon en tant que « Autres communes ».

La compatibilité du PLU avec le SCoT est présentée dans le rapport de présentation, dans un tableau qui reprend une à une l'ensemble des 110 prescriptions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) et précise comment le PLU assure sa compatibilité.

3.1 – Urbanisation et programmation foncière du SCOT du Grand Provinois

3.1.1) Les espaces urbanisés – densification

S'agissant de la surface urbanisée de référence (SUR)

Pour la commune de Bannost-Villegagnon, la surface urbanisée de référence -espace urbanisé au sens strict- (enveloppe urbaine existante) est estimée à 74,5 hectares dont 72,5 ha dédiés à l'habitat. La surface urbanisée de référence **devra être mentionnée dans le rapport de présentation**.

S'agissant de l'augmentation de la densité humaine et de la densité de l'habitat

Le PLU de Bannost-Villegagnon doit, à horizon 2030, permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat dans l'espace urbanisé de référence.

Accroissement de la densité des espaces d'habitat existant en 2013

Selon le tableau de référence présenté en prescription 90 du SCoT du Grand-Provinois, la densité moyenne des espaces d'habitat en 2013 concernant la commune est de 3,9 logements par hectare. Le PLU doit permettre d'**atteindre une densité moyenne des espaces d'habitat de 4,29 logements par hectare** à l'horizon 2030.

Le rapport de présentation repère des espaces identifiés comme dents creuses qui seront affectés au périmètre constructible de la zone urbaine pour une superficie totale de 1,8 ha. Il précise que 25 logements sont constructibles en comblement des dents creuses. Cependant on identifie que deux emplacements, considérés comme dent creuse par la commune, **sont de l'extension et relèvent de la consommation d'espace agricole** :

- en zone UB à Bannost, rue de Fontenil : 0,2 ha
- en zone UB dans le hameau du Courtil : 0,2 ha

Selon la densité demandée par le SCoT (11 logements/ha), ces deux parcelles accueilleraient 4 logements minimum, qui doivent être comptabilisés dans les logements en extension.

En complément, des dents creuses non recensées doivent être ajoutées à l'analyse de la commune :

- rue de Nangis à Marchelong-Villegagnon : 0,2 ha
- rue de Nangis, centre de Villegagnon : 0,2 ha

Ces parcelles pourront accueillir les logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif de population, tout en respectant le potentiel d'extension alloué par le SCoT (cf. infra – extensions).

Le nombre de logements en 2013 est de 283. En prenant en compte 293 logements en 2021 (INSEE) et le potentiel de logements (+22 environ) en densification, la densité d'habitat atteint **4,34 logements par hectare** à l'horizon 2030, **ce qui est compatible avec le SCoT**.

Accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés existant en 2013

Pour être compatible avec le SCoT du Grand-Provinois, le PLU doit permettre d'atteindre une densité minimale de 11,2 (population et emplois) par hectare à l'horizon 2030. Le chiffre de référence est de 10,2 en 2013.

Dans le rapport de présentation le PLU prévoit une population de 645 habitants à l'horizon 2030. Le point mort a été calculé et pris en compte avec précision et rapporté au nombre de logements à construire. Le **nombre d'emplois estimés à 2030 n'étant pas précisé**, celui de 2013 a été utilisé pour les calculs de la densité humaine, soit 86. Il est à noter que le nombre d'emplois est, selon les données INSEE, de 67 en 2021. Suivant ce calcul, la densité humaine atteint 9,8 individus/hectare à l'horizon 2030, **ce qui est incompatible avec le SCoT**.

Il est à noter que le nombre de logements que le SCoT **impose de construire en densification doit être compris comme étant un minimum**. La commune peut donc avoir un objectif démographique supérieur à 645 habitants à l'horizon 2030 et 2040.

Le rapport de présentation doit donc expliquer et analyser le projet de la commune **d'augmentation de la densité humaine et d'habitat**, notamment au regard des prévisions de construction de logements en densification qui pourront être **ajustées, ou démontrer à défaut pourquoi la commune ne peut parvenir à atteindre ces objectifs**.

3.1.2) Les capacités d'urbanisation nouvelle

Selon les dispositions du SCoT (prescriptions 97), la commune dispose d'un potentiel d'extension de 0,99 ha à l'horizon 2020-2040, phasé comme suit :

- 0,34 ha (2020-2030)
- 0,65 ha (2030-2040)

Elle doit sur les mêmes périodes permettre la construction de :

- 8 logements dont 3 en extension
- 12 logements dont 6 en extension

La commune justifie ses besoins d'extension par la nécessité de maintenir sa population (645 habitants en 2019). En effet, le nombre de logements qu'il est prévu de construire en densification ne permet pas, au regard du point mort, du desserrement des ménages, de la prise en compte de la vacance des logements, des résidences principales, de maintenir les 645 habitants prévus à horizon 2040. Par conséquent, la création de 54 logements serait nécessaire pour maintenir la population existante.

Ainsi, la consommation foncière (extension) projetée, par le biais des 4 OAP, est évaluée à :

- OAP 1 : 0,23ha : 2 logements
- OAP 2 : 0,34ha : 3 logements
- OAP 3 : 0,16ha : 3 logements
- OAP 4 : 0,22ha : 2 logements

On y ajoute les terrains insérés en zone UB qui ne sont pas des dents creuses et qui ne relèvent pas de la densification mais de la consommation d'espaces agricoles (environ 0,4 ha) ainsi que les parcelles dédiées aux logements insolites touristiques en zone A en entrée de Bannost (+0,4ha).

La superficie totale des extensions est donc de **1,74 ha, ce qui dépasse les prescriptions 95 et 97 du SCoT du foncier urbanisable autorisé à 0,99 ha**.

Ainsi, sans diminuer le nombre de logements, **les parcelles vouées à l'extension devront être réduites afin que le foncier urbanisable soit conforme au SCoT et au PADD**.

3.2 – Orientations paysagères et environnementales du SCOT du Grand Provinois

3.2.1) Créer une trame paysagère et préserver la Trame Verte

Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et la Trame Verte

Comme le prescrit le DOO du SCOT, les PLU doivent préserver les espaces boisés identifiés au SDRIF 2013 (prescription 4), apporter une attention particulière aux réservoirs de biodiversité (prescription 25), protéger les haies et les éléments arborés contenus dans les continuités écologiques locales (prescriptions 30 et 31).

Les boisements identifiés par le SDRIF 2013 et le SCoT du Grand Provinois ont bien été classés en zone naturelle sur le plan graphique et en espace boisé classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Cependant, de petits massifs boisés de moins d'un hectare ne sont pas protégés. **Ils pourront être classés en zone N et protégés afin de conserver une mosaïque de paysages favorables à la biodiversité, ces éléments étant constitutifs de la trame verte communale.**

Préserver et valoriser le patrimoine vernaculaire et les éléments paysagers

D'après la prescription 9 du DOO du SCOT, les PLU doivent intégrer un inventaire et une protection du patrimoine vernaculaire et des éléments paysagers, identifier les plus représentatifs et les protéger au titre des articles L.151-19 ou 23 du code de l'urbanisme. Aucun élément du patrimoine bâti n'est recensé. Néanmoins le périmètre de protection autour du monument historique (église Notre-Dame de Bannost) est bien pris en compte. De plus, les entrées de ville bénéficient d'une protection paysagère par un règlement A0 dans lequel aucune construction n'est permise. Enfin une protection paysagère des fonds de jardins arborés au titre de l'article L151-23 du CU est inscrite sur le plan de zonage.

Les milieux naturels

La commune de Bannost-Villegagnon n'est concernée par **aucune zone Natura 2000 sur le territoire communal**. L'évaluation des incidences Natura 2000 est présente et conclusive.

3.2.2) Préserver les ressources en eau et la trame bleue

Le PLU de Bannost-Villegagnon doit être compatible avec les dispositions du SCoT du Grand Provinois, lui-même compatible avec les dispositions du SAGE de l'Yerres (en cours de révision depuis 2019).

Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son Programme De Mesures (PDM) ont été approuvés par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République française le 6 avril 2022. Il convient de **mettre à jour les informations concernant le SDAGE** notamment dans le rapport de présentation et d'anticiper la mise en compatibilité à laquelle est soumis le SCOT.

Les cours d'eau

Les différents cours d'eau de la commune apparaissent sur le règlement graphique.

Afin de préserver les cours d'eau et leurs berges, le DOO du SCOT du Grand Provinois (prescription 37) inscrit une bande d'inconstructibilité d'une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau hors espaces urbains, ce que prévoit le PLU.

Il est à noter que dans le cadre de la révision du SAGE de l'Yerres, la disposition n°1 «Protéger/Préserver l'espace de mobilité des cours d'eau » prévoit de préserver « **une bande 20 m de part et d'autre des cours d'eau** (distance mesurée à partir de la crête de la berge) de toute opération pouvant contribuer à remettre en cause la mobilité des cours d'eau (remblais, construction, artificialisation des sols...) ». Il est donc fortement recommandé de mettre d'ores et déjà en place **une bande non constructible de 20 mètres hors zones urbaines**.

Les mares

La prescription 38 du SCOT du Grand Provinois indique : « Les mares et plans d'eau doivent être protégés par l'interdiction de leur comblement. L'inventaire des mares réalisé par la Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN) peut être utilisé comme inventaire de référence ». Les mares sont **identifiées** sur le plan de zonage et protégées.

