

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

Commune de Bannost-Villegagnon

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1 : Rapport de Présentation

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 Préemption 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

SOMMAIRE	
OBJECTIFS DE LA RÉVISION	6
LES MOTIVATIONS COMMUNALES	6
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL	7
1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
1.1.1. LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	7
1.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE	8
1.1.3. LE RELIEF	9
1.1.4. LA GÉOLOGIE	10
1.1.5. LE POTENTIEL ÉNERGÉTIQUE DES AQUIFÈRES	11
1.1.6. LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL (PCET)	11
1.1.7. LE POTENTIEL ÉOLIEN	11
1.1.8. LE CLIMAT	13
1.1.9. LA TRAME VERTE COMMUNALE	14
1.1.10. LA TRAME BLEUE COMMUNALE	16
1.1.11. ANALYSE DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS	20
1.1.12. ANALYSE MORPHOLOGIQUE URBAINE	21
1.1.12. ANALYSE DU BÂTI ANCIEN	23
1.1.13. ANALYSE DU BÂTI RÉCENT	24
1.1.14. LES BÂTIMENTS AGRICOLES	25
1.1.15. PATRIMOINE ET IDENTITÉ	26
1.1.16. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	27
1.2 ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE	28
1.2.1. L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE	28
1.2.2. LES VARIATIONS DE POPULATION	28
1.2.3. LA STRUCTURE PAR ÂGE	29
1.2.4. LES MÉNAGES	29
1.3 ANALYSE DE L'HABITAT	30
1.3.1. LE PARC DE LOGEMENT	30
1.3.2. LE TYPE DE LOGEMENTS	31
1.3.3. LA DATE D'EMMÉNAGEMENT	31
1.3.4. L'ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE	31
1.3.5. LE MARCHÉ IMMOBILIER	32
1.3.6. LA CONSTRUCTION	32

1.4 ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE	34
1.4.1. LA POPULATION ACTIVE	34
1.4.2. LES ACTIVITÉS DU TERRITOIRE	35
1.4.3. LES FLUX : LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS	36
1.4.4. EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MÉNAGES.....	36
1.4.5. ANALYSE DES ÉQUIPEMENTS ET DES COMMERCES.....	37
1.4.6. LOCALISATION DES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES.....	40
1.5 ANALYSE DES SURFACES ET DU DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER.....	41
1.5.1. L'ACTIVITÉ AGRICOLE	42
1.5.2. CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES	42
1.5.3. LA FORÊT	42
1.6 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS	43
1.6.1. L'ACCESSIBILITÉ.....	43
1.6.2. LA TRAME VIAIRE COMMUNALE	45
1.7 LES RISQUES MAJEURS.....	49
1.7.1. LES RISQUES NATURELS	50
1.7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INCENDIE	53
1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIÈRES ANNÉES	55
1.9 ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	56
1.9.1. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS	56
1.9.2. RECENSEMENT DES DENTS CREUSES "RÉGLEMENTAIRES" ET "RÉALISTES".....	58
1.9.3. DISPOSITIONS LIMITANT LA CONSOMMATION DES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	60
PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	64
2.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	64
2.1.1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE FIXÉS PAR LE SDRIF.....	64
2.1.2. JUSTIFICATIONS DU PADD	68
2.1.3. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD	71
2.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	73

2.3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT.....	75
2.3.1. TABLEAUX DES SUPERFICIES PAR ZONE	75
2.3.2. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES.....	77
2.3.3. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS	86
2.3.4. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	87
2.3.5. LES SERVITUDES.....	87
2.3.6. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	88
PARTIE 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	92
3.1 LES INCIDENCES PRÉVISIBLES ET LEUR PRISE EN COMPTE PAR LE PLU	92
3.1.1. LES PROJETS AYANT UN IMPACT POTENTIEL	92
3.1.2. LES TABLEAUX DES INCIDENCES PRÉVISIBLES	92
PARTIE 4 : RESPECT ET COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	95
4.1 LE RESPECT DES PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME	95
4.2 COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	95
4.2.1. SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL ET SDRIF	95
4.2.2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	95
4.2.3. PLAN DÉPLACEMENT URBAIN.....	95
4.2.4. CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL	95
4.2.5. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU.....	96
4.2.6. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU.....	96
4.2.7. SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	96
4.3 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	97
4.3.1. SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ECOLOGIQUE.....	97
4.3.2. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL	97
4.3.3. SCHÉMA RÉGIONAL "CLIMAT - AIR - ENERGIE"	98
4.3.4. PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) ET OPÉRATIONS D'INTÉRÊT NATIONAL (OIN)	98
4.3.5. LE SCHÉMA RÉGIONAL / DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES	98
4.3.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE.....	98
4.3.7. L'ATLAS DES PAYSAGES	100
PARTIE 5 : INDICATEURS D'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	101

Préambule

Le présent rapport de présentation prévu par l'article R. 151-1 à 6 du Code de l'Urbanisme suit quatre objectifs principaux :

- Il présente un **diagnostic** transversal de l'ensemble des caractéristiques communales (contexte, démographie, habitat, socio-économie, équipements, services, infrastructures, contraintes)
- Il analyse l'**état initial de l'environnement** en analysant les ressources naturelles communales, les caractéristiques de l'eau, de l'air, les risques, les réseaux, la structure urbaine historique et actuelle et les unités paysagères
- Il explique et justifie les **choix retenus** pour établir, au regard des choix de la commune, le projet d'aménagement et de développement durable, la délimitation des zones, les règles retenues et les orientations d'aménagement.
- Il évalue **les incidences** des orientations du Plan Local d'Urbanisme **sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Véritable état des lieux territorial et support du projet choisi par la commune, il assure la cohésion entre les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme et permet aux administrés de comprendre le projet et le règlement communal.

Ce document se divise en cinq parties :

Partie 1 : Diagnostic territorial

Partie 2 : Justifications des choix retenus

Partie 3 : Évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

Partie 4 : Respect et compatibilité avec les lois et les documents supra-communaux

Partie 5 : Indicateurs d'évaluation des résultats de la mise en œuvre du plan

OBJECTIFS DE LA RÉVISION

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par le Code de l'Urbanisme. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le PLU s'applique sur tout le territoire communal et est composé de six pièces complémentaires :

- **Rapport de présentation reprenant :**
 - Un diagnostic territorial + état initial de l'environnement + justification des choix retenus + incidences du plan sur l'environnement

- **Projet d'aménagement et de Développement Durables**
 - Vision à moyen terme du développement communal (environ 10 / 15 ans)
 - C'est un document d'orientations schématiques et non précis

- **Les orientations d'aménagement et de programmation**
 - Ce sont des « focus » sur des zones de développement de la commune. Elles peuvent prévoir un tracé de voirie indicatif par exemple.

- **Le document graphique du règlement** où est représenté le zonage de la commune

- **Le règlement écrit**

- **Les annexes**
 - Les servitudes d'utilité publique liées notamment au patrimoine, aux lignes aériennes ou encore les Plans de prévention des risques, les périmètres reportés à titre informatif, les réseaux d'eau potable et d'assainissement...

La compatibilité

Le PLU doit respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, dans une relation de compatibilité.

LES MOTIVATIONS COMMUNALES

Par délibération du 10 décembre 2010, le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS et l'élaboration d'un PLU, avec pour objectifs de :

Prendre en compte les nouveautés législatives

- *Mettre à jour la réglementation applicable sur la commune, permettant notamment une meilleure interprétation*
- *Intégrer la notion de projet, notamment à travers un PADD*
- *Le POS ne permettait plus de remplir les objectifs communaux*

Extension des périmètres constructibles

- *Créer un nouveau dynamisme dans la commune, dans le respect des formes urbaines*
- *Répondre à un objectif de croissance démographique raisonnée*

Mise en conformité avec le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation du Grand Provinois

- *Meilleure prise en compte de la dimension intercommunale*
- *Travailler de concert avec la Communauté de Communes du Provinois, notamment concernant l'instruction des autorisations d'occupation du sol.*

Ces premières lignes du projet communal s'intègre néanmoins parfaitement dans une vision élargie du territoire et s'accorde avec les dispositifs intercommunales, départementales, régionales et nationales.

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1.1. LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

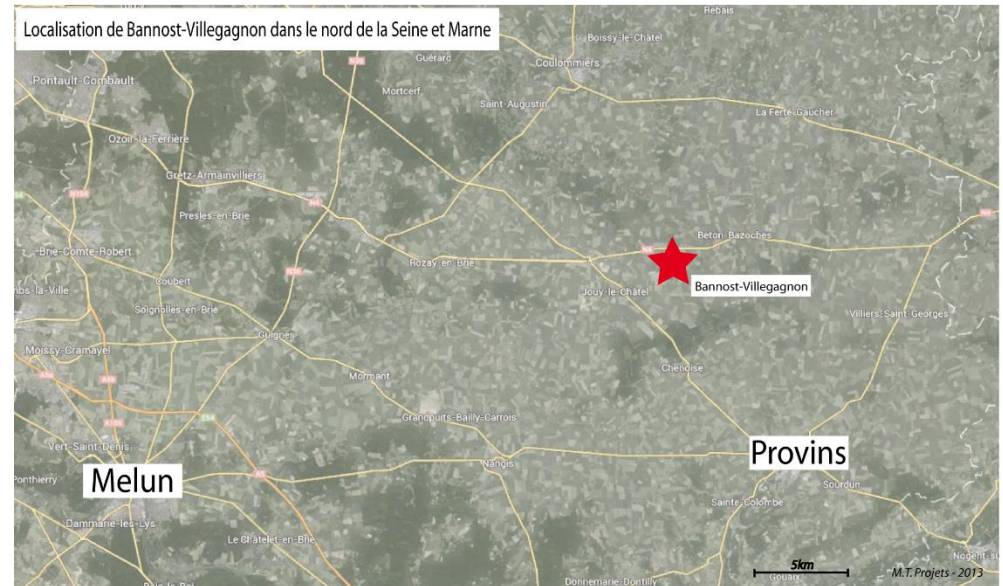
LA SITUATION

Bannost-Villegagnon est une commune située dans le département de la Seine et Marne. Elle se trouve à 20 km au nord de Provins. Le paysage local est fortement empreint d'espaces agricoles. Bannost-Villegagnon est limitrophe de plusieurs communes :

- Au Nord par les communes de Dagny et Frétoy
- À l'Est par la commune de Bezalles
- Au Sud par les communes de Champcenest, Saint Hilliers, Chenoise
- Et à l'Ouest par la commune de Jouy-le-Châtel

LE SITE

D'une superficie de 19.41 km², l'espace bâti ne représente qu'une très faible part du territoire, largement occupé par l'espace agricole. Cette situation offre de longues perspectives sur les espaces environnants.



1.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

INTERCOMMUNALITÉ

La commune de Bannost-Villegagnon appartient au département de la Seine et Marne et à la région Ile de France. Elle se situe dans l'arrondissement de Provins regroupant 159 780 habitants en 2010. La commune regroupe 661 habitants en 2012 soit 34 habitants par km², chiffre inférieur à la densité de l'arrondissement qui est de 74 habitants par km².

Bannost-Villegagnon fait partie de la Communauté de Communes de Provins, composée des 40 communes suivantes : Augers, Bannost-Villegagnon, Beauchery-Saint-Martin, Beton-Bazoches, Bezalles, Boisdon, Cerneux, Bannost-Villegagnon, Chalautre la Grande, Champcenest, Chenoise, Courchamp, Courtacon, Cucharmoy, Frétoy, Gerbe, Jouy-le-Chatel, La Chapelle Saint Sulpice, Léchelle, Les Marêts, Longueville, Louan-Villegruis-Fontaine, Maison-Rouge, Melz-sur-Seine, Montceaux-lès-Provins, Mortery, Poigny, Provins, Rouilly, Rupéreau, Saint-Brice, Sainte-Colombe, Saint-Martin-du-Boschet, Saint-Hilliers, Saint Loup de Naud, Sancy-lès-Provins, Soisy-Bouy, Sourduin, Villiers-Saint-Georges, Voulton, Vulaines-lès-Provins

34 141 habitants résident dans cette communauté de communes en 2010.

Ses compétences sont :

1. le développement économique
2. l'aménagement de l'espace
3. la voirie d'intérêt communautaire
4. la politique du logement social
5. la protection et la mise en valeur de l'environnement
6. les équipements culturels et sportifs
7. le développement socio-culturel
8. le transport

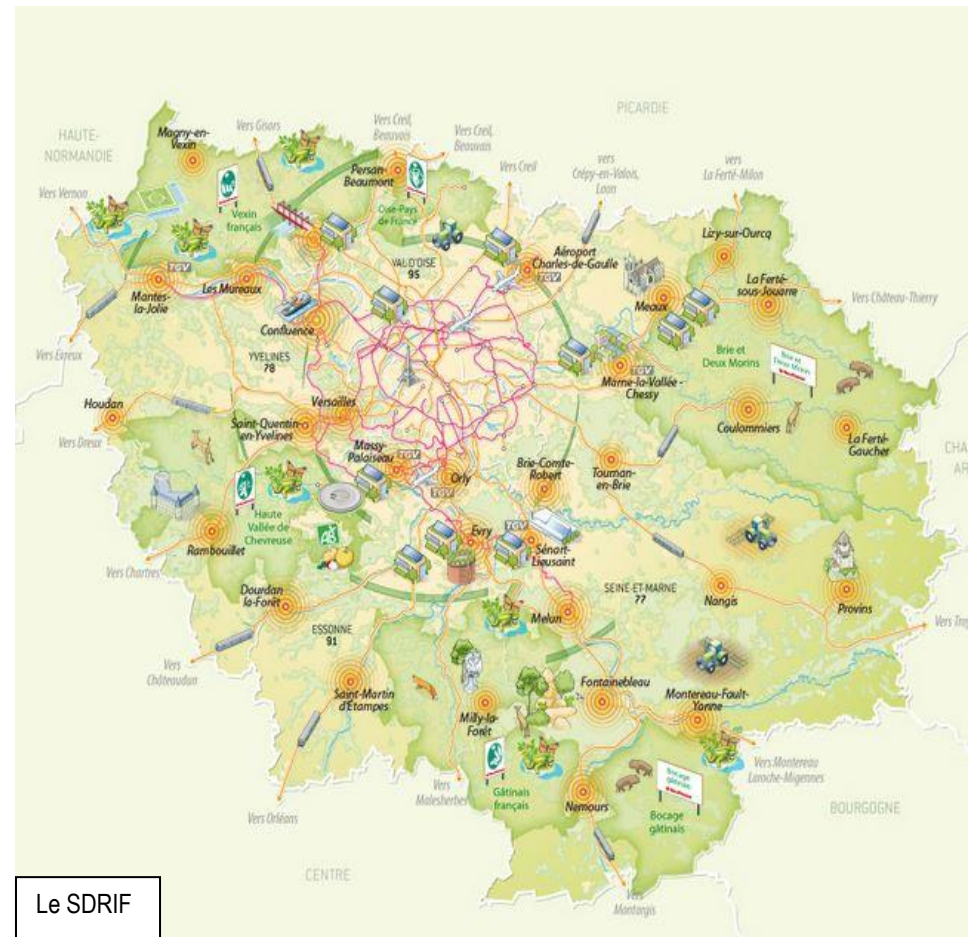
LES PROJETS SUPRACOMMUNAUX

La commune n'entre dans l'aire d'aucun projet supracommunal.

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

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

La commune entre dans l'aire du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF). Elle entre également dans l'aire d'élaboration du SCOT du Grand Provinois (territoire des communautés de communes du Provinois et Bassée-Montois). Son élaboration est en cours. La commune est également bordée par le périmètre du SCOT du bassin de Vie de Coulommiers (mais n'en fait pas partie).



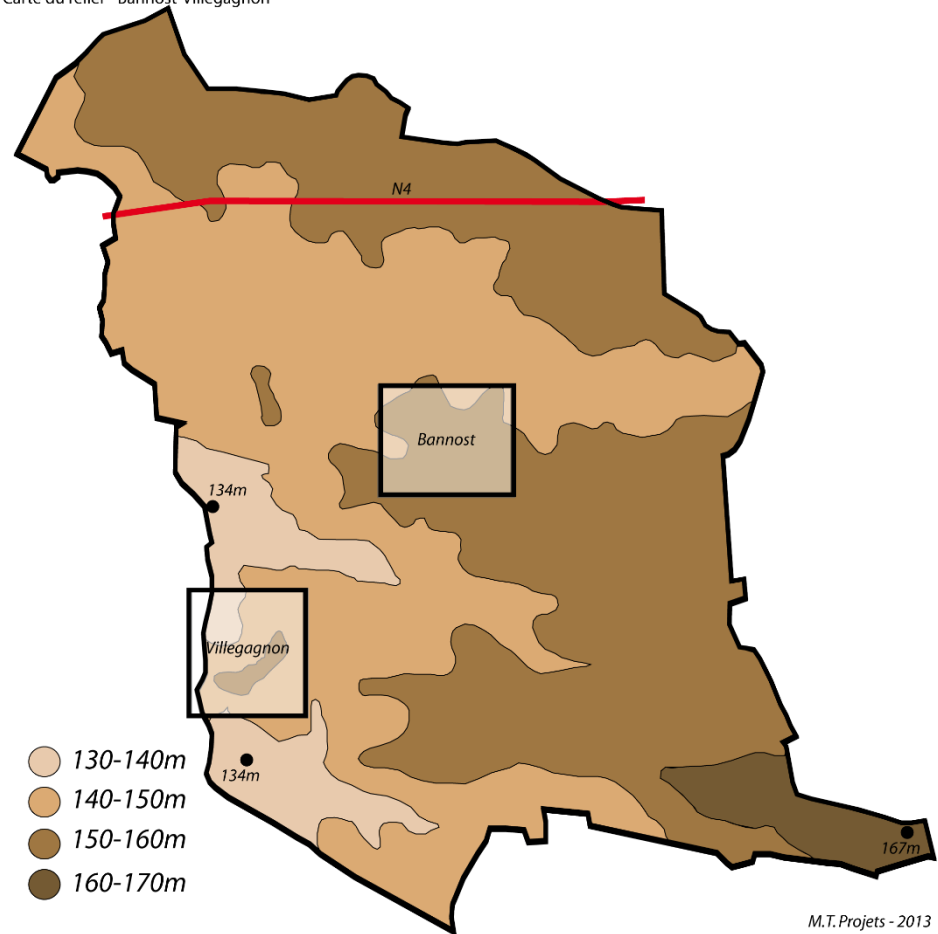
1.1.3. LE RELIEF

LE RELIEF SUR LE TERRITOIRE

Territorialement, la commune se situe dans les plaines agricoles de la Brie. Les cotes d'altitude les plus basses se trouvent à l'ouest de la (134m). L'espace bâti de Bannost-Villegagnon est généralement compris aux alentours de 150m. Les cotes les plus élevées sont situées au sud de la commune (167m).

Aucune contrainte de relief n'est recensée.

Carte du relief - Bannost-Villegagnon



1.1.4. LA GÉOLOGIE

LA CARTE GÉOLOGIQUE

Le sous-sol géologique de Bannost-Villegagnon est décrit par la notice géologique d'Esternay et de Rozay-en-Brie. Cinq terrains géologiques sont représentés :

FZ = ALLUVIONS RÉCENTES (BLANC)

Ce sont les espaces occupés par les cours d'eau. Leur nature est essentiellement argilo-sableuse avec de fins graviers. Le caractère limoneux domine dans les alluvions de petits cours d'eau.

LP = LIMONS DE PLATEAU (ROSE PÂLE)

Ces limons sont parfois sableux et de teinte assez claire mais le plus souvent, ils sont argileux de teinte brune. Ils sont peu épais (environ 2m).

G1B= ARGILES À MEULIÈRE ET MEULIÈRE DE BRIE (ROSE)

Ces argiles brunes ont donné lieu à d'importantes exploitations en carrière.

G1A= ARGILES ET MARNES VERTES (VER)

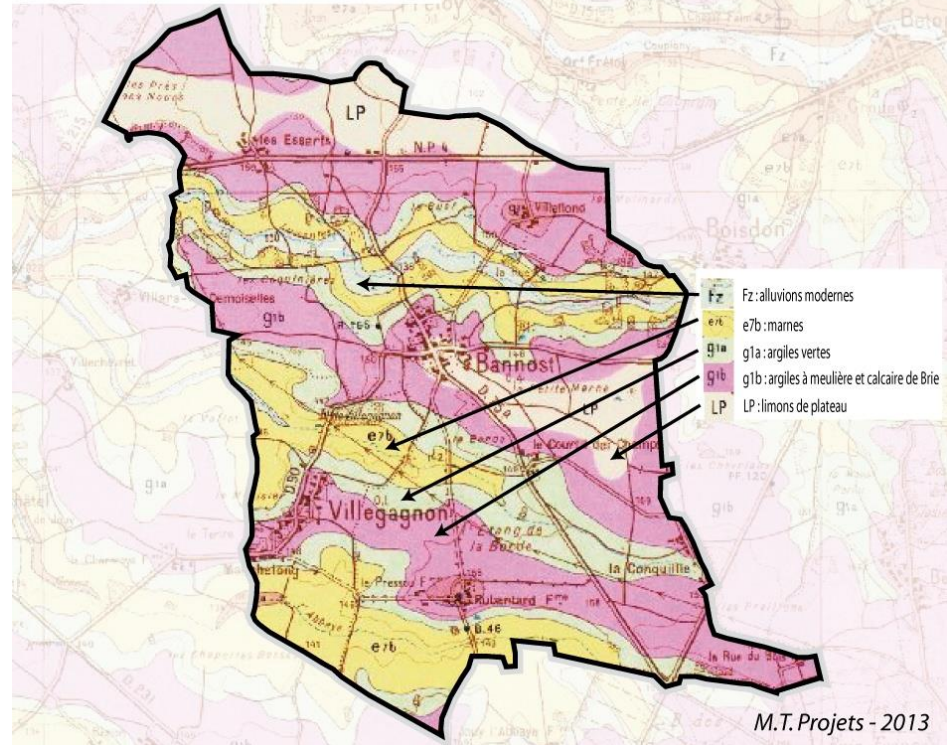
Ces argiles ont été exploitées pour amendement. L'épaisseur est variable entre 4 et 5m.

E7B = MARNES SUPRAGYPSEUSES (JAUNE)

L'appellation désigne l'ensemble marneux compris entre les argiles vertes et le calcaire de Champigny.

La commune est concernée par l'exploitation de carrières de type non-seveso entre Bannost et Villegagnon.

Carte géologique - Bannost-Villegagnon



1.1.5. LE POTENTIEL ÉNERGÉTIQUE DES AQUIFÈRES

La géothermie désigne le processus permettant de capter en profondeur la chaleur terrestre, et l'exploiter via un système de canalisations afin de l'exploiter en surface sous forme d'électricité ou de chaleur. Ce procédé est basé sur un système de tuyauterie creusé dans le sol, à l'intérieur duquel circule en permanence un échange de courants chauds et froids. Depuis juillet 2015, une nouvelle façon d'encadrer les activités de forage est en vigueur notamment afin de simplifier les démarches administratives pour les forages compris entre 10m et 200m et aux équipements de moins de 500kW.

Ainsi, pour réaliser des travaux de géothermie, il est dorénavant obligatoire de faire appel à des entreprises de forage qualifiées.

La commune possède un potentiel géothermique du meilleur aquifère fort à très fort. Cela signifie que l'utilisation de techniques de géothermie peut être utilisée pour une utilisation domestique car les rendements sont corrects.

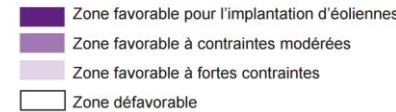
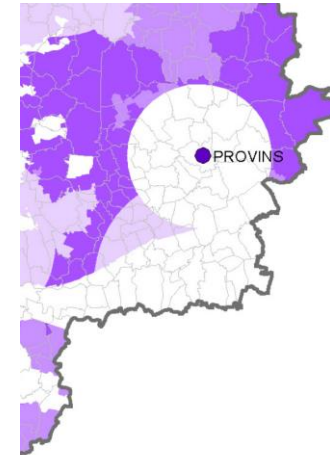
1.1.6. LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL (PCET)

Rendu obligatoire pour les régions, départements, métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomération et communautés de communes de plus de 50 000 habitants depuis la loi Engagement National pour l'Environnement, le Plan Climat-Énergie Territorial constituent les engagements des collectivités face aux enjeux énergétiques et climatiques.

Ceux élaborés dans la région Ile-de-France doivent être compatibles avec le Schéma Régional Climat-Air-Énergie adopté le 14 décembre 2012 (pour l'Ile de France).

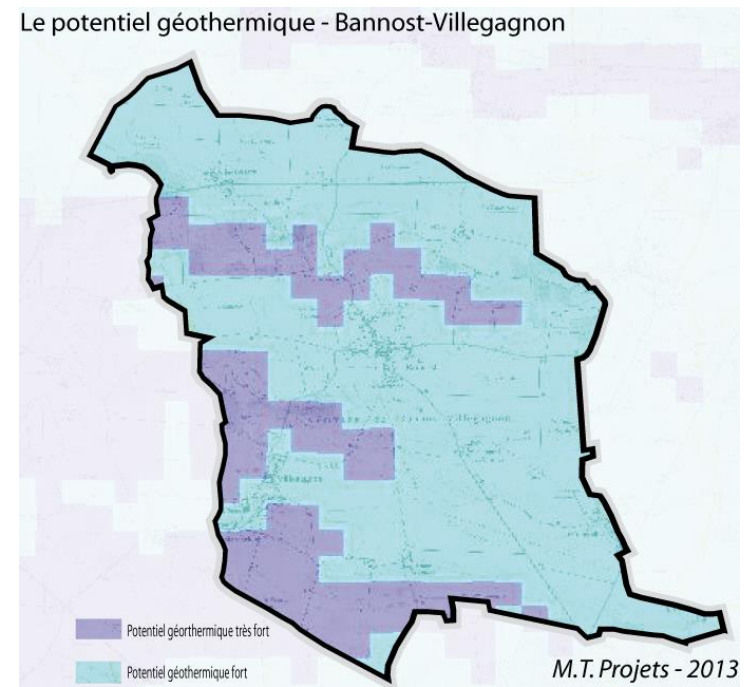
Le PLU communal devra prendre en compte les PCET suivant :

- PCET Région Ile-de-France, adopté le 24 juin 2011
- PCET Département Seine et Marne, approuvé le 1^{er} septembre 2010



1.1.7. LE POTENTIEL ÉOLIEN

Le schéma régional éolien d'Ile-de-France a été approuvé le 28 septembre 2012 puis annulé par décision de justice. Toutefois, la commune serait située dans une zone favorable à l'implantation d'éoliennes selon l'étude réalisée par le Schéma Régional Climat, Air, Énergie d'Ile-de-France.



1.1.8. LE CLIMAT

TEMPÉRATURES

Le climat est assez doux puisque c'est encore un climat océanique dégradé. Janvier est le mois le plus froid et juillet/août sont les mois les plus chauds.

PRÉCIPITATIONS/ORAGE

Bannost-Villegagnon connaît une pluviométrie inférieure à la moyenne nationale : en moyenne, 677mm sur les 9 dernières années. Mais la fréquence des pluies est importante). La pluviométrie annuelle est homogène. La majorité des orages circule par les vents de Sud-ouest qui apportent de l'air chaud et humide. La plupart s'observe entre Mai et Septembre.

ENSOLEILLEMENT

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 1787h par an. La moyenne nationale est à 1973 heures/an.

NEIGE

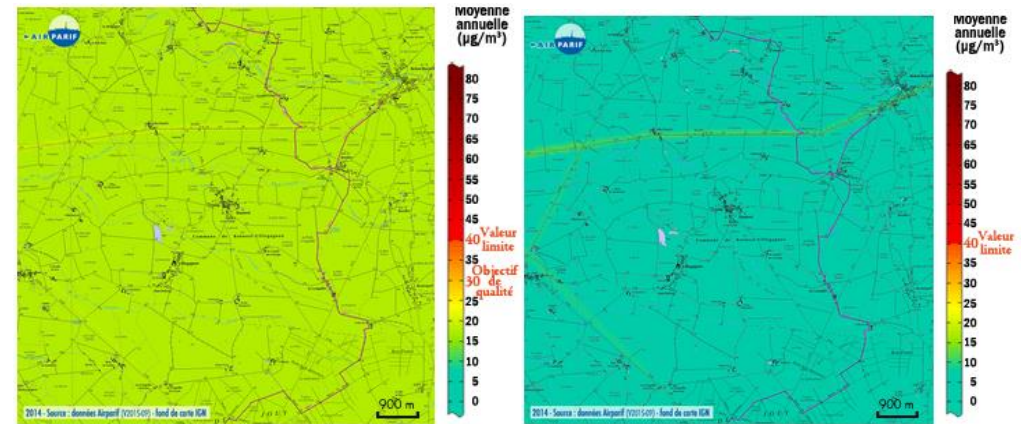
La neige apparaît surtout quand le vent est au Nord ou au Nord-est et elle tombe essentiellement entre novembre et mars.

VENTS

Les vents dominant viennent du secteur Sud-ouest. Toutefois, on peut noter des vents de Nord-est, notamment quand l'Anticyclone continental de Sibérie se renforce. La commune de Bannost-Villegagnon est soumise à un climat océanique dégradé avec une nuance continentale marquée. Cela veut dire que les écarts de température entre l'hiver et l'été sont importants. Les hivers sont relativement froids et les étés chauds. Les précipitations sont bien réparties sur l'ensemble de l'année.

Ville	Ensoleillement	Pluie
Paris	1797 heures/an	642 mm/an
Nice	2694 heures/an	767 mm/an
Strasbourg	1637 heures/an	610 mm/an
Bannost-Villegagnon	1787 heures/an	677 mm/an
Moyenne nationale	1973 heures/an	770 mm/an

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



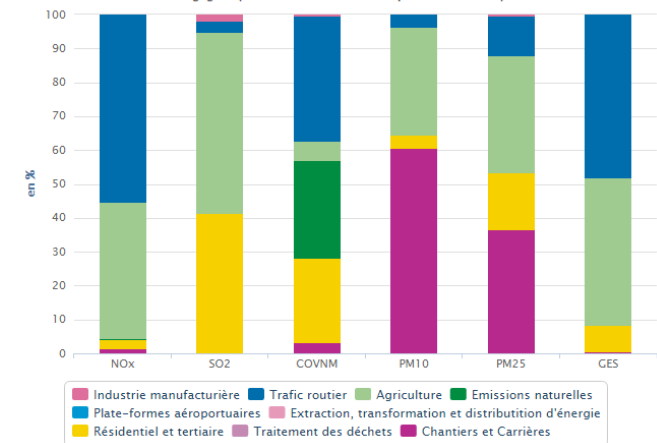
Concernant l'analyse de la qualité de l'air, le site airparif.asso.fr renseigne l'état de la pollution de l'air dans les communes franciliennes.

Bannost-Villegagnon possède une excellente qualité de l'air (à gauche les taux concernant les poussières inférieures à 10micromètres et à droite les taux de dioxyde d'azote).

