

Région Ile-de-France  
Département de la Seine-et-Marne

# Commune de Bannost-Villegagnon

## Plan Local d'Urbanisme

### Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 4 juillet 2017

Le Maire,

Délibération prescrivant le PLU du 21 février 2013

Délibération d'arrêt de projet du PLU du 25 octobre 2016

Délibération approuvant le PLU du 4 juillet 2017

Droit de Prémption Urbain établi sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 4 juillet 2017



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

## LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

## LE PADD

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le présent projet, notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été définis dans le cadre législatif en vigueur, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.

## RÔLE DU PADD

Le PADD est le projet communal qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, résultant du choix, fait par les élus, sur la base du diagnostic communal et du croisement de plusieurs paramètres, dont les principaux sont :

- les objectifs municipaux
- les hypothèses de croissance
- les disponibilités du territoire : capacité résiduelle, restructuration et renouvellement urbain...
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

## LE SCÉNARIO RETENU

Des exigences incontournables : la préservation d'une identité communale et la nécessité de bien vivre ensemble.

Le scénario retenu s'est affirmé autour de l'identité de la commune. Le projet communal est synonyme de dynamisme démographique modéré en préservant et développant le cadre de vie communal. L'intégration des projets dans le tissu urbain en respectant le cadre de vie, l'identité et les besoins communaux ont été au cœur des réflexions du PLU.

Pour conforter cette identité spécifique, Bannost-Villegagnon possède un territoire pourvu d'atouts, notamment la RN4 permettant de gagner rapidement la couronne parisienne, ainsi qu'un cadre de vie très agréable qu'il convient de préserver.

La question du lien social, du vivre ensemble entre les générations, entre les différents modes de vie, entre les différentes activités entre les différentes catégories sociales a été identifiée comme essentielle.

## LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

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

Le projet communal permet un développement démographique raisonné tout en densifiant l'espace bâti actuel. Il se réalisera par quatre zones à urbaniser respectant la morphologie urbaine communale.

Ainsi, le projet de développement à 15 ans se décline en 4 thèmes :

- Territoire et identité communale
- Développement territorial respectueux et volontariste
- Accompagnement du développement par des équipements publics et privés
- Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

## 1. TERRITOIRE ET IDENTITÉ COMMUNALE

### PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES COMMUNAUX, DES BOISEMENTS DIFFUS ET DES COURS D'EAU

Les espaces boisés sont principalement situés au nord de Bannost. Un long corridor écologique, plus ou moins parallèle à la Route Nationale 4 et empruntant le parcours du Ru des Luisantes constitue une grande partie de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune.

Ces boisements, composés surtout de multiples petits espaces boisés sont essentiels au maintien des parcours écologiques de la faune et doivent être préservés.

À l'échelle des espaces bâtis, la commune a choisi de préserver les fonds de jardin via un zonage spécifique. Ces jardins permettent de maintenir des espaces tampons avec les cultures et offrent par ailleurs des refuges pour la petite faune.

Il en va de même pour les mares et ruisseaux que la commune souhaite maintenir et protéger, étant importants pour la petite faune notamment.

### PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET FORESTIER

La commune est couverte par des espaces boisés et des zones humides. Ces derniers sont situés essentiellement en contrebas de la carrière, juste au sud du Bois de Villegagnon. Ils empreignent le cours du fossé "Le Riot" et sont à préserver car ils servent de liaisons écologiques avec le nord de la commune.

Le long des cours d'eau, il doit être interdit les constructions à moins de 6m des berges de façon à préserver leur stabilité.

La Trame Verte et Bleue identifiée correspond ainsi différents réseaux d'échange écologique entre les espaces boisés, les cours d'eau, les jardins et les zones humides.

### MAINTIEN DE L'IDENTITÉ RURALE ET AGRICOLE

La grande majorité du territoire communal est occupée par l'activité agricole. L'urbanisation ne doit pas remettre en cause l'identité rurale originelle de Bannost-Villegagnon.

Un recensement des bâtiments agricoles a été réalisé et a permis de localiser les projets communaux au mieux.

Ainsi, le bâtiment situé sur la rue de Fontenil n'entraîne pas de nuisances a priori pour la réalisation du lotissement.