Les zones humides

Le SCOT du Grand Provinois pose comme objectif, dans ses prescriptions 34 et 35, la protection des zones humides par les documents d'urbanisme.

Le rapport de présentation reprend la carte des enveloppes d'alertes des zones humides de la DRIEAT. Il reprend également la cartographie des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires et avérées réalisées par le Syage de 2013 à 2016. De plus, un diagnostic « zone humide » a été réalisé sur quelques parcelles en 2022 et est annexé au PLU. Ainsi, cet enjeu a été considéré avec sérieux par la commune.

Néanmoins le règlement (cf remarques au paragraphe 2.7) mérite d'être clarifié et le plan de zonage complété.

Le règlement écrit du PLU pourrait faire un rappel réglementaire sur la loi sur l'eau, compte tenu que certaines zones humides potentielles se situent en zone U.

L'avis de la Commission Locale de l'Eau de l'YERRES est joint en annexe et devra intégré au document finalisé.

Protéger et sécuriser les ressources en eau potable

Les prescriptions 45 et 46 du DOO du SCOT du Grand Provinois imposent au PLU de protéger les captages pour l'alimentation en eau potable. Deux captages sont présents sur le territoire (Bannost 1 et Bannost 2). La commune est également concernée par le captage Dagny 2 dont le périmètre de protection éloigné impacte le territoire communal.

L'ensemble des captages d'eau potable devra être repris dans les servitudes, les annexes et les périmètres devront correspondre avec les arrêtés de DUP (cf. avis de l'ARS).

Gérer les eaux pluviales

La prescription 48 du DOO du SCOT impose au PLU de mettre en œuvre en priorité **une gestion alternative des eaux pluviales à l'échelle des opérations ou à la parcelle.**

Afin de répondre aux exigences du SDAGE 2022-2027 et au SCOT, il convient, **en cas d'impossibilité technique d'infiltration naturelle**, de demander :

- la gestion à minima des petites pluies (10 mm) en infiltration à la source, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau) ou le réseau pluvial,
- que les projets soient à même d'assurer le stockage et la régulation des eaux pluviales, jusqu'à une période de retour trentennale. En cas de rejet des eaux pluviales (EP) à débit régulé vers un réseau public, il devra s'appuyer sur les prescriptions du SCOT, à savoir un rejet limité à 1 l/s/ha.

Le projet de PLU présente un certain nombre d'OAP de superficies réduites (inférieure à 1 hectare). Toutefois, l'OAP n°2 présente un bassin versant amont conséquent (supérieur à 1 hectare). Pour information, tout projet ayant un terrain d'assiette de plus de 10 000m², ou dont le cumul entre le terrain d'assiette et le bassin versant amont intercepté fait plus de 10 000m², sera soumis à la loi sur l'eau.

Assainissement

La commune de Bannost-Villegagnon est en assainissement non collectif. Le règlement du SPANC sera à annexer au PLU.

3.2.3) Prendre en compte les risques et nuisances

Le SCOT du Grand Provinois indique les dispositions à prendre en compte concernant les risques naturels et technologiques (page 51 à 53) du Document d'Orientation et d'Objectifs.

Risques naturels

Inondations et remontées de nappe

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 du bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 3 mars 2022 et publié au Journal Officiel de la République Française le 7 avril 2022.

Il convient de mettre à jour les informations concernant le PGRI notamment dans le rapport de présentation et de démontrer la compatibilité du PLU.

Par ailleurs, la commune est concernée par un risque d'inondations par remontées de nappes. La carte liée à ce risque est présente dans le rapport de présentation.

Retrait-gonflement des argiles

La commune est en partie concernée par l'aléa moyen et fort «risque de retrait et gonflement des argiles». Le rapport de présentation présente une cartographie de l'aléa retrait/gonflement des argiles. Une plaquette « construire en terrains argileux » est jointe dans les études diverses. **Il serait utile qu'elle soit annexée au PLU.**

Risques technologiques

Le SCoT du Grand Provinois préconise les dispositions à prendre en compte concernant les risques industriels et technologiques (page 54 à 58 du Document d'Orientation et d'Objectifs).

Sites et sols - Installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)

Le rapport de présentation fait mention de deux ICPE répertoriées sur le territoire de la commune (la carrière SCBV et la plate-forme pétrolière Vermillon).

Un courrier de la Direction régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Ile de France (DRIAET-UD) est joint en annexe de cet avis **et doit être pris en compte.**

Deux sites sont recensés sur la carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (CASIAS), à proximité de la RD1004.

Cette information ne figure pas dans le rapport de présentation, il convient de corriger ce point.

Canalisation de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport d'hydrocarbures est présente sur la commune. Le rapport de présentation l'évoque et présente une carte de repérage. La canalisation est bien reportée sur le tableau et la carte des servitudes. Cependant, l'arrêté préfectoral N°16/DCSE/SERV/119 du 28/06/16 instaurant des servitudes prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations et sa cartographie doivent obligatoirement être annexés au PLU. **L'ensemble des prescriptions de la DRIEAT doivent être respectées. Un courrier d'IPC Petrolum France est également joint en annexe.**

Lignes à haute tension

Le rapport de présentation y fait référence ainsi que les plans graphiques et l'annexe servitudes. Les boisements ne devront pas être classés en EBC sous les lignes à haute tension. **La contribution de Réseau de Transport d'électricité (RTE) annexée au présent avis est à prendre en compte.**

Routes à grande circulation, autoroute et infrastructures de transport terrestre bruyantes

Réseau routier / axes de transports

Les nuisances sonores ne sont pas abordées dans le projet de PLU. Or la commune est traversée par la RD1004 (ex RN4) au nord, concernée par un classement sonore d'une infrastructure de transport terrestre, qui fait l'objet d'une carte de bruit stratégique et d'un arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV019 du 15 février 1999 prescrivant des isolements acoustiques pour les bâtiments d'habitation.

Ainsi, doivent être ajoutés en annexe du PLU :

- l'arrêté de classement sonore pour les voies routières : Arrêté 99 DAI 1 CV 019 + son annexe <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-sonore-des-infrastructures-de-transport-terrestres>
- la carte de classement sonore des voies routières (dont la RD1004) ;
- l'arrêté pour les cartes de bruit stratégiques de 4ème échéance : l'arrêté n°2023/DDT/SEPR/24 pour les routes et autoroutes non concédées ainsi que les voies ferroviaires) : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation>
- la carte de bruit stratégique de 4ème échéance.

La zone UB exposée aux nuisances sonores **devra faire l'objet de prescriptions concernant l'isolement acoustique réglementaire**. L'avis de l'ARS et les cartes et arrêtés sont disponibles en annexes.

3.3 – Orientations sur les mobilités du SCOT du Grand Provinois et le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le PLU de Bannost-Villegagnon doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014. Celui-ci est en cours de révision pour devenir le Plan Local de Mobilité d'Île-de-France (PDMIDF).

3.3.1) Stationnement

Conformément au PDUIF, une partie des places de stationnement **devra être réservée au stationnement des vélos** dans les zones urbaines et à urbaniser (OAP). Ces places devront être implantées de préférence à proximité des transports en commun et des équipements.

3.3.2) Les transports collectifs

Le SCOT du Grand Provinois fixe deux orientations en matière de transports collectifs : le renforcement et la diversité de l'offre de mobilité.

Le rapport de présentation devra apporter plus de précisions concernant la **révision du PDUIF** en cours, l'existence de la **ligne de bus 3262**, le **transport à la demande** et les besoins en points de recharge électrique.

3.3.3) Liaisons douces et pistes cyclables

Le SCOT du Grand Provinois fixe deux orientations, dont l'encouragement aux modes actifs de déplacement (marche, vélo..) et le développement des itinéraires touristiques.

Le rapport de présentation devra intégrer **l'aménagement cyclable prévu par le plan Vélo77**: le Grand Itinéraire Cyclable qui passe à l'est de la commune.

3.4 – Orientations sur le développement résidentiel du SCOT du Grand provinois et la thématique « habitat » du PLU

3.4.1) Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La commune de Bannost-Villegagnon fait partie de la Communauté de Communes du Provinois (CCP). Par délibération du 30 juin 2022, le conseil communautaire a décidé l'**élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH)**. Un "porter-à-connaissance" et une lettre d'enjeux ont été transmis le 16 septembre 2022.

Le PLU devra assurer sa compatibilité avec celui-ci lorsqu'il sera approuvé.

Le rapport de présentation rappelle les grandes orientations du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) adopté le 20 décembre 2017. Cependant, **le nouveau SRHH a été adopté le 7 mai 2024**. Il décline par EPCI les objectifs de production de logements et d'hébergements portant sur la période 2024-2030. Pour la CCP, il fixe un objectif en légère hausse à 110 logements par an, dont 5 logements locatifs sociaux (LLS) à minima. De plus, il fixe un objectif de ré-équilibre de l'offre de logement adapté de 28 places devant être comblé, au regard du ratio moyen.
Le rapport de présentation devra être actualisé sur cette thématique.

3.4.2) La déclinaison de l'objectif de développement résidentiel du SCOT 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.