Le bilan annuel des émissions des rejets de pollution à Bannost-Villegagnon est le suivant :

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	25 t	1 t	14 t	33 t	7 t	7 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Bannost-Villegagnon (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



1.1.9. LA TRAME VERTE COMMUNALE

Le territoire n'est concerné par aucune protection environnementale réglementaire ni aucun inventaire écologique (Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, Biocorridor, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux, Réserve Naturelle, Arrêté de Protection du Biotope...).

PROTECTIONS RÉGLEMENTAIRES

La commune n'est pas concernée par un site classé ou inscrit, par une aire de protection de biotopes ou une réserve naturelle.

PROTECTIONS CONTRACTUELLES

PARC NATUREL RÉGIONAL

La commune n'entre pas dans l'aire d'un parc naturel régional.

ENGAGEMENTS INTERNATIONAUX

NATURA 2000 - DIRECTIVE HABITATS ET DIRECTIVE OISEAUX

La commune n'est pas concernée.

CONVENTION DE RAMSAR

Aucun site recensé au titre de la Convention RAMSAR n'est recensé sur le territoire communal en l'état actuel des connaissances disponibles.

ZONES D'INVENTAIRES SCIENTIFIQUES

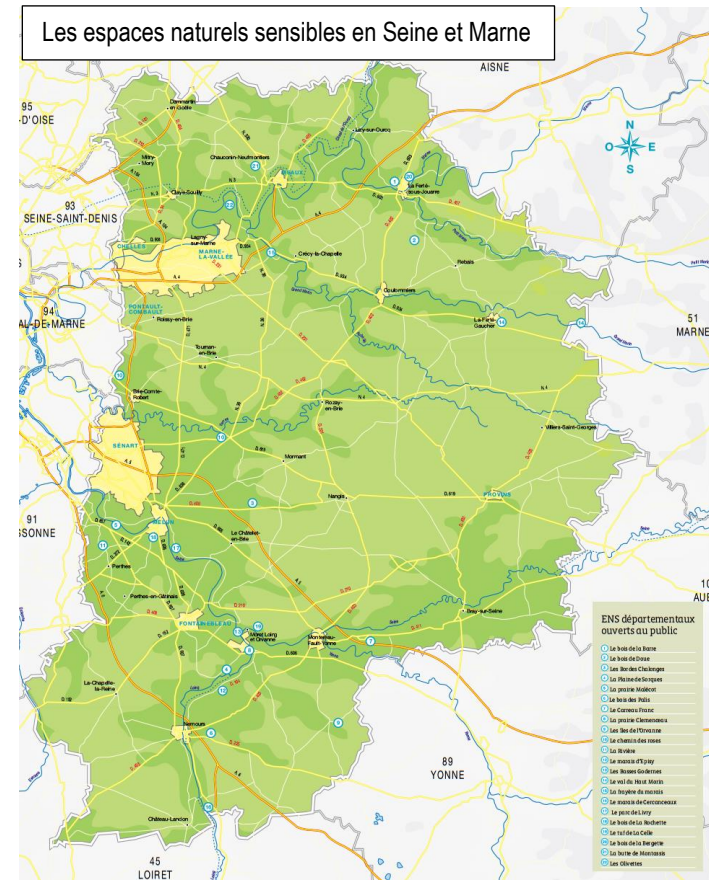
CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Le territoire n'est concerné par aucun corridor identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique. Ils sont toutefois à la périphérie immédiate de la commune :

- Corridor boisé à fonctionnalité réduite due au passage en cultures, reliant la forêt de Jouy aux bois d'Amillis et à la forêt de Malvoisine (Ouest).
- Corridor des milieux calcaires sur les coteaux situés en rive droite de la vallée de l'Aubetin (Nord est).
- Corridor boisé traversant des boisements épars (Est)

ESPACES NATURELS SENSIBLES

La commune n'est pas concernée par un espace naturel sensible.



ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE 1

ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE 2

La commune est bordée par la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2 (vaste ensemble naturels riches) nommée « Forêt Domaniale de Jouy ». La

commune de Bannost-Villegagnon se situe vraiment en toute limite et est touchée à la marge par cette ZNIEFF au sud de la commune).

1.1.10. LA TRAME BLEUE COMMUNALE

L'HYDROGÉOLOGIE

Extrait de la notice géologique de Rozay-en-Brie :

Une nappe donnant des débits faibles et variables existe dans les niveaux du Calcaire de Brie et alimente quelques puits et les sources observées au toit des Argiles vertes.

Une autre nappe à faibles débits existe localement dans le calcaire formant le toit des Marnes supragypseuses (régions de Frétoy, et Gastins).

La nappe la plus importante est celle du Calcaire de Champigny et de nombreux puits et forages vont s'y alimenter. Mais elle est mal connue, les débits peuvent y être faibles dans les zones où le calcaire est compact et il y a des dangers de pollution (gouffres, pertes des ruisseaux), ce qui explique que beaucoup de forages pour adductions d'eau ou pour l'alimentation d'usines (papeteries, distilleries, sucreries) utilisent la nappe plus profonde des sables sparnaciens.

LES EAUX SUPERFICIELLES

Extrait de la notice géologique de Rozay-en-Brie :

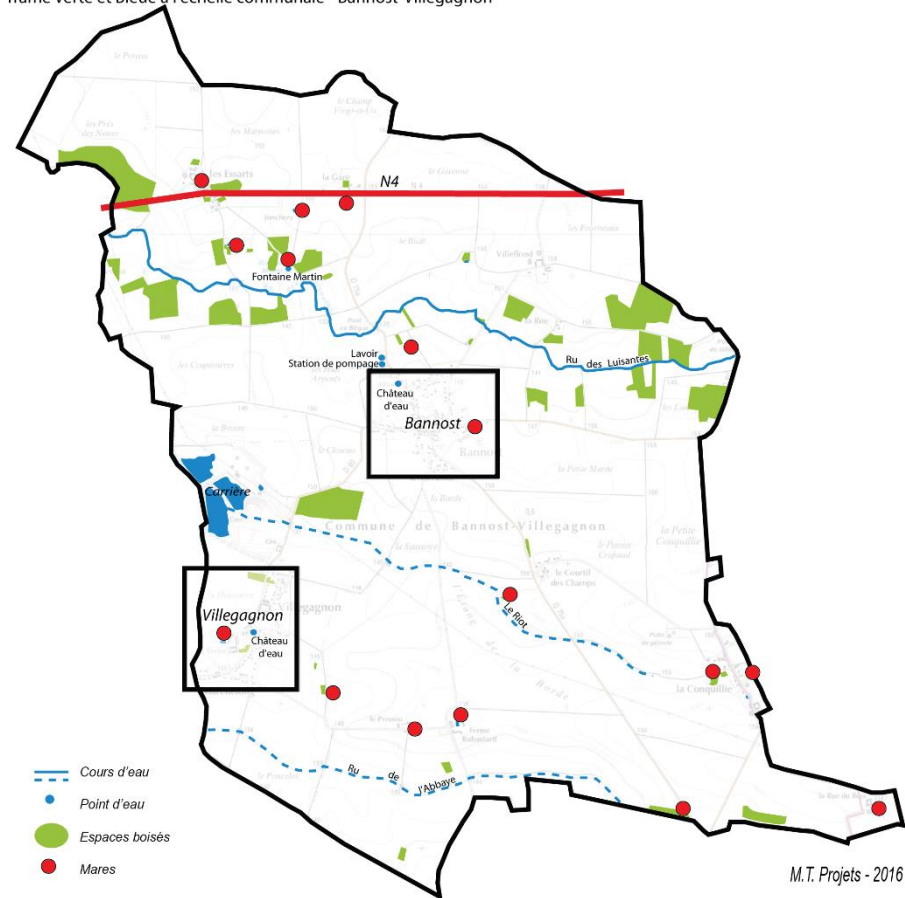
Les limons de plateau et les argiles à meulière supportent de nombreuses mares et constituent parfois des zones mal drainées (bois de Lumigny, bois des Trois-Maisons au sud de Dagny). Le niveau des Argiles vertes est encore plus imperméable et entraîne l'existence de nombreuses sources. L'ensemble Argiles vertes - Marnes supragypseuses sert de support au réseau hydrographique qui n'atteint le Ludien calcaire que dans la vallée de l'Aubetin et dans les régions de Vaudoy et Gastins.

L'écoulement sur le Calcaire de Champigny est généralement conservé par la présence d'alluvions argileuses évitant les pertes totales. Mais les pertes sont tout de même importantes et les débits sont souvent faibles et à certains endroits quelques ruisseaux voient leur cours à sec durant les périodes sèches (l'Yvron à l'aval de Courpalay, le rû de Réveillon à l'aval de Pécy).

Le réseau d'eau superficielle prend essentiellement la forme de ru dans la commune. Les nombreux rus sillonnant le territoire communal (Ru des Luisantes, Ru de Vallot, Ru de la Charmoye) constituent des éléments de la trame bleue et fonctionnent avec les mares, les étangs de carrière et les boisements humides de la forêt de Jouy. Ces rus alimentant l'Yverre et l'Aubetin forment une continuité écologique qu'il convient de préserver.

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

Trame Verte et Bleue à l'échelle communale - Bannost-Villegagnon



M.T. Projets - 2016

LES MARES

De nombreuses mares sont également présentes sur la commune, constituant des habitats intéressants pour la faune et la flore.

ZONES HUMIDES

Plusieurs petits fossés entraînent des secteurs humides sur la plaine agricole. Ils devront être identifiés et protégés dans le règlement du PLU.

Ces zones humides sont repérées en orange sur la carte ci-contre « Carte des enveloppes d'alerte zones humides » de la DRIEE. Elle correspond aux Zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) Ou Zones humides identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de celle de l'arrêté. Les limites et le caractère humide des zones peuvent être revérifiés par les pétitionnaires.

En vert, ce sont les zones humides « potentielles ». Mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser lors d'éventuels projets situés dans ces secteurs.

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

Dans le but de contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau, le SDAGE du Bassin de la Seine (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Bassin Seine-Normandie) établi par l'Agence de l'Eau en concertation avec l'État, les collectivités, les industriels et toutes les corporations susceptibles d'être concernées, adopté par arrêté du Préfet de Région le 1^{er} décembre 2015 a fixé des orientations et des objectifs à atteindre.

L'objectif du SDAGE est de conduire à un progrès de la qualité des eaux de 20% en 2015 et 100% en 2027.

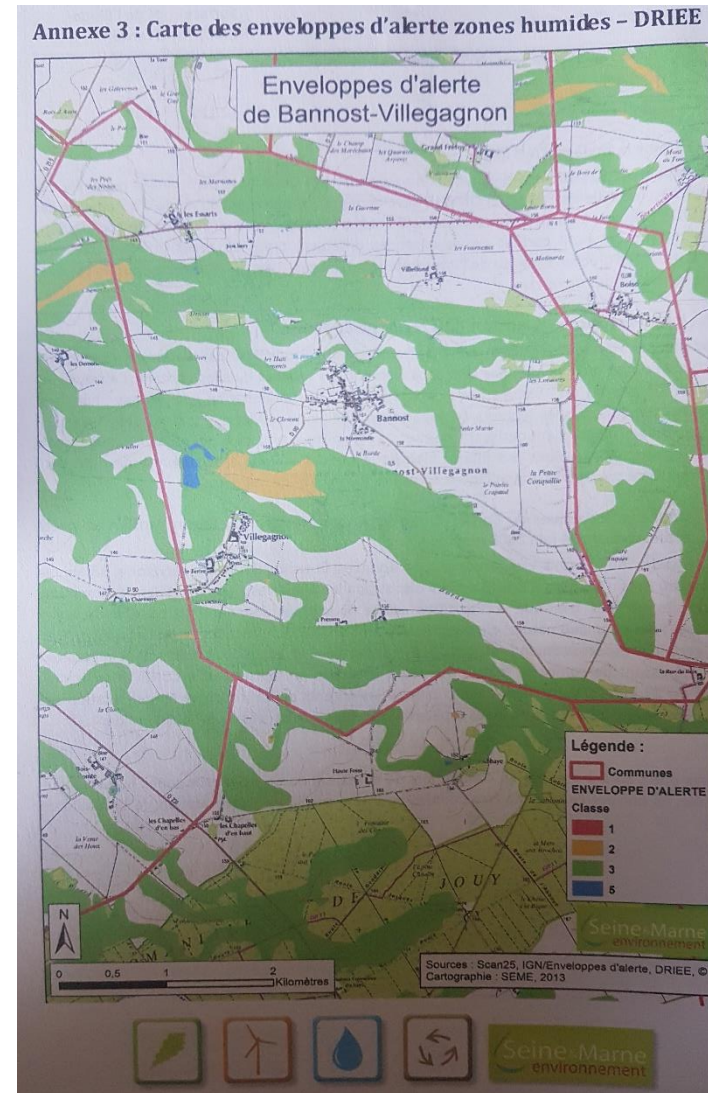
SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU DE L'YERRES

La commune entre dans l'aire du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de l'Yerres dont le règlement et le plan d'aménagement et de gestion des eaux ont été approuvés par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011.

Voici les grands objectifs que le PLU communal devra respecter :

- Protection des milieux aquatiques
- Gestion des eaux pluviales
- Inondations
- Assainissement
- Ressource en eau

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



L'ASSAINISSEMENT

L'assainissement est de type non collectif dans la commune.

La compétence SPANC (contrôle et réhabilitation) relève de la compétence de la communauté de communes du Provinois.

Un zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales doit donc être réalisé.

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'eau potable est d'origine souterraine provenant d'un puits situé sur la commune, captant la nappe des calcaires de Champigny et du Lutétien. Cette nappe est en tension quantitative structurelle et a été classée en zone de répartition des eaux depuis le 12 octobre 2009 (arrêté préfectoral n°2009/DDEA/SEPR/497). La DUP date 20 décembre 1971.

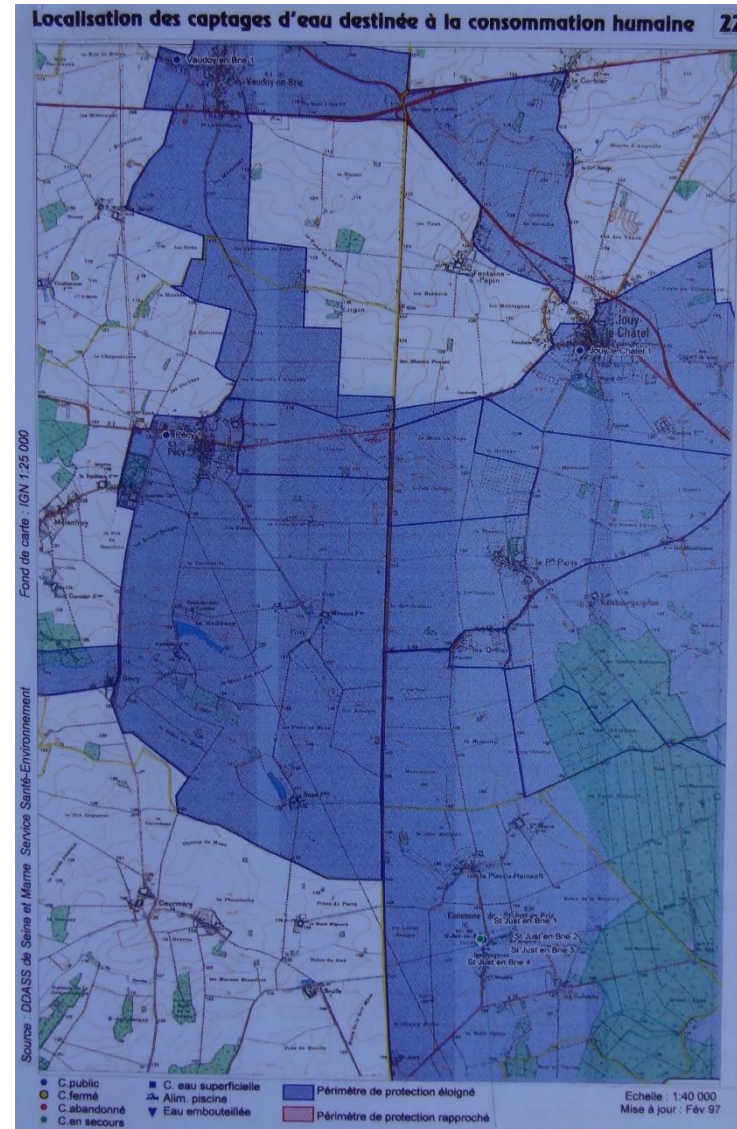
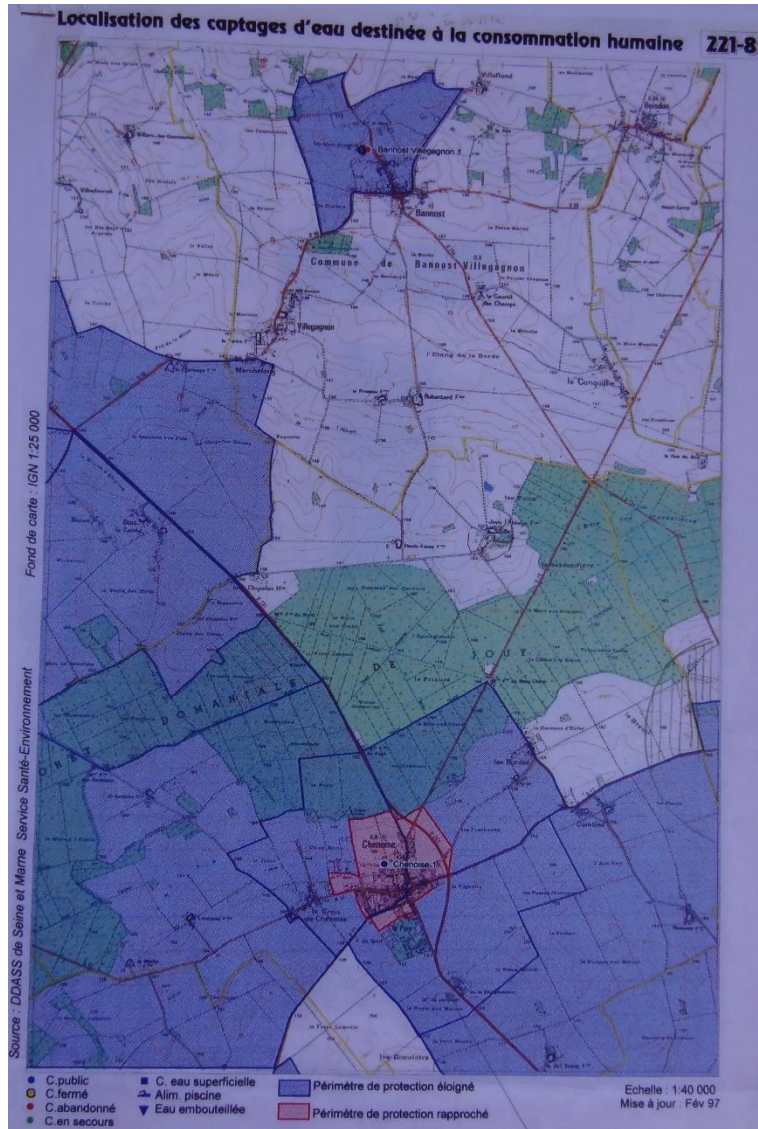
Des solutions alternatives devront être étudiées pour l'alimentation en eau des nouvelles zones à urbaniser, notamment via des interconnexions. La commune est intégrée au maillage du Provinois concernant l'eau potable.

Le captage possède ses périmètres de protection.

Par ailleurs, la commune est concernée par le périmètre du captage de Jouy-le-Châtel (statut : abandonné mais non rebouché).

La commune se situe également dans l'aire d'alimentation des captages prioritaires Grenelle : « Basse Vallée de l'Yerres » et « Fosse de Melun ».

Les périmètres des captages sont indiqués sur les cartes page suivante.



1.1.11. ANALYSE DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

La commune est située dans les plaines agricoles de la Brie.

TRAME PAYSAGÈRE

Cette carte de synthèse montre l’empreinte des espaces agricoles par rapport à l’espace bâti.

Les espaces boisés sont faibles mais constituent un réseau de bosquets intéressants dans le cadre d’une Trame Verte et Bleue locale.

Les espaces urbanisés occupent une petite part du territoire communal mais sont répartis du nord au sud avec Bannost en position centrale.

VERGERS ET BOISEMENTS INSÉRÉS DANS LE TISSU URBAIN

L’espace bâti est relativement dense, desservi par d’étroites rues en majorité rappelant les villages anciens. Dans cette trame bâtie, les jardins cultivés sont assez présents et des vergers ont été identifiés. Il conviendra de les protéger au titre des espaces jardins.

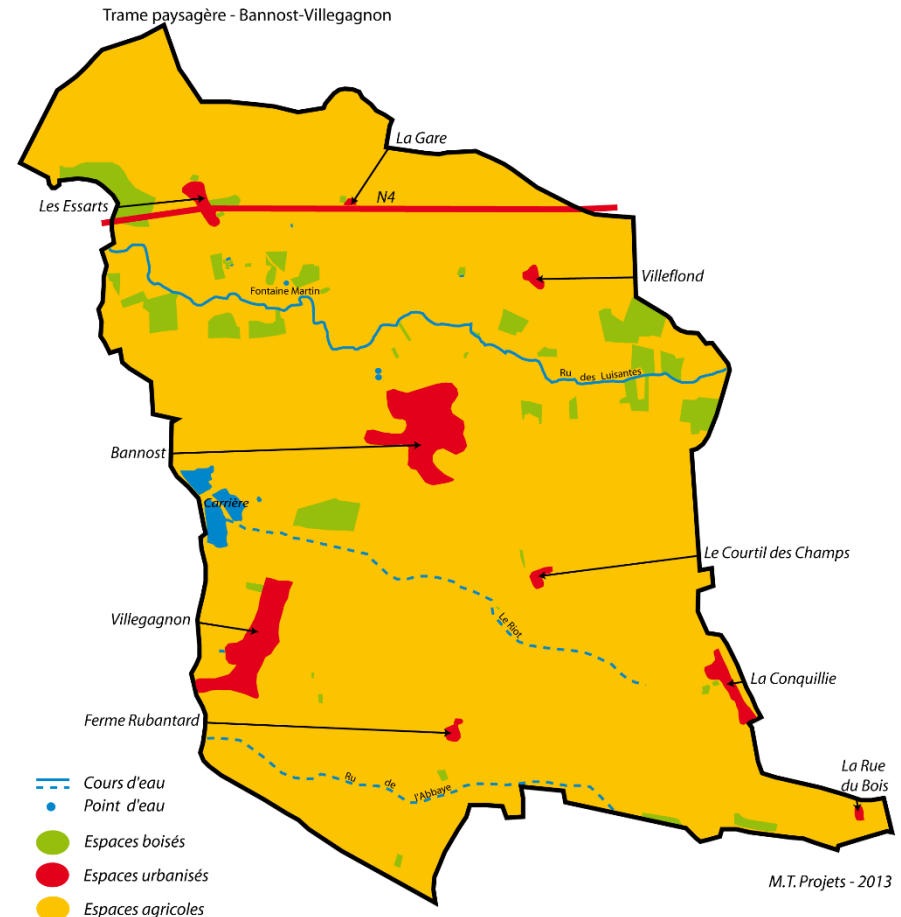
INSERTION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

L’insertion paysagère des constructions est assurée par un boisement relativement important qu’il convient de maintenir dans les futures zones constructibles. Ainsi, les aménagements paysagers qui peuvent être réalisés en complément des constructions permettent de limiter les impacts visuels.

LES CÔNES PAYSAGERS

La commune possède au sein de l’espace bâti plusieurs cônes paysagers dont il faut tenir compte dans la définition du projet.

Les cônes principaux concernent l’espace agricole et certains boisements. L’espace agricole se distingue nettement par des ouvertures lointaines sur le paysage.



1.1.12. ANALYSE MORPHOLOGIQUE URBAINE

L'INSERTION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

L'insertion paysagère des constructions est assurée essentiellement depuis l'après deuxième guerre mondiale. L'espace libre en avant de la construction est très souvent végétalisé et arboré.

ÉVOLUTION MORPHOLOGIQUE

L'espace bâti, originellement de forme « linéaire » (ou « village-rue ») est marqué par une évolution de sa structure paysagère.

Concernant Bannost :

Les Rues de Jouy, de la Fontaine à l'Ange, de la Gare et de la Forêt sont les rues historiques du bourg.

Les extensions récentes sont situées dans le prolongement des constructions anciennes (par exemple la Rue de Jouy, Rue de la Forêt).

Un épaississement du tissu urbain vient former une boucle avec la Rue de Becelle et la Rue de Villeflon via la Rue de la Fontaine à l'Ange.

Certains espaces libres et les poumons verts (bosquets) ont été maintenus dans l'évolution du bâti, notamment entre la Rue de la Becelle et la Rue de Villeflon (équipements de plein-air) et entre la Rue de la Gare et la Rue de Jouy (boisements diffus). Il serait souhaitable de les maintenir.

Concernant Villegagnon :

Villegagnon possède deux cœurs anciens clairement visibles.

L'angle des rues de Nangis et du Mesnil et du Pré Luhard forment un premier cœur ancien. Le second cœur est situé Rue de l'Église.

Les constructions récentes sont situées le long de la Rue de Nangis principalement, même si certaines extensions sont situées dans des rues perpendiculaires à celle-ci (Rue du Pressou, Rue du Pré Luhard, Rue de la Tour notamment).

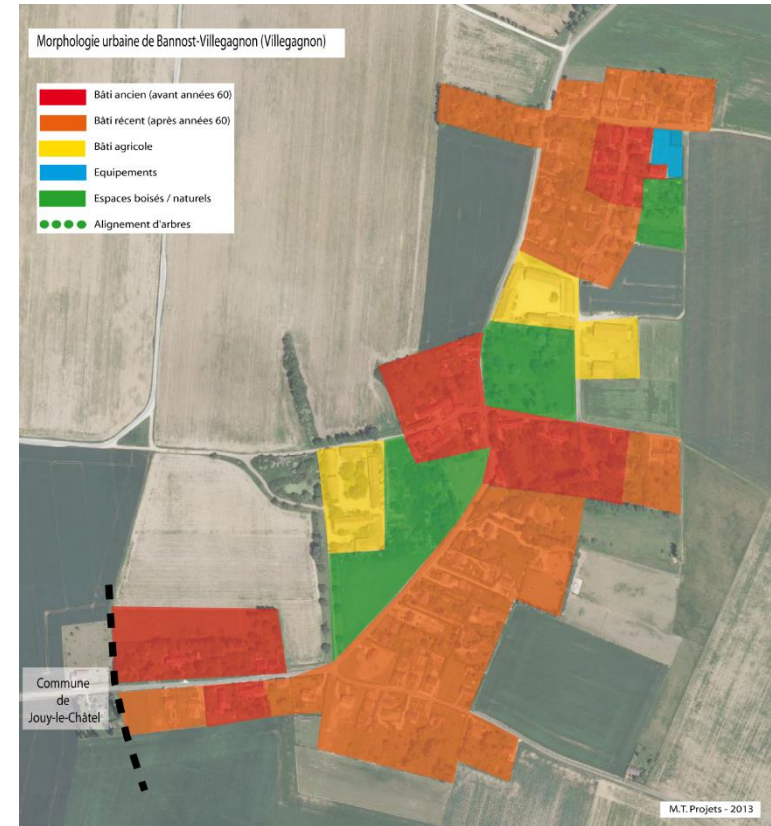
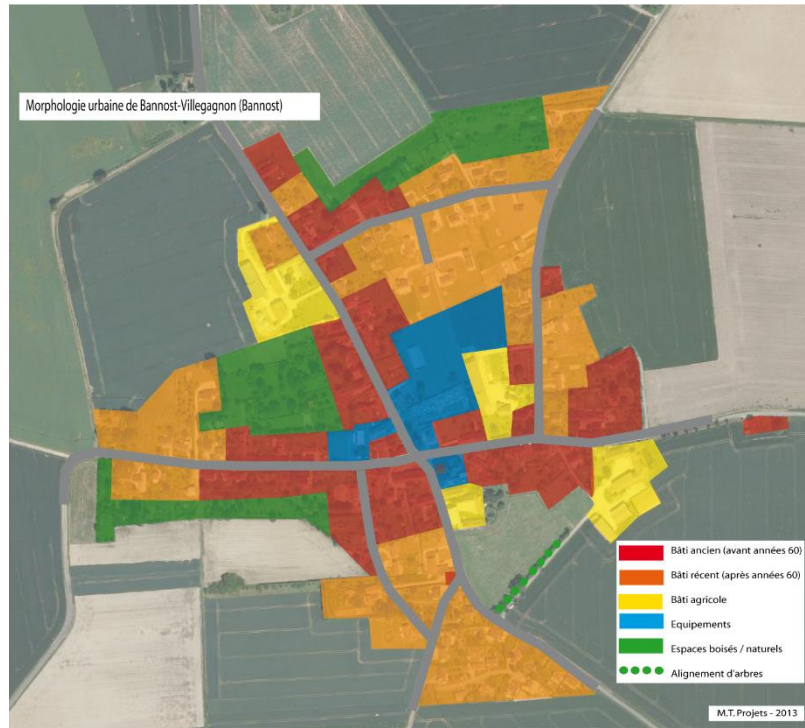
Villegagnon possède deux ensembles « verts », tous deux dans le prolongement de corps de ferme.

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

Concernant La Conquillie :

La Conquillie s'est développée principalement le long de la rue des Mœurs, se terminant par un corps de ferme dans la partie sud. Ce développement linéaire s'est étendu le long du Chemin du Riot par des constructions récentes. Certains cœurs verts sont encore présents, via des boisements ou des jardins.





1.1.12. ANALYSE DU BÂTI ANCIEN

Bannost-Villegagnon en Brie fait partie de la région naturelle de la Brie. Son bâti le plus ancien en est l'illustration.

IMPLANTATION

L'implantation des constructions est peu éloignée de la voie. Le retrait est souvent enherbé et peu profond, ne permettant pas l'usage en stationnements.

Plusieurs constructions sont implantées à l'alignement, conférant une ambiance majoritairement minérale à la rue.

FAÇADES

Les façades des constructions sont généralement en pierres apparentes ou enduites de teintes claires.

Elles sont typiques de la région briarde avec généralement deux à trois travées, ces dernières étant pour la plupart d'anciennes longères agricoles.

Nombreux décors : linteau en brique, chéneau, lucarne, oeil de boeuf, bandeau, marquise de petite taille

On notera la présence de cheminée de taille moyenne

TOITURES

Les toitures sont à pente moyenne, environ 35° à l'horizontale. Les versants sont généralement deux ; parallèles à la voie mais ils seront à 4 pans pour les constructions les plus imposantes en volumétrie.

Les matériaux employés sont le plus souvent de la tuile plate de teinte brune/orangée. Les toitures possèdent parfois des ouvertures de type fenêtre de toit (majoritairement).

La hauteur moyenne au faitage est de 6 à 9m.