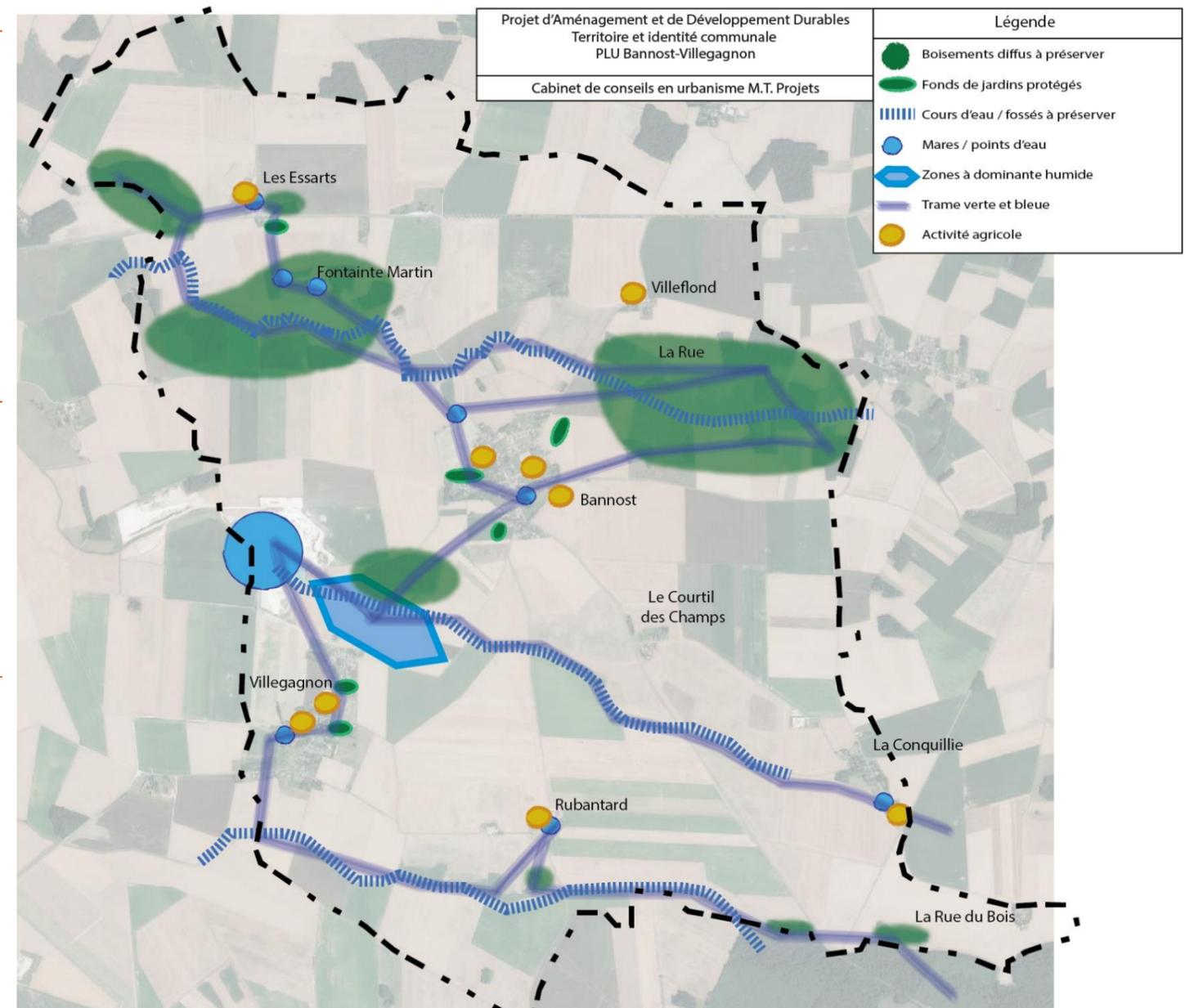
Le projet situé au cœur de Bannost, à proximité de l'espace de loisirs, est lié la fin prochaine de l'activité agricole à proximité. Cette densification de l'espace ne consomme par ailleurs pas d'espaces de culture.

A Villegagnon, les bâtiments agricoles sont situés au cœur de l'espace bâti et "coupent" l'espace urbain en deux.

Les autres projets communaux impactent l'activité agricole mais les besoins ont été calculés au plus juste afin de limiter la consommation d'espaces agricoles. Par ailleurs, le respect des rayons de réciprocité autour des bâtiments agricoles a été prégnant dans le choix des secteurs de développement.