Le rapport de présentation (p. 30 à 33) précise que la commune souhaite maintenir le niveau de population enregistré en 2019 à l'horizon 2040, soit 645 habitants. Pour ce faire, le projet de PLU estime le point mort à 54 logements pour la période 2019 à 2040 (21 logements entre 2019 – 2030 et 33 logements entre 2030-2040). Cette estimation du point mort (54 logements) va au-delà de la production prévue par le SCoT en vigueur. Le rapport prévoit 34 logements supplémentaires à l'horizon 2040 :

- 25 logements en densification ;
- 9 logements en extension (3 entre 2020 et 2030 et 6 entre 2030 et 2040).

Par conséquent, le projet de PLU (p. 102) ne permet pas de répondre au besoin minimal pour éviter une décroissance démographique d'ici 2040.

3.4.3) La diversification du parc de logements pour accompagner le parcours résidentiel des ménages

Les OAP n'apportent aucune précision sur les typologies de logements permettant de renforcer une mixité sociale et intergénérationnelle (article L101-2 du CU). **Cette thématique devra être traitée plus largement dans le projet de PLU**, comme demandé par la prescription 88 du SCoT.

3.4.4) Le respect du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé le 20 juillet 2020

L'aire d'accueil des gens du voyage du Provinois, d'une capacité de 32 places, a été ouverte en novembre 2014 à Sourdun afin de répondre aux obligations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, approuvé par arrêté préfectoral du 7 février 2003 et révisé le 20 juillet 2020.

La commune de Bannost-Villegagnon n'est pas inscrite au schéma départemental 2020-2026 et n'a donc aucune obligation en matière d'accueil des gens du voyage.

4 – Développement des énergies renouvelables, adaptation au changement climatique et Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat-énergie-territorial de la communauté de communes (CC) du Provinois a été approuvé le 28/09/2023. Il comprend cinq axes :

- Axe 1 : Habiter des logements plus performants
- Axe 2 : Se déplacer autrement et transporter mieux
- Axe 3 : Produire en préservant l'environnement
- Axe 4 : Consommer localement
- Axe 5 : Agir en collectivité éco-exemplaire

Le rapport de présentation, dont les informations sur cette thématique ne sont pas à jour, devra être actualisé. Il devra également analyser la compatibilité du PLU avec le PCAET.

Les OAP pourraient être plus ambitieuses en matière de promotion des énergies renouvelables, conception bioclimatique des bâtiments, performances énergétiques.... Néanmoins le règlement écrit les complète bien et traite le sujet des performances énergétiques et environnementales du bâti, de l'approche bioclimatique des projets, des matériaux naturels et renouvelables, des dispositifs de production d'énergie...

Les Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAE nR), zones propices à l'implantation des énergies renouvelables, ont été définies par la commune par délibération du 19/09/24. Il s'agit d'autoriser le solaire photovoltaïque en toiture et la géothermie sur la totalité de la zone urbanisée.

La compatibilité du PLU avec le PCAET devra être démontrée dans le rapport de présentation.

CONCLUSION

En conclusion, j'émetts un avis **favorable assorti de réserves expresses qui devront être levées avant l'approbation du PLU :**

- 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 L.151-6-2 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 L.151-4 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.

L'ensemble des observations contenues dans cet avis et les contributions jointes en annexe doivent également être prises en compte.



LE PRÉSIDENT

Dossier suivi par Pierre TUTIN
Tél. : 01 64 87 37 15
pierre.tutin@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/D25-002696-DADT
Réf A/R : 1A 170 794 5310 1

M. Alexandre DE MEULENAERE
Maire
Hôtel de Ville
2 Rue de la Gare

77 970 BANNOST-VILLEGAGNON

Objet : Révision générale du Plan local d'urbanisme

Melun, le

13 MAR. 2025

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté de révision générale du Plan local d'urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet un avis favorable sur votre projet de P. L. U., sous réserve de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-jointe.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P. L. U. approuvé.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée

Jean-François PARIGI
Président du conseil départemental

P.J. :Une annexe.

Commune de Bannost-Villegagnon Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Avis du Département de Seine-et-Marne Annexe technique – Mars 2025

AVIS DU DÉPARTEMENT

Le Département émet un **avis favorable** sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Bannost-Villegagnon, **sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes.**

OBJET DE LA PROCÉDURE

Par délibération en date du 19 mai 2022, le Conseil Municipal de la commune de Bannost-Villegagnon a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) s'articule autour de 6 axes :

- favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi ;
- développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire ;
- améliorer les déplacements et les circulations ;
- préserver les espaces naturels, agricoles ;
- développer les communications numériques et les réseaux d'énergie ;
- valoriser et protéger le patrimoine urbain.

La Commune a arrêté 4 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), toutes sectorielles.

REMARQUES DU DÉPARTEMENT

1/ OAP

Le PLU ne contient pas d'OAP thématique relative à la mise en valeur des continuités écologique « Trame verte et bleue » pourtant rendue obligatoire par La loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Cette OAP doit être ajoutée au PLU.

Remarque générale sur les OAP sectorielles : L'ensemble des OAP proposées sont en extension du tissu urbain et viennent consommer, dans la majorité des cas, du foncier agricole. Conformément à la mise en œuvre du ZAN, ces extensions sont à limiter.

Par ailleurs, les OAP ne mentionnent pas ou peu de préconisations d'aménagement. Ces préconisations pourraient obliger le porteur de projet à respecter certaines conditions qualitatives de manière à favoriser l'insertion paysagère de l'aménagement et la prise en compte des éléments naturels : stationnement en revêtement perméable, orientation du bâti, diversification des strates végétales, etc.

OAP n°1 : Rue de Normandie

La densité de logements n'est pas conforme aux orientations du SDRIF-E dont l'OR 87 précise qu'en dehors des secteurs d'urbanisation préférentielle, la densité des nouveaux espaces d'habitat doit au moins être égale à 20 logements/hectare.

L'opération devrait donc compter 3 logements.

OAP n°2 : Rue de Villeflon

La densité de logements n'est pas conforme aux orientations du SDRIF-E dont l'OR 87 précise qu'en dehors des secteurs d'urbanisation préférentielle, la densité des nouveaux espaces d'habitat doit au moins être égale à 20 logements/hectares.

L'opération devrait donc compter 5 logements.

OAP n°3 : Rue de Nangis

L'OAP se situe le long de la RD 90, en agglomération.

Pour la desserte viaire, il est précisé qu'un accès sécurisé à chaque parcelle doit être aménagé sur la RD 90. Ainsi, trois accès sont prévus, dont un situé en virage (courbe interne), face au carrefour RD 90 x Rue de Pressou ce qui limite la visibilité à la sortie de ce lot.

Le Département n'est pas opposé à ce principe d'accès individuels depuis la RD90, cependant, il serait utile d'étudier la desserte de la construction située plus à l'est depuis la voie communale contigüe qui débouche sur la RD 90, au nord, juste en amont du virage.

Egalement, il est important de noter que ces accès devront faire l'objet d'une concertation, notamment pour les modalités d'aménagement des entrées, avec l'ARD de Provins (Agence routière départementale de Provins - 47 avenue du Général de Gaulle, 77160 Provins), le projet étant soumis à son accord.

OAP n°4 : Rue de la Becelle

La densité de logements n'est pas conforme aux orientations du SDRIF-E dont l'OR 87 précise qu'en dehors des secteurs d'urbanisation préférentielle, la densité des nouveaux espaces d'habitat doit au moins être égale à 20 logements/hectares.

L'opération devrait donc compter 3 logements.

2/ ROUTES DEPARTEMENTALES

Déplacements

Classification du réseau viaire

Le rapport de présentation propose une carte de classification du réseau viaire, centrée sur le hameau de Bannost, où les routes départementales sont identifiées comme des routes principales et les routes communales comme des rues secondaires.

Cependant, il serait plus pertinent de réaliser une carte couvrant l'ensemble du territoire communal, et non uniquement le hameau de Bannost, en y incluant la classification des routes départementales (cf. annexe 1). De plus, pour la carte de la page 69, il est nécessaire de **corriger la mention « N4 » par la RD 1004 puisque cette route est maintenant gérée par le Département.**

Pour ce qui est du trafic, le RP présente les résultats des comptages effectués entre 2011 et 2017. Il faut noter que la carte trafic de l'année 2023 est aujourd'hui disponible (<https://www.seine-et-marne.fr/fr/reseau-routier-seine-et-marnais>) et plus complète sur le secteur.

Routes à Grande Circulation (RGC)

Il est mentionné, en zones A et N, que « Les constructions à usage d'activités seront édifiées avec un retrait de 10 m minimum des voies publiques et privées, 15 mètres de recul des routes départementales et 75 mètres de la route nationale ». Toutefois, étant donné que **l'ex-route nationale 4 est désormais route départementale (RD 1004), cette formulation n'est plus appropriée.** Il est donc proposé de modifier cette mention comme suit : « Les constructions à usage d'activités seront édifiées avec un retrait de 10 m minimum des voies publiques et privées, 75 mètres de la RD 1004 en raison de son statut de route à grande circulation (RGC), et 15 mètres de recul des autres routes départementales ».

Liaisons douces et modes actifs

Il serait pertinent de mentionner au RP le Plan Vélo77, révisé en 2023, qui identifie notamment le Grand Itinéraire Cyclable départemental 1 (GIC 1) « Les Comtes de Champagne », reliant Bray-sur-Seine à Esbly, et passant à proximité de la Commune.