HARMONIE PAYSAGÈRE

Les constructions sont marquées par leur hauteur cohérente comprise entre 6 et 8m (R+1) pour le bâti du 19^e. Les volumes sont moyens en façade. La végétation est peu présente, notamment du fait de la position des constructions par rapport à la voirie.

Les clôtures sont soit en grillage ou en muret et fer forgé pour les constructions du 19^e.

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



1.1.13. ANALYSE DU BÂTI RÉCENT

Les extensions pavillonnaires ont généralement été réalisées sous forme de lotissements.

IMPLANTATION

Les constructions sont implantées en retrait de l'alignement de la voirie. Ce retrait est plus imposant que dans le bâti ancien.

Il peut en effet avoisiner les 10m.

FAÇADES

Les teintes employées pour les façades des constructions sont claires rappelant les couleurs sablés claires.

La contiguïté des constructions est très peu présente dans le bâti récent. Les décors comme les corniches ou les chainages d'angle sont très peu présents.

Les ouvertures sont nombreuses et standardisées avec menuiseries en bois ou en PVC.

TOITURES

Les toitures sont hétérogènes avec des toits à pentes moyennes d'environ 35 à 45°.

Ils sont généralement à 2 ou 4 pans.

Les toitures sont recouvertes de tuiles mécaniques le plus souvent, ayant parfois l'aspect de la tuile plate.

HARMONIE PAYSAGÈRE

La hauteur des constructions est comprise entre 6m et 8m (souvent en rez-de-chaussée, voire R+1). Les constructions étant récentes, la végétation n'est pas encore fortement développée mais des plantations ont été réalisées en général.

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



1.1.14. LES BÂTIMENTS AGRICOLES

Étant une commune rurale, Bannost-Villegagnon a une empreinte agricole importante dans le paysage que l'on retrouve dans l'espace bâti par les différents bâtiments agricoles. Les volumes sont très imposants, notamment pour permettre le stockage.



1.1.15. PATRIMOINE ET IDENTITÉ

LE PATRIMOINE

L'Église de Bannost bénéficie d'un classement au titre des Monuments Historiques.

Le Lavoir de Villegagnon (privé) est abandonné entre Bannost et Villegagnon alors que celui de La Conquillie a été réhabilité (près de la mare Rue des Mœurs) et celui de Bannost en direction de la RN4 est en excellent état également.

Enfin, un puits se situe à proximité de l'espace loisirs derrière la Mairie.



1.1.16. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ENVIRONNEMENT ET ZONES NATURELLES

- Relief très peu marqué entre 134m et 167m
- Climat océanique dégradé avec nuance continentale
- Une géologie de limons et d'argiles
- Potentiel géothermique fort à très fort
- Aucune zone naturelle protégée sur le territoire
- Présence de mares et de fossés
- L'assainissement est non collectif

CADRE DE VIE

- Cadre de vie agréable au cœur d'une plaine agricole
- Occupation d'une petite part du territoire par le bâti
- Commune divisée en 3 entités : Bannost, Villegagnon et La Conquillie (d'autres écarts sont également présents)

PAYSAGE

- Développement principal du bourg en forme linéaire avec évolution en étalement pavillonnaire et davantage concentré récemment
- Maintien de poumons verts
- Insertion paysagère des constructions à maintenir
- Nombreux axes de vues paysagères
- Urbanisation en évolution avec une forme pavillonnaire individuelle majoritaire

PATRIMOINE

- Maisons anciennes en pierre
- Patrimoine bâti ancien, plusieurs rénovations

1.2 ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

1.2.1. L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

La commune de Bannost-Villegagnon possède une population de 661 habitants selon l'INSEE en 2012. L'étude démographique montre une évolution continuellement positive depuis 1975. La plus forte hausse se situe entre 1999 et 2010 (+154 habitants), la deuxième plus forte hausse étant celle observée entre 1975 et 1982 (+ 120 habitants).

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

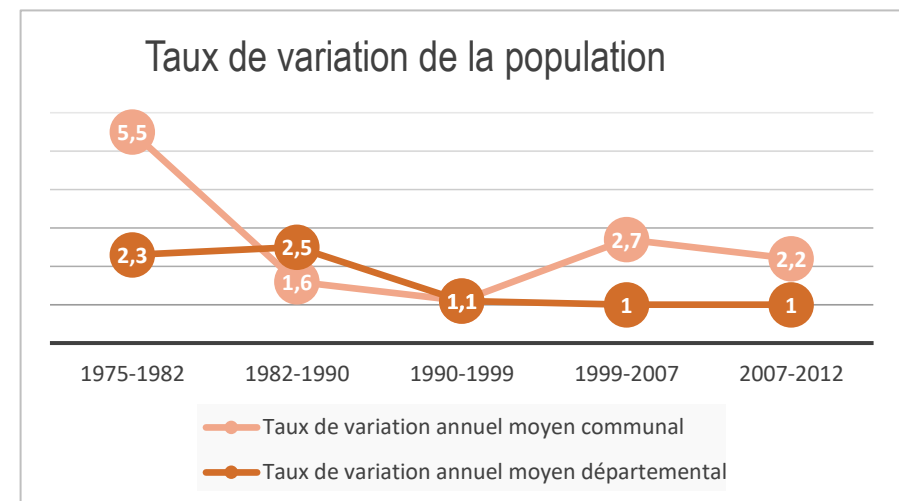
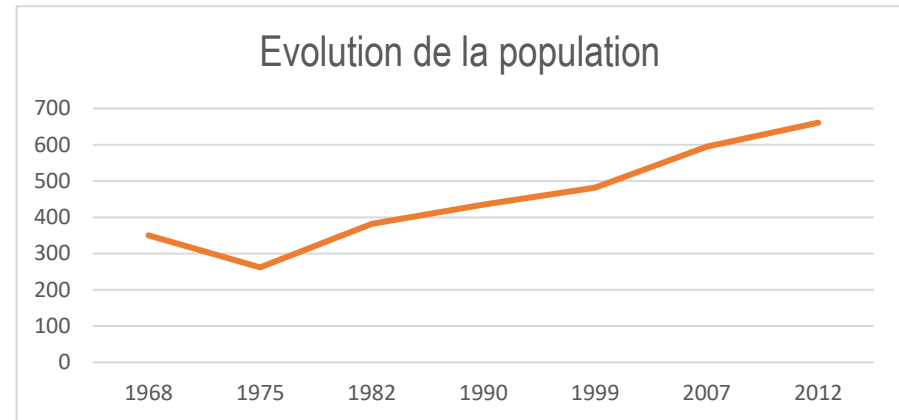
1.2.2. LES VARIATIONS DE POPULATION

La combinaison du solde naturel et du solde migratoire positifs implique une croissance de la population.

C'est la situation depuis 1975 avec un pic de croissance annuelle moyenne entre 1975 et 1982.

Ce rythme est toujours très élevé (2.2% de croissance annuelle moyenne).

On remarque que le solde migratoire est le principal artisan de la croissance démographique mais son influence tend à diminuer au cours de la dernière décennie avec un solde naturel en croissance continue depuis la période 1999.



1.2.3. LA STRUCTURE PAR ÂGE

L'analyse de la structure des âges affiche une tendance nette sur l'augmentation du nombre de 0-29 ans comme en témoignait le solde naturel du précédent graphique.

Les 0-14 ans se rapprochent des 25% de la population et confirme l'attractivité de la commune pour des ménages avec enfants.

Le vieillissement de la population n'est pas exprimé dans la commune, avec une diminution des 60-74 ans entre 1999 et 2010.

Toutefois, cet équilibre semble fragile car les habitants arrivent principalement de la couronne parisienne mais ne restent pas forcément longtemps dans la commune. Ce turnover permet néanmoins à la commune de maintenir une démographie satisfaisante.

1.2.4. LES MÉNAGES

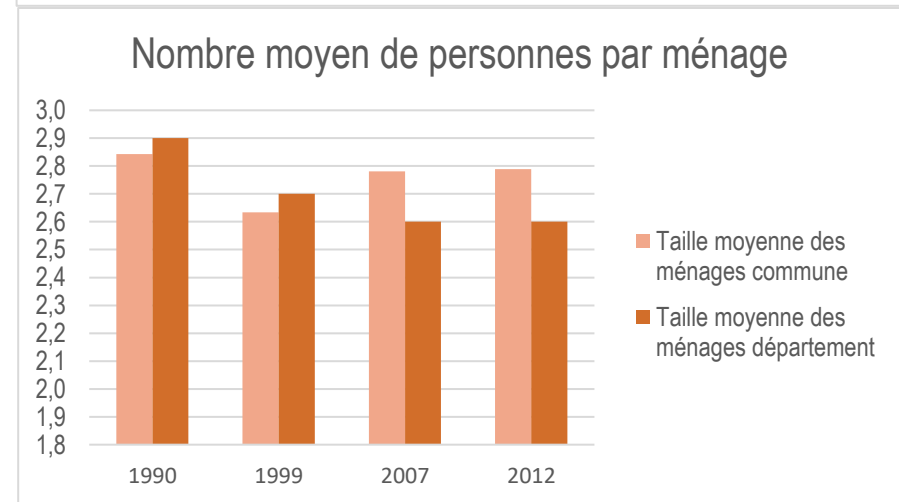
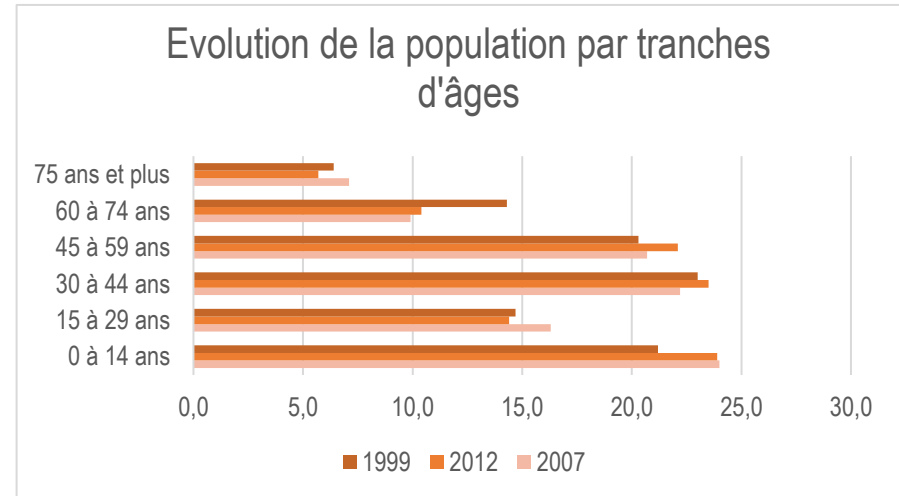
Le développement de la commune a donc été très important, d'autant plus que la structure familiale est restée relativement stable au cours des décennies.

La commune de Bannost-Villegagnon se caractérise en effet par une taille de ménage plus élevée que la moyenne nationale (2.8 personnes par ménage contre 2.3 en France).

Le pic observé en 1982 témoigne de l'afflux de population constaté ci-dessus entre 1975 et 1982. Cette augmentation de population « brutale » a eu des conséquences dans les années 1990 avec une diminution continue entre 1982 et 1999 (de 3.1 à 2.6 personnes par ménage). Cette situation s'explique principalement par le fait que les enfants quittent le domicile familial pour les études à leur majorité.

Le desserrement des ménages est nul depuis les années 2000 avec même une hausse constatée entre 1999 et 2013.

La commune doit veiller à éviter les pics de croissance observés dans les années 70-80 afin de ne pas subir de contrecoup quelques années plus tard.



1.3 ANALYSE DE L'HABITAT

1.3.1. LE PARC DE LOGEMENT

Bannost-Villegagnon se situe dans le bassin d'habitat de Provins.

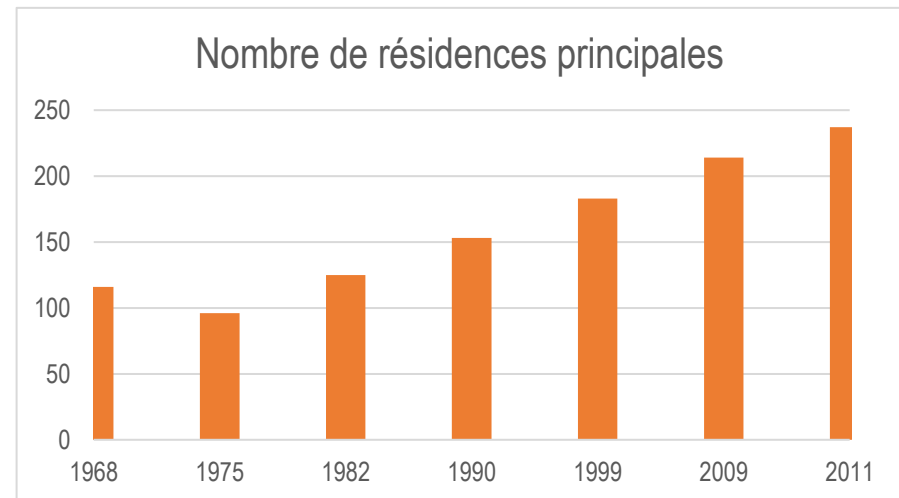
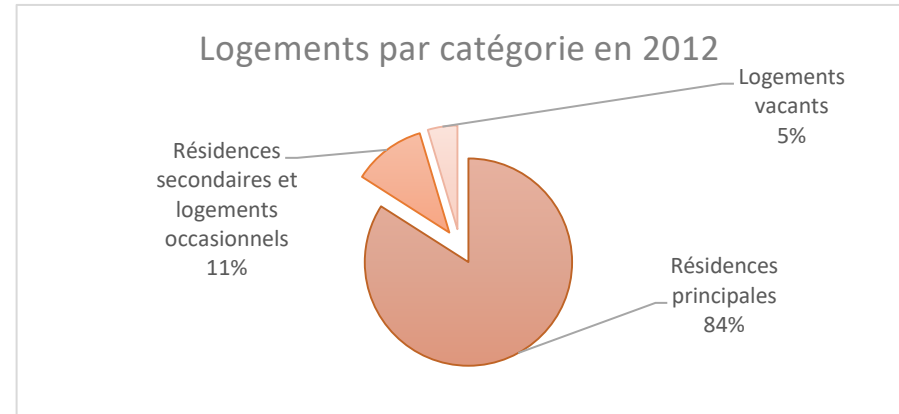
Le parc de logement est en constante augmentation depuis 1975. Cette évolution est le fait de l'augmentation des résidences principales en très forte majorité sur la commune.

Par ailleurs, le nombre de logements vacants est très variable entre 1968 et 2012.

Le nombre de logements vacants s'établit à 13 lors du recensement de 2012, soit 5% du parc de logements.

Ces différents éléments amènent à penser que le parc ancien est peu prisé par les nouveaux arrivants qui préfèrent construire leur nouvelle habitation.

Logements par catégorie							
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Total	181	237	219	237	240	265	282
Résidences principales	116	96	125	153	183	214	237
Résidences secondaires et logements occasionnels	41	62	73	66	45	28	32
Logements vacants	24	24	21	18	12	23	13



1.3.2. LE TYPE DE LOGEMENTS

En 2010, 97.8% des logements sont des **maisons individuelles**. Entre 1999 et 2010, 2 appartements ont été réalisés, permettant à la commune de diversifier l'offre de logement.

LE TYPE D'OCCUPATION

A Bannost-Villegagnon, 88.7% des habitants sont propriétaires de leur maison contre 80.9% en 1999. La part des propriétaires est donc croissante.

La place des locataires est à la baisse entre les deux recensements (8.2% en 2010 contre 12.6% en 1999).

Le profil type est donc un propriétaire d'une maison individuelle. Cela pose l'hypothèse d'une consommation importante d'espace.

LE NOMBRE DE PIÈCES PAR RÉSIDENCES PRINCIPALES

Le nombre de pièces augmentent entre 1999 et 2010. Cela implique très souvent une augmentation de la surface au sol (excepté lors d'aménagement de combles par exemples). Cette tendance sociale se rapporte au besoin d'espace et au fait que les personnes construisant une habitation en périphérie urbaine souhaitent profiter d'une surface habitable plus importante.

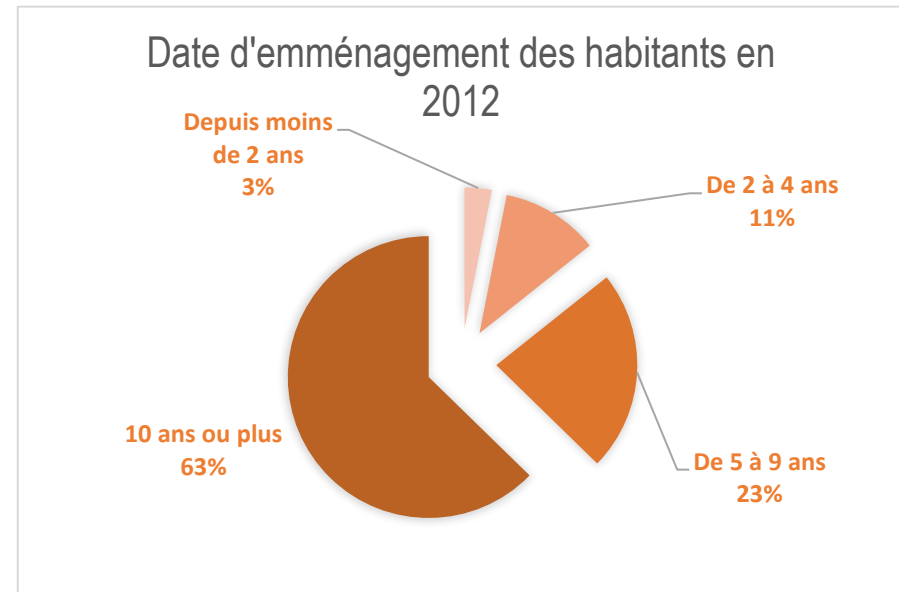
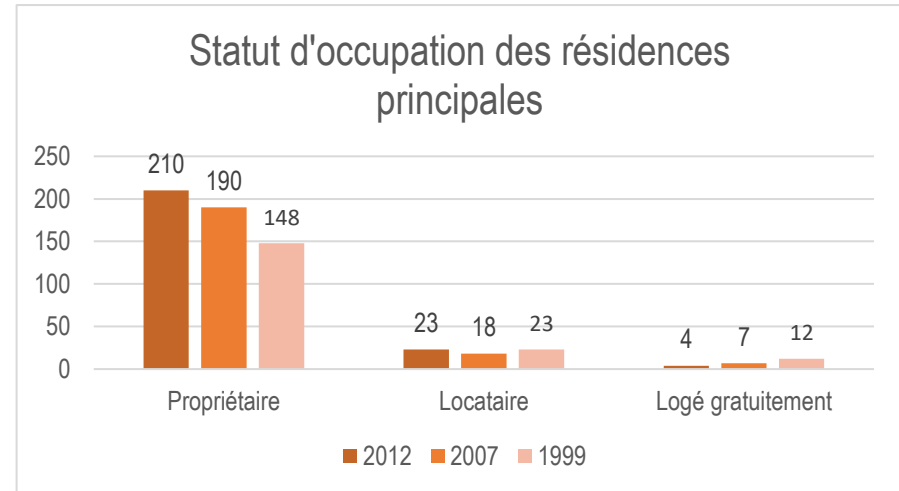
1.3.3. LA DATE D'EMMÉNAGEMENT

En 2010, plus de 50% des ménages avaient emménagé dans la commune depuis moins de 10 ans. Cette situation démontre une certaine instabilité de la population.

36% des habitants de Bannost-Villegagnon étaient présents dans la commune depuis moins de 4 ans en 2010.

1.3.4. L'ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE

Le schéma directeur de l'aménagement numérique (SDTAN) a été adopté en Seine-et-Marne en décembre 2010 et doit permettre de favoriser le déploiement des moyens de communications électroniques dans le département.



1.3.5. LE MARCHÉ IMMOBILIER

- **Présentation de la commune pour le marché immobilier**

Commune proche de Provins située au cœur de la Communauté de Communes du Provinois, Bannost-Villegagnon connaît un marché immobilier essentiellement tourné vers le pavillon individuel neuf. La révision du POS en PLU permettra à la commune d'ouvrir de nouveaux terrains constructibles et donc d'attirer une nouvelle population pour assurer la pérennité du village.

- **La perception du marché immobilier**

La perception du marché immobilier se positionne par rapport à la demande. La commune est à moins de 20 minutes de l'agglomération provinoise et dispose d'un cadre de vie calme et arboré.

Le renouvellement de population passe non seulement par la revente des habitations des personnes âgées ne pouvant plus entretenir leur terrain mais aussi par la construction, bien que celle-ci soit assez faible ces dernières années.

La plupart des logements construits depuis dix ans sont de type F5 alors que la demande se situe sur des logements plus petits pour les personnes âgées et les jeunes ménages recherchant des logements plus petits.

Aujourd'hui cette demande n'est pas satisfaite, bien que la commune dispose déjà de logements locatifs.

- **Le marché immobilier depuis 2000**

Depuis 2000, la commune a vu se construire 38 logements.

Le prix d'un terrain se situe à environ 42€ le m² viabilisé selon la commune, rendant la commune attractive pour les primo-accédants.

Le prix constaté pour une maison type F5 se situe en moyenne au-delà de 200 000€.

1.3.6. LA CONSTRUCTION

LE POINT MORT DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT

Il permet de déterminer le nombre de logements à construire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Le calcul du point mort prend en compte de 3 facteurs déterminants :

- **Le phénomène de desserrement des ménages :**
 - Diminution de la taille des ménages (séparations, familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population...)
 - La diminution de la taille des ménages implique une augmentation du nombre de ménages pour rester à population stable
 - L'augmentation du nombre de ménages implique des besoins supplémentaires en logements
- **Le renouvellement du parc : variation du parc de logements, hors construction neuve**
 - Prise en compte de la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changements d'usages...)
 - Prise en compte de l'augmentation du nombre de logements (divisions, changements d'usage...)
- **La variation de nombre de résidences secondaires et de logements vacants qui entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger des ménages**

Les calculs du point mort de la construction sont présentés dans la partie justifications du présent rapport de présentation.

LE RYTHME DE CONSTRUCTION

Les tableaux ci-dessous détaillent les statistiques sur la construction neuves ces quinze dernières années dans la commune établies à partir des déclarations de commencement de chantier (source communale).



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

Rythme de construction annuel à remplir par année

Année	Habitation et annexes autorisées neuves						Activités et équipements autorisés (nouveaux)			
	Nombre d'habitations réalisées	Surface totale des terrains (m ²)	Surface de plancher des habitations (m ²)	Constructions individuelles, groupées, collectives ?	Nombre d'annexes	Surface totale des annexes (m ²)	Nombre de constructions réalisées	Surface totale des terrains (m ²)	Surface de plancher des activités (m ²)	Destination des bâtiments
TOTAL	44	83767	6674		17	1035	6	24571	2838	
MOYENNE	2,6	1904	152		1,00	86	0,4	4914	473	
Nombre d'années	17									
2015	1	1283	91	Individuelle						
2014	1	1502	33	Individuelle	2	73				
2013					1	40				
2012	2	4685	481	Individuelle	1	92				
2011										
2010	1	1561	162	Individuelle	1	21				
2009	1	1046	116	Individuelle	1	38				
2008	1	1121	109	Individuelle	1	63				
2007	4	11773	657	Individuelle	1	49				
2006	11	19742	1454	Individuelle			1		562	Autre Établissement Recevant du Public
2006							1	2205	185	Entrepôt
2005	4	5909	662	Individuelle			1	8000	776	Exploitation agricole
2004	5	10454	712	Individuelle	3	318				
2003	7	8282	1174	Individuelle						
2002	6	13409	837	Individuelle	1	48	1	2366	55	Restauration
2001		3000	186	Individuelle	1	49	1	6000	660	Exploitation agricole
2000					3	164	1	6000	600	Exploitation agricole
1999					1	80				

1.4 ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

1.4.1. LA POPULATION ACTIVE

LA POPULATION ACTIVE TOTALE

Le profil des actifs de la commune est sensiblement identique à celui observé dans la communauté de communes du Provençois avec une part importante des 25-54 ans.

L'ÉVOLUTION DU CHÔMAGE

La commune de Bannost-Villegagnon a vu son taux de chômage diminué entre 1999 et 2010, tout comme la moyenne nationale (12.8% en 1999 contre 8.5% en 2006), se situant à 5.5% en 2010

Les chiffres présentés sont à nuancer du fait du petit nombre d'actifs présents dans la commune : les pourcentages peuvent évoluer très fortement alors que la situation, elle, évolue moins.

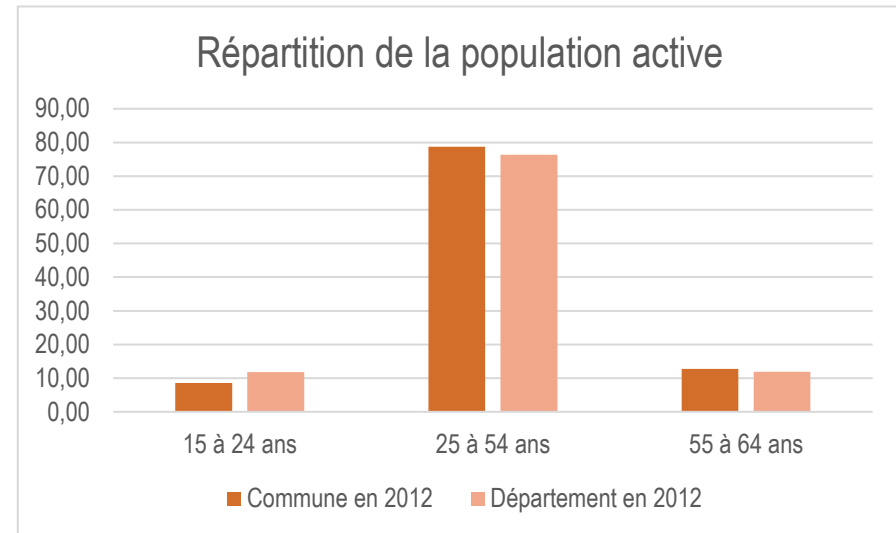
En 2010, les hommes étaient moins touchés par le chômage que les femmes. Ce phénomène est inverse à la situation nationale. En effet, 62.5% des chômeurs étaient des femmes en 2008.

LA SITUATION DES EMPLOIS DANS LA COMMUNE

71 emplois se trouvent dans la commune, en diminution par rapport à 2007 (66).

Le taux d'emploi de 77% est toutefois dans la moyenne des communes de l'intercommunalité.

L'indicateur de concentration d'emploi est en revanche plutôt faible, impliquant le fait que les habitants doivent se déplacer pour aller à leur travail (21.6% de ratio emploi dans la commune / actifs dans la commune)



	2012	
	Nombre	En %
Nombre d'habitants	661	100
Population 15 - 64 ans	430	65,05295008
Actifs dans la population 15-64 ans	353	
Taux d'activités 15-64 ans	82,1	
Nombre d'actifs ayant un emploi	329	
Taux d'emploi parmi les actifs de plus de 15 ans	77	
Nombre d'emploi dans la commune	71	
Indicateur de concentration d'emploi	21,6	

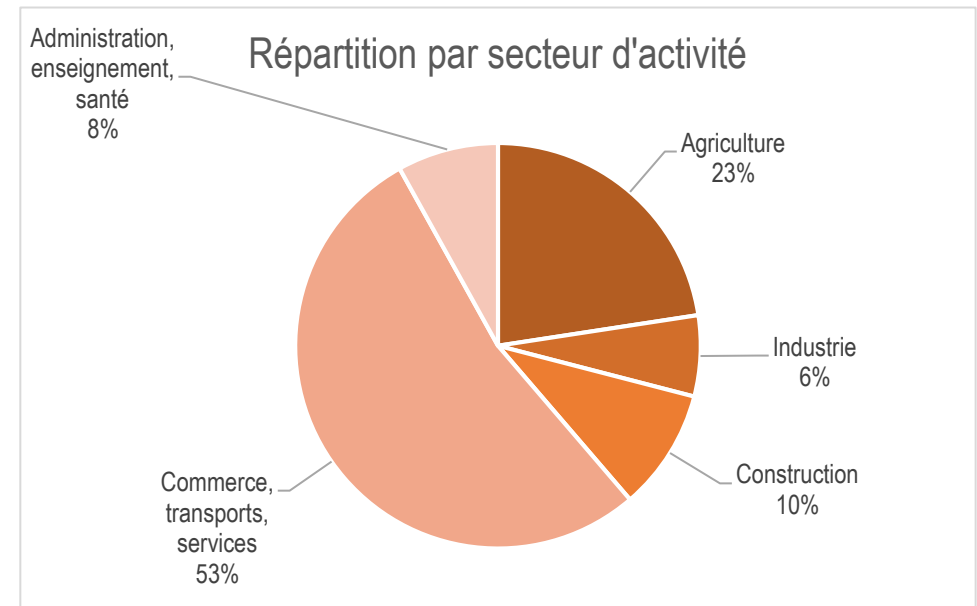
1.4.2. LES ACTIVITÉS DU TERRITOIRE

LA RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIVITÉS

9 activités sont recensées sur le territoire communal :

- Électricien
- Climatisation
- Informatique
- Restauration-Café-Épicerie
- Architecte
- Commerçant ambulant (poisson)
- Commerce de fromage

Établissements actifs par secteur d'activités au 31/12/2013	
Ensemble	62
Agriculture	14
Industrie	4
Construction	6
Commerce, transports, services	33
Administration, enseignement, santé	5



1.4.3. LES FLUX : LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS

L'activité des actifs de Bannost-Villegagnon se situe essentiellement en dehors de la commune. En effet, 90.3% des actifs ont leur activité dans une commune différente.