De plus, il faut noter que certains bâtiments situés dans le tissu urbain pourraient être amenés à se déplacer dans l'espace agricole pour éviter les conflits d'usage agricole/habitat et permettre un bon développement de l'activité agricole. Le changement de destination des bâtiments doit donc être rendu possible par le règlement.

Enfin, des secteurs agricoles inconstructibles doivent permettre à la commune de préserver des espaces potentiels de construction d'habitat à long terme.



## 2. DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

### LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

Les prévisions démographiques de la commune sont orientées vers une augmentation sensible du nombre d'habitants. Ainsi la commune pourrait croître d'environ 150 habitants à horizon 2030. Cette prévision s'appuie sur un rythme de croissance annuel moyen proche de celui observé sur la période 1999-2015.

### DES SECTEURS DE PROJET AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE PRÉSERVÉ

Les choix des secteurs d'urbanisation nouvelle ont répondu à l'objectif d'urbaniser la commune en respectant au mieux sa morphologie. Ainsi, les secteurs sont situés dans le prolongement de l'espace actuellement urbanisé, permettant une très bonne insertion urbaine des constructions.

Le projet Rue de Villeflond se situe en continuité de l'espace bâti. Des constructions sont présentes de l'autre côté de la rue. Ce secteur permet de clore la morphologie urbaine sur l'est de l'espace bâti.

Le projet "Becelle" constitue une densification du centre de Bannost lié à l'arrêt de l'activité agricole de l'exploitation à proximité. Cette densification permet de connecter le futur lotissement à l'espace de loisirs et ainsi créer une liaison douce entre la Rue de Villeflond et la Rue de la Gare où se situe l'école.

Le projet Rue de Fontenil constitue le projet le plus important de la commune et vient créer une nouvelle liaison entre la Rue de la Forêt et la Rue de Fontenil. Ce projet tient compte également de la mare à proximité et prévoit des tailles de parcelles différenciées afin de favoriser la mixité sociale.

Le dernier projet est situé Rue de Normandie et, selon la même logique que la Rue de Villeflond, vient clore la morphologie urbaine en face du lotissement de la Rue de Normandie.

On peut donc considérer que l'enveloppe urbaine est respectée et qu'aucun projet ne marque un étalement urbain en dehors du périmètre actuellement urbanisé de la commune.

### MAITRISE DE L'ÉNERGIE

La commune se trouve dans un espace à potentiel géothermique du meilleur aquifère fort. Cela signifie que l'usage de la géothermie pour des projets particuliers sont possibles ; une étude au cas par cas demeurant nécessaire.

Concernant les bornes de chargement de véhicules hybrides/électriques, la commune n'a pas encore approfondi la réflexion mais une relance de l'activité de la station essence pourrait permettre de trouver une proposition particulière.

Enfin, les panneaux solaires sont autorisés, de même que le développement éolien, chacun étant soumis à autorisation spécifique dans les périmètres de compétences de l'État : périmètre de monument historique pour le solaire, impacts paysagers et sur milieux naturels (corridors avifaunes notamment) pour l'éolien ou déclaration préalable pour l'éolien particulier.