Par ailleurs, le PADD exprime le souhait d'améliorer les déplacements, de faciliter et sécuriser les trajets piétons et cyclables notamment en créant des sentiers de promenades. Cependant, il faut regretter qu'aucune mesure ne soit spatialement définie dans le schéma du PADD. Il aurait été pertinent de proposer un maillage cyclable reliant le GIC 1 « Les Comtes de Champagne ». En effet, la proximité du tracé du GIC 1, reliant Bray-sur-Seine à Esbly, représente un atout majeur pour les déplacements longue distance et pour le cyclotourisme de la Commune.

Covoiturage

Il est mentionné dans le RP que la Commune souhaite, à terme, la création d'un parking dédié au covoiturage, à proximité de la RD 1004. Les études sont en cours, mais elles n'ont pas encore permis à la Commune de définir un emplacement réservé sur le plan de zonage.

Il convient de noter que le Département, dans le cadre du schéma départemental des stations multimodales de covoiturage, a d'ores-et-déjà **réalisé les 2 stations d'intérêt départemental identifiées au schéma** : l'une au carrefour Prévers entre la RD 1004, la RD 209 et la RD 231, entre les communes de Jouy-le-Châtel et Vaudoy-en-Brie et l'autre à Montceaux-lès-Provins.

De plus, il aurait été intéressant que le diagnostic sur le stationnement recherche l'opportunité de développer quelques places réservées aux covoitureurs sur un parking existant en attendant la création d'une véritable aire par la Commune. En effet, le Département, dans le cadre de son schéma départemental soutient une telle action en assurant la pose de la signalisation de police et directionnelle : repérage des places réservées covoitureurs et rabattement vers celles-ci.

Servitudes d'alignement

La Commune est concernée par 3 plans d'alignement (cf. annexe 2) :

- sur la RD 75a, en date du 29 avril 1897 ;
- sur la RD 90, dans le bourg de Bannost, en date du 19 avril 1887 ;
- sur la RD 90, dans le hameau de Villegagnon, en date du 6 mai 1886.

Liste des servitudes d'utilité publique :

La liste des SUP est correcte pour les 2 plans mentionnés dont les dates sont exactes. Toutefois, il manque le plan d'alignement de la RD 90 dans le hameau de Villegagnon.

Par conséquent, il convient de mettre à jour le tableau des SUP en intégrant les informations suivantes :

- **Ajouter le plan d'alignement de la RD 90** (hameau de Villegagnon), approuvé le 6 mai 1886.
- Compléter les coordonnées du gestionnaire en ajoutant l'adresse du Département de Seine-et-Marne : Hôtel du Département, CS 50377, 77010 MELUN Cedex, ainsi que le lieu de consultation des plans : l'ARD de Provins (Agence routière départementale de Provins), 47 avenue du Général de Gaulle, 77160 PROVINS.

Plan des servitudes d'utilité publique :

Le plan d'alignement du hameau de Villegagnon nécessite une modification, notamment en ce qui concerne sa continuité jusqu'à la limite communale. Il est donc demandé de **rectifier le tracé de la RD 90 pour le hameau de Villegagnon, afin qu'il corresponde au tracé exact (cf. annexe 2).**

De plus, le plan d'alignement de la RD 75a s'arrête approximativement à la dernière construction au nord du hameau de Bannost. Or, dans le plan SUP, le tracé continue plus au nord. Il est donc demandé de **supprimer le tronçon ajouté (cf. annexe 2).**

Affouillements et exhaussements de sol

Il est précisé, en zone A, que « dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre des cours d'eau, les nouvelles constructions, les extensions des constructions, les remblais, les affouillements et les exhaussements de toute nature sont autorisés à condition d'être liés à la gestion et à l'entretien des cours d'eau et/ou à un équipement public ou collectif lié à la gestion des réseaux ».

En secteur Azh, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits, tandis que les aménagements légers, comme les cheminements cyclables en matériaux perméables et non polluants, sont autorisés.

Par ailleurs, en secteur Ac (carrières), les travaux de nivellement du sol (affouillement ou exhaussement) ne sont permis que s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Enfin, en secteur A0, aucune construction n'est autorisée, sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces formulations étant susceptibles de donner lieu à diverses interprétations (notion d'équipement public ou collectif pour une infrastructure routière ou pas), il serait pertinent, pour une meilleure compréhension des règles, **d'inclure les affouillements et exhaussements du sol liés aux routes parmi les destinations autorisées**, dans les

zones A, Azh, Ac, A0 et N, en précisant le motif suivant : « **pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental, ainsi que pour la création d'aménagements cyclables** ».

3/ENVIRONNEMENT

Eau pluviale

Le PADD pourrait évoquer, au moins de manière transversale, la gestion des eaux pluviales et la désimperméabilisation des espaces urbains. Cela pourrait également être traité dans l'OAP TVB, absente du PLU.

Agriculture et forêts

En complément de l'objectif II.3 du PADD sur les fonctionnalités de circulation, on pourrait insister sur celles des convois d'engins pour l'accès aux parcelles et, si sujet il y a, pour les traversées de bourg. Un schéma à jour pourrait être mis en avant et retravaillé au besoin avec les exploitants.

Biodiversité

Certaines continuités pourraient être préservées au titre de l'article L151-23, notamment les alignements d'arbres de la D1004 ou encore certains petits boisements ou alignements arborés au sud du hameau des Essarts, qui n'apparaissent pas tous au règlement graphique. L'ensemble de ces éléments arborés qui forment la maille de la Trame verte en plaine agricole doit être considéré.

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Contrairement à ce qui est écrit dans le RP, un réseau de chemins inscrits au PDIPR maille la Commune (information disponible auprès des services du Département). Ces chemins seront à considérer et évoquer, et représentent, par les bernes herbeuses qu'ils offrent, des corridors naturels au sein de la mosaïque agricole.

Gestion des espèces invasives

En complément de la liste des essences locales à favoriser et d'essences invasives à proscrire, il serait intéressant de spécifier que les plantations sur la commune doivent être diversifiées (trames, âges, essences) afin d'éviter les végétations mono-spécifiques qui peuvent favoriser le développement de maladie.

Des fiches d'aide à la reconnaissance des espèces les plus impactantes référencées sur le département sont accessibles via ce lien : <https://eau.seine-et-marne.fr/fr/fiches-techniques-de-leau>.

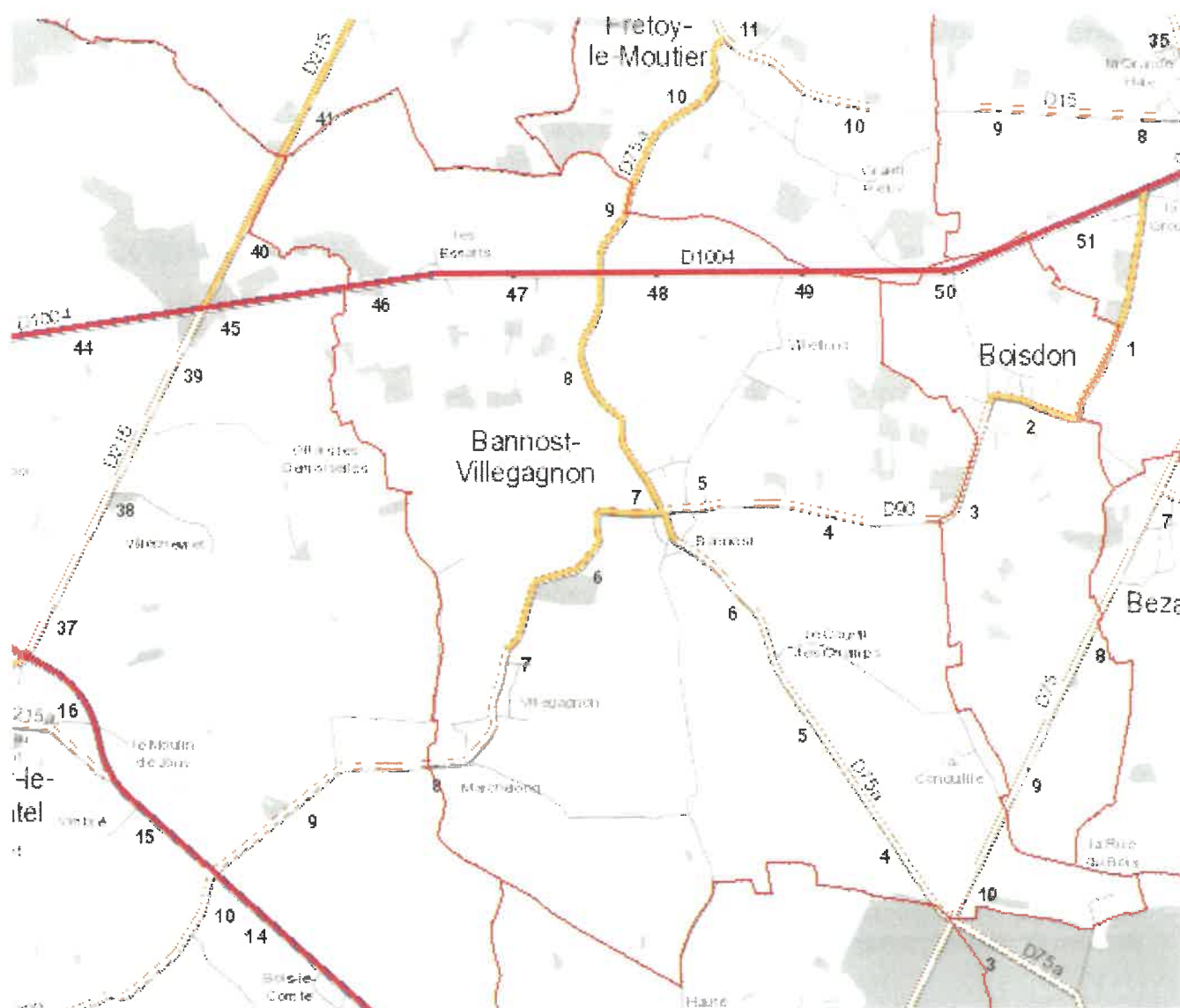
4/TRANSPORTS EN COMMUN

La Commune est desservie par la ligne régulière 3262 "Coulommiers - Provins (ville haute)" à destination des établissements d'enseignement du second degré de Provins (1 aller et retour du lundi au vendredi uniquement en période scolaire).