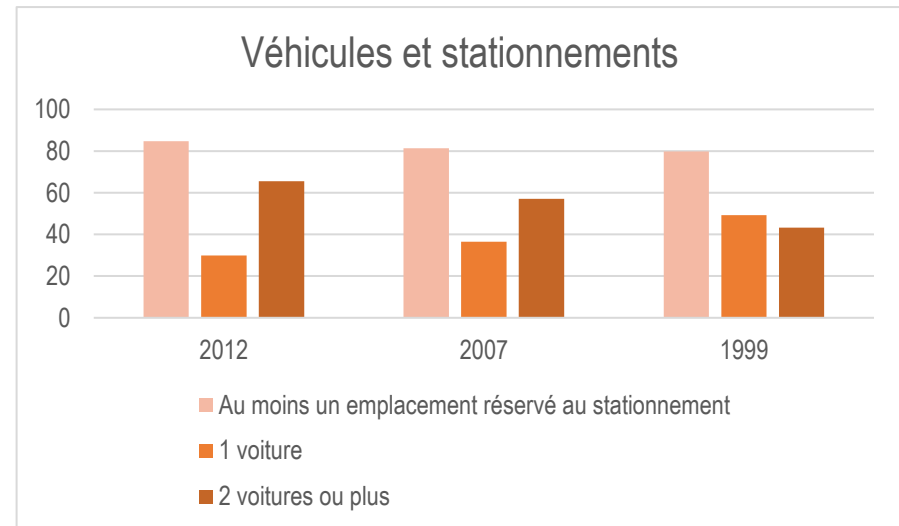
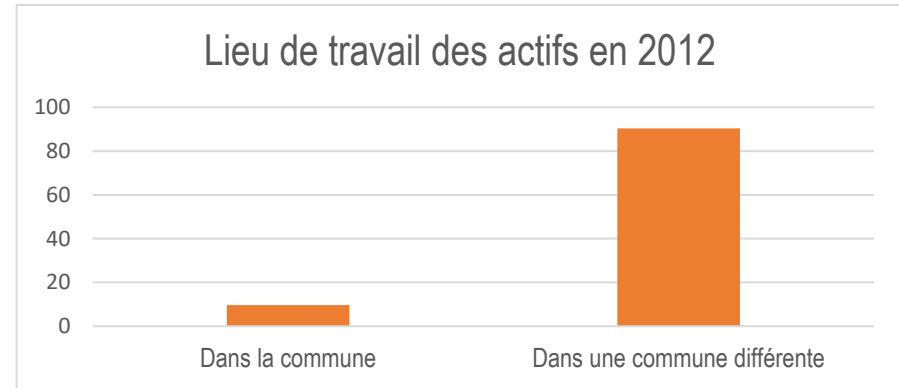
Cette situation, caractéristique des zones péri-urbaines, s'explique par la petite taille de Bannost-Villegagnon et sa proximité avec des pôles urbains structurants plus importants comme Provins, Nangis ou même l'agglomération parisienne.

Ces flux indiquent également la place de la voiture dans le village, notamment en ce qui concerne le stationnement.

1.4.4. EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MÉNAGES

Moins de 10% des actifs possèdent leur activité à Bannost-Villegagnon. Cela implique l'utilisation massive de la voiture particulière pour les trajets domicile-travail ayant pour conséquences une augmentation des transports polluants mais aussi une augmentation des besoins en stationnement dans la commune.

En effet, 95.4% des ménages ont au moins une voiture (dont 65.6% ont au moins 2 véhicules) mais seulement 84.7% des personnes ont au moins un emplacement réservé au stationnement.



1.4.5. ANALYSE DES ÉQUIPEMENTS ET DES COMMERCES

LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES PUBLICS

Bannost-Villegagnon possède peu d'équipements et de services publics sur son territoire. Toutefois, la présence de très nombreux équipements à proximité (à Provins notamment) désenclave le territoire communal.

Ainsi, **dans un rayon de 20 minutes**, la majorité des services publics et services administratifs sont accessibles.

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune de Bannost-Villegagnon possède un pôle scolaire en regroupement pédagogique avec Bezalles. Cette situation est un atout pour la commune.

64 élèves sont regroupés entre la maternelle et la primaire

Bannost-Villegagnon bénéficie également de la proximité d'université pour les études supérieures.

Services administratifs			
	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Mairie	Commune		
Communauté de Communes	Provins	19	20
Préfecture	Melun	55	45
Sous-préfecture	Provins	19	20
Caserne des Pompiers	Jouy-le-Châtel	6.5	9
Chambre d'agriculture	Le Mée sur Seine	57	48
Chambre de Commerce et d'Industrie	Melun	55	45
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Montereau Fault Yonne	46	53
Police	Jouy-le-Châtel	6.5	9
Poste	Jouy-le-Châtel	6.5	9
Sécurité Sociale : Caisse Primaire d'Assurance Maladie	Provins	19	20
Tribunal d'Instance	Melun	55	45
Trésor Public	Provins	19	20

Établissements scolaires			
	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
École maternelle	Commune		
École primaire	Commune		
Collège	Provins	19	20
Lycée général et technique	Provins	19	20
Université	Melun / Paris / Fontainebleau	55 / 78 / 54	45 / 60 / 64

LES ÉQUIPEMENTS DE LA PETITE ENFANCE

La commune possède un accueil péri-scolaire ainsi que 2 assistantes maternelles. Ceci est un avantage dans une commune rurale bien que le nombre d'assistantes maternelles soit faible.

Par ailleurs, il existe des crèches dans des communes proches de Bannost-Villegagnon.

	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Péri-scolaire	Commune, géré par syndicat		
Assistants maternelles	2 dans la commune		
Crèche	Provins	19	20

LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

Ces équipements regroupent les centres ayant un lien avec la culture et les arts. Les loisirs culturels sont principalement implantés dans l'agglomération provinoise.

Équipements culturels			
		Distance (km)	Temps (min)
Salle communale	Commune		
Théâtre	Provins	19	20
Cinéma	Provins	19	20
Bibliothèque	Commune		

LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

Aucune aire de jeux pour enfants n'est présente dans la commune. Une aire de jeux a été aménagée au cœur du village.

Équipements de loisirs			
		Distance (km)	Temps (min)
Terrain de loisirs	Commune		
Gymnase	Provins	19	20
Piscine	Provins	19	20
Salle de fitness / sport / remise en forme	Provins	19	20

LES ÉQUIPEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES

L'accueil des personnes âgées est assuré dans les principales communes proches de Bannost-Villegagnon.

	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Maison de retraite	Chenoise	8.5	11
Résidence			

LES ÉQUIPEMENTS DE SANTÉ

Bannost-Villegagnon ne possède pas d'équipements de santé sur son territoire mais profite d'une proximité certaine avec les services de soins :

- Les médecins généralistes et spécialistes, les dentistes et les pharmaciens sont à moins de 10 minutes de la commune
 - Le centre hospitalier public le plus proche se situe à Provins
- Bannost-Villegagnon bénéficie d'une localisation correcte pour les services de soin.

	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Centre Hospitalier	Provins / Coulommiers	19 / 24	20 / 25
Maternité	Provins	19	20
Pharmacie – Médecin - Dentiste	Jouy-le-Châtel / Beton-Bazoches / Chenoise	6.5 / 6.5 / 8.5	9 / 8 / 11
Centre Médico-social	Provins	19	20
Kinésithérapeute	Provins / Coulommiers	19 / 24	20 / 25

LES COMMERCES DE PROXIMITÉ ET LES GRANDES SURFACES

Bannost-Villegagnon possède une boulangerie sur son territoire. La principale zone commerciale se situe à Provins.

Commerces			
	Adresse	Distance (kms)	Temps (min)
Épicerie	Commune		
Boucher	Commerce ambulant		
Poissonnier	Commerce ambulant		
Supermarché	Provins	Provins	19
Hypermarché - Grandes surfaces	Provins / Coulommiers	19 / 24	20 / 25

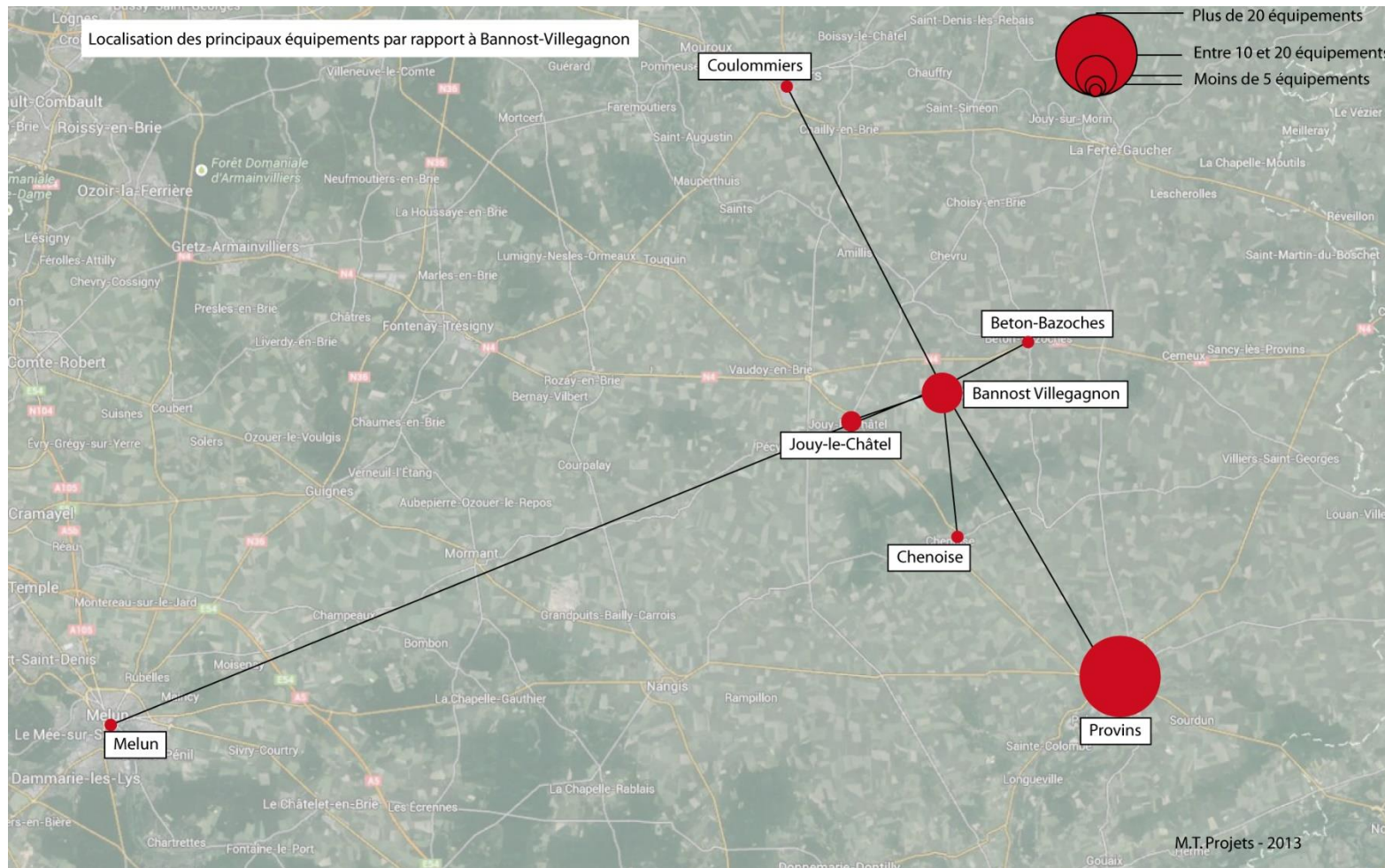
LES ÉQUIPEMENTS DE GESTION DES DÉCHETS

La communauté de communes offre l'accès à une déchetterie sur son territoire.

	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Déchetterie	Jouy-le-Châtel / Beton-Bazoches	6.5 / 6.5	9 / 8

1.4.6. LOCALISATION DES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

On remarque sur ce schéma que les communes d'attraction principale sont Provins et Jouy-le-Châtel. Toutefois, Bannost-Villegagnon bénéficie d'une offre correcte en termes de service.



1.5 ANALYSE DES SURFACES ET DU DÉVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

La commune est située dans la Brie centrale, zone de transition entre la Brie Boisée et la Brie française. 10 exploitations sont recensées sur le territoire communal mais tous les

exploitants n'ont pas répondu au questionnaire du diagnostic agricole réalisé par la commune dans le cadre du PLU.

Voici le résultat des exploitations qui y ont répondu :

Nom	Adresse	Devenir	SAU (ha)	Installation classée ?	Projet de bâtiments ?
Leroy Jean-Michel	Nom propre	Maintien de l'activité possible en cas de cessation	120	Non renseigné	Non renseigné
Thominet Michel	SCEA	Maintien de l'activité possible en cas de cessation	250	Non renseigné	Non renseigné
Michel Patrick	EARL	Maintien de l'activité possible en cas de cessation	180	Non renseigné	Non renseigné
Leroy Thierry	EARL	Maintien de l'activité possible en cas de cessation	175	Non renseigné	Non renseigné
De Meulenaere Alexandre	Individuel	Maintien de l'activité possible en cas de cessation	205	Non renseigné	Oui, 1000m ²
Bouille Jean-Marc	EARL	Maintien de l'activité possible en cas de cessation	188	Non renseigné	Non renseigné
Thominet Bruno	EARL	Maintien de l'activité possible en cas de cessation	220	Non renseigné	Non renseigné
TOTAL				Aucune	Oui, un exploitant a un projet à La Conquillie

1.5.1. L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La commune est située dans la Brie centrale, zone de transition entre la Brie Boisée et la Brie française. Les limons permettent après drainage de réaliser de grandes cultures.

35 exploitants cultivent sur la commune mais 10 exploitants ayant leur siège sur le territoire communal ont été recensés en 2013 (source : commune). La surface exploitée est de 1672ha22, principalement de type polyculture de grandes cultures (975ha66 de blé, 157ha24 de féveroles, 138ha37 de maïs et 107ha21 de betteraves notamment).

Deux exploitations d'élevage bovins laitiers sont présentes mais aucune n'a son siège sur le territoire communal (représentant 305 bovins laitiers).

Un questionnaire a été donné aux exploitants pour connaître leur situation et leurs éventuels besoins. L'analyse du questionnaire agricole distribué à chaque exploitant ayant son siège d'exploitation dans la commune fait ressortir une activité agricole pérenne sur le territoire communal.

Si un exploitant est en fin d'exploitation, son activité est susceptible d'être reprise.

Aucun bâtiment agricole ne semble être contraint par un abandon et les besoins de constructions ont été clairement exprimés par les exploitants.

Le PLU devra prendre en compte ces besoins dans la définition du règlement graphique afin de ne pas compromettre le développement d'une exploitation.

Les exploitations sont de taille variable mais majoritairement de bonne taille (seulement trois exploitations de moins de 100ha). Les parcelles vont de moins de 1ha à plus de 70ha, confirmant la grande culture. Les terres agricoles sont de bonne qualité.

Les espaces agricoles sont traversés par quelques boisements et cours d'eau. Quelques hameaux viennent également rompre l'uniformité agricole (Le Courtil des Champs, les Essarts, Villeflond...). Certaines parcelles ne sont pas déclarées PAC et doivent faire l'objet d'une réflexion prioritaire pour l'ouverture à l'urbanisation, en fonction de leur localisation.

Entre 2000 et 2010, on observe une diminution de la surface agricole utile (constante depuis la fin des années 1980). Une augmentation de la SAU comme dans les années 1990 peut se faire au détriment des espaces boisés dans la plaine agricole par exemple.

La circulation agricole est assurée par des chemins d'exploitation souvent parallèles à la route principale. Aucune parcelle ne doit être enclavée par le projet de PLU.

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

Enfin, la commune est située dans un territoire Mesures Agro-Environnementales biodiversité et peuvent bénéficier d'aides du département pour l'implantation de couverts écologiques ou l'entretien des haies et bosquets par exemple.

1.5.2. CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Au regard du tableau présentant le rythme de construction depuis 1999 de l'analyse du parc de logement ci-dessus, de 2005 à 2015, 4ha86 ont été consommés pour la réalisation de pavillons individuels, essentiellement sur des terrains agricoles et/ou des terrains en friche dans l'espace urbain (comme le lotissement de la Becelle par exemple). Parmi ces surfaces, l'ensemble n'était donc pas en terres agricoles cultivées.

1.5.3. LA FORÊT

Concernant le développement forestier, la commune n'a pas subi de coupes sauvages d'arbres.

	Ensemble des exploitations		
	1988	2000	2010
Exploitation agricole (nombre)	16	13	12
Superficie agricole utilisée (hectare)	2019	2116	1977
Cheptel (unité gros bétail alimentation totale)	71	35	0

1.6 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

1.6.1. L'ACCESSIBILITÉ

ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE

La commune possède une accessibilité correcte, notamment du fait de la présence de la Nationale 4 qui traverse la commune et impose un recul de 75m pour les constructions le long de cet axe. Il est à noter que cette infrastructure routière est classée bruyante par arrêté préfectorale 99 DAI 1 CV 019 du 15 février 1999.

La commune est située à 30 minutes de l'autoroute A4, via la Nationale 36 (péage de Coutevroult)

Il faut noter que la Nationale 4 est classée route à grande circulation.

L'ACCESSIBILITÉ FERROVIAIRE

La commune ne possède pas de gare. La gare la plus proche est celle de Provins (19 minutes). D'autres gares sont utilisées, notamment la gare de Tournan en Brie (26 minutes) et la gare de Nangis (27 minutes).

La gare la plus proche desservie par le TGV se situe à Melun.

L'ACCESSIBILITÉ AÉROPORTUAIRE

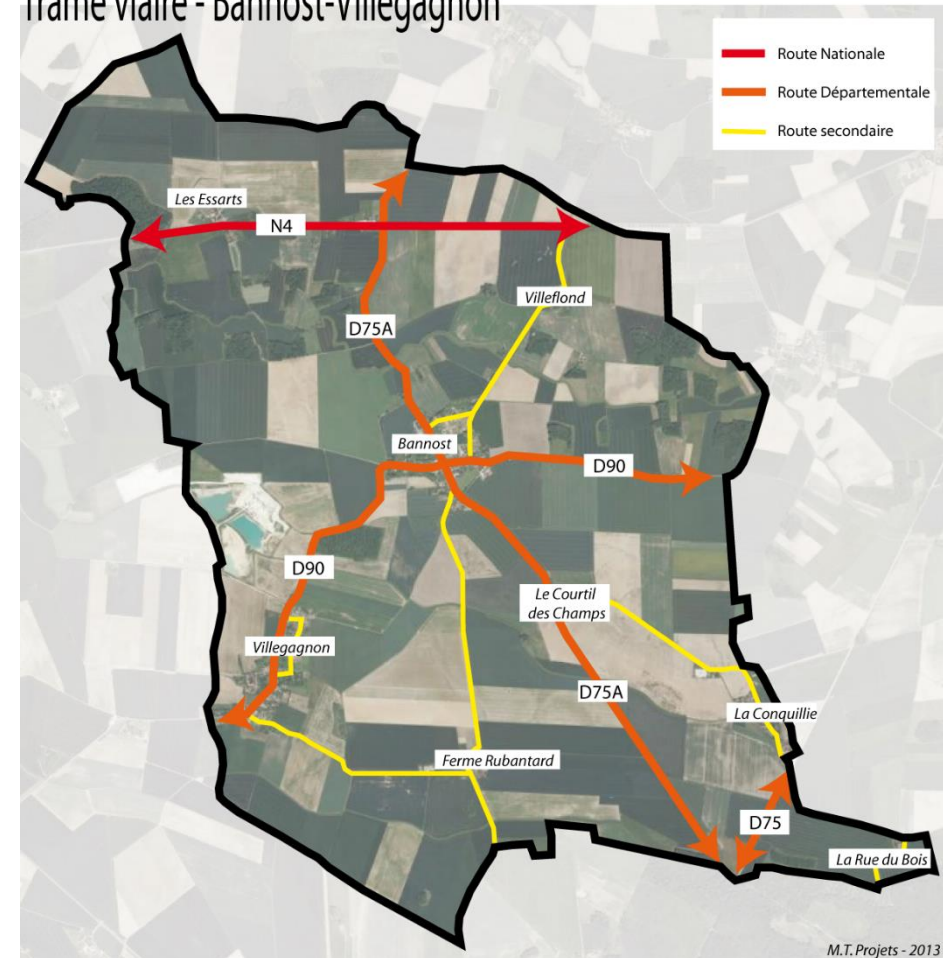
L'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle se situe à environ 1h15 de route de Bannost-Villegagnon. L'aéroport d'Orly se situe à environ 1h de route de Bannost-Villegagnon.

La commune est à la fois proche et éloignée des aéroports principaux.

PLAN DE MISE EN ACCESSIBILITÉ DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS

La communauté de communes ne possède pas de plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics mais les bâtiments publics de Bannost-Villegagnon sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Trame viaire - Bannost-Villegagnon



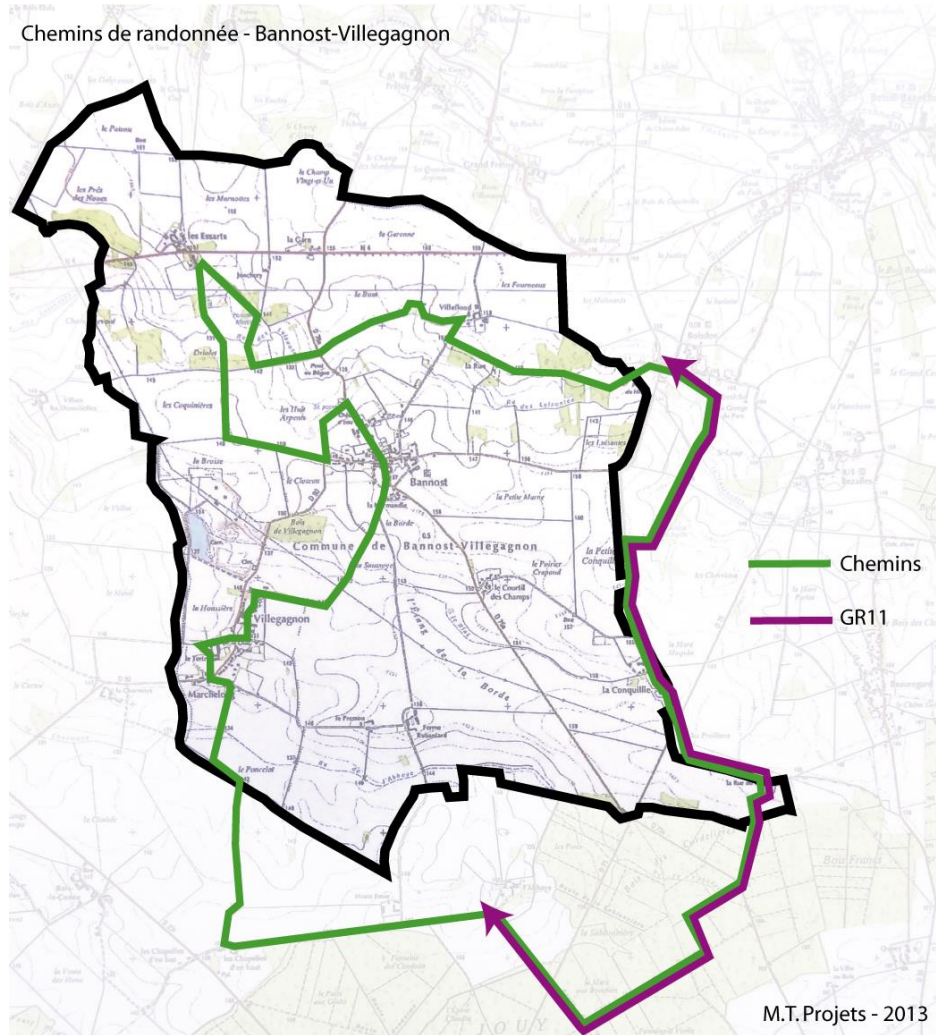
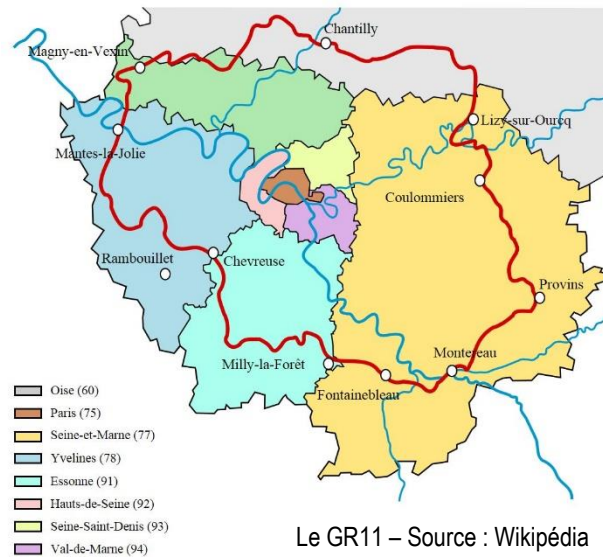
L'ACCESSIBILITÉ PIÉTONNE ET PAR LES VOIES DE DÉPLACEMENTS DOUX

Les déplacements piétons ont été intégrés à la dernière opération de lotissement (Les Jonquilles) avec une liaison dans le lotissement de la Becelle.

Des liaisons douces parcourent le territoire communal, permettant la pratique de randonnée. Ces liaisons empruntent pour la plupart des chemins agricoles et passent par l'ensemble des espaces bâtis de la commune, permettant de faire le tour de la commune sans discontinuités.

Le GR11 (4207m) passe également par la commune, permettant notamment de rejoindre Coulommiers ou Provins.

On recense également 10821m de sentiers pédestres non balisés.



1.6.2. LA TRAME VIAIRE COMMUNALE

La commune est desservie par le réseau routier départemental et national. En effet, celle-ci est traversée par la route départementale 75A (Bannost) et la route départementale 90 (Villegagnon).

Concernant Bannost :

Le croisement de ces deux routes départementales constitue le cœur de Bannost où sont situées la Mairie, l'École et l'Église.

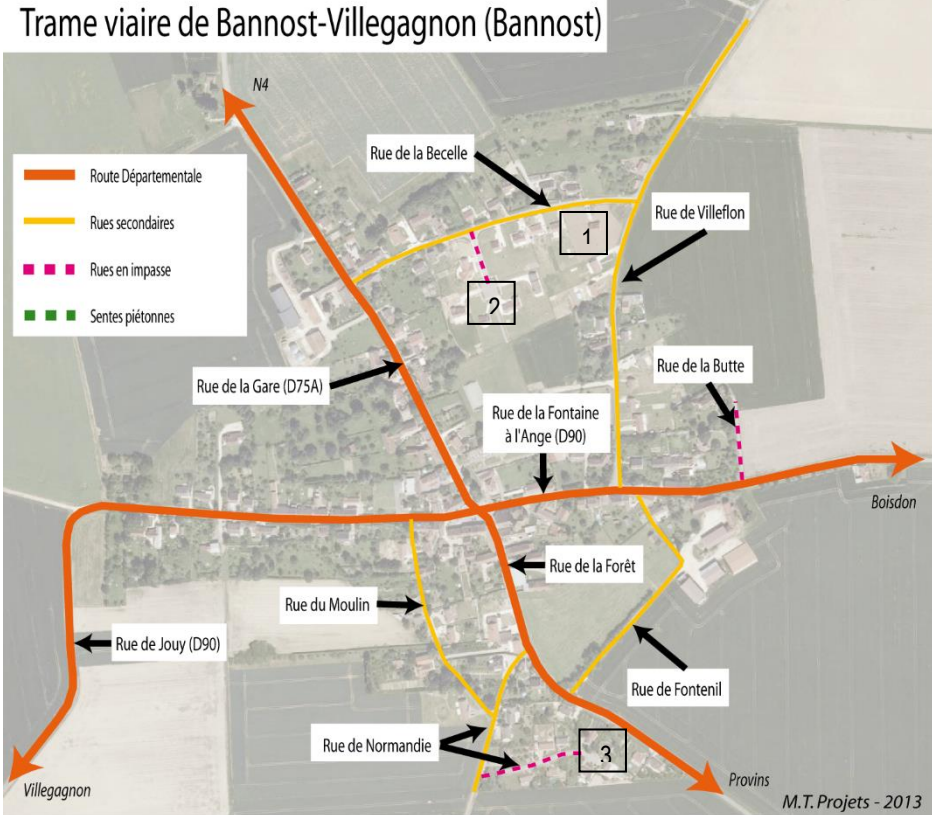
Le réseau de Bannost s'est développé selon deux axes classiques :

- La RD 75A constitue le *cardo* (axe nord/sud) et empruntent les Rues de la Gare et de la Forêt.
- La RD90 constitue le *decumanus* (axe est/ouest) et empruntent les Rues de Jouy et de la Fontaine à l'Ange.

La majorité des rues de la commune sont reliées entre-elles et un réseau s'est développé via la Rue de Villeflon et la Rue de la Becelle (1). C'est d'ailleurs cette dernière qui a accueilli le dernier lotissement dans la commune (2).

Certaines impasses ont été créées ces dernières années, remettant en cause plusieurs siècles de structuration viaire continue et cohérente, notamment sous la forme de lotissement : Rue de Normandie (3), Rue de la Becelle (2), Rue de la Butte.

Une nouvelle cohérence sera à rechercher dans l'élaboration du projet communal.



Concernant Villegagnon :

Le développement de Villegagnon s'est créé autour des deux cœurs originels :

- La Rue de l'Église est un de ces premiers cœurs autour duquel sont venues se greffer des constructions récentes.
- Le croisement de la Rue de Nangis (D90) avec les Rues du Mesnil et du Pré Luhard forme le second cœur originel de Villegagnon mais si la Rue du Mesnil est occupée par un corps de ferme et donc soumise aux conditions de réciprocité des bâtiments agricoles (1), la Rue du Pré Luhard a accueilli quelques constructions récentes.

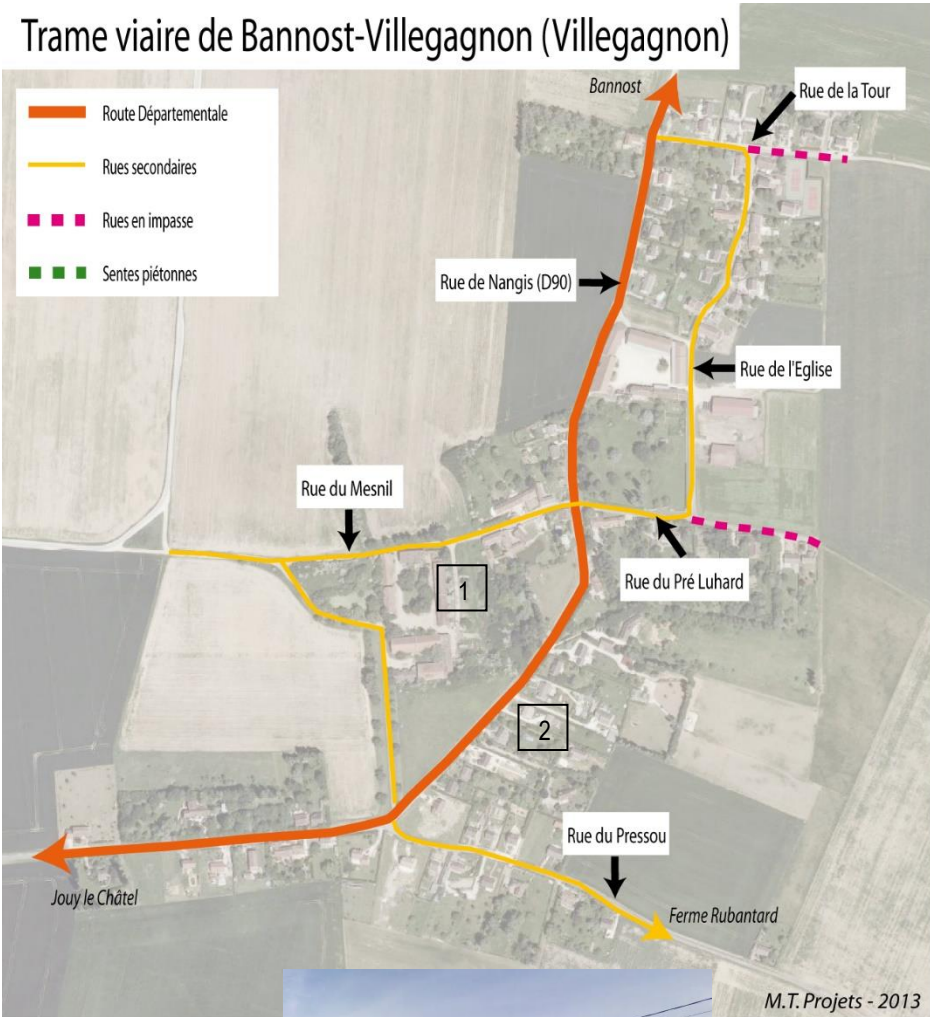
Les extensions urbaines se sont réalisées le long de la RD, témoignant d'un étalement urbain certain pour rattraper Marchelong pour arriver en limites communales avec Jouy-le-Châtel (2).