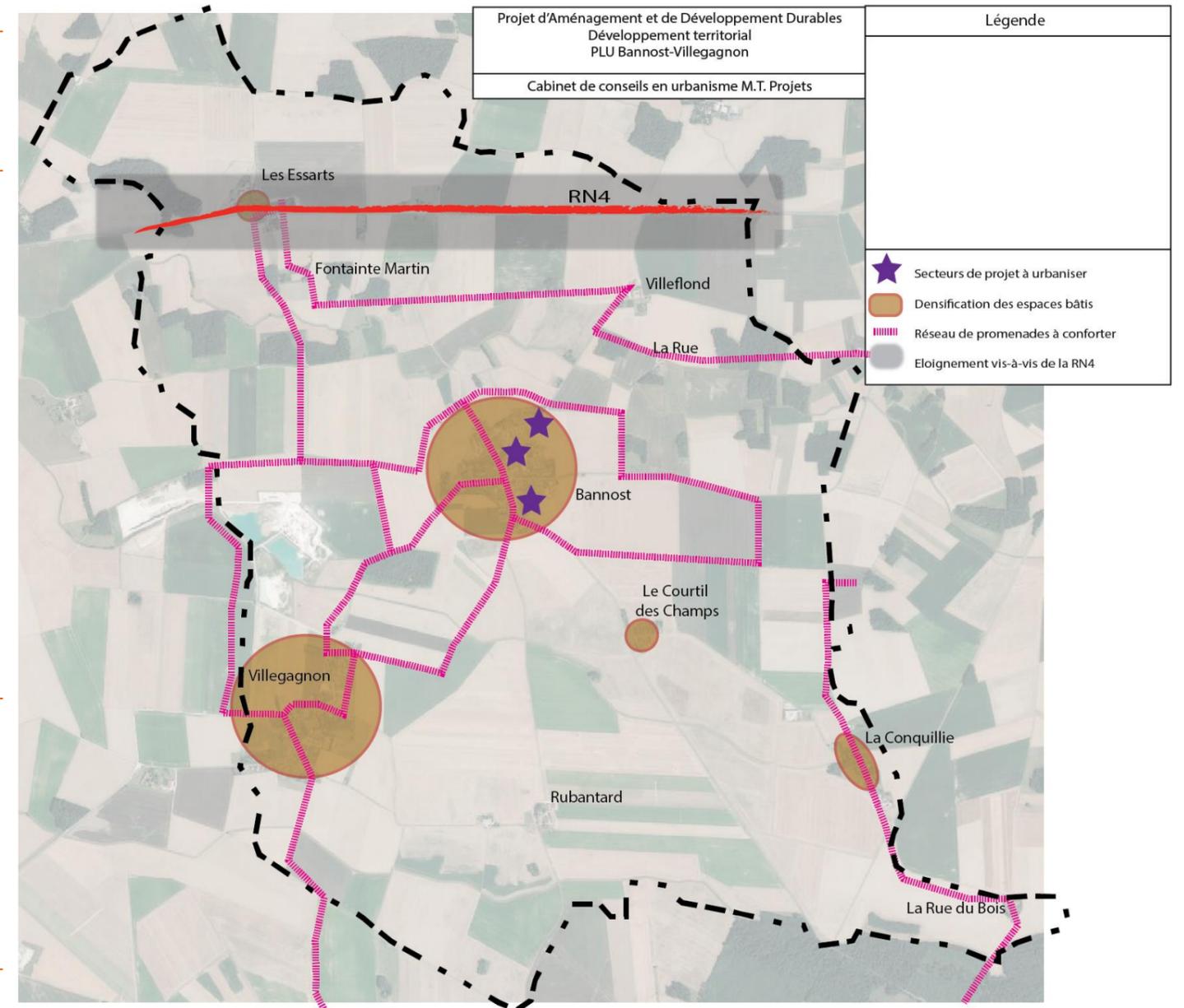
### LES IMPACTS DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DÉPLACEMENTS

Le projet Fontenil va entraîner la création d'une nouvelle rue ayant pour objectif la desserte du futur lotissement. À sens unique ou à double sens, celle-ci structurera ce secteur à court terme.

L'autre création de voirie sera une impasse dans le projet Becelle. Cette impasse sera reliée via une liaison piétonne au centre bourg.

Les autres projets ne créent pas de voirie nouvelle. Le projet de PLU ne crée pas de contraintes particulières ou de zone de danger potentiel de par l'urbanisation prévue. La réflexion sur la sécurité des usagers a été prégnante, que ce soit pour les cheminements doux ou l'insertion des véhicules sur la voie. Les longueurs prévisionnelles de voirie sont indiquées dans le document "Orientation d'Aménagement et de Programmation".

Enfin, il sera précisé les prescriptions relatives au bruit le long de la RN4.



### 3. ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT PAR DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS

#### RENFORCEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La commune n'a pas de plan de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite mais un travail de mise en accessibilité est en cours.

La commune a axé le développement des équipements autour des loisirs plein-air :

- L'espace de loisirs au cœur de la commune, connu, reconnu et utilisé par les habitants a été préservé. Ceci est un choix fort de la commune de préserver en son cœur un poumon vert pour les loisirs. Cela se justifie également par la proximité de l'école : les enfants aiment aller jouer quelques instants à la sortie de la journée mais aussi dans le cadre des activités sportives scolaires.