Compte tenu de la faiblesse de l'offre de transport, la Commune de Bannost Villegagnon est également desservie par un service de Transport à la demande (TAD) qui a été labélisé au 1er août 2023. Cette labélisation a permis de mettre en place un service renforcé vers Provins avec la création de services en heures de pointe (correspondance avec 2 trains le matin et 3 trains le soir) associé à l'augmentation de l'offre en heures creuses ((1 course toutes les 90 minutes de 8h30 à 17h30 du lundi au vendredi, de 9h00 à 19h30 le samedi). Cette labélisation répond à un des objectifs du PADD "d'améliorer les déplacements et les circulations".

Enfin, l'offre de transport sera adaptée à la rentrée de septembre 2025 puisque les collégiens seront désormais scolarisés au collège Jean-Jacques Barbaux à Jouy le Châtel.

5/ ANNEXES



Annexe 1 : Carte de classification du réseau routier départemental

— Réseau magistral

Classification du réseau départemental

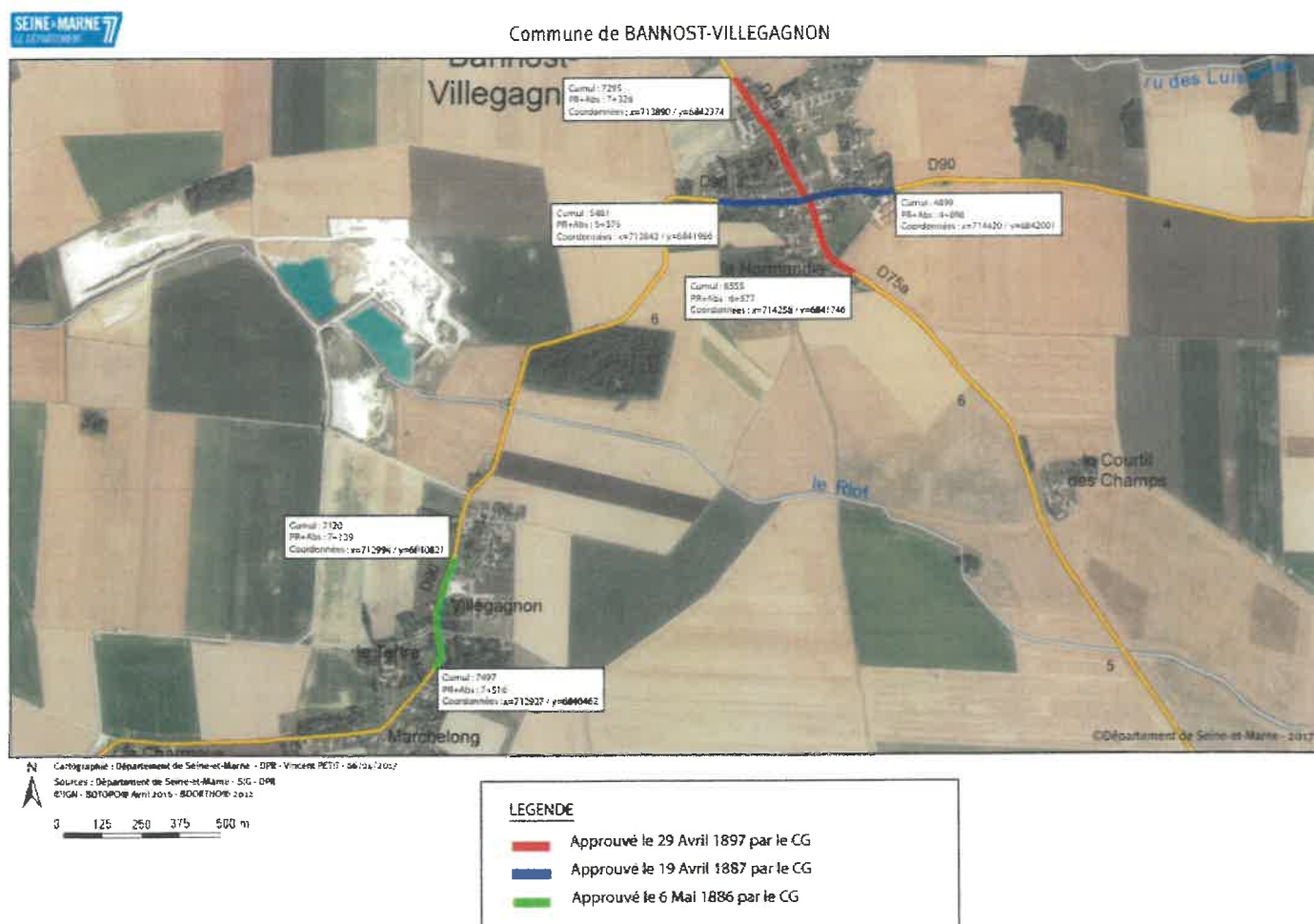
— Réseau structurant d'intérêt régional (S1)

— Réseau structurant d'intérêt départemental (S2)

— Réseau de desserte (Sc1)

Réseau local (Sc2)

Annexe 2 : - Localisation des plans d'alignement (servitude EL7)



Le Président**MAIRIE**

M. Alexandre DE MEULENAERE
Maire
2 Rue de la Gare
77970 BANNOST-VILLEGAGNON

Serris, le 10 mars 2025

Nos réf. : DAT.FP/EM25-012

Service Données et Analyses Territoriales

Affaire suivie par Elodie MAZIN – elodie.mazin@seineetmarne.cci.fr

Objet : PLU BANNOST-VILLEGAGNON

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bannost-Villegagnon. Ce dernier nous a été transmis le 8 janvier 2025 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec la remarque suivante :

La CCI Seine-et-Marne relève le diagnostic portant sur l'économie de la commune de Bannost-Villegagnon en page 15 du rapport de présentation. La CCI Seine-et-Marne recommande de compléter ce diagnostic par les éléments suivants :

- L'Observatoire des ZAE développé par la CCI Seine-et-Marne et la DDT Seine-et-Marne identifie 1 ZAES¹ sur le territoire de Bannost-Villegagnon. Afin d'illustrer le diagnostic présenté, la CCI Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites de cette ZAES pour mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe1).
- La CCI Seine-et-Marne identifie au sein de son Observatoire CILA 2 établissements commerciaux en activité avec vitrine en mars 2025.

Ces éléments permettraient de mieux justifier la mise en œuvre des zones Ac et Nc au règlement et au plan de zonage tout en assurant une meilleure cohérence entre les pièces du PLU.

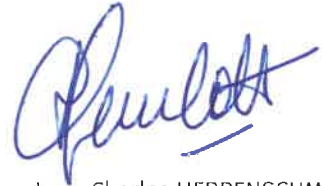
Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte notre remarque formulée dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format

¹ Zone d'Activités Economique Spécifique (ZAES), est définie comme un ensemble continu de zones classées dans les PLU, PLUI et cartes communales, urbanisées ou non, et qui sont uniquement destinées à l'accueil d'une activité qualifiée de spécifique (telle qu'un aéroport, une carrière, un centre équestre, un camping...)

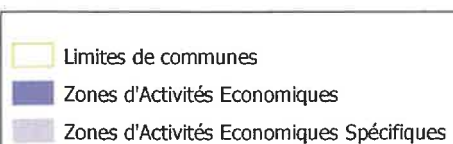
numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.



Jean-Charles HERRENSCHMIDT





0 500 m



Conception : CCI Seine-et-Marne - DGAET -
Pôle Données et Analyses Territoriales
Sources : IGN Bd Géoroute, CartoPLU DRIEA-DDT77,
DDT77/CCI Seine-et-Marne : Observatoire des ZAE



Paris, le 19 mars 2025

Monsieur le Maire
Alexandre DE MEULENAERE
EN MAIRIE
2 rue de la Gare
77970 BANNOST-VILLEGAGNON

N/ Réf. 2025_ST_080_ES_LB

Objet : Révision du PLU de BANNOST-VILLEGAGNON
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet de révision du PLU de votre commune arrêté le 12 décembre 2024. Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 3 janvier dernier.