L'urbanisation de Villegagnon se trouve donc être davantage une urbanisation d'opportunités qu'une urbanisation structurée autour d'un projet de développement.

En témoigne le nombre d'impasse dans la commune qu'il sera difficile de relier entre elles :

- Rue du Pré Luhard
- Rue de la Tour

Toutes ces impasses sont le fait de constructions récentes.



Concernant La Conquillie :

Le développement de La Conquillie s'est réalisé le long de la Rue des Mœurs via un développement linéaire.

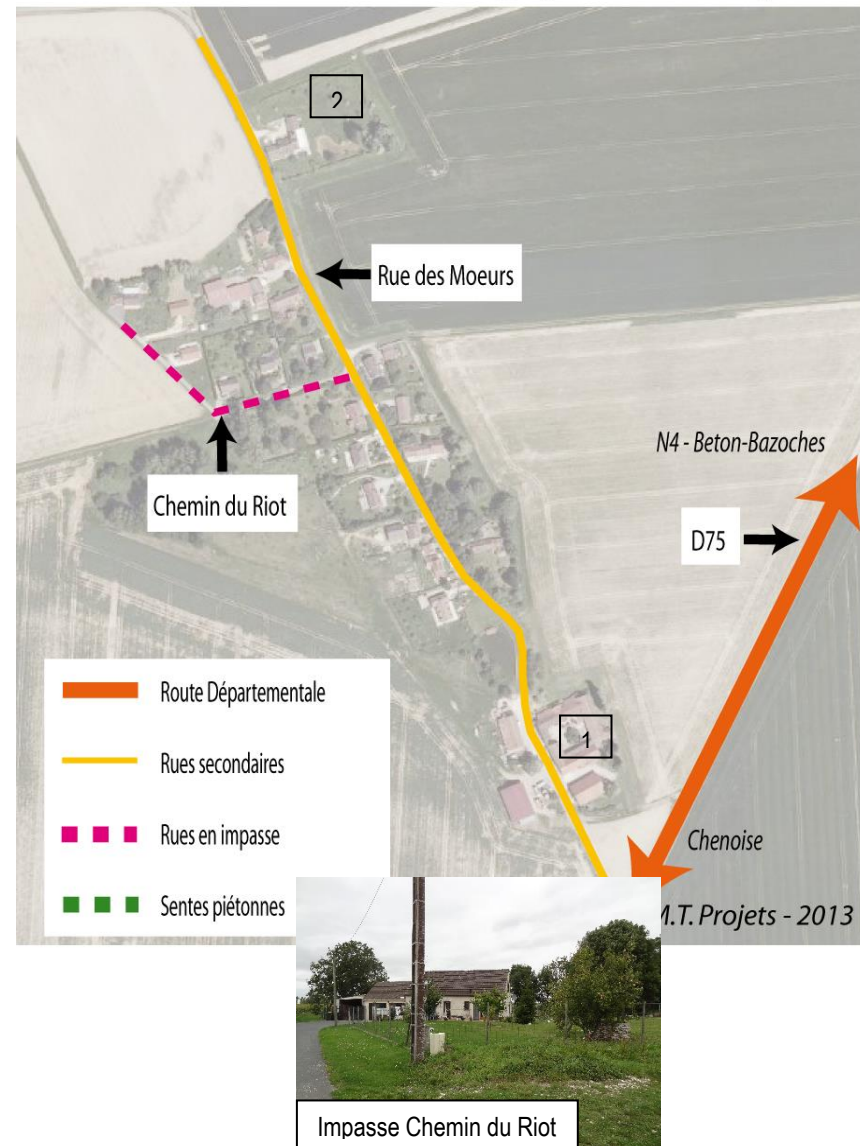
Toutefois, il ne semble pas que ce développement linéaire s'apparente à de l'étalement urbain car sa longueur (environ 200m) a surtout permis le comblement de dents creuses sur la rue.

La Rue des Mœurs se termine par un corps de ferme, ne permettant pas d'extension dans cette direction pour respecter les distances de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles (1)

Le Chemin du Riot a permis un développement plus concentré mais se termine en impasse et il semble délicat de pouvoir créer une boucle pour « rouvrir » cette impasse.

Il faut noter que la construction située au nord de la Conquillie est une réhabilitation et ne constitue donc pas un mitage de l'espace (2).

Trame viaire de Bannost-Villegagnon (La Conquillie)



INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS, DE VÉHICULES HYBRIDES ET ÉLECTRIQUES ET DES VÉLOS

Le stationnement au cœur de Bannost peut être qualifié de satisfaisant, la Place de la Mairie permettant de nombreux stationnements.

La plupart du temps, le stationnement est réalisé sur l'avant des constructions, sur l'espace laissé libre.

Dans les autres rues, le stationnement n'est pas organisé et se trouve par moment sur la voie publique, pouvant occasionner des gênes.

Aucune borne de recharge pour véhicule hybride et électrique n'est implantée sur le territoire communal.

Le stationnement des vélos n'est pas prévu aux abords des équipements mais il peut être réalisé dans l'école pour les élèves souhaitant venir en cycle.

LES TROTTOIRS, SENTES ET CHEMINS

Les trottoirs de la commune de Bannost-Villegagnon sont marqués par leur qualité, surtout avec leur rénovation entre 2015 et 2016, permettant une meilleure prise en compte des piétons notamment à la sortie de l'école face à la mairie.

Enfin, les sentes piétonnes mériteraient une meilleure mise en relation entre elles. Le potentiel existe à Bannost-Villegagnon mais certaines sentes étant privées, cela apparaît actuellement comme un frein à la création d'un réseau de sentes piétonnes.

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



Stationnements Place de la Mairie



Stationnements sur espace public



Stationnements sur espace libre

1.7 LES RISQUES MAJEURS

Les risques dans la commune		
Type de risques	Présence dans la commune ?	Précisions
Cavités	Oui, 1 cavité naturelle	Le Bois des Cordelières, IDFAA0050509
Mouvement de terrain	Non concernée	
Inondation	Remontée de nappe	Cf. Cartographie
Aléa argileux	Aléa fort partiel	Cf. Cartographie
Incendie	15 bornes et 6 réserves	
Sismicité	Faible	
Technologiques	Non concernée	
Miniers	Non concernée	
Sites industriels pollués	Activités terminées	Cf. Cartographie
Sols pollués	Activités terminées	Cf. Cartographie
Sites SEVESO	Non concernée	
Transport de Matières Dangereuses	Hydrocarbures liquides	Cf. Cartographie
Installation classée pour la protection de l'environnement industrielle	Carrière	
Installation classée pour la protection de l'environnement agricole	Non concernée	
Arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	1999

1.7.1. LES RISQUES NATURELS

LE RISQUE « CAVITÉS »

La commune est concernée par une cavité naturelle « Le bois de Cordelières, doline » et recensée en 1973 par la reconnaissance de terrain de BERGER et LE FLOCH. L'orifice de cette cavité est visible.

LE RISQUE « ARGILE »

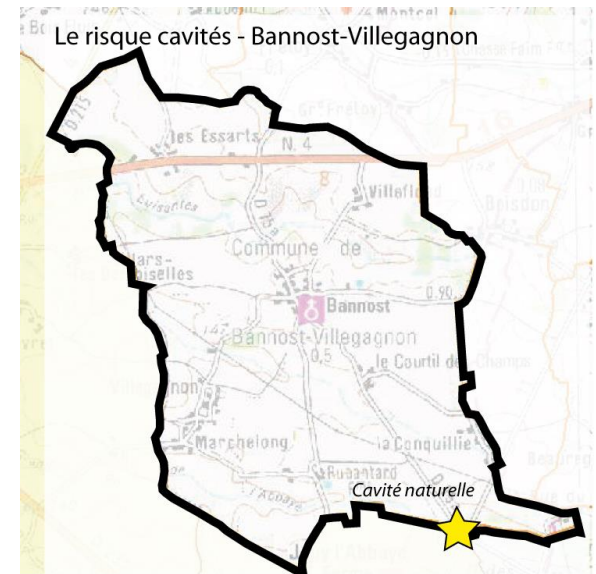
La commune est concernée par le risque « argile ». Les espaces bâtis du bourg sont situés sur un aléa moyen dû à la nature géologique (présence de marnes et d'argiles) du sous-sol alors que la Conquillie est située sur un aléa fort.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, peut engendrer des dégâts considérables dans certains terrains argileux, qui peuvent gonfler en période humide et se tasser en période sèche.

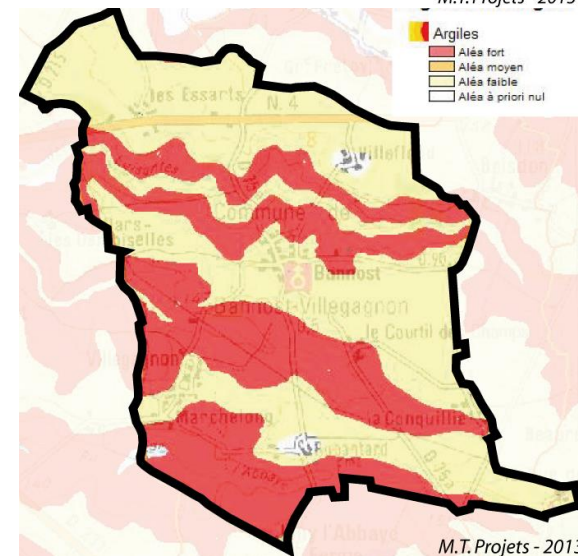
L'aléa correspond à la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité significative survienne dans un secteur donné et dans une période de temps donné.

Les espaces bâtis communaux peuvent être concernés par endroit par le risque « retrait gonflement des sols argileux ». L'aléa fort correspond aux couches géologiques de Marne et d'Argile.

Les renseignements peuvent être obtenus sur le site internet www.argiles.fr ou à la DDT de Seine et Marne.



M.T.Projets - 2013



M.T.Projets - 2013

INONDATION ET REMONTÉES DE NAPPE

La commune n'est pas concernée par le risque inondation.

Toutefois, des remontées de nappe peuvent surgir aux abords immédiats du ruisseau ou dans les espaces boisés. Les espaces bâtis sont épargnés globalement par l'aléa de remontées de nappe comme l'indique la carte ci-contre (en bleu l'aléa fort et en vert l'aléa faible).

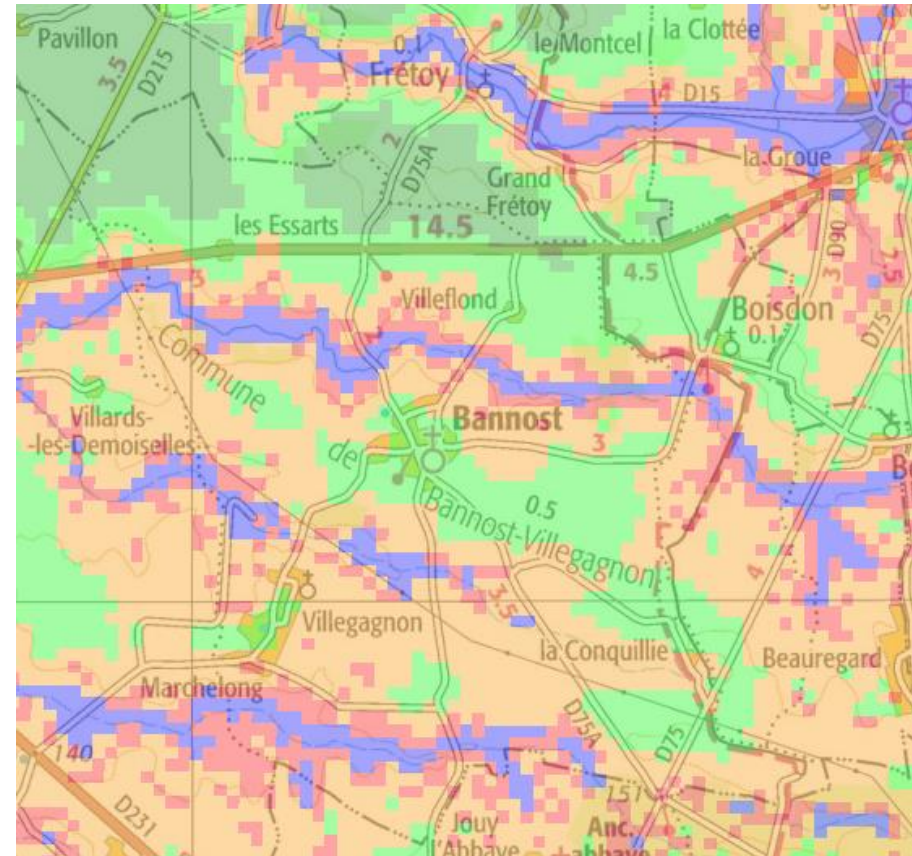


SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES

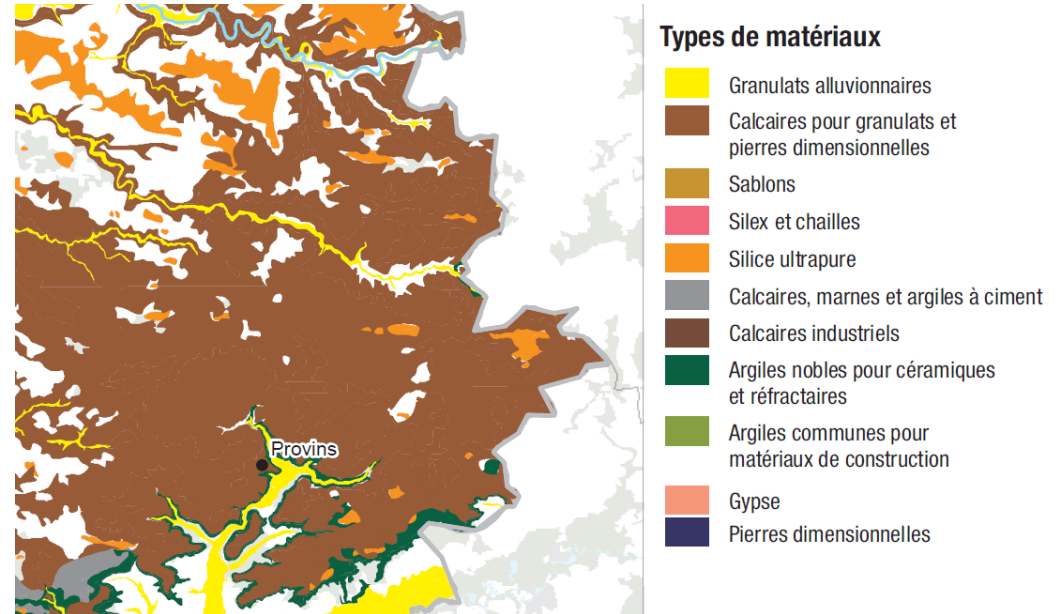
Le schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 7 mai 2014.

La commune repose sur un gisement de calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles à l'affleurement ou sous moins de 15m de recouvrement, reposant lui-même sur un gisement d'argiles du bassin de Provins reconnues d'importance nationale pour leur plasticité. Au nord de Leudon, on trouve également une butte de silice et grès industriels.

Un établissement soumis à autorisation au titre de la législation des installations classées est présent sur la commune :

- SCBV (Société des Carrières de Bannost Villegagnon) : Non Seveso

Cette carrière emploie en sous-traitance 5 à 6 personnes depuis 25 ans.



L'EXPLOITATION DES MINES D'HYDROCARBURES

Un ouvrage de transport de matières dangereuses traverse la commune. Il s'agit de transport d'hydrocarbures liquides, géré par la société Lundin Petroleum (tracé jaune).

Cet ouvrage est situé hors des espaces bâtis principaux mais passe à proximité de l'écart « La Rue du Bois » au sud de la commune (1).



1.7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INCENDIE

SITES POLLUÉS ET MATIÈRES DANGEREUSES

La base de données BASIAS (inventaire d'anciens sites industriels et activités de services) indique la présence de site industriel dans la commune.
Toutefois, l'ensemble de ces sites ont une activité terminée (voire inexistante pour le dépôt de carburant sur la Nationale 4).

La base de données BASOL ne recense aucun site sur la commune.

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques.

LES INSTALLATIONS CLASSÉES

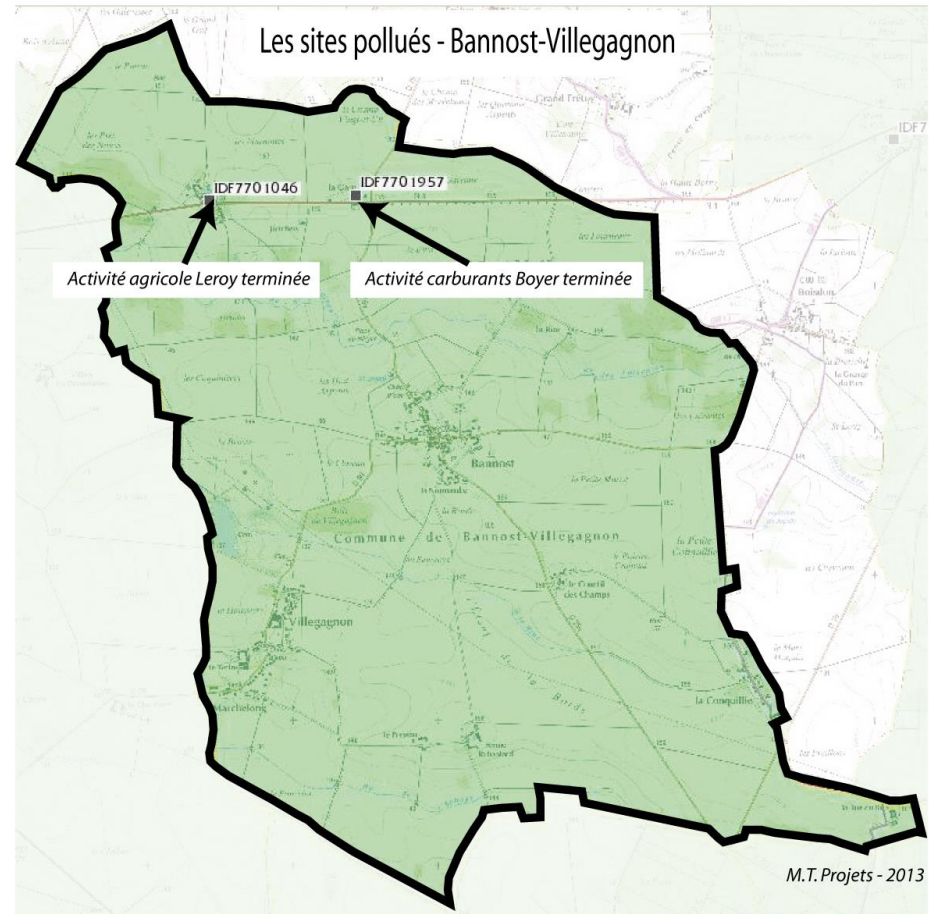
Un établissement soumis à autorisation au titre de la législation des installations classées est présent sur la commune :

- SCBV (Société des Carrières de Bannost Villegagnon) : Non Seveso

LE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Un ouvrage de transport de matières dangereuses traverse la commune. Il s'agit de transport d'hydrocarbures liquides, géré par la société Lundin Petroleum (tracé jaune).

Cet ouvrage est situé hors des espaces bâtis principaux mais passe à proximité de l'écart « La Rue du Bois » au sud de la commune.



LE RISQUE D'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie de la commune est composée de :

- 15 points d'eau
- 6 réserves à l'air libre

Les différentes fermes possèdent leur propre réserve artificielle.

Les futurs projets des bâtiments agricoles feront l'objet d'une étude de permis de construire par le SDIS.

N°	Type	Adresse	Débit (m ³ /h) sous 1 bar	Diamètre conduite
1	P.I 100mm	Rue de la Gare, face Mairie (Bannost)	74	125mm
2	P.I 100mm	1 Rue de la Becelle (Bannost)	73	125mm
3	P.I 100mm	10 Rue de la Fontaine à l'Ange (Bannost)	67	100mm
4	P.I 100mm	18 Rue de Jouy (Bannost)	75	100mm
5	P.I 100mm	8 Rue de la Forêt (Bannost)	62	100mm
6	P.I 100mm	Lotissement la Normandie (Bannost)	48	100mm
7	P.I 100mm	Rue de la Tour (Villegagnon)	48	100mm
8	P.I 100mm	Rue de l'Église (Villegagnon)	52	100mm
9	P.I 100mm	Rue des Prés Luhards (Villegagnon)	56	100mm
10	P.I 100mm	Route de Nangis (Villegagnon)	52	100mm
11	P.I 100mm	Le Courtil des Champs	65	160mm
12	P.I 100mm	Rue des Mœurs (La Conquillie)	44	160mm
13	P.I 100mm	Rue des Mœurs (La Conquillie)	47	160mm
14	P.I 100mm	La Rue du Bois	21	160mm
15	P.I 100mm	26 Rue de la Becelle (Bannost)	92	100mm

N°	Type	Adresse	Capacité (m3)
1	Réserve air libre	Rue du Mesnil, Ferme M. Clot	120
2	Réserve air libre	Rue des Mœurs (La Conquillie), mairie	120
3	Réserve air libre	Les Essarts, Ferme M. Leroy	120
4	Réserve air libre	Route de Rubantard, Ferme M. Gerard	120
5	Réserve air libre	Rue de la Carrière, SCVB (carrière)	120
6	Réserve air libre	La Rue du Bois	80

1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIÈRES ANNÉES

Entre 2005 et 2015, 22 constructions ont été réalisées sur une surface de 4ha27 (cf. données détaillées). Le lotissement de la Becelle a consommé plus de la moitié (2ha40) de cette surface pour une densité relativement faible (12 constructions). Depuis cette opération de lotissement, les constructions ont été réalisées dans des opérations individuelles principalement :

Entre 2008 et 2012, le Mode d'Occupation des Sols de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France indique une augmentation de l'espace agricole d'1ha91 malgré l'augmentation en parallèle de l'habitat individuel de 0ha54.

L'extension des surfaces agricoles s'est certainement réalisée par la suppression de boisements ou par un réajustement des surfaces de carrières. Celles-ci ont en effet diminué de 0ha41 entre 2008 et 2012 selon le MOS. Il faut noter que les milieux semi-naturels ont également diminué de 1ha14 entre 2008 et 2012 selon le MOS

Pour conclure cette analyse, on remarque que les secteurs nouvellement constructibles ont diminué de presque 3ha43 entre le POS et le PLU, témoignant de la volonté de la commune d'utiliser au mieux son espace.

Concernant l'espace naturel et forestier, on ne recense aucune diminution particulière, les constructions réalisées hors des espaces agricoles l'ont été dans le périmètre actuellement urbanisé de la commune.

1.9 ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1.9.1. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

DÉFINITION DES ESPACES URBAINS RÉSIDUELS ET INTERSTITIELS

Tout terrain rendu constructible par l'effet du règlement écrit et graphique prévu par le présent Plan Local d'Urbanisme. Sont donc comptés :

- les terrains bordant une voie viabilisée par l'ensemble des réseaux nécessaires
- les terrains accessibles par une desserte interne à une parcelle sans créer d'urbanisation potentiellement interdite par le règlement (deuxième rideau, recul insuffisant, recul trop important)
- les terrains possédant une façade de terrain suffisante au regard des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux emprises publiques.

SURFACE ET NOMBRE DES ESPACES URBAINS RÉSIDUELS ET INTERSTITIELS "RÉGLEMENTAIRES"

LES DENTS CREUSES « RÉGLEMENTAIRES »

Il n'a pas été fait de distinction dans l'usage des terrains. Ainsi, un terrain en friche et un terrain actuellement à usage de jardin mais pouvant faire l'objet d'une division ont été considérés au même titre l'un et l'autre. C'est ce qui est appelée la situation "réglementaire" : les terrains sont classés dans la zone urbaine constructible de par leur situation dans le périmètre urbanisé de la commune.

Le classement des dents creuses réglementaires résulte du zonage et la commune, pour garantir la stabilité juridique de son PLU ne peut pas ne pas les inclure dans l'espace urbanisé (sauf quelques exceptions très minoritaires).

Le recensement des espaces urbains résiduels et interstitiels "réglementaires" (donc résultant du zonage et du règlement écrit) nous donne une surface totale de 3ha44.

À l'intérieur de ces 3ha44, 2ha69 figurent déjà dans l'espace actuellement urbanisé de la commune et 0ha75 sont des surfaces nouvelles issues du règlement graphique et écrit de la commune.

Au total, un potentiel de 34 constructions issues des dents creuses potentielles "réglementaires" est recensé dans la commune dont 28 figurent dans l'espace actuellement

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

urbanisé et 6 ne sont pas classées dans l'espace urbanisé au sens du MOS de l'IAURIF, bien qu'étant déjà dans l'espace constructible du POS en majorité.

La surface des dents creuses non comprises dans l'espace urbanisé est donc de 0ha75 si on prend en compte la situation réaliste des terrains. C'est pourquoi il a été opéré un recensement très fin des dents creuses et une constatation sur le terrain pour ne pas se fier qu'à un outil non vérifié dans la réalité.

SURFACE ET NOMBRE DES ESPACES URBAINS RÉSIDUELS ET INTERSTITIELS "RÉALISTES"

LES DENTS CREUSES « RÉALISTES »

Une distinction a été réalisée entre les terrains susceptibles d'être vendus ou divisés dans les 15 prochaines années et ceux qui ne changeront pas de statut a priori. Cette différence fait suite à une analyse approfondie de la situation de l'ensemble des espaces urbains interstitiels, des situations juridiques (successions par exemple), des potentielles volontés des propriétaires. C'est ce qui est appelée la situation "réaliste".

Celui-ci résulte de la différence entre la situation "réglementaire" et "réaliste" des dents creuses. Il a été analysé la situation de chaque dent creuse, au regard de leur disponibilité dans les 15 prochaines années : le propriétaire a-t-il exprimé une volonté de vendre le terrain, y'a-t-il une indivision ou une succession en cours, le terrain a-t-il fait l'objet d'un pré-aménagement pour accueillir une construction, etc.

Pour les terrains de plus de 1000m², il a été analysé la disposition du terrain : une ou plusieurs constructions sont-elles possibles, notamment par rapport à la façade de terrain ? Comment se situe la tendance des propriétaires pour les terrains de plus de 1000m² : préfèrent-ils diviser le terrain ou ne le vendre pour une seule construction, etc.

Il a également été analysé la situation de "grands" bâtiments (type granges ou anciennes fermes) pouvant être réhabilités en logements. La commune n'est pas concernée.

Au regard de ces analyses, les terrains résiduels dans le tissu urbain actuel sont nombreux et peuvent répondre aux objectifs communaux (*développement raisonné de la démographie*).

Cette analyse plus fine que le simple recensement a été réalisée et permet d'obtenir une vision plus réaliste des espaces urbains résiduels et interstitiels.

Ainsi, un total de 16 constructions seraient issues des dents creuses, dont 10 sont comprises dans l'espace actuellement urbanisé au sens du MOS et 6 résulteraient des surfaces en extension dû au classement par le règlement graphique et écrit du PLU.

LE COEFFICIENT DE RÉTENTION FONCIÈRE DES ESPACES URBAINS RÉSIDUELS ET INTERSTITIELS

Ainsi, on observe un coefficient de rétention foncière moyen de 52.9% dans la commune (différence entre les 34 constructions issues dents creuses "réglementaires" et les 16 constructions issues des dents creuses "réalistes").

LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES FERMES EN LOGEMENT

La commune a étudié le potentiel de logements nouvellement qualifiés dans les anciens corps de ferme.

Les possibilités et les projets des propriétaires étant marginaux, ce potentiel n'a pas été inclus dans les calculs de besoin en logement et le recensement des espaces urbains.

Toutefois, le règlement autorise ce changement de destination sous conditions afin d'éviter les bâtiments agricoles en friche et de permettre aux exploitants de requalifier d'anciens bâtiments ne répondant plus aux normes actuelles.

1.9.2. RECENSEMENT DES DENTS CREUSES "RÉGLEMENTAIRES" ET "RÉALISTES"



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 %)
TOTAL	3,44				34	16	
<i>Dont surface déjà urbanisée</i>	<i>2,69</i>				<i>28</i>	<i>10</i>	52,9
<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	

LOCALISATION DES DENTS CREUSES "RÉGLEMENTAIRES"



1.9.3. DISPOSITIONS LIMITANT LA CONSOMMATION DES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS ET FONCIER

BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION À SON NIVEAU DE 2012 (POINT MORT)

Il ressort du calcul des besoins pour maintenir la population qu'entre 0 et 5 logements seraient nécessaires pour maintenir la population à son niveau de 2012. Le calcul se divise en trois parties :

LE RENOUVELLEMENT DU PARC IMMOBILIER

Il s'agit de la prise en compte des logements fusionnés (2 logements deviennent 1 seul logement) ou divisés (1 logement en devient 2). Compte tenu de l'évolution récente de la commune et du parc immobilier essentiellement tourné vers le pavillon individuel, 2 logements pourraient être fusionnés pour n'en former qu'un seul, impliquant un besoin de 1 logement pour maintenir le parc de résidences à niveau égal.

LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

Il s'agit de l'évolution de la structure familiale (séparation des ménages, décès, enfants quittant le domicile). Cette évolution a été divisée en 2 hypothèses – l'une avec un nombre de personnes par logement stable et l'autre avec un nombre de personnes par logement en diminution.

Ainsi, pour loger la totalité des habitants en 2012 avec un nombre moyen de personnes par ménage stable en 2030, il n'y a pas besoin de logements supplémentaires. Par contre, si ce nombre diminue, alors pour loger la totalité des habitants en 2012, il faudrait plus de logements. Dans la commune, le besoin est ainsi compris entre 0 et 8 logements supplémentaires pour loger la totalité des habitants de 2012 en 2030.

Desserrement des ménages		
	Nombre prévisionnel de personnes par logements	Nombre de logements supplémentaires pour loger les ménages desserrés
Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	2,79	0
Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	2,70	8

VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

La commune a un taux de logements vacants de 5% en 2012, ce qui est un taux généralement accepté puisqu'il faut éviter les situations de marchés immobilier à flux tendu. La commune doit donc maintenir ce taux dans les 15 prochaines années, impliquant néanmoins une augmentation du nombre de logements vacants de l'ordre de 1 à 2 logements à horizon 15 ans (le parc total de logements augmentant).