Enfin, le lotissement de la Becelle et le projet jouxtant cet espace (cf. document Orientation d'Aménagement et de Programmation) bénéficie au plus près de ce maintien de l'espace de loisirs.

Concernant les associations, la commune est déjà pourvue d'une salle polyvalente très utilisée et à l'accueil satisfaisant, aucun besoin n'a été recensé dans ce domaine.

Concernant le développement des communications électroniques, il sera prévu l'implantation d'un fourreau supplémentaire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement (développement aérien possible en concertation avec la commune lors de l'aménagement). Cela doit permettre d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

#### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La commune est située à 15 minutes de Provins et se trouve sur l'axe de la Nationale 4, très utilisé par les habitants pour se rendre en région parisienne principalement.

Dans la commune, plusieurs activités sont déjà présentes. Le règlement de PLU offrira la possibilité d'accueillir de nouvelles activités dans le tissu urbanisé en autorisant la mixité fonctionnelle à condition qu'elles restent compatibles avec l'habitat.

Ainsi, aucun espace strictement réservé à l'activité n'a été prévu (type zone d'activités).

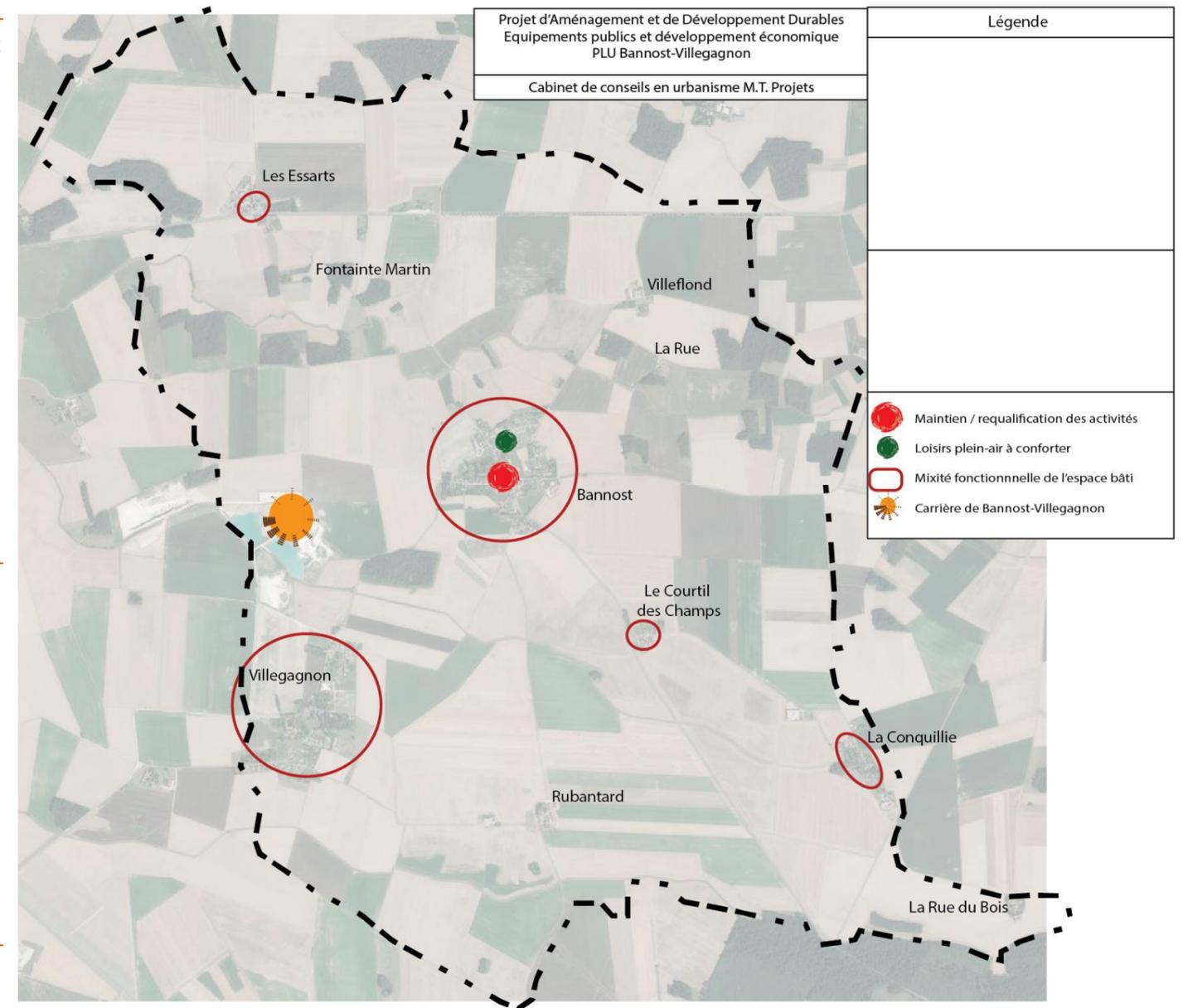
En parallèle, aucune zone de développement de l'activité artisanale / économique n'est prévu au niveau intercommunal sur le territoire communal.