Après étude du dossier, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France émet plusieurs remarques qui portent sur les points suivants :

- I. Le schéma des circulations des engins agricoles**
- II. Le plan de zonage**
- III. Le règlement de la zone A**
- IV. Les extensions projetées**

--oOo--

I. Le schéma des circulations des engins agricoles

Malgré un diagnostic agricole qui mériterait d'être étoffé dans le rapport de présentation, notre Compagnie constate avec satisfaction la présence d'un schéma des circulations des engins agricoles.

Celui-ci est en effet nécessaire pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la circulation des engins agricoles lors des projets d'aménagement sur le territoire communal, et ainsi arriver à concilier les besoins des différents usagers du domaine routier et des habitants.

II. Le plan de zonage

Notre Compagnie tient à souligner sa satisfaction quant au plan de zonage lequel respecte l'affectation réelle des sols.

Nous remarquons néanmoins le classement en A de quelques Espaces Boisés Classés (EBC). Afin d'être en totale cohérence avec l'affectation réelle des sols, nous demandons le reclassement en N de ces EBC.

III. Le règlement de la zone A

Notre Compagnie se voit satisfaite du règlement de la zone A lequel permet aux exploitants de la commune de se pérenniser, de se développer et de se diversifier.

IV. Les extensions projetées

La Chambre d'agriculture prend acte des extensions prévues représentant au total 0,99 hectare classé en UB dans le plan de zonage et compatible avec le SCoT du Grand Provinois.

--oOo--

En conclusion, convaincue de la bonne prise en compte de nos quelques remarques, la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France émet un avis favorable quant à cette révision de PLU.

Enfin, nous nous réservons la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Damien GREFFIN

✓ Certified by  yousign

Mairie

À l'attention de Monsieur le Maire

Adresse 2 Rue de la Gare, 77970 Bannost-Villegagnon

le 25/02/2025

Objet : Avis sur PLU – Zones humides et Biodiversité

Monsieur le Maire,

Consultés par les services de l'État, nous avons étudié votre projet de PLU au sujet de la prise en compte des zones humides et de la biodiversité.

Nous avons noté avec grand intérêt que votre commune a préservé les zones humides de son territoire en leur associant un zonage spécifique ainsi qu'un règlement adéquat. Le règlement du PLU prévoit également plusieurs dispositions favorables à la biodiversité (espèces invasives interdites, favoriser les essences locales, inconstructibilité des berges,...).

Nous tenons à vous faire part de nos compliments pour ces initiatives contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles.

Bannost-Villegagnon rejoint le groupe des communes soucieuses de préserver les zones humides de leur territoire.

Nous émettons cependant quelques remarques.

Mares

Ajout d'un règlement spécifique pour les mares

Les mares de la commune sont identifiées sur le plan de zonage en tant que mares à protéger. Cependant nous regrettons qu'aucune prescription ne soit mentionnée dans le règlement concernant ces dernières. Aussi et afin de mieux protéger ces milieux humides, nous vous proposons d'inclure dans le règlement la mention suivante :

"Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite."

Projet de construction en zone humide potentielle / avérée

A noter que pour tout projet d'aménagement sur une zone humide, il sera demandé par les services de l'État, en fonction de la surface impactée, un dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau, qui nécessitera une compensation. Il convient de rappeler que la "compensation" n'est que la dernière possibilité de la politique "Éviter - Réduire - Compenser" des services de l'État.

La "réduction" intervient dans un second temps, dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités. Ces impacts doivent être suffisamment réduits pour ne plus constituer que des impacts négatifs résiduels les plus faibles possibles.

Enfin, si des impacts négatifs résiduels significatifs demeurent, il s'agit, pour autant que le projet puisse être approuvé ou autorisé, d'envisager la façon la plus appropriée d'assurer la compensation de ses impacts.

Perméabilité des clôtures

De plus, il est conseillé de préciser que les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, ce particulièrement en limite des zones N. Plusieurs solutions sont possibles, par exemple :

« Il est conseillé de réaliser une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage en treillis soudé. Un grillage à maille large (type grillage à moutons) est conseillé pour favoriser la libre circulation de la petite faune » ou dans le cas des murs « Il est conseillé de percer une ouverture de 15 cm de côté minimum tous les 5 mètres en bas des soubassements et murs afin de ne pas entraver la circulation de la petite faune et de favoriser la biodiversité dans la commune ».

Cependant, nous tenons à vous informer que la réglementation concernant les clôtures en zones naturelles a évolué avec la mise en place de la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui précise qu'elles doivent :

- être posées à 30 cm au dessus de la surface du sol, avec une hauteur limitée à 1,20 m,
- n'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune,
- être constituées de matériaux naturels ou traditionnels que le schéma régional d'aménagement déterminera selon le territoire concerné.

Vous pouvez aller plus loin dans la préservation de la biodiversité sur votre commune en protégeant les murs patrimoniaux. En effet, les murs existants peuvent être riches en diversité floristique et faunistique. Afin de préserver ce patrimoine culturel et naturel, nous vous conseillons de les protéger dans le cadre de votre PLU comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme. Pour cela, nous vous recommandons de localiser ces murs sur le règlement graphique et d'y faire expressément référence dans le règlement écrit à l'instar des haies, zones humides...

En conclusion, nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve des modifications à apporter mentionnées précédemment.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, en notre sincère respect.

Céline HENRY
Directrice

PO Valérie FLORENT
Cheffe de service transition écologique





Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de
la commune de Bannost-Villegagnon (77)
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2025-038
du 23/04/2025

24PPAUT-G



Secteurs d'OAP du projet de PLU révisé (RP, p.117) - les secteurs sont discrètement détournés en blanc et noir (trois sur la première image, un sur la deuxième)

Synthèse de l'avis

Cet avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bannost-Villegagnon (77). Il analyse notamment la qualité de son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette révision du PLU prévoit de maintenir la population de la commune à 645 habitants à l'horizon 2040, soit une stabilité démographique, et vise la production de 34 logements, dont 25 en densification du tissu urbain existant et 9 en extension urbaine. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'échéance du PLU est de 0,99 ha.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols,
- la biodiversité

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande notamment à la commune de préciser son analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que des incidences du projet de PLU révisé. Elle l'invite en particulier à produire des études précises sur les secteurs de projets. Afin de réduire la consommation d'espaces permise par le PLU, l'analyse des capacités de densification sur la commune est à revoir.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1 Contexte du projet de plan local d'urbanisme (PLU).....	7
1.2 Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.3 Modalités d'association du public en amont du projet de révision du plan local d'urbanisme.....	10
1.4 Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1 Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2 Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3 Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	13
3.1 La consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers et l'artificialisation des sols.....	13
3.2 Les milieux naturels et la biodiversité.....	14
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	15
ANNEXE.....	17
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	18

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Bannost-Villegagnon pour rendre un avis à l'occasion de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Bannost-Villegagnon (77) sur la base de son rapport environnemental daté du 12 décembre 2024.

Le PLU de Bannost-Villegagnon est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'[article R.122-17 du code de l'environnement](#).

La MRAe s'est réunie le 23 avril 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Bannost-Villegagnon à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sylvie BANOUN, coordonnatrice, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

AEP	Alimentation en eau potable
Enaf	Espaces naturels, agricoles et forestiers
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Mos	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SRCAE	Schéma régional climat, air énergie d'Île-de-France
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1 Contexte du projet de plan local d'urbanisme (PLU)

Située dans le département de Seine-et-Marne, à environ 60 kilomètres (km) à l'est de Paris et à 40 km de Melun, la commune de Bannost-Villegagnon s'étend sur une superficie de 19,41 km² et comptait 648 habitants en 2021. Elle fait partie de la communauté de communes du Provinois qui regroupe 39 communes et compte 34 480 habitants en 2021.

Le territoire est occupé selon le mode d'occupation des sols (MOS)³ 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.