Variation des logements vacants		
	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage
Parc total de logements prévisionnel (principal et secondaire à horizon +15 ans)	270 (résidences principales et secondaires en 2012)	278 (270 + 8 logements issus de la diminution de la taille des ménages à +15ans)
Pourcentage prévisionnel de logements vacants	5	5
Nombre logements vacants prévisionnel	14	15
Variation du nombre de logements vacants	1	2

SYNTHÈSE DU BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION À SON NIVEAU DE 2012

Si le nombre total est négatif, alors les besoins sont négatifs, la commune n'a pas besoin de construire de nouveaux logements à horizon 15 ans pour maintenir la population à son niveau de 2012 (hypothèse 1).

Si le nombre total est positif, alors la commune a besoin de construire de nouveaux logements pour maintenir sa population au niveau de 2012 (hypothèse 2).

Le nombre de permis de construire réalisé entre 2012 et 2016 est à prendre en compte afin d'affiner les besoins réels de la commune en constructions entre 2012 et 2030 : 4 nouveaux permis ont été déposés entre 2012 et 2015.

Ainsi les besoins réels en logements sont compris entre 0 (hypothèse 1) et 5 logements (hypothèse 2), grâce à la diminution prévisionnelle du nombre de logements vacants d'ici 15 ans.

Voici le tableau de synthèse du calcul du besoin en logements pour maintenir la population à son niveau de 2012 :

Récapitulatif : Nombre de constructions pour maintenir la population de 2012		
	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage
Nombre de logements abandonnés ou réaffectés prévisionnel	1	
Nombre de logements supplémentaires pour loger les ménages desserrés	0	8
Variation du nombre de logements vacants	1	2
TOTAL	2	10
Nombre de permis construire réalisés depuis dernier recensement	0	
Besoins réels en logements pour maintien population	2	10

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

BESOIN EN LOGEMENTS POUR ASSURER LA CROISSANCE

DÉMOGRAPHIQUE

Entre 2 et 10 logements sont nécessaires pour stabiliser la population à son niveau de 2012.

La commune a défini une augmentation démographique d'environ 150 habitants à horizon 15 ans, soit un rythme annuel moyen de 1.37% sur la période 2015-2030. Ce chiffre est cohérent au regard des équipements communaux (école notamment). L'augmentation démographique serait moins rapide que sur les 40 dernières années (2.53% de croissance annuelle moyenne) mais si la volonté de continuer à croître est bien présente, la commune ne souhaite pas une sur-densification des espaces qui dénaturerait l'esprit village y régnant.

Ainsi, la volonté de croître de 150 habitants à horizon 15 ans est certes moins rapide en rythme annuel moyen, mais elle représente une augmentation moyenne de 10 habitants par an, voisin des +11 habitants en moyenne par an sur les 40 dernières années.

Pour rappel, la croissance annuelle moyenne a toujours été supérieure dans la commune depuis 1975 :

	1975	2012
Augmentation démographique totale	399	
Augmentation démographique moyenne annuelle	11	
Taux de variation annuelle moyen (en %)	2,53	
Population totale	262	661

Il ressort du calcul du besoin en logement que, pour assurer la croissance démographique de 150 habitants supplémentaires d'ici 2030, il faudrait entre 54 logements (hypothèse 1 de stabilisation du nombre de personnes par ménage) et 64 logements (hypothèse 2 de diminution du nombre de personne par ménage), soit 59 logements en moyenne.

Ainsi, dans les projets communaux, il apparait un potentiel de 38 constructions, majoritairement à vocation individuelle mais le règlement ne fera pas obstacle à des implantations en mitoyenneté.

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

	Hypothèse théorique de maintien de la population		Hypothèse théorique d'augmentation de la population	
Augmentation démographique prévisionnelle	0		150	
Taux de variation annuelle moyen (en %)	0		1,37	
Population totale prévisionnelle à horizon +15 ans	661		811	
Besoin en logements à horizon +15 ans	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	2	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	54
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	10	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	64
Rythme annuel de constructions	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	4
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	1	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	4

Les dents creuses recensées laissent apparaître un potentiel "réaliste" de 16 constructions (10 dans le périmètre urbanisé de 2013 et 6 en extension de l'urbanisation). Le potentiel réaliste s'appuie sur le coefficient de rétention foncière de 52.9% calculé à partir d'une étude fine des dents creuses susceptibles d'être vendues à horizon 15 ans (cf. ci-dessus).

Au total, nous avons donc 38 + 16 = 54 logements potentiellement réalisables à horizon 15 ans, un chiffre proche des besoins théoriques de la commune puisque le nombre de dents creuses réalistes peut se débloquer dans le temps (cas des indivisions). Le PLU répond donc globalement aux objectifs communaux.

BESOIN EN FONCIER POUR ASSURER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

TAILLE DES TERRAINS, DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS

La superficie moyenne des terrains entre 1999 et 2015 était de 1904m² par logement. En comptant une densification de l'ordre de 70% des terrains, la superficie moyenne passerait à 600m², soit une taille de terrain confortable au regard des exigences de lutte contre la consommation d'espace.

On peut estimer que 20% des nouveaux logements auront une surface réduite, le règlement ne permettant plus de réglementer la superficie minimale et autorisant la mitoyenneté.

Toutefois, logement densifié ne signifie pas inadapté au contexte communal. Ainsi, des logements sur terrains réduits mais avec de l'espace pour le stationnement et du jardin semblent être un juste milieu, soit environ 300m² de terrain par logement. Ainsi, les calculs théoriques de besoin en foncier font apparaître :

HYPOTHÈSE 1 : STABILISATION DU NOMBRE DE PERSONNE PAR MÉNAGE

- 43 logements pavillonnaires environ sur une surface moyenne de 600m², soit 3ha11(en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers)
- 11 logements densifiés environ sur une surface moyenne de 300m², soit 0ha39 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers).
- TOTAL : 54 logements pour un besoin en foncier de 3ha50

HYPOTHÈSE 2 : DIMINUTION DU NOMBRE DE PERSONNE PAR MÉNAGE

- 51 logements pavillonnaires environ sur une surface moyenne de 600m², soit 3ha69 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers)
- 13 logements densifiés environ sur une surface moyenne de 300m², soit 0ha46 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers).
- TOTAL : 64 logements pour un besoin en foncier de 4ha15

SYNTHÈSE DU BESOIN EN FONCIER

- La moyenne du besoin en foncier entre les deux hypothèses de variation des ménages fait apparaître un besoin d'environ **3ha82** pour une moyenne de 59 logements.
- Dans le recensement des dents creuses présenté ci-dessus, les dents creuses totales représentaient un total de 34 constructions pour une surface de 3ha44. Une fois le coefficient de rétention foncière de 52.9% appliqué, il ne subsisterait que 16 dents creuses réalistes pour une surface estimée de **1ha62**.
- Ainsi, les besoins théoriques en foncier nouvellement constructible de la commune seraient de 3ha82 – 1ha62 = **2ha20**.
- **Au regard des objectifs de densification de l'espace, il semble que la commune doit densifier les terrains d'au moins 70% par rapport aux 15 dernières années.**

Ventilation par catégorie de logements et surface de terrains totale prévisionnelle nécessaire											
Diminution prévisionnelle de la taille moyenne des terrains par rapport à la période 1999-2012 :		70%	Surface moyenne prévisionnelle des terrains (m ²)	Pourcentage prévisionnel par type de constructions	Nombre prévisionnel par type de constructions	Surface théorique nécessaire comptant 20% de VRD (ha)	Surface totale théorique nécessaire (ha)	Surface totale moyenne théorique nécessaire pour assurer la croissance démographique (ha)	Surface théorique consommée par les dents creuses "réalistes" à horizon 15 ans (ha)	Besoin théorique en foncier nouvellement constructible (ha)	Nombre moyen prévisionnel de logements à l'hectare
Densification et diversification de logements	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Logements pavillonnaires	600	80	43	3.11	3.50	3.82	1,62	2.20	15
		Logements densifiés	300	20	11	0.39					
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	Logements pavillonnaires	600	80	51	3.69	4.15				
		Logements densifiés	300	20	13	0.46					

PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

2.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

2.1.1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE FIXÉS PAR LE SDRIF

VARIATION DE LA SUPERFICIE URBANISÉE

Les calculs sont basés sur le Mode d'Occupation des Sols 81 postes de l'IAURIF et selon les préconisations du Schéma Directeur de la Région Ile de France concernant les surfaces à comptabiliser dans les espaces urbanisés. La carte du MOS 81 postes a servi à mesurer les surfaces de chaque occupation des sols nécessaires aux présents calculs.

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

SURFACE URBANISÉE DE 2013

Habitat individuel, habitat rural, habitat collectif, habitat autre, enseignement, activités, commerce, mairie, lieux de culte et jardins de l'habitat individuel et rural.

Au sein des terrains classés dans l'une de ces catégories, on retrouve les 28 dents creuses de l'espace actuellement urbanisé sur une surface de 2ha69. Cette surface fait donc partie des 75ha08 formant la surface urbanisée de 2013.

À noter qu'une surface était comptabilisée en parc en arrière de la Rue de Jouy mais correspond à des jardins particuliers en réalité. Cette surface a donc été ajoutée la surface urbanisée de 2013.

SURFACE URBANISÉE 2030

Concernant les nouvelles surfaces de jardin de 2030, elles sont issues du classement en zone urbaine / à urbaniser jardins UJ - AUJ de certains terrains, notamment concernant les terrains issus de la zone de projet Villeflond et les terrains de la Route de Jouy à Bannost et Villegagnon. Elles représentent 0ha68 de nouveaux jardins en 2030.

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

	Surface actuellement urbanisée (ha)	Variation de la surface urbanisée (en %)
Surface urbanisée au sens strict 2013	75,08	4.9
Dont jardins de l'habitat individuel, rural, de l'habitat continu bas	32,28	
Dont terrain de sport en plein air et tennis découverts	0.72	
Dont cimetières	0.61	
Dont habitat individuel, habitat rural, habitat continu bas, habitat collectif	40.74	
Dont prison, habitat autre	0	
Dont entrepôts logistiques, commerces, bureaux (hors équipements pour eau, assainissement, énergie)	0	
Dont installations sportives couvertes, centres équestres, piscines couvertes et en plein air	0	
Dont enseignement du premier degré, secondaire, supérieur, autre	0.13	
Dont hôpitaux, cliniques, équipements de santé	0	
Dont centre des congrès et d'exposition, équipements culturels et loisirs	0	
Dont siège d'administrations territoriales, équipements de missions de sécurité civile, mairie, lieux de culte	0.30	
Dont parkings de surface et en étage	0.30	
Surface urbanisée 2013 + nouvelles surfaces 2030	78.78	
Surface urbanisée de 2013	75.08	
Surface nouveaux jardins individuels UJ / 2AUJ	0.68	
Surface urbaine U en extension (dents creuses, donc coefficient de rétention foncière de 67,3 % appliqué)	0.75	
Surface zone à urbaniser 1AU – 2AU	2.27	

Concernant les surfaces urbaines en extension, elles concernent des terrains qui n'étaient pas dans l'espace urbanisé en 2013 mais qui du fait de leur classement en terrain constructible par le règlement, s'ajoutent à la surface urbanisée de 2030. Ces surfaces représentaient 0ha75 dans le recensement des dents creuses.

Concernant les surfaces des zones à urbaniser 1AU et 2AU, elles correspondent aux zones de projet de la commune, pour un total de 2ha27.

Ainsi, en additionnant la surface urbanisée de 2013, les nouveaux jardins, les dents creuses en extension et les zones de projet, la surface urbanisée en 2030 serait de 78ha78.

VARIATION DE LA DENSITÉ DES CONSTRUCTIONS ET DE LA POPULATION SUR L'ESPACE DE 2013

VARIATION DU NOMBRE D'EMPLOIS ENTRE 2012 ET 2030

Le nombre d'emplois de la commune est de 71 en 2012, en augmentation de 5 par rapport à 2007. Le nombre d'actifs ayant un emploi est de 329 dans la commune en 2012, soit un indicateur de concentration d'emploi de 21.6% alors qu'il était de 24% en 2007.

Les 15-64 ans représentent 65% de la population totale en 2012. Un taux semblable au regard du projet d'urbanisme et de la diversité de logements possible paraît acceptable, faisant croître les 15-64 à 528 habitants à horizon 15 ans.

Parmi ces 528 habitants, 82% seraient des actifs (taux semblable à celui de 2012), soit une population active de 433 habitants.

Dans ces 433 actifs, certains seraient au chômage, le nombre d'actifs ayant un emploi serait d'environ 404 en 2030 sur le territoire communal.

Le taux de concentration d'emploi (rapport entre nombre d'actifs ayant un emploi et le nombre d'emploi dans la commune) est de 21.6% en 2012, en diminution par rapport à 2007. On peut considérer que ce taux ne variera pas beaucoup et se situera autour de 21.6% (inférieur à la moyenne des taux de 2007 et 2012).

Le nombre d'emploi augmenterait donc, passant de 71 en 2012 à 87 à horizon +15 ans.

	2012		Horizon + 15 ans	
	Nombre	En %	Nombre	En %
Nombre d'habitants	661	100	811	
Population 15 - 64 ans	430	65	528	65
Taux d'activités 15-64 ans (en %)	82.1		82	
Actifs dans la population 15-64 ans	353		433	
Taux d'emploi parmi les actifs de plus de 15 ans (en %)	77		77	
Nombre d'actifs ayant un emploi	329		404	
Indicateur de concentration d'emploi (en %)	21.6		21.6	
Nombre d'emploi dans la commune	71		87	

VARIATION DE LA DENSITÉ DES CONSTRUCTIONS ET DE LA POPULATION SUR L'ESPACE DE 2013

ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ HUMAINE DES ESPACES URBANISÉS DE 2013

Les surfaces en extension (dents creuses en extension et zones de projet) ne sont pas comptabilisées ici. Seule l'augmentation théorique de la densité humaine grâce aux dents creuses de l'espace urbanisé de 2013 est comptée.

La commune possède 661 habitants sur une surface urbanisée de 75h08 en 2013, soit une densité de 9.7 habitants à l'hectare.

À horizon 2030, le potentiel d'urbanisation des dents creuses peut faire augmenter la population communale à 738 habitants (en comptant une moyenne de 2.74 personnes par logement sur 28 dents creuses situées dans l'espace urbanisé de 2013), sur la même surface qu'en 2013, soit 75ha08.

La densité humaine en 2030 sur l'espace de 2013 peut donc être de 11 habitants par hectare, soit une augmentation de **12.7%** de la densité humaine.

	Accroissement de la densité humaine sur espaces urbanisés au sens strict de 2013					
	Accroissement potentiel de la densité humaine des espaces urbanisés de 2013	Nombre d'habitants total possible	Surface des espaces urbanisés de 2013	Nombre d'emplois	Densité humaine sur les espaces urbanisés au sens strict de 2013	Variation de la densité humaine (en %)
Situation de 2013	///	661		71	9.7	12.7
Situation de 2030 sur les espaces urbanisés de 2013	Nombre de dents creuses dans les espaces urbanisés de 2013	28	75.08	87	11	
	Nombre prévisionnel moyen de personne par logements (moyenne entre l'hypothèse 1 et l'hypothèse 2)	2.74				
	Accroissement potentiel de population lié à l'urbanisation des dents creuses de l'espace urbanisé de 2013	77				
		738				

ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ HABITAT DES ESPACES HABITAT DE 2013

La surface habitat est obtenue en ne comptant que les surfaces urbanisées occupées par l'habitat individuel ou collectif et les jardins de l'habitat, soit 40ha74 + 32ha28 = 73ha02.

Un recensement des dents creuses a été effectué et il ressort de cela que 34 constructions potentiellement issues des dents creuses pour une superficie de 2ha69 sont classées constructibles dans le projet de PLU.

28 d'entre elles seraient déjà situées dans l'espace urbanisé "au sens stricte" et 6 sont issues d'extensions de l'urbanisation sur l'espace agricole au sens du MOS. Au regard du règlement écrit et du règlement graphique, le PLU permet donc l'urbanisation de 28 dents creuses sur le périmètre urbanisé "au sens stricte" de 2013.

La densité de construction peut donc passer de 3.9 constructions à l'hectare en 2013 sur l'espace urbanisé de 2013 à 4.2 constructions à l'hectare en 2030 sur l'espace urbanisé de 2013, soit une augmentation de la densité habitat de +9.9%.

Le résultat est obtenu en calculant le rapport entre (nombre de constructions de 2013 + dents creuses de l'espace urbanisé de 2013) / espace urbanisé de 2013).

	Accroissement de la densité Habitat sur espaces habitat de 2013					
	Nombre total de constructions INSEE 2012	Surface des espaces habitat de 2013	Nombre de dents creuses potentielles en 2030 sur l'espace habitat de 2013	Nombre total de constructions potentielles sur l'espace urbanisés de 2013	Densité habitat sur surface habitat de 2013	Variation de la densité habitat (en %)
Situation de 2013	282	73ha02			3.9	9.9
Situation de 2030 sur l'espace habitat de 2013			28	310	4.2	

ACCROISSEMENT DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL HUMAINE EN 2030

Le nombre d'emploi existants en 2013 nouveaux en 2030 dans la commune étant marginal, il n'a pas été comptabilisé dans les calculs, sa variation n'influant pas les résultats finaux.

Pour rappel, la densité humaine de 2013 est de 9.7 habitants à l'hectare.

À horizon 2030, le nombre réaliste de logements réalisés seraient de 50 (16 issus des dents creuses « réalistes » et 38 issus des zones de projet), soit une augmentation de population de 148 habitants (54 * 2.74 habitants par logements).

La population totale passerait donc de 809 habitants en 2013 à 1030 en 2030.

La surface urbanisée de 2030 serait de 78ha78, soit une capacité d'accueil humaine de 11.4 habitants à l'hectare en 2030, soit une augmentation de +16.7% par rapport à 2013.

	Accroissement de la densité humaine en 2030 (capacités d'accueil)							
	Nombre de logements réalistes issus des dents creuses (zone U)	Nombre de logements issus des zones de projet (zone 1AU et 2AU)	Nombre de personnes par ménages	Nombre d'habitants réalistes	Emplois	Total population + emplois	Densité humaine	Variation des capacités d'accueil (en %)
Capacités d'accueil 2013 sur espaces urbanisés de 2013			2.8	661	71	732	9.7	16.7
Capacités d'accueil 2030 sur espaces urbanisés de 2030	16	38	2.7	809	87	896	11.4	

2.1.2. JUSTIFICATIONS DU PADD

1. TERRITOIRE ET IDENTITÉ COMMUNALE

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

Le territoire de Bannost-Villegagnon est ouvert sur de vastes plaines agricoles ; rares sont les espaces repères dans le paysage. Toutefois, des espaces boisés (plus ou moins vastes) jalonnent le paysage communal (Bois de Villegagnon et les ensembles boisés le long du Ru des Luisantes).

Ces espaces boisés rythment le paysage communal et permettent de maintenir des éléments repères. Ainsi, il convient de les protéger pour les maintenir. La commune a choisi de les classer en espaces boisés classés afin de les voir perdurer dans le temps. Une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme n'a pas été jugée nécessaire compte tenu du classement en Espace Boisé Classé et pour ne pas surcharger de protection le document d'urbanisme.

Concernant l'espace forestier, celui-ci n'est concerné par Natura 2000. Il n'a donc pas été réalisé d'Evaluation Stratégique Environnementale.

PRÉSERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET FORESTIER

Le territoire communal est parcouru par de multiples petites mares (par exemple entre Les Essarts et la Fontaine Martin, à la Conquillie ou encore à proximité des exploitations agricoles). Les étangs issus de l'exploitation de la carrière ont également été protégés par un classement en zone NC.

Ce réseau de la Trame Bleue, constitutif de l'empreinte rural et culturelle de la commune, est à préserver.

Ces mares, au-delà de l'aspect purement paysager, participe également à la Trame Verte communale en créant des corridors écologiques pour les oiseaux et la petite faune terrestre.

Par ailleurs, afin de renforcer le réseau écologique à l'échelle communale, des zones UJ / AUJ ont été créés dans le règlement graphique ; zones à l'intérieur desquelles les constructions sont limitées à 20m² d'emprise au sol et uniquement liées aux activités de loisirs, permettant ainsi de préserver ces espaces, ainsi que les jardins profonds caractéristiques du bâti ancien.

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

MAINTIEN DE L'IDENTITÉ RURALE ET AGRICOLE

Bannost-Villegagnon est une commune rurale sur laquelle de nombreux exploitants agricoles exercent. La terre, cultivée ou pâturée, est un élément précieux pour les exploitants ; élément qu'il faut préserver. Ainsi, le projet de développement de la commune a pris en compte les espaces à vocation agricole et a essayé au maximum de ne pas leur porter atteinte.

Au cours de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, plusieurs demandes émanant d'exploitants agricoles ont été formulées.

Il a par exemple été demandé si les projets de diversification de l'activité agricole, notamment concernant les hébergements type « gîte » étaient possibles. Ainsi le règlement du Plan Local d'Urbanisme a pris en compte cette demande en autorisant la diversification en lien avec l'exploitation principale.

Ainsi, tout en respectant la destination principale des bâtiments agricoles, il est autorisé qu'un exploitant puisse trouver une autre source de revenus à travers une « extension » de son activité. Cela permet en outre parfois d'éviter l'abandon de l'exploitation et ainsi le maintien des sièges d'exploitation et le patrimoine qu'ils constituent.

Par ailleurs, les zones de projet ont été dimensionnées pour répondre aux objectifs communaux en compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et ainsi consommer le moins possible d'espaces agricoles en optimisant l'urbanisation des secteurs urbanisables (augmentation de la densité par rapport aux plus anciens projets situés dans la commune).

Le projet Becelle-Villeflond se situant au cœur de village se situe dans une ancienne cours de corps de ferme en fin d'activité. L'activité agricole de ce secteur va donc être extrêmement réduite voire inexistante dans les années à venir ; le lotissement prévu ne venant pas créer de contraintes particulières par conséquent.

Enfin, entre le POS et le PLU, un secteur classé 2NA à l'entrée de Bannost est rendu à l'exploitation agricole. Toutefois, un classement A0 a pour objectif d'éviter les constructions agricoles dans une zone où le développement de l'habitat serait possible à long terme.

Enfin, aucun chemin d'exploitation n'est supprimé et aucune parcelle n'est enclavée par le projet de PLU.

2. DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

La population communale est de 661 habitants en 2012. Bannost-Villegagnon a connu une hausse continue de sa démographie depuis plus de trente ans. Partant de ce postulat, l'augmentation souhaitée de 150 habitants environ peut être qualifiée de volontariste mais correspond à la réalité de la commune : sa proximité avec Provins mais également sa proximité avec la couronne parisienne. Le rythme de croissance annuel moyen serait de 1.37 % ; ce qui s'avère réaliste au regard des rythmes annuels moyens que la commune a connus ces 30 dernières années (entre 2,53% entre 1975 et 2012).

Les 150 habitants visés par la commune nécessitent environ 60 « nouveaux » logements (réoccupation des logements comprise). La densité et la diversification de l'habitat seront donc deux éléments essentiels (15 logements à l'hectare environ prévu dans les zones de projet du PLU).

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

D'une superficie globale de 1ha23, la principale zone de projet « Fontenil » doit permettre à la commune d'assurer une partie de sa croissance pour les quinze prochaines années. Cette zone de projet est pensée pour pouvoir être étendue sur la plaine agricole à moyen termes : il s'agit des terrains classés constructibles dans le POS mais rendus à la zone agricole via un classement en zone A0 interdisant les constructions agricoles. En effet, la zone du Fontenil doit pouvoir être prolongée notamment afin de raccorder les futurs secteurs de projet de la commune au secteur créé dans le présent PLU.

Toutefois, afin d'éviter une trop forte croissance d'un coup, il a été choisi de ne pas miser sur une unique zone de développement. D'autres secteurs, de taille plus modeste (0ha59 et 0ha45) ont été prévus dans le projet communal afin d'assurer une croissance continue et répartie dans le temps (projets Becelle et Villeflond). Ainsi, la superficie dédiée à l'habitat s'avère être d'environ 2ha77 en zone 1AU et 2AU (2ha27 en AU et 0ha50 en jardins AUJ).

Chaque projet offre des avantages distinctifs :

- Le projet Villeflond permet de terminer la continuité urbaine du secteur ; des constructions étant présentes en face de la zone de projet et même au-delà de la Rue de la Becelle. Ce projet respecte donc la morphologie urbaine.

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

- Le projet Becelle se situe en cœur de village et permet une densification d'un espace proche des équipements communaux tels que l'école, la mairie ou l'espace de loisirs plein-air.

Cet espace a d'ailleurs été maintenu par la commune, étant véritablement identitaire pour les habitants et très utilisé par les enfants et les familles. Ce point de rassemblement fait donc l'objet d'un classement spécifique NE, naturelle à vocation d'équipements de loisirs plein-air.

Enfin, afin de prendre en compte les évolutions sociologiques (dessalement des ménages), démographiques (vieillesse de la population) et les besoins communaux (notamment pour l'école), la commune a souhaité diversifier l'offre de logements dans ses projets. La possibilité de créer des logements en mitoyenneté a donc été autorisée dans le règlement écrit.

MAITRISE DE L'ÉNERGIE

Le règlement du PLU prévoit le développement des énergies renouvelables afin d'être compatibles avec les Lois Grenelles 1 et 2. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés et les toits-terrasses permettant notamment le développement des toitures végétalisées sont évoqués dans le règlement écrit.

Enfin, en marge du PLU, 13% des résidences principales peuvent bénéficier de travaux de rénovation thermique en lien avec l'ANAH.

LES IMPACTS DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DÉPLACEMENTS

Le projet communal prévoit la création de voies nouvelles. Seule la zone de projet « Villeflond » ne comporterait de nouvelles rues. Cette zone offre donc une bonne rentabilité économique, les réseaux et la voie étant déjà présents.

Les deux autres zones nécessitent la création de voies nouvelles. Le projet Becelle ne pouvait pas être connecté à deux voies existantes, une place de retournement sera donc à aménager pour les services de déchets. Une meilleure anticipation des projets dans le POS aurait permis de créer une liaison entre le lotissement de la Becelle réalisé dans les années 2000 et ce projet relié lui à la rue de Villeflond. Une liaison piétonne sera néanmoins à créer pour permettre de relier la Grande Rue et donc l'école à pied.

Le projet Fontenil doit créer une liaison entre la Rue de la Forêt et la Rue du Fontenil, à double sens ou à sens unique. Cette dernière option permettrait une moindre emprise imperméable par exemple.

Enfin, un réseau de promenades de loisirs a été identifié dans le projet afin de renforcer la place de ce loisir dans la commune.

3. ACCOMPAGNEMENT DU DÉVELOPPEMENT PAR DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVÉS

RENFORCEMENT DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Desservie par la Route Nationale 4, la commune est idéalement placée pour le développement des communications électroniques type fibre et doit donc prévoir dans les opérations d'aménagement, la pose d'un fourreau supplémentaire pour anticiper son déploiement.

Concernant les autres équipements, la commune est très bien équipée pour un bourg rural et la place de l'école est fondamentale. Les zones de projet doivent apporter la croissance démographique nécessaire au maintien de cet équipement de proximité très prisé par les familles.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Bannost-Villegagnon possède quelques activités sur son territoire et principalement la Carrière de Bannost-Villegagnon. La mixité fonctionnelle des espaces bâtis est à conserver car elle apporte « de la vie » à la commune et l'empêche d'être totalement considérée comme une commune dortoir.

Par ailleurs, le règlement des zones urbaines et à urbaniser ne fait pas obstacle à l'installation d'activités compatibles avec le caractère résidentielle de la commune, évitant ainsi à la commune les contraintes d'activités nuisantes, que ce soit par le bruit ou les odeurs qu'elles peuvent potentiellement dégager.

Concernant la carrière, elle fait l'objet d'une autorisation d'exploitation spécifique et bénéficie donc d'un classement autorisant son exploitation dans le règlement. Les conditions de constructions ont par ailleurs été discutées avec la société d'exploitation au moment de l'élaboration du présent PLU au titre de la concertation préalable.

DÉVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Le développement de gîte à la ferme participerait au développement d'un tourisme cohérent avec le cadre de vie agricole de la commune. Cette possibilité offerte par le règlement écrit et graphique rentre dans le cadre de la prise en compte également de la préservation d'un patrimoine rural qui pourrait se perdre sans entretien et donc sans diversification de l'activité. En effet, il faut noter que le tourisme vert est de plus en plus prisé par les urbains.

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

La zone de loisirs plein-air au cœur fait également l'objet d'un classement spécifique comme expliqué ci-dessus et répond aux besoins des habitants. A Villegagnon, des courts de tennis sont également présents à proximité de l'église.

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

Les différents objectifs chiffrés imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France participent à la réalisation d'un projet durable dans la commune.

Le recensement fin des dents creuses et l'analyse précise des possibilités de construire dans l'espace actuellement urbanisé démontrent que la commune a véritablement pris en compte cet objectif de modération de la consommation de l'espace.

Parallèlement à cela, la lutte contre l'étalement urbain a également été prégnant au cœur de l'élaboration du PLU. Ainsi, à Bannost, il a été privilégié l'urbanisation le long de Villeflond, déjà viabilisée et urbanisée sur un côté de la voie plutôt qu'en direction de Villegagnon davantage en étalement urbain par rapport à la morphologie urbaine : ce choix aurait nécessité l'urbanisation en étalement urbain dans un secteur recensé comme dangereux à cause du virage sur la Route de Jouy et pouvant être emprunté par des camions chargés de matériaux de la carrière.

La cohérence de l'urbanisation a donc permis à la commune de respecter cet objectif en évitant toute situation d'étalement urbain hors des espaces actuellement bâtis. Des choix furent difficiles à réaliser notamment au regard de terrains classés constructibles dans le POS mais qu'il était impossible à maintenir au regard des contraintes posés par le SDRIF : plusieurs terrains ont donc vu leur constructibilité retirée.

Enfin, la commune a évité le plus possible les situations de pastillage de zone urbaine. Toutefois, Les Essarts et la Courtil des Champs nécessitaient un classement en zone constructible UB. Concernant les autres écarts comme Villeflond ou la Rue et sans évoquer les fermes isolées, le règlement écrit permet les extensions des constructions existantes ainsi que la création d'annexes liées aux constructions existantes dans la zone agricole. Ainsi, toute nouvelle urbanisation dans ces hameaux est bloquée conformément à la loi qui privilégie l'urbanisation recentrée autour des équipements.