La carrière de Bannost-Villegagnon bénéficie d'un règlement spécifique concernant l'extraction de matériaux et ne crée pas de contraintes particulières pour la commune.

#### DÉVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Il a été prévu le changement de destination de bâtiments agricoles dans lesquels un accueil d'hébergement pourrait être développé. Cela permettrait entre autres d'éviter l'abandon de corps de ferme témoins de la ruralité de la commune.

Cet hébergement pourrait également favoriser le tourisme rural et le développement d'activités annexes (ferme éducative, etc.) et ainsi développer des loisirs plein-air en lien avec le caractère communal



## 4. MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La surface occupée par les projets communaux est prise à l'espace agricole en grande majorité, l'espace urbanisé passant de 75ha08 en 2013 à 78ha78 en 2030, représentant une augmentation de **+ 4.9 %** de la surface urbanisée communale.

Afin de modérer la consommation d'espaces, la commune a procédé par un recensement des dents creuses (ci-contre et page suivante) sous deux angles :

- Le premier consiste en un recensement du potentiel exhaustif de constructibilité résultant du règlement graphique. Au total, il est recensé 34 constructions potentielles sur 26 dents creuses « réglementaires » dans l'espace urbanisé.
- Le second consiste à affiner ce chiffre de 34 constructions car la situation des dents creuses est très aléatoire et souffrent bien souvent d'une rétention de la part des propriétaires. Ainsi, il ressort d'une situation réaliste que seules 16 constructions pourraient être réalisées sur les 26 dents creuses. Cette analyse chiffrée est effectuée au regard de la connaissance fine que les élus ont de leur commune (terrain en jardin bordant une rue, terrain en indivision, terrain cultivé en bord de route, etc...)
- Ainsi, entre les 34 constructions réglementaires potentielles et les 16 constructions réalistes, il apparait un coefficient de rétention foncière de 52.9%.

Ce coefficient de rétention foncière est appliqué non seulement au nombre de constructions "réalistes" mais également à la surface des dents creuses :

- Les 34 constructions potentielles sur les 26 dents creuses « réglementaires » représentent une surface de 3ha44
- Les 16 constructions réalistes sur les 26 dents creuses « réglementaires » représentent une surface de 1ha62 (47.1% de 3ha44).

Or, au regard des objectifs de croissance démographique de la commune, le SDRIF accorde 5% d'augmentation maximale de la surface urbanisée de 2013, soit 5% de 74ha64 : 3ha73.

Les dents creuses en extension de l'espace urbanisé représentent 0ha75 ; la commune justifie ainsi les extensions urbaines projetées sur une surface de 2ha27 (zone à urbaniser), soit un total de 3ha02.