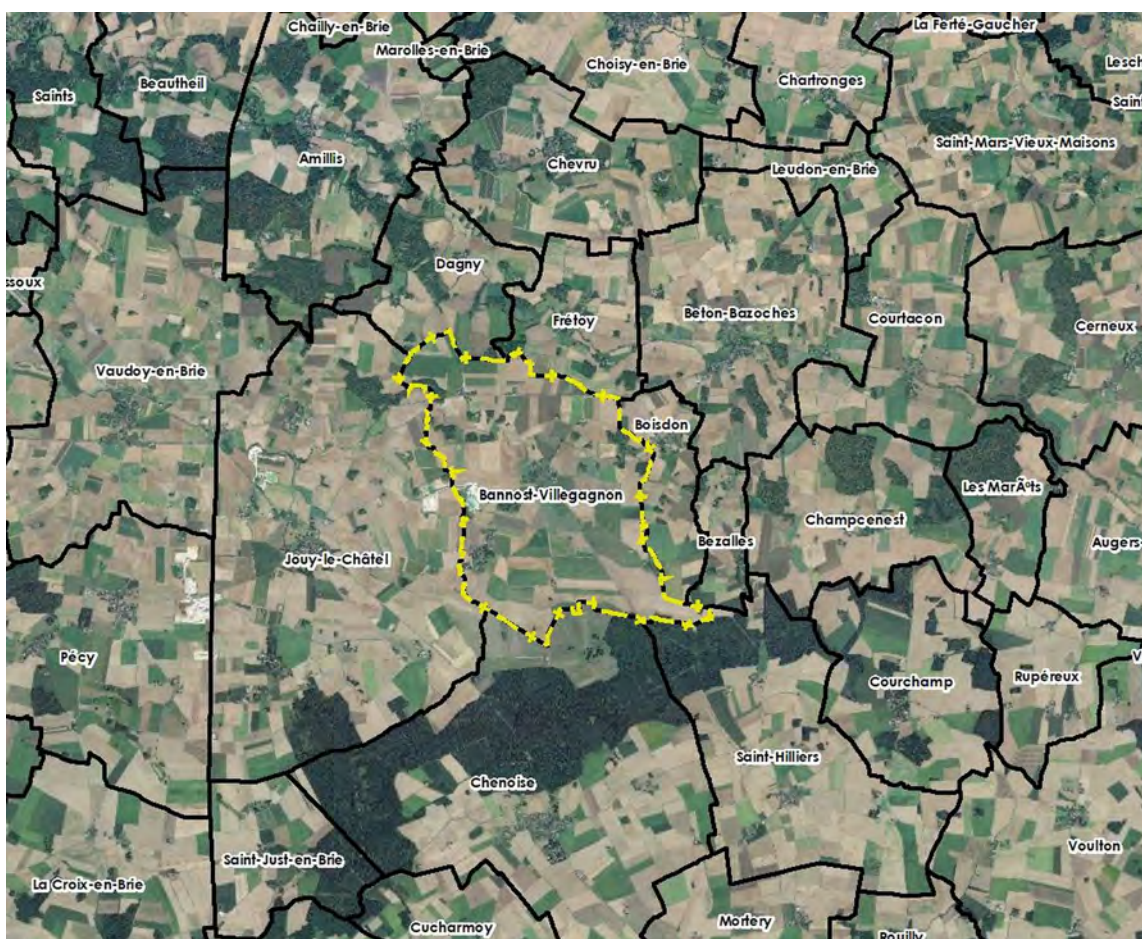


Figure 1 : Localisation de la commune de Bannost-Villegagnon (RP, p.7)

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 %).

3 Inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021

	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

1.2 Présentation du projet de plan local d'urbanisme

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 19/05/2022 ; le projet de PLU sur lequel porte le présent avis a été arrêté le 12/12/2024.

À l'horizon 2040, la commune prévoit de maintenir son niveau de population actuel et la réalisation de 34 logements par rapport à 2025 avec extension de l'urbanisation (0,99 ha).

Les objectifs poursuivis par la révision du PLU, tels qu'exposés dans la délibération précitée, sont les suivants :

- « Mise 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 ».

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU s'articule autour de sept axes :

- « Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi.
- Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire.
- Améliorer les déplacements et les circulations.
- Préserver les espaces naturels, agricoles.
- Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie
- Valoriser et protéger le patrimoine urbain
- Modération de la consommation d'espace ».

Ces axes 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 ».



Figure 2: OAP n°1 Rue de Normandie (RP, p.107)

L'OAP n°1 Rue de Normandie se situe au centre de la commune, 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 1^{er} janvier 2030.

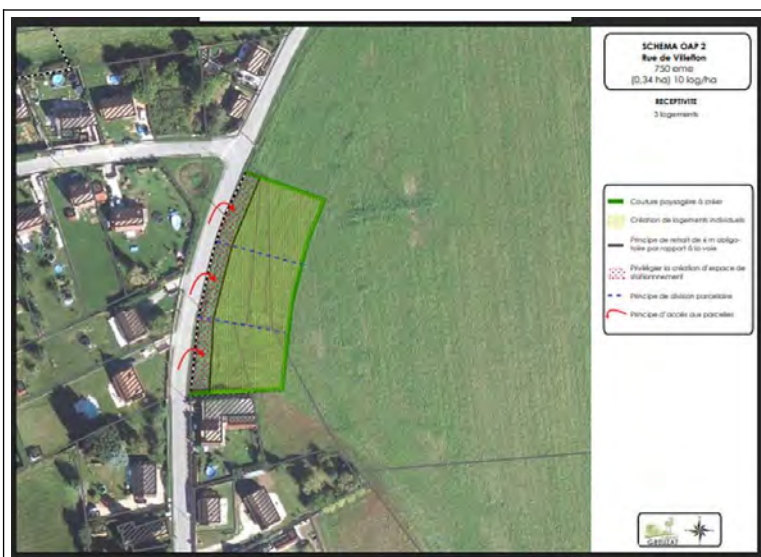


Figure 3: OAP n°2 Rue de Villeflon (RP, p.110)

Le secteur de l'OAP n°2 Rue de Villeflon 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.



Figure 4 : OAP n°3 Rue de Nangis (RP, p.113)

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

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 1^{er} janvier 2030.



Figure 5 : OAP n°4 Rue de la Becelle (RP, p.110)

Le secteur de l'OAP n°4 Rue de la Becelle se situe au centre de la commune, 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.

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

1.3 Modalités d'association du public en amont du projet de révision du plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public retenues en amont du projet de révision du PLU ont été définies par la délibération du Conseil municipal précitée. Elles visent notamment à :

- mettre à disposition du public un dossier d'études en Mairie aux heures d'ouverture du secrétariat accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations des habitants,
- présenter le projet dans le bulletin municipal ;

- diffuser dans tous les foyers de la commune d'une note générale d'information sur le projet de révision du PLU. et de ses orientations ;
- organiser une réunion publique pour la présentation du projet et recueillir des avis et observations de la population.

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.

1.4 Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols,
- la biodiversité.

2. L'évaluation environnementale

2.1 Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable ainsi qu'au public de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure. Celle-ci est restituée dans le rapport de présentation.

L'évaluation environnementale comprend l'ensemble des éléments attendus formellement au titre de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme : diagnostic territorial, rapport d'évaluation environnementale comprenant l'état initial, la présentation de l'évolution probable de l'environnement (scénario dit au fil de l'eau), l'analyse de l'articulation avec les documents de planification de rang supérieur, l'analyse des incidences et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) ainsi que la justification des choix retenus au regard des solutions de substitution raisonnables étudiées, un dispositif de suivi et un résumé non technique de l'évaluation environnementale.

Pour l'Autorité environnementale, la répartition des différents volets de cette évaluation environnementale entre le rapport de présentation et le document intitulé « évaluation environnementale » (dont le sommaire est erroné et qui comporte la justification des choix, l'analyse des incidences ainsi que les indicateurs de suivi environnementaux) ne facilite pas la lisibilité et la cohérence de la démarche d'évaluation environnementale du document d'urbanisme.

(1) L'Autorité environnementale recommande de rassembler dans le rapport de présentation du projet de PLU révisé l'ensemble des éléments de l'évaluation environnementale.

Le niveau de précision de l'analyse de l'état initial (fondée uniquement sur des données bibliographiques) paraît insuffisant, notamment pour caractériser les enjeux environnementaux des secteurs dont l'usage des sols devrait évoluer. Cela ne permet pas d'éclairer les choix du PLU en matière de prise en compte de l'environnement et de la santé, ni d'évaluer les incidences du PLU de manière correcte.

Le dossier indique par exemple que les terrains objet de la révision ne sont pas concernés par un périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine (EDCH) (RP, p.36), alors que les secteurs des OAP 2 et 4 sont situés au sein du périmètre de protection éloignée du captage EDCH situé sur le territoire communal⁴. Il convient de rectifier l'état initial et de prendre cet enjeu en compte notamment dans les secteurs de projets.

4 Captage n° 02218X0019, déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral n°75.DDA.AE.218

Les évolutions par rapport au PLU en vigueur ne sont pas présentées, tant en ce qui concerne le projet d'aménagement et développement durables (PADD) que pour les règlements écrit et graphique. Cette lacune ne permet pas au lecteur d'appréhender correctement les intentions précises de la commune.

(2) L'Autorité environnementale recommande

de :

- préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement, en particulier sur les secteurs dont l'usage des sols évolue ;
- présenter clairement les évolutions prévues par le projet de PLU par rapport au PLU en vigueur.

2.2 Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence et à vérifier l'absence de contrariété par rapport aux normes de rang supérieur.

Cette étude doit donc identifier, au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU, de façon à permettre une bonne compréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire qu'il concerne.

L'étude de l'articulation du PLU avec les documents de planification existants est présentée dans le rapport de présentation (p.138-151). La compatibilité du PLU y est analysée avec :

- le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes du Grand Provinois, adopté le 15 juillet 2021 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014 ;
- le schéma régional climat - air - énergie d'Île-de-France (SRCAE), arrêté le 14 décembre 2012 ;

L'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT du Grand Provinois fait référence à ses prescriptions sans en rappeler le contenu et les objectifs. La consultation du document d'orientation et d'objectifs du SCoT est dès lors nécessaire pour comprendre cette partie du rapport.

Le SCoT étant compatible avec le Sdrif, le Sdage Seine Normandie, le Sage de l'Yerre et le SRCE d'Île-de-France, la compatibilité du PLU avec ces documents n'est pas étudiée. Le futur Sdrif-e n'étant pas applicable, la compatibilité du PLU révisé avec lui n'est pas vérifiée, ce qui aurait été utile dans une optique de complète information du public.

Concernant le PDUIF et le SRCAE, le dossier rappelle les objectifs des documents précités et conclut que le projet de PLU révisé est compatible avec ceux-ci ou les prend en compte, en citant les dispositions du PLU en question.

2.3 Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix.