2.1.3. TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

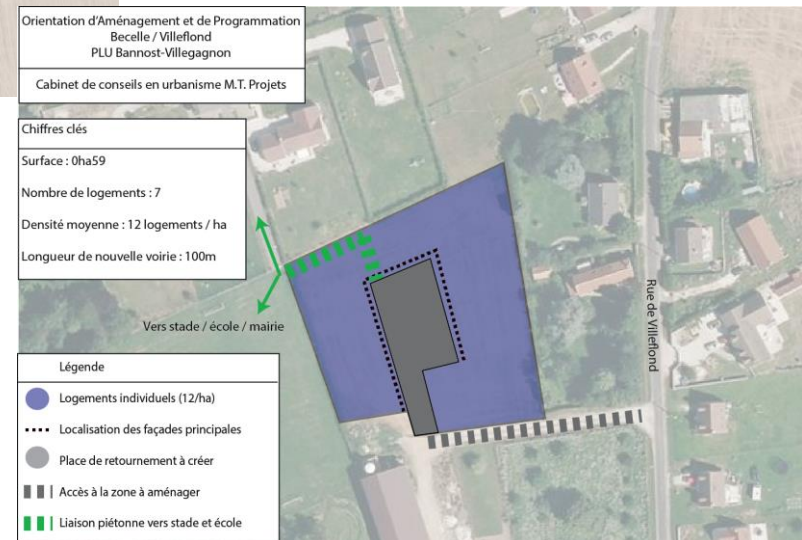
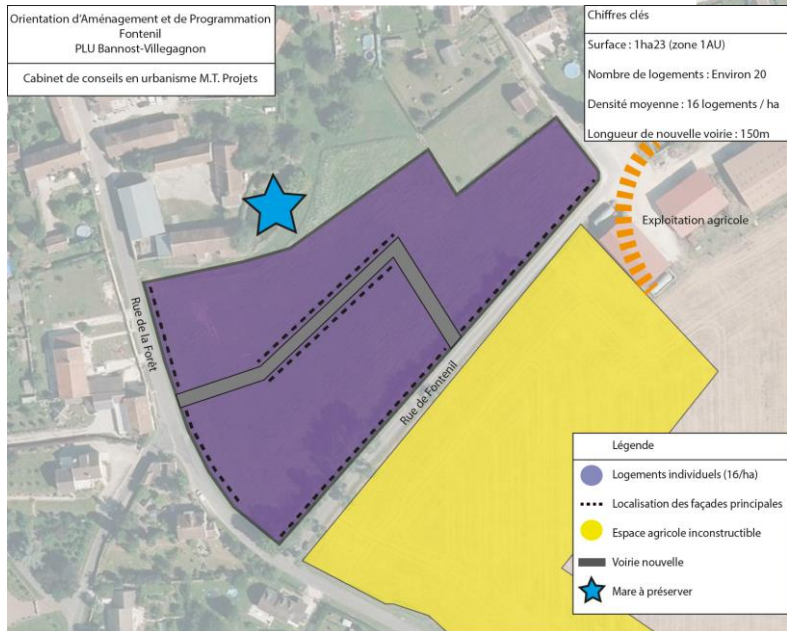
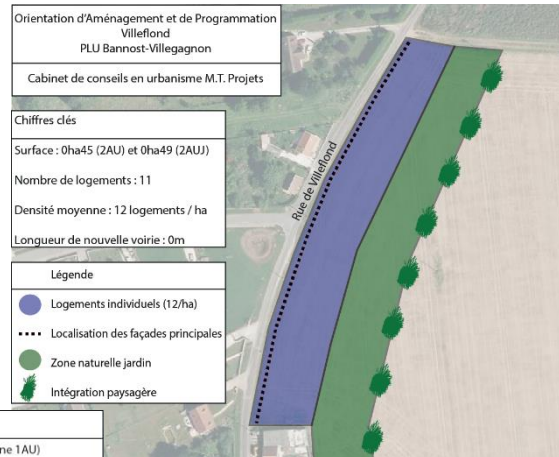
Cette partie montre la manière dont le PADD est concrètement traduit dans le document graphique de zonage et dans le règlement écrit.

Les articles entre parenthèses se réfèrent à l'article du règlement de la zone en question.

	Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit	
Territoire et identité communale	Prise en compte des paysages communaux, des boisements diffus et des cours d'eau	Espaces boisés classés	Interdiction du remblai et/ou de la suppression des mares et des cours d'eau	
		Zones N, UJ, AUJ, NZh, Azh	Interdiction des constructions à moins de 6m des cours d'eau.	
		Zones UA, UB et 1AU	Plantations à bases d'essence champêtres locales favorisant l'insertion paysagère des constructions et des aires de stationnement	
			Interdictions des plantations monospécifiques pour diversifier les plantations et favoriser la biodiversité	
	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier		Interdiction des dépôts	
			Interdiction des constructions de plus de 30m ² .	
Maintien de l'identité rurale et agricole	Zone A		Interdiction des constructions agricoles à moins de 30m des lisières de forêt et des espaces boisés classés	
			Encadrement strict des possibilités de construire Diversification possible de l'activité afin de maintenir le patrimoine agricole	
Développement territorial respectueux et volontariste	Les prévisions démographiques			
	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	Zones 1AU	Autorisation des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions à usage d'activité (définition de certaines limites)	
		Zones 1AU et A0	Interdiction des constructions agricoles dans les zones urbaines et à urbaniser ainsi qu'à proximité des zones de projet	
	Maitrise de l'énergie		Autorisation des panneaux photovoltaïques et des toits-terrasses Respect de la RT en vigueur	
	Les impacts du développement communal sur les déplacements			Largeur minimale de 4m pour les accès aux constructions
				Définition des largeurs minimales des voies nouvelles en sens double et unique
			Voies nouvelles en impasse interdite	
			Définition du nombre de stationnements par type d'occupation	
			Recul variable des constructions agricoles en fonction du type de voie	

	Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Accompagnement du développement par des équipements publics et privés	Renforcement des équipements publics		Obligation de connexion aux futurs réseaux de communication, imposant de fait la pose d'un fourreau supplémentaire dans les opérations d'aménagement groupé
	Développement économique	Zones UA, UB et AU	Encadrement des constructions à usage d'activité compatibles avec l'habitat (tant en taille qu'en nuisances potentielles)
		Zones AC et NC	Autorisation de l'exploitation de la carrière
	Développement du tourisme et des loisirs		Autorisation des changements de destination des bâtiments agricoles pour l'hébergement entre autres
Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	Variation de la surface urbanisée entre 2013 et 2030	Zones UA, UB, UJ, 1AU, 2AU, 2AUJ	Classement des dents creuses dans les zones urbaines / à urbaniser
	Accroissement possible de la densité habitat sur les espaces de 2013		
	Accroissement possible de la densité humaine sur les espaces urbanisés au sens strict de 2013		
	Accroissement possible des capacités d'accueil sur les espaces urbanisés de 2030	Zones 1AU et 2AU / 2AUJ	
	La situation "réaliste" des dents creuses à horizon + 15 ans		

2.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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

Les secteurs clés de la morphologie urbaine de la commune font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. La cohérence et les aspects qualitatifs ont été définis en fonction des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les principes d'aménagement répondent aux objectifs posés par le projet communal concernant notamment la desserte et l'insertion des extensions urbaines dans le tissu existant. Ces principes d'aménagement sont présentés dans le document "Orientations d'Aménagement et de Programmation". Les enjeux propres à ces espaces sont de non seulement de participer au dynamisme communal mais aussi d'assurer un cadre de vie qualitatif en respectant les paysages urbains et naturels environnants.

AMÉNAGEMENT

Le secteur Villeflond se situe au cœur de l'espace bâti du bourg le long de la Route de Villeflond. La voirie est déjà existante et l'urbanisation du dernier lotissement à la Becelle en face permet de maintenir une urbanisation cohérente dans le bourg à moindre frais pour la commune. Par ailleurs, cette urbanisation vient clore la morphologie urbaine de la commune dans la continuité d'un bâti existant de l'autre côté de la rue. Cette zone participe à un développement concentrique de l'urbanisation de la commune de la même façon que le projet Fontenil clos la morphologie urbaine au sud de l'espace bâti de Bannost.

L'extension urbaine à moyen terme (2AU/2AUJ) de Villeflond ne saurait être regardée comme un étalement urbain du fait de la réciprocité de l'urbanisation (côté Becelle).

Enfin, ce projet bénéficiera des nouveaux aménagements de voirie qui ont nécessité un investissement conséquent pour la commune afin de rendre le cadre de vie des habitants actuels et futurs plus agréable et plus sécurisé.

Le secteur Becelle est situé dans le cœur même de la commune, jouxtant l'espace plein-air de loisirs. Cette position implique une création de voirie nouvelle pour viabiliser les terrains. Ceux-ci sont à proximité d'un corps de ferme en fin d'activité et n'étant pas repris à destination d'activités.

HABITAT

La destination principale des secteurs tend vers un habitat pavillonnaire individuel où la mitoyenneté n'est toutefois pas exclue. La profondeur des parcelles est globalement encadrée afin de limiter la taille des terrains et surtout pour éviter les deuxièmes rideaux rompant avec l'uniformité de la morphologie urbaine villageoise.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

Une voie nouvelle sera réalisée dans le projet Becelle et dont le branchement se fera sur la Rue de Villeflond à double sens. Une place de retournement sera à aménager, une liaison viaire avec le lotissement de la Becelle n'étant pas envisageable. Toutefois, une liaison piétonne sera à créer afin de maintenir l'ouverture sociale de ce nouveau lotissement.

Une autre voie nouvelle sera créée dans le projet Fontenil, reliant la Rue de la Forêt à la Rue du Fontenil. Celle-ci pourra être aménagée en sens unique, permettant de limiter la consommation de foncier pour la voirie et limitant les surfaces imperméables sources de ruissellement des eaux pluviales.

MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Les secteurs Villeflond et Fontenil étant de la terre cultivée, ils ne participaient pas à une cohérence écologique particulière et leur urbanisation ne rompt aucune continuité écologique.

Au niveau paysager, la commune a prévu une insertion paysagère des constructions dans son règlement écrit. Le secteur Fontenil bénéficie également de l'espace naturel avec la mare à l'arrière et n'aura pas d'impact paysager particulier, de même pour le projet Becelle avec les jardins des constructions du lotissement Becelle et de la Rue de Villeflond. Toutefois, une bonne insertion paysagère des constructions les plus au sud du secteur devra être réalisée pour limiter l'impact en venant du Fontenil.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

La mixité fonctionnelle a été prévue dans le règlement écrit en autorisant la création d'activités compatibles avec la destination principale habitat du secteur. Toutefois, aucun pourcentage précis n'a été défini. Par ailleurs, le caractère reculé du secteur Becelle n'est pas propice au développement économique.

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION ET DE RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS CORRESPONDANTS

Afin de laisser l'urbanisation se créer au cours du temps et au regard du peu de zones de projet, la commune n'a pas précisé d'échéancier à l'urbanisation. Cela lui permet de ne pas dépendre de la volonté des propriétaires pour urbaniser et donc d'éviter une modification du PLU en cas d'échéancier biaisé.

2.3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT

2.3.1. TABLEAUX DES SUPERFICIES PAR ZONE

LE POS annonçait une surface communale totale de 1931ha. Les données numérisées du cadastre annoncent une surface de 1941ha.

	Variation des superficies entre le POS et le PLU communal				
	Superficies POS		Superficies PLU (en ha)		Variation entre POS et PLU (%)
	En hectare	% du territoire communal	En hectare	% du territoire communal	
Les zones urbaines « U »	21,2	1,10	46,67	2,40	1,31
Zone d'habitat existante – bâti ancien UA	3,2	1,10	1,62	0,08	-1,01
Zone d'habitat existante – bâti récent UB (Uba/Ubb au POS)	18	0,93	40,75	2,10	1,17
Zone à vocation de jardin et loisirs plein-air UJ	0	0,00	4,3	0,22	0,22
Les zones à urbaniser « AU »	5,7	0,30	2,76	0,14	-0,15
Zone NAa (POS) / 1AU (PLU)	2,8	0,15	1,82	0,09	-0,05
Zone NAb (POS) / 2AU (PLU)	2,9	0,15	0,45	0,02	-0,13
Zone à vocation future de jardin et loisirs plein-air 2AUJ			0,49	0,03	
Les zones agricoles « A »	1886,8	97,71	1791,22	92,28	-5,43
Zone de protection de l'activité agricole - NC (POS) / A (PLU)	1836,8	95,12	1682,42	86,68	-8,44
Zone agricole à vocation de carrières - AC (2NC au POS)	50	2,59	50,27	2,59	0,00
Zone agricole inconstructible - Ao	0	0,00	20,62	1,06	1,06
Zone agricole à dominante humide - AZh	0	0,00	37,91	1,95	1,95
Les zones naturelles « N »	17,3	0,90	100,35	5,17	4,27
Zone Naturelle stricte - N	0	0,00	67,66	3,49	3,49
<i>Dont Espaces Boisés Classés</i>	65,45	3,39	66,06	3,40	0,01
Zone Naturelle à vocation de carrières - NC	0	0,00	30,76	1,58	1,58
Zone Naturelle à vocation d'équipements de loisirs - NE	0	0,00	0,7	0,04	0,04
Zone naturelle à dominante humide - Nzh	0	0,00	1,23	0,06	0,06
Zone d'habitat très peu dense - NB (POS)	17,3	0,90	0	0,00	-0,90
TOTAL	1931	100,00	1941,00	100,00	

2.3.2. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

ZONES URBAINES :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone U	1.10%	+1.31	21.20	+25.47
PLU Zone UA/UB/UJ	2.4%		46.67	

Les zones urbaines ont été divisées en 3 secteurs ayant chacun des spécificités d'occupation et/ou architecturales.

Ainsi, nous trouvons :

- **Des secteurs UA**

Comme identifié dans la partie diagnostic du rapport de présentation à Bannost, le bâti est implanté généralement à l'alignement (Ensemble de rues du cœur de village autour de l'église) ou avec un faible retrait (Rue de Jouy). Afin de conserver une cohérence dans le zonage, il n'a pas été créé d'autres secteurs UA dans la commune.

- **Des secteurs UB**

Ces secteurs représentent les extensions urbaines depuis les années 60 environ. Le bâti est implanté en retrait de l'emprise publique, permettant des aménagements paysagers et le stationnement des véhicules notamment. C'est le cas des opérations de lotissement (Rue de la Becelle par exemple). Il s'agit aussi d'ensemble pavillonnaire diffus tel que la Rue de Jouy à Bannost, la Rue de Villeflond ou la Rue de Nangis à Villegagnon.

Les aspects changent par rapport au bâti ancien, avec plus de façades enduites, généralement de teinte claire.

Dans les écarts, les secteurs UB correspondent à l'habitat individuel sous forme de pavillons (Rue du Riot et Rue des Mœurs à la Conquillie, Le Courtil des Champs).

Les limites d'urbanisation ont été définies au regard des dernières constructions ; délimitant de fait l'espace actuellement urbanisé. Ainsi, à Bannost et Villegagnon, la même logique urbaine et morphologique a été appliquée, évitant toute situation d'étalement urbain, que ce soit sur la Rue de Jouy, la Rue de la Gare, la Rue de la Forêt et la Rue de Villeflond à Bannost et la Rue de Nangis à Villegagnon. Dans cette logique, il n'a été donné suite à aucune demandes des particuliers dans ces secteurs. De plus, compte tenu de la nécessité de retirer des secteurs constructibles plusieurs parcelles des zones U et NA du POS, il a été évité Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

d'étendre l'urbanisation au-delà du périmètre morphologique urbain communal, réduisant de ce fait les sources de contentieux.

- **Des secteurs UJ**

Les secteurs « jardins » permettent d'identifier les espaces de la commune où les jardins sont à préserver d'une part et où il apparaît préférable d'éviter la construction en profondeur, voire en second rideau d'autre part. Ainsi, les jardins situés en profondeur (au-delà de 35m à compter de la limite d'emprise en moyenne) ont été classés en zone UJ, permettant ainsi à la commune de les préserver pour participer au maintien du caractère aéré et rural de l'espace urbain mais aussi d'éviter la construction d'habitat en second rideau.

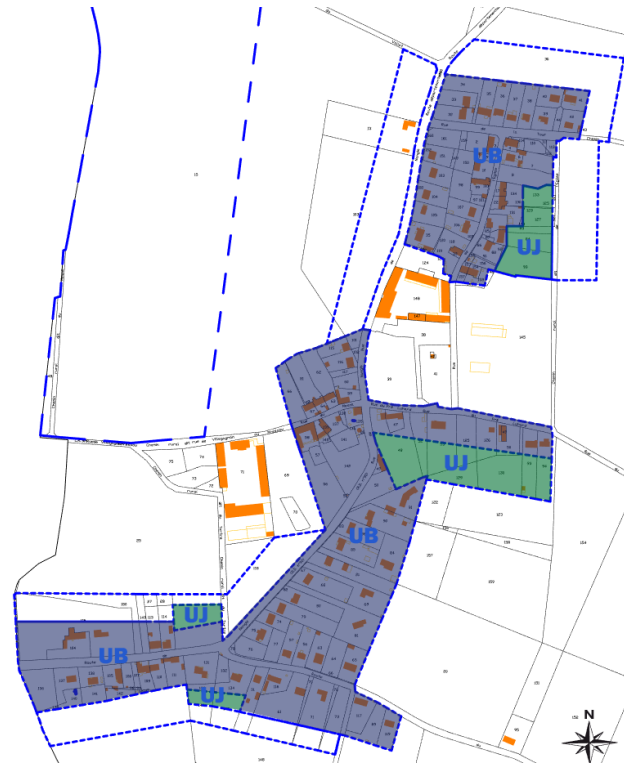
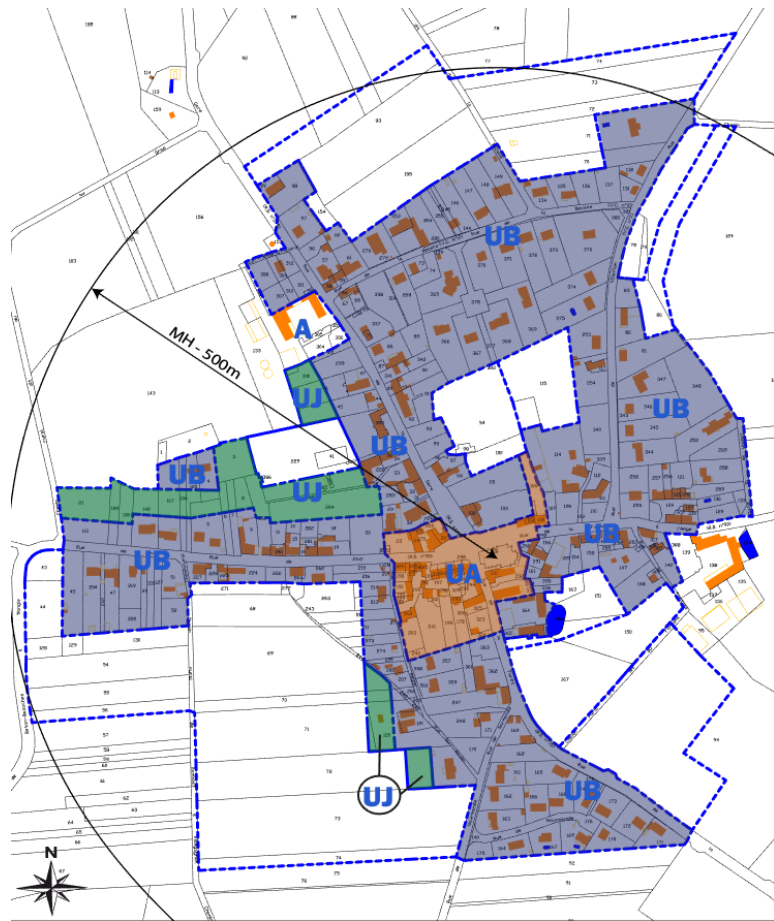
Cette disposition est justifiée par la volonté de la commune de maintenir une urbanisation de front de rue, propre aux villages.

Entre le POS et le PLU, plusieurs petits changements de zonage ont été effectués concernant les zones urbaines, se justifiant ainsi :

- Intégration de Villegagnon, la Conquillie, les Essarts et le Courtil des Champs dans la zone urbaine
- Création d'une zone UA pour prendre en compte l'implantation du bâti ancien
- Protection de l'espace loisirs qui sort de l'espace urbanisable pour intégrer l'espace naturel à vocation de loisirs plein-air
- Plusieurs fonds de jardins sont intégrés à la zone urbaine à vocation jardin UJ afin de les protéger de l'urbanisation, notamment en second rideau.
- La zone UA de bâti ancien est plus réduite pour tenir compte réellement des aspects architecturaux et des implantations du bâti.
- Le corps de ferme situé Rue de la Forêt est réintégré à la zone urbaine puisqu'il n'est plus en activité, de même que le corps de ferme situé Rue de Villeflond.
- Le POS comportait des zones NB constructibles qui sont comptabilisées dans les zones N du POS. Toutefois, celles-ci représentaient 17ha30 qui serait classés en zone U dans un PLU actuel. L'augmentation réelle de la zone U n'est donc pas si élevée qu'elle en a l'air.

IDENTIFICATION DES ZONES URBAINES DANS LA COMMUNE

Le secteur UA est représenté en orange, le secteur UB est représenté en bleu et le secteur UJ est représenté en vert.



ZONES A URBANISER :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone NA	0.30%	-0.15	5.7	-2.94
PLU Zone AU	0.14%		2.76	

Les zones à urbaniser ont été divisées en 3 zones d'urbanisation future dont :

- **Zone 1AU « Fontenil »**
- **Zone 1AU « Becelle »**
- **Zone 2AU et 2AUJ « Villeflond »**

Les justifications d'urbanisation de ces secteurs sont expliquées dans la partie « Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation » du rapport de présentation.

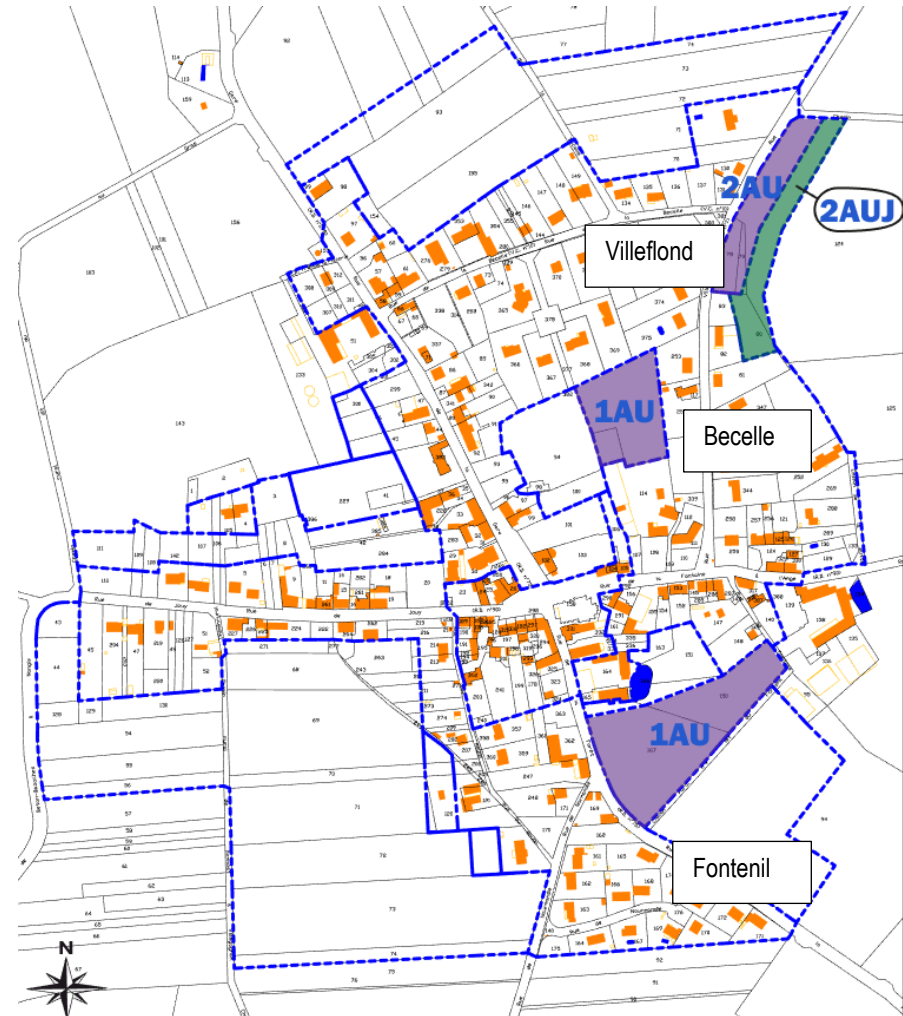
Entre le POS et le PLU, plusieurs petits changements de zonage ont été effectués concernant les zones à urbaniser, se justifiant ainsi :

- Suppression de la zone IINA le long de la Rue du Fontenil du fait des choix à faire pour respecter les dispositions du SDRIF. Ce choix obéit à une logique de répartition des secteurs constructibles afin d'harmoniser l'urbanisation communale. Ainsi, plutôt que maintenir un vaste secteur autour de la rue du Fontenil, la commune a préféré répartir autour de la Becelle et de la Rue de Villeflond les secteurs constructibles.

IDENTIFICATION DES ZONES À URBANISER DANS LA COMMUNE

Les secteurs 1AU et 2AU sont représentés en violet sur le plan ci-contre.

Le secteur « Villeflond » semble concerné par une zone potentiellement humide selon la DRIEE. Une étude pédologique et/ou botanique spécifique serait à réaliser lors de l'aménagement bien que le secteur n'ait jamais connu d'inondations de connaissances communales.



ZONES AGRICOLES :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone NC	97,71%	-5,43	1886,8	-95,58
PLU Zone A	92,28%		1791,22	

La zone agricole résulte de deux logiques. La première consiste à classer en zone agricole tout ce qui n'est pas urbain actuel, urbain futur ou naturel. Cela permet de maximiser les secteurs agricoles et d'identifier clairement l'espace dédié aux cultures.

La seconde consiste à identifier les bâtiments agricoles situés dans l'espace bâti et d'effectuer une analyse au coup par coup en fonction de la situation active de l'exploitation. Ainsi, en fonction des résultats du questionnaire agricole, il a été pensé un zonage obéissant à deux questions :

- Est-ce que l'activité agricole est encore active ou susceptible d'être reprise en case de cessation de l'activité ?
- Est-ce que des changements de destination sont à prévoir et est-ce qu'ils correspondent à une diversification mineure de l'activité ou est-ce une véritable activité majeure nouvelle ?

- **La zone A**

Si l'activité agricole est arrêtée définitivement ou si une diversification majeure de l'activité était à prévoir, les bâtiments agricoles ont été classés en zone urbaine, permettant à l'exploitation arrêté de bénéficier d'une réglementation plus souple pour l'implantation ou la requalification du corps de ferme, c'est le cas de celui situé Rue de Villeflond à Bannost.

Dans les autres cas et malgré leur insertion dans l'espace déjà urbanisé, les bâtiments agricoles existants ont été classés en zone agricole afin de permettre la construction de nouveaux bâtiments agricoles (interdits en zone urbaine) comme ceux situés Rue de la Gare et Rue de la Fontaine à l'Ange à Bannost, Rue du Mesnil et Rue de Nangis à Villegagnon et Rue des Mœurs à la Conquillie. Ce zonage relève d'une véritable prise en compte des besoins des exploitants et le maintien de l'activité agricole dans la commune.

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

- **La zone A0**

Un zonage A0 a également été créé dans une logique d'aménagement durable de la commune. Plusieurs sont situés à Bannost et Villegagnon formant par endroit un espace tampon avec l'espace agricole. Un autre objectif de ce zonage est d'éviter la construction de bâtiment agricole à proximité des espaces bâtis ou à urbaniser dans une vision à long terme de la commune. Ainsi, Rue du Fontenil à Bannost, le secteur 2NA du POS est désormais zoné en A0, donnant une indication de développement et d'aménagement durables de la commune. Le secteur au nord de la Rue de la Becelle répond à cette problématique, de même que le secteur au sud de la Rue de Villegagnon à Bannost ainsi que la zone A0 le long de la Rue de Nangis à l'entrée de Villegagnon.

Ces secteurs A0 ne font bien sûr pas obstacle à l'usage agricole des terrains mais bien à la possibilité de construire.

Entre le POS et le PLU, plusieurs petits changements de zonage ont été effectués concernant les zones agricoles, se justifiant ainsi :

- Création de secteurs A0 inconstructible afin d'éviter la construction de bâtiments agricoles à proximité des zones de projet ou de l'urbanisation immédiate. Ces secteurs n'entravent pas le développement de l'activité agricole ni les besoins identifiés dans le diagnostic agricole.
- Plusieurs espaces boisés classés étaient classés dans la zone agricole du POS. Or il a été choisi de classer l'ensemble des espaces boisés classés dans la zone Naturelle du PLU, justifiant la différence significative de surface entre le POS et le PLU.

- **La zone AC**

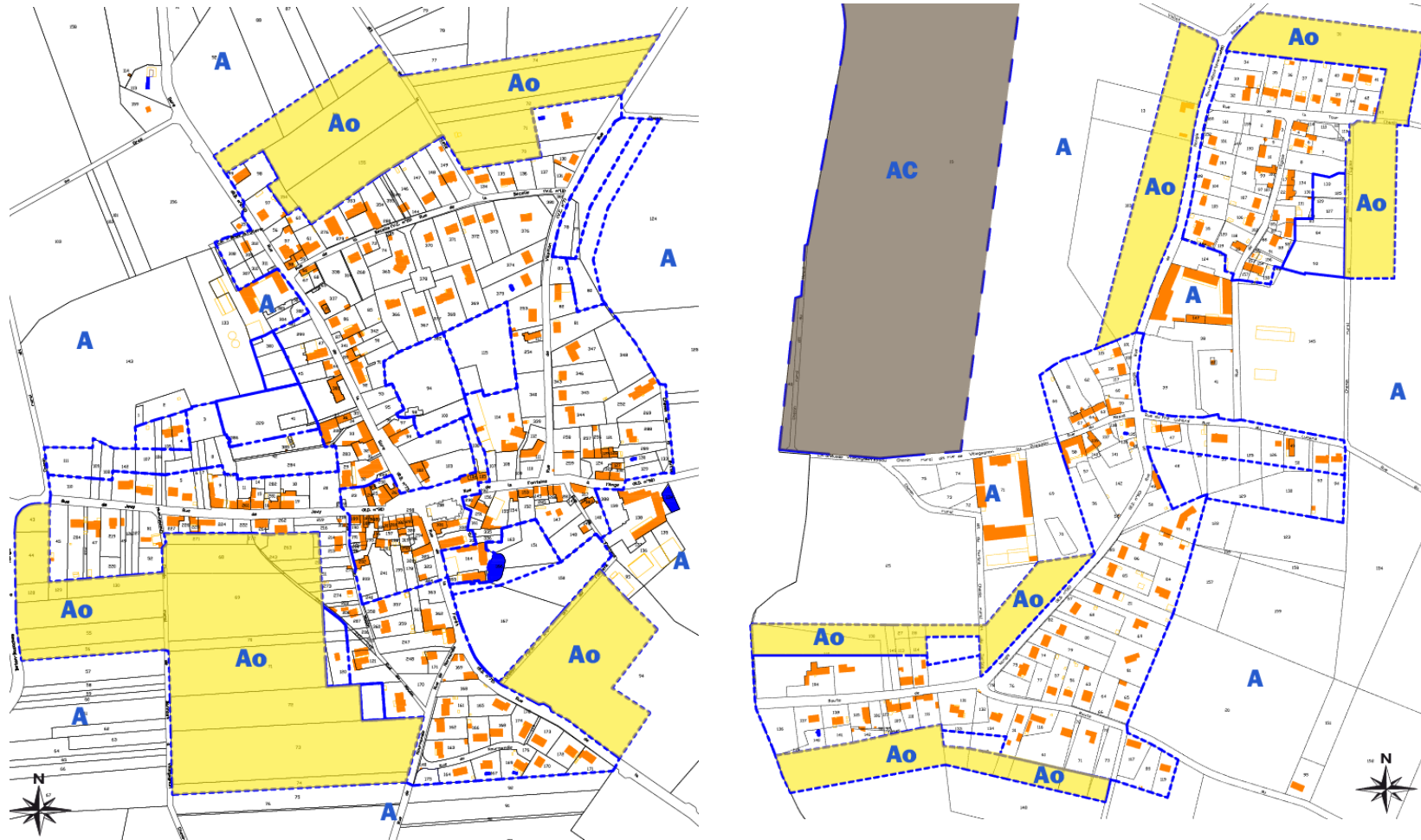
Il s'agit de la zone de la carrière. Afin d'identifier l'usage premier du sol avant exploitation de la carrière, il a été choisi un double zonage AC et NC, l'indice C se référant donc à la carrière. Dans ce secteur, l'exploitation des matériaux du sous-sol est autorisée, de même que les constructions nécessaires à l'exploitation de la carrière.