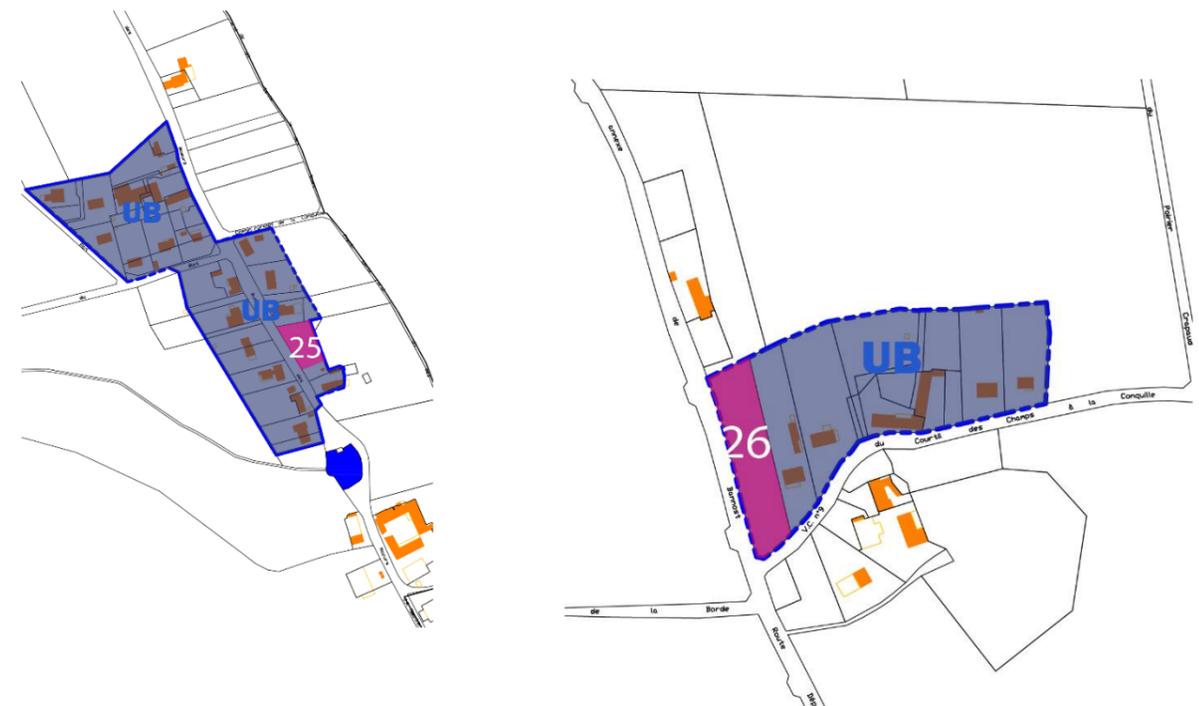
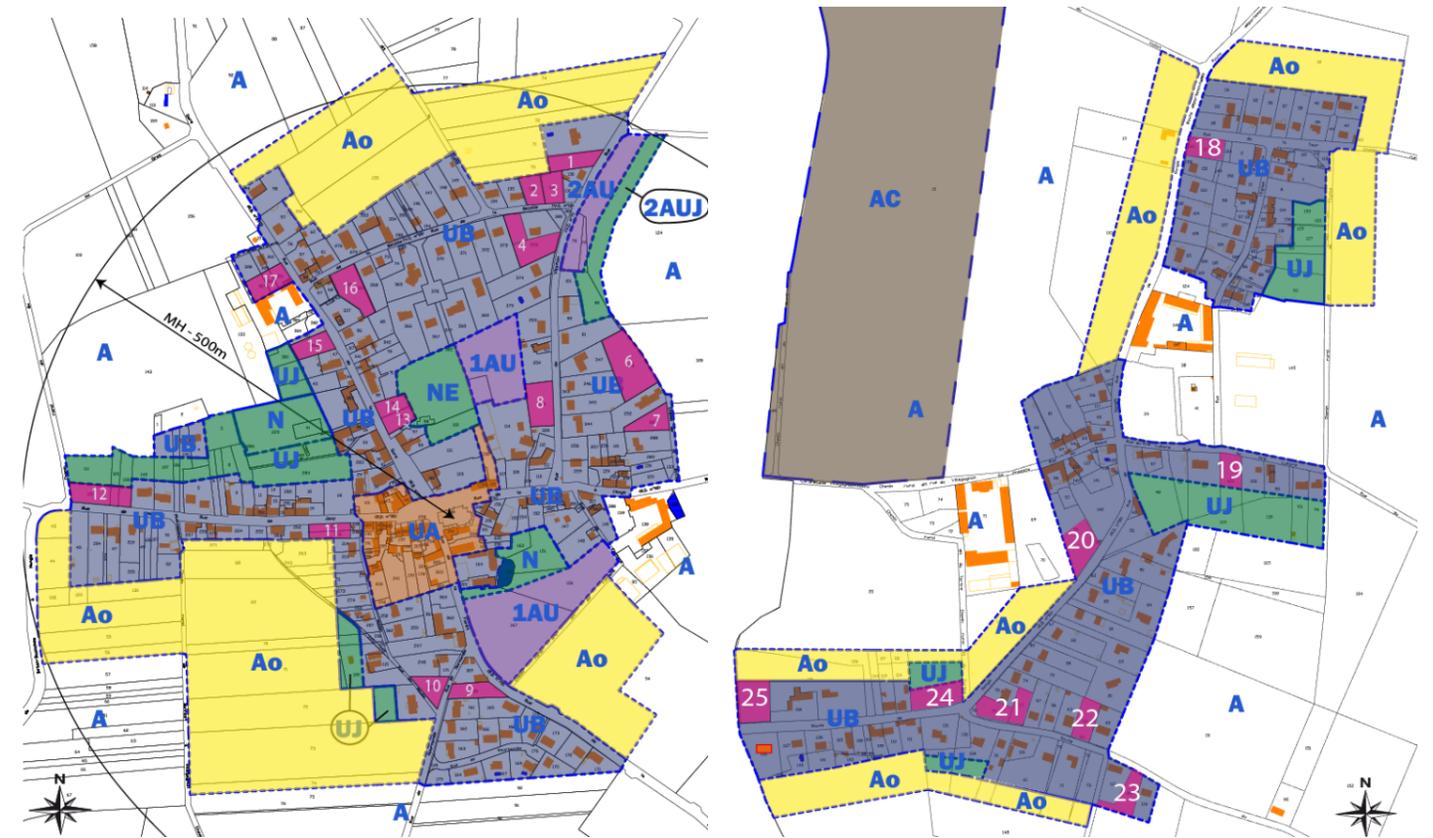
A cette surface, il faut ajouter les nouvelles surfaces de jardin, portées à 0ha68. Le total mobilisé de surface en extension est donc de 3ha02 + 0ha68 = 3ha70, soit 4.9% de l'espace urbanisé de 2013.