Le dossier d'étude d'impact ne présente pas de solutions de substitution raisonnables au regard des choix retenus par le projet de PLU révisé.

L'Autorité environnementale rappelle que la présentation des solutions de substitution raisonnables n'est pas une faculté offerte au maître d'ouvrage mais une exigence de la réglementation une fois le besoin défini. Elle souligne qu'au-delà même de cet attendu réglementaire, la révision du projet de PLU est l'occasion d'examiner plusieurs scénarios d'évolution susceptibles de permettre d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD et de conduire les acteurs à prendre position par rapport à ces scénarios alternatifs. L'examen des scénarios alternatifs est une composante importante de la démarche itérative d'évaluation environnementale et de concertation

avec le public, ce qui permet de mieux intégrer la diversité des trajectoires possibles pour une prise en compte optimale notamment des enjeux environnementaux.

De plus, l'article L151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. En examinant le seul comblement des dents creuses ou des espaces non bâtis de l'enveloppe urbaine, le plan local d'urbanisme ne traite que très partiellement de l'enjeu de densification et de mutation. Les possibilités de reconversion de bâtiments d'activités, de division de parcelles ou de logements, de rénovation, de reconstruction ou d'extension, dont certaines sont rendues possibles par la révision du règlement du PLU, pourraient permettre à la ville d'atteindre ses objectifs de stabilité démographique et de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (Enaf).

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- d'étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de révision du PLU retenu ;
- de compléter le rapport de présentation par une analyse rigoureuse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1 La consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers et l'artificialisation des sols

Le dossier mentionne une consommation d'Enaf par extension urbaine de 1 400 m² entre 2013 et 2023 (RP, p. 43). Cependant d'après le Mos (RP, p.42), l'extension de la surface dédiée aux carrières, décharges et chantiers ainsi qu'à l'habitat a induit une consommation d'Enaf de 4 hectares entre 2012 et 2021, dont au moins 1,21 hectare pour l'habitat. Le dossier devrait être corrigé pour que le rapport soit précis et rigoureux dans la présentation du bilan de la consommation.

Le projet de PLU prévoit la préservation stricte des espaces boisés et des zones humides avérées au sein du règlement et du plan de zonage du projet de PLU révisé.

Le projet de PLU révisé prévoit cependant une extension urbaine sur environ un hectare d'Enaf, réparti en quatre OAP sectorielles. Le choix des parcelles n'est justifié que par leur proximité du tissu urbain et la présentation de l'état initial de l'environnement sur ces parcelles. De plus l'analyse des incidences de la consommation d'espace et de l'artificialisation est sommaire. L'Autorité environnementale constate que 0,16 hectare est prévu pour trois logements dans le secteur de l'OAP n° 3, alors que les autres secteurs d'OAP prévoient une consommation d'Enaf par logement doublée.

Le rapport de présentation ne produit pas d'analyse comparative de la répartition des différentes zones du PLU entre le PLU actuel et le projet. Cela est préjudiciable à la bonne compréhension par le public des enjeux de consommation d'espace et de densification de l'existant.

L'évolution du plan de zonage doit être justifiée et rapportée au besoin tel qu'il est exprimé dans le PADD et à sa justification.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter le rapport de présentation par un tableau de comparaison des surfaces de chaque zone du PLU en vigueur et de celui du projet de PLU et l'inclure également dans le résumé non technique ;
- réduire la consommation prévue par le projet de PLU de près d'1ha de terres agricoles pour 10 logements.

3.2 Les milieux naturels et la biodiversité

Le diagnostic du PLU inclus dans le rapport de présentation, et l'analyse de l'état initial de l'environnement doivent être établis sur la base de données récente et présenter, au moins dans les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation, un état complet des milieux afin de déterminer les enjeux écologiques en présence.

L'usage de bases de données et de la bibliographie se rapportant au territoire paraît une étape préalable à ce travail mais ne suffit pas. En effet, la description, par exemple, des espèces présentes sur le territoire communal ne renseigne pas sur les conditions de préservation de la biodiversité. L'écosystème comprend en effet des lieux d'habitat, de nourrissage, de reproduction des espèces. Cette construction de la chaîne de vie repose sur des interactions entre espèces végétales et animales notamment. L'état des milieux doit donc être particulièrement précis sur les secteurs à enjeux (risques, biodiversité, etc.) du futur PLU, les évolutions rendues possibles par le PLU étant susceptibles d'avoir des incidences qui doivent être pris en compte dès le stade du PLU.

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment sur les secteurs d'OAP en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bonne conservation.

Les secteurs des OAP 2 et 4 figurent dans l'enveloppe d'alerte de zones humides de classe B de la Driat. Il importe que les enveloppes d'alerte dans lesquelles existe une présomption de zones humides fassent l'objet, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU et en ce qui concerne les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation, d'un inventaire pédologique et floristique permettant de vérifier la présence ou non de zones humides dans ces secteurs, préalablement à leur classement en zones constructibles.

Dans le cas où serait démontrée l'impossibilité d'éviter et de réduire suffisamment l'impact potentiel d'une ouverture à l'urbanisation sur une zone humide, il convient de rappeler que les règles de compensation sont prévues dans le Sdage 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (disposition 1,3,1) dont l'orientation fondamentale OF1 concerne la protection des zones humides.

(6) L'Autorité environnementale recommande de réaliser dans le cadre des études préalables à l'élaboration du PLU des inventaires permettant, dans les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation potentiellement concernés par la présence de zones humides, de vérifier et de délimiter une telle présence, et, le cas échéant, de reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation envisagée, conformément à la séquence ERC.

L'Autorité environnementale souligne l'insuffisance du projet de PLU et de son évaluation environnementale en ce qui concerne l'analyse et la prise en compte des éléments de trame verte et bleue à préserver et à reconstituer. Par exemple, la zone AC, dédiée à l'éventuelle extension de la carrière à l'ouest de la commune, se situe au sein d'une trame verte et cet enjeu n'est pas traité par le projet de PLU révisé.



Figure 6 : Trame verte sur la commune (RP, p.55), avec localisation de la carrière (pointillé orange MRAe) et zone AC du plan de zonage du PLU révisé, secteur d'extension de la carrière en limite ouest de la commune (RP, p.125)

Les continuités écologiques sont un élément important d'un écosystème. Elles doivent permettre le déplacement des espèces, soit de manière saisonnière, soit pour éviter que leur maintien et leur reproduction soient confinés à un secteur très limité, ce qui nuirait à la diversité de l'espèce. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) présente les enjeux des grandes continuités appréhendés à une échelle régionale. Ces enjeux doivent être déclinés dans le document d'urbanisme, qui a vocation, également, à préciser les continuités locales associées ou connectées à la trame verte et bleue régionale.

L'Autorité environnementale rappelle à cet égard que conformément aux dispositions de l'article L. 151-6-2 du code de l'urbanisme, introduites 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 durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Il est donc attendu du rapport de présentation du PLU qu'il présente un état initial précis des continuités écologiques présentes sur le territoire communal et de leurs connexions avec la trame régionale, et que le projet de PLU prévoie les dispositions nécessaires pour les préserver et les valoriser.

(7) L'Autorité environnementale recommande d'analyser et de prendre en compte les éléments de la trame verte et bleue à préserver et à reconstituer, par exemple à travers une OAP thématique dédiée.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, la MRAe invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du PLU de Bannost-Villegagnon envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L.122-9 du code de l'environnement, « lorsque le plan ou le programme a été adopté, l'autorité qui l'a arrêté en informe (...) l'autorité environnementale. Elle met à [sa] disposition les informations suivantes :

- 1° Le plan ou le programme ;
- 2° Une déclaration résumant :

- la manière dont il a été tenu compte du rapport établi en application de l'article L. 122-6 et des consultations auxquelles il a été procédé ;
- les motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document, compte tenu des diverses solutions envisagées ;
- les mesures destinées à évaluer les incidences sur l'environnement de la mise en œuvre du plan ou du programme.

L'avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 23 avril 2025

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO-TERISSE, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de rassembler dans le rapport de présentation du projet de PLU révisé l'ensemble des éléments de l'évaluation environnementale.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser l'analyse de l'état initial de l'environnement, en particulier sur les secteurs dont l'usage des sols évolue ; - présenter clairement les évolutions prévues par le projet de PLU par rapport au PLU en vigueur.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - d'étudier et de présenter des solutions de substitution raisonnables au projet de révision du PLU retenu ; - de compléter le rapport de présentation par une analyse rigoureuse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.....13
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter le rapport de présentation par un tableau de comparaison des surfaces de chaque zone du PLU en vigueur et de celui du projet de PLU et l'inclure également dans le résumé non technique ; - réduire la consommation prévue par le projet de PLU de près d'1ha de terres agricoles pour 10 logements.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques notamment sur les secteurs d'OAP en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bonne conservation.....14
- (6) L'Autorité environnementale recommande de réaliser dans le cadre des études préalables à l'élaboration du PLU des inventaires permettant, dans les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation potentiellement concernés par la présence de zones humides, de vérifier et de délimiter une telle présence, et, le cas échéant, de reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation envisagée, conformément à la séquence ERC.....14
- (7) L'Autorité environnementale recommande d'analyser et de prendre en compte les éléments de la trame verte et bleue à préserver et à reconstituer, par exemple à travers une OAP thématique dédiée.....15