Les zones à urbaniser NA du POS représentaient 5ha70. La commune a donc fortement réduit les surfaces constructibles (35% de réduction de surface à urbaniser entre le POS et le PLU).

### LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La commune a identifié son périmètre actuellement urbanisé et aucun étalement urbain n'est recensé dans le projet. En effet, l'urbanisation des dents creuses s'effectue au sein-même du périmètre urbanisé : des constructions sont toujours situées soit en face, soit à côté des dents creuses, aucune ne vient en fin de village ou hameau en étalement le long d'une route.

Les zones de projets sont intégrées dans l'espace bâti de la même façon et s'intègrent parfaitement à la morphologie urbaine existante.



## RECENSEMENT DES DENTS CREUSES

M.T. Projets - Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme							
Recensement des dents creuses / espaces urbains résiduels dans l'espace urbanisé et urbanisable à horizon +15ans							
	Surface (ha)	Destination du terrain en 2012	Destination zonage PLU	Espace actuellement urbanisé en 2012	Nombre constructions potentielles	Nombre de constructions réalistes	Coefficient de rétention foncière moyen (en %)
<b>TOTAL</b>	<b>3,44</b>				<b>34</b>	<b>16</b>	
<i>Dont surface déjà urbanisée</i>	<i>2,69</i>				<i>28</i>	<i>10</i>	<b>52,9</b>
<i>Dont surface nouvelle</i>	<i>0,75</i>				<i>6</i>	<i>6</i>	
1	0,1	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
2	0,08	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	1	
3	0,08	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	1	
4	0,26	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	2	0	
5	0,28	Terres labourées	Zone UB - Habitat récent	Non	3	3	
6	0,09	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
7	0,15	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	2	2	
8	0,1	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
9	0,08	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
10	0,08	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
11	0,16	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	2	2	
12	0,07	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	1	
13	0,06	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	1	
14	0,09	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
15	0,15	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	1	
16	0,12	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
17	0,1	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
18	0,1	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
19	0,15	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
20	0,16	Habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	2	0	
21	0,1	Habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	1	
22	0,1	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
23	0,16	Terres labourées	Zone UB - Habitat récent	Non	2	2	
24	0,18	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	2	0	
25	0,13	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
26	0,31	Terres labourées	Zone UB - Habitat récent	Non	1	1	

## 5. CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL AU NIVEAU DE L'ESPACE BÂTI