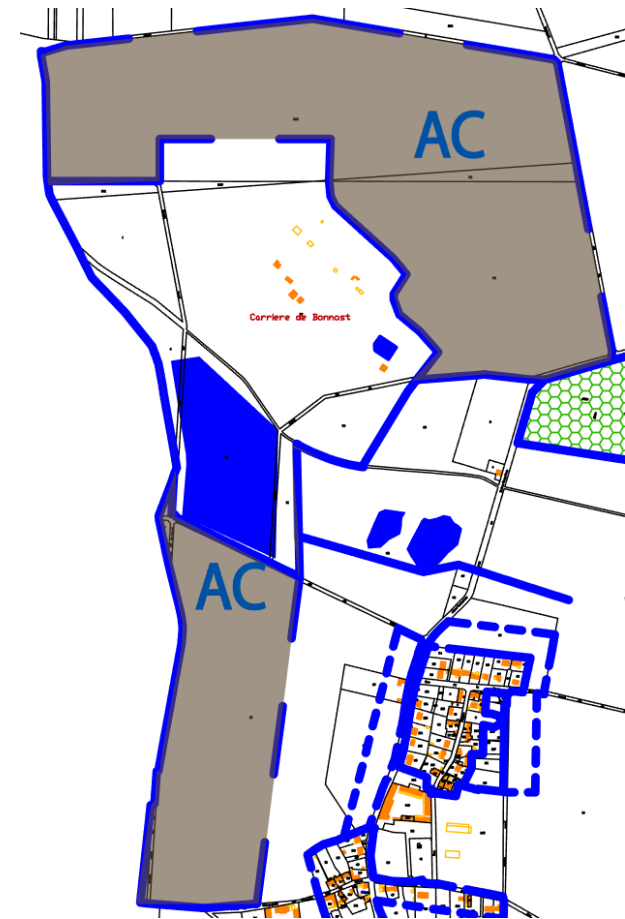
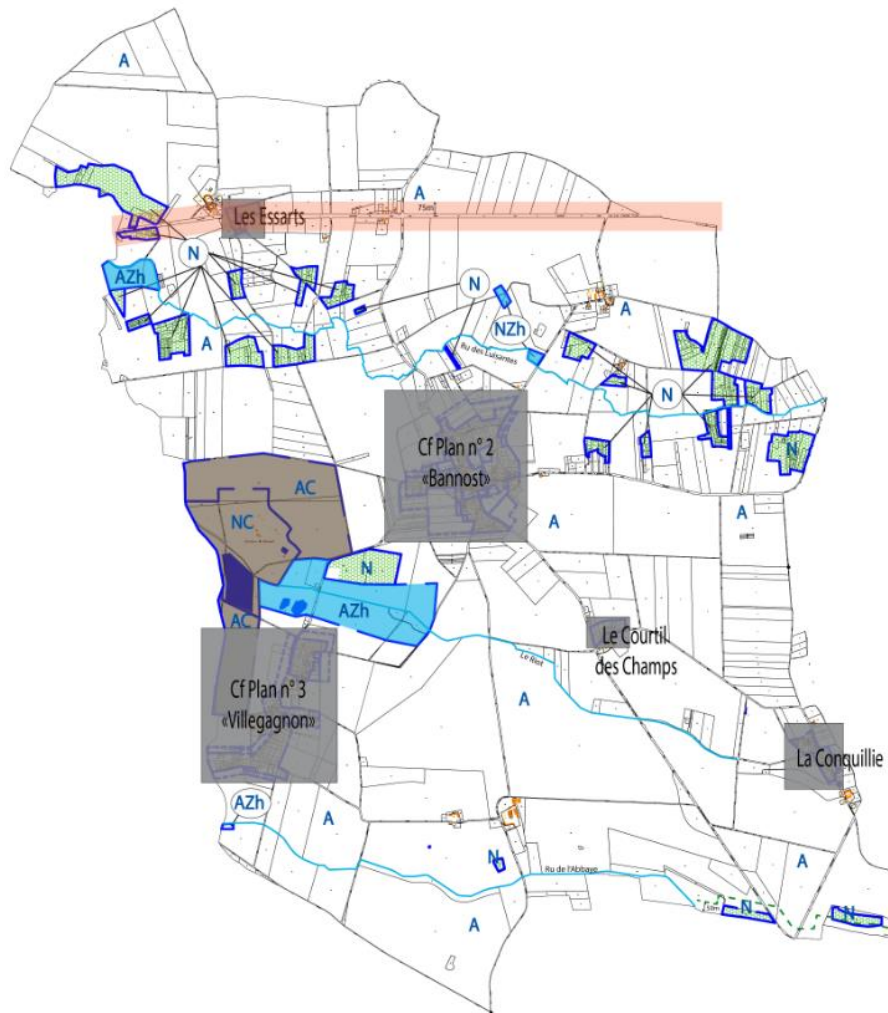
Des secteurs NZh

La « Carte des enveloppes d'alerte zones humides » de la DRIEE identifie des secteurs humides ou potentiellement humide. Ceux-ci sont repris sur le règlement graphique du PLU afin d'éviter la constructibilité, agricole notamment. Ils se situent au sud du Bois de Villegagnon.

IDENTIFICATION DES ZONES AGRICOLES DANS LA COMMUNE

Les zones agricoles constructibles A sont représentées en blanc, la zone AC de carrière en marron et les zones agricoles inconstructibles A0 en jaune.





ZONES NATURELLES :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone NB/ND	0,90%	4,27	17,3	+83,05
PLU Zone N/NC/NE/NZh	5,17%		100,35	

Les zones naturelles ont été divisées en 4 secteurs ayant chacun des spécificités d'occupation et/ou vocation. Ainsi, nous trouvons :

- **Des secteurs N**

Les secteurs N sont constitués par les espaces naturels de la commune, qu'ils soient protégés ou non. Sur la commune de Bannost-Villegagnon, les secteurs naturels sont essentiellement composés des espaces boisés classés ; la commune ayant peu d'espaces naturels (que ce soit des Zone Naturelle d'Inventaire Écologique, Faunistique et Floristique, Natura 2000 ou autre). Un secteur N derrière l'école Rue de Villegagnon permet de protéger un fonds de jardins, d'ailleurs identifié comme « Parc et Jardin » dans le Mode d'Occupation des Sols de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France.

Un autre secteur N a été délimité autour de la mare située Rue de la Forêt à Bannost, notamment afin de préserver ce secteur de l'urbanisation existante et future.

- **Des secteurs NC**

Il s'agit de la zone de la carrière et notamment des étangs issus de la requalification après extraction des matériaux.

- **Des secteurs NE**

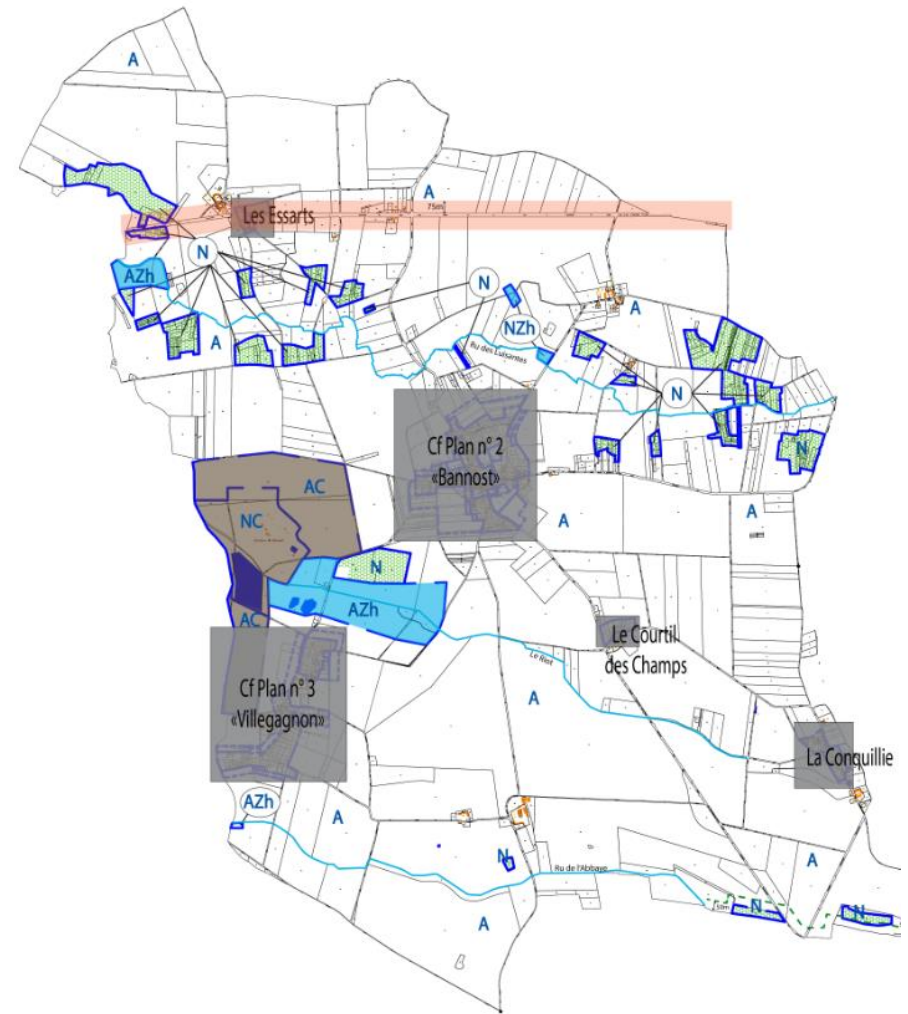
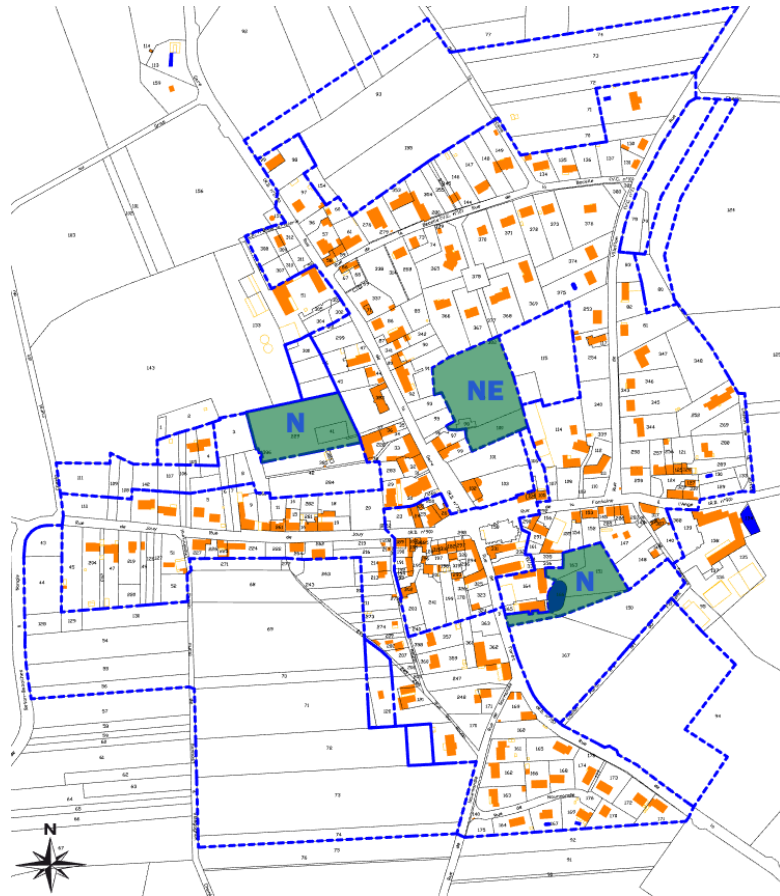
Il s'agit de la zone à vocation d'équipements de loisirs plein-air au cœur de Bannost. Ce zonage doit permettre la construction d'équipements liés aux loisirs plein-air tels que des vestiaires par exemple.

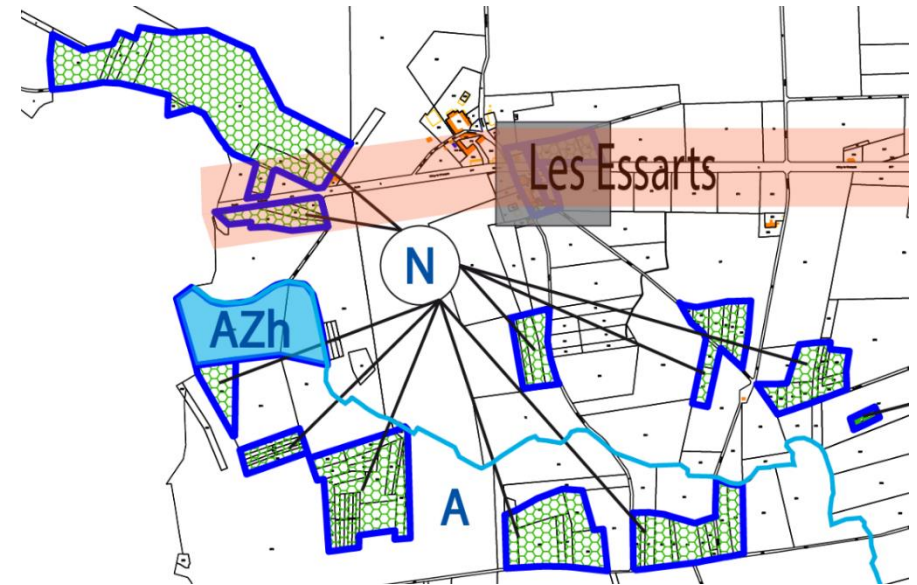
- **Des secteurs NZh**

La « Carte des enveloppes d'alerte zones humides » de la DRIEE identifie des secteurs humides ou potentiellement humide. Ceux-ci sont repris sur le règlement graphique du PLU afin d'éviter la constructibilité, agricole notamment. Ils se situent au sud du Bois de Villegagnon.

IDENTIFICATION DES ZONES NATURELLES DANS LA COMMUNE

Les secteurs N sont représentés en vert, le secteur NE est représenté en vert et les secteurs NZh sont représentés en bleu ciel.





2.3.3. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

LE CLASSEMENT EN ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Repérés par une trame alvéolaire verte, il s'agit des boisements les plus significatifs de la commune pour lesquels une protection est proposée. La grande majorité des espaces boisés classés du POS ont été conservés dans le PLU.

En effet 65ha45 d'Espaces Boisés Classés étaient recensés dans le précédent document d'urbanisme communal, 66ha69 sont classés dans le présent PLU, soit +1ha24.

La commune a identifié d'autres secteurs qui méritaient le classement en espaces boisés classés compte tenu de leur intérêt paysager et sont ajoutés au PLU. Par ailleurs, afin de faire correspondre la réalité du territoire et le zonage, le PLU n'inscrit que les boisements existants. Il s'agit essentiellement d'un boisement situé aux Essart, d'une partie de bois ajouté à proximité de la Fontaine Martin et deux boisements situés au sud de la commune à proximité de la limite communale.

Les boisements supprimés correspondent donc à des ensembles boisés situés sur des espaces où les boisements n'existent plus ou ne forment pas des ensembles d'espaces boisés significatifs. Ces retraites correspondent à des entités réduites, par exemple au nord de la commune, cf. ci-contre.

Les autres suppressions relèvent davantage d'ajustements par rapport à l'état existant et ne remettent nullement en cause la pertinence ou la globalité d'un espace boisé.



2.3.4. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Aucun emplacement réservé n'a été déterminé dans le PLU.

2.3.5. LES SERVITUDES

L'ensemble de ces éléments ont été reportés dans le document annexe intitulé « Servitudes d'utilité publique » :

- A4 : Conservation des terrains riverains de cours d'eau : servitude de passage sur les berges du Ru de la Visandre et de ses affluents
- AC1 : Protection des monuments historiques : Église de Bannost-Villegagnon
- AS1 : Protection des eaux potables et minérales : Captage de Bannost-Villegagnon
- EL7 : Alignement
- I1Bis : Hydrocarbures liquides : Pipeline Donges-Melun-Metz
- I4 : Électricité : Ligne à 225kV Fosses-Creney

2.3.6. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD

GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

ZONE URBAINE ET À URBANISER

Dans les zones urbaines, les risques et nuisances ont été limités à travers les interdictions d'occupation des sols incompatibles avec l'habitat.

Ainsi, les nouveaux bâtiments agricoles sont interdits, notamment pour éviter les conflits d'usage entre les habitants et les exploitants. Dans la même idée, les bâtiments industriels soumis autorisation de la réglementation des installations classées sont également interdits ; les bâtiments soumis à déclaration étant eux autorisés car comportant moins de nuisances.

Concernant les autres activités, la volonté de limiter la surface de plancher constructible obéit à une logique de compatibilité d'usage également : les nuisances (entrées et sorties de véhicules par exemple) vont souvent de pair avec une surface de plancher importante. Aucune zone réservée à l'activités n'a été délimitée au plan de zonage ; la commune n'ayant pas de demande particulière en ce sens.

Concernant les loisirs, la commune n'a pas souhaité autoriser la création de dancings (nuisances sonores la nuit), les loisirs motorisés (incompatibles avec l'habitat) ainsi que les campings et assimilés (aspect des constructions non cohérent avec l'habitat).

La commune a également réglementé les constructions liées aux élevages ; ceux-ci étant autorisés dans les limites prévues par le Règlement Sanitaire Départemental.

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Afin de préserver les espaces agricoles conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il a été prévu une réglementation stricte en zone agricole afin notamment d'éviter la surconsommation d'espace, le mitage et tout ce qui pourrait être incompatible avec l'exploitation agricole.

Ainsi, le caractère agricole du pétitionnaire doit être avéré concernant la construction d'habitations. Celles-ci ne sont d'ailleurs autorisées qu'en cas de présence nécessaire à l'exploitation agricole. Dans cette logique et afin de lutter contre le mitage de l'espace, la distance maximale entre l'habitation et l'exploitation agricole est fixée à 60m ; une distance

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

supérieure remettant en question le caractère « proche » et donc la nécessité d'une présence sur-place.

Afin qu'aucune nuisance ne vienne interférer dans l'activité agricole et notamment dans l'objectif de maintenir les terres agricoles, les champs de panneaux photovoltaïques au sol ont été interdits, ceux-ci étant préférables sur des terres de moins bonne qualité ou en complément d'un bocage.

Enfin, dans une volonté de ne pas bloquer les exploitants mais également toujours dans l'objectif de préserver l'espace et les exploitations agricoles, il a été prévu les cas de changement de destination.

FORMES URBAINES ET PAYSAGES

ZONE URBAINE ET À URBANISER

Conscients de la nécessité d'encourager les économies d'espace, et de valoriser des formes urbaines plus denses et plus innovantes, les élus entendent, à l'occasion d'opérations d'ensemble, favoriser toutes formes urbaines plus innovantes que le pavillon individuel isolé en milieu de parcelle. Cependant, selon les secteurs concernés, des règles spécifiques sont nécessaires pour encadrer ad minima l'initiative des futurs pétitionnaires.

LES INCOMPATIBILITÉS FONCTIONNELLES ET PAYSAGÈRES

Ainsi, le paysage urbain dans sa globalité a été préservé à travers l'interdiction des dépôts ; la préservation du paysage passant par l'interdiction des affouillements et exhaussements non liés à une construction autorisée et l'interdiction du remblai des mares et étangs. Ces éléments font partie intégrante de la commune et méritent d'être maintenus.

Dans un souci de ne pas bloquer la constructibilité des habitants, la commune a souhaité prévoir une disposition encadrant les extensions des constructions existantes. La limite de 40% de la surface de plancher déjà construite apparaît comme une limite au-delà de laquelle la jurisprudence ne considère plus l'extension comme telle mais plutôt comme une nouvelle construction à part entière. La commune a donc souhaité autoriser le plus possible.

Afin de favoriser le renouvellement urbain, la commune a autorisé le changement de destination des bâtiments à condition qu'ils n'engendrent pas d'occupation interdite à l'article 1 du règlement. Cette disposition doit permettre de densifier l'espace par un renouvellement de l'usage d'anciennes constructions réhabilitées à une nouvelle destination.

La reconstruction à l'identique après sinistre a également été autorisée sous conditions afin de permettre à d'anciennes constructions faisant partie intégrante du paysage communal mais ne respectant pas le présent PLU d'être reconstruites. Cette « dérogation » se justifie par la volonté de la commune de conserver l'implantation et les aspects existants (alignement de façades par exemple).

LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver l'unité des espaces bâtis, les règles d'implantation ont été prévues pour intégrer les nouvelles constructions à l'existant :

- L'implantation des nouvelles constructions par rapport à l'emprise publique est donc prévue à l'alignement ou en retrait léger par rapport à la voirie comme cela

existe déjà dans le bâti ancien (zone UA) ou en retrait plus imposant par rapport à la limite d'emprise publique pour permettre le stationnement en façade avant et une sortie des véhicules plus sécurisée (zone UB, 1AU).

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est prévue en limites séparatives afin de maintenir l'uniformité et la continuité visuelle des fronts bâtis (zone UA) ou sur une limite séparative au maximum avec un retrait obligatoire d'au-moins 3m en cas de non contiguïté afin de maintenir une trame bâtie aérée et recherchée en milieu rural (zone UB, 1AU).

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions a été fixée au faitage ainsi qu'à l'égout de toit. Cette manière de procéder permet de régler la question de la hauteur des constructions à toit plat autorisées le cas échéant à l'article 11.

La hauteur fixée dans chaque zone obéit à une logique d'insertion dans le tissu urbain existant. Il avait été relevé des hauteurs distinctives entre le bâti ancien et le bâti récent ; c'est pourquoi la réglementation a été différenciée pour le bâti ancien (9m au faitage et 6m à l'égout de toit en zone UA) et pour le bâti récent (8m au faitage et 4m à l'égout de toit en zone UB et 1AU).

L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La commune a choisi une réglementation souple en prévoyant simplement les impératifs minimaux concernant les aspects. Ainsi, enduire les matériaux bruts apparaît comme un minimum (via un nuancier communal afin d'encadrer les teintes des enduits) dans une logique d'insertion cohérente avec l'existant. Les bardages sont prévus mais doivent s'intégrer dans le nuancier communal, permettant ainsi de réaliser une opération d'isolation thermique par l'extérieur de façon harmonieuse.

Les aspects de la couverture ont été prévus pour s'intégrer dans le tissu urbain existant (tuile petit format ou mécanique dans les zones UA, UB et 1AU) et les pentes de toitures prévues correspondent aux aspects régionaux (entre 35 et 45°). Afin de tenir compte des aspects des petites annexes et des piscines couramment réalisées, des aspects différents sont autorisés.

Un soin particulier a été porté sur les façades, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement et le maintien de matériaux nobles comme la pierre de taille à préserver pour des raisons d'esthétique architecturale

LES PLANTATIONS

Les plantations accompagnant les constructions ont également été prévues concernant les bâtiments d'activités afin de permettre leur bonne insertion dans le paysage (zone UA, UB, 1AU et A).

LA BIODIVERSITÉ

Afin de préserver la biodiversité dans sa globalité, la commune impose un retrait d'au moins 6m par rapport aux berges des cours d'eau et les mares et étangs sont préservés comme relais dans la Trame Bleue (zone UB, 1AU et A).

Afin de favoriser la biodiversité, il est imposé que les plantations soient plurispécifiques (plusieurs espèces de plantes) dans les zones UA, UB et 1AU.

Par ailleurs, afin de favoriser la perméabilité du sol, il est prévu un pourcentage minimal de 20% d'espaces libres perméables (zones UA, UB, 1AU).

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Le retrait des constructions en zone agricole par rapport aux emprises publiques est adaptif en fonction de la voie sur laquelle la construction est implantée.

La hauteur des constructions d'activités agricoles répond au souci de levage des bennes. Ainsi, une limite à 12m au faitage apparaît suffisante au regard des besoins des exploitants agricoles. Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux hauteurs maximales autorisées en zone UA et aux aspects en zone urbaine et à urbaniser afin d'éviter les traitements inégaux devant la loi entre habitants.

La hauteur des constructions en zone naturelle est limitée à 4m. Il s'agira avant tout d'annexes autorisées en secteur UJ / 2AUJ.

CONDITIONS DE DESSERTE

ZONE URBAINE ET À URBANISER

La commune a choisi d'autoriser les impasses mais dans des conditions très strictes afin de respecter la forme naturelle d'évolution urbaine, c'est-à-dire un réseau de rues connectés entre elles et favorisant les relations sociales (Zone UA et 1AU) mais les a interdites en zone UB afin d'éviter le développement d'urbanisation en second rideau.

L'accès aux terrains doit répondre aux exigences de sécurité et notamment du Service Départemental d'Incendie et de Secours en étant au minimum de 4m de large. Cela doit permettre un accès aisé en cas d'urgence.

Les voiries nouvelles sont prévues pour supporter une circulation de village. Aucune nouvelle voie structurante n'est prévue dans le projet communal. Ainsi, la largeur en double sens sera de 6m et la largeur en sens unique de 4m. Ces règles doivent permettre la création de voirie peu large impliquant de fait un ralentissement des véhicules. La sécurité des usagers, piétons et cycles notamment est donc au cœur de la desserte par les voies.

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Il n'a pas été prévu de largeur minimale de voirie ; celle-ci devant être adaptée au cas par cas en fonction des projets. En effet, il ne sera pas traité de façon identique une voie pour desservir une habitation et une voie pour desservir un silo agricole par exemple.

En zone naturelle, celle-ci étant susceptible de ne recevoir que des constructions limitées, il n'a pas été prévu de largeur minimale de voie non plus.

GESTION DES RÉSEAUX

La gestion des réseaux est une des conditions déterminantes dans la constructibilité d'un terrain. Ainsi l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable obéit à un souci de santé et salubrité publique, de même que le raccordement à l'assainissement collectif si un jour celui-ci est réalisé. En attendant, les constructions doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Seule une construction en zone agricole peut déroger à ce principe de raccordement aux réseaux publics. L'alimentation en eau potable peut ainsi être réalisée par des captages, puits ou forages particuliers soumis à l'accord préalable des autorités compétentes et se justifiant par l'éloignement des constructions agricoles par rapport aux réseaux publics.

La gestion des eaux pluviales est primordiale : dans les zones constructibles, il est conseillé qu'elles soient infiltrées sur les parcelles (traitement à l'échelle de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles) quand le sol le permet ou stockées dans des cuves adaptées pour éviter l'engorgement des réseaux.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est réglementé en fonction des normes classiquement en vigueur dans ce domaine.

Ainsi, le nombre de stationnement en zone UA est légèrement inférieur concernant les habitations (2 places par habitation individuel), les possibilités de stationnement étant plus réduites compte tenu de l'absence / petitesse de retrait par rapport aux emprises publiques. En zone UB et 1AU, il est exigé 4 places de stationnement par habitation individuel. Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être mieux utilisé et peut ainsi être aménagé en stationnement aisément.

ÉNERGIE ET COMMUNICATION

Il est demandé la pose d'un fourreau supplémentaire lors des opérations d'aménagement afin d'anticiper le déploiement de la fibre optique notamment. Cela permet à la commune de se préparer au préalable et de ne pas avoir besoin d'opérer des tranchées sur l'espace public réalisé à travers les projets du PLU à l'avenir.

PARTIE 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

La présentation ci-dessous en « tableau » permet une lecture rapide et transversale des impacts du plan local d'urbanisme sur l'environnement.

Par ailleurs, la commune de Bannost-Villegagnon n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Aucun projet de la commune ne peut avoir une incidence sur une zone Natura 2000 située à proximité de la commune.

3.1 LES INCIDENCES PRÉVISIBLES ET LEUR PRISE EN COMPTE PAR LE PLU

3.1.1. LES PROJETS AYANT UN IMPACT POTENTIEL

Lors de la définition des enjeux de la commune, il n'a pas été identifié de zones naturelles pouvant être impacté par les projets de la commune.

3.1.2. LES TABLEAUX DES INCIDENCES PRÉVISIBLES

Les tableaux suivants ont pour objectifs de montrer en quoi l'environnement a été fortement pris en compte dans la réalisation des choix communaux.

	Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...							Bilan des impacts		
		Paysages urbains et naturels et cadre de vie	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...), sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Positifs
Territoire et identité communale	Prise en compte des paysages communaux, des boisements diffus et des cours d'eau	X		X	X			X		Protection du patrimoine naturel La protection des espaces naturels permet de limiter les effets néfastes sur les milieux Protection de 6m de part et d'autre du cours d'eau permettant la prise en compte du risque inondation et la préservation de la ripisylve.	
	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier	X		X	X			X		Conservation d'espaces identitaires et de mini-corridors écologiques.	
	Maintien de l'identité rurale et agricole	X		X	X			X		Conserve le cadre de vie et les paysages urbains valorisants. Maintien des repères dans le paysage. Participe aux corridors écologiques.	
Développement territorial respectueux et volontariste	Les prévisions démographiques		X		X		X		X	Maintien d'une dynamique démographique permettant la vie communale et l'entretien des terrains.	Les stationnements afférents aux constructions augmentent les surfaces imperméabilisées au sol. Suppression d'espaces libres et donc densification de l'espace urbain. Imperméabilisation du sol par les constructions.
	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	X	X		X		X		X	Permet de ne pas créer d'étalement urbain outre mesure et de remplir les espaces libres dans le tissu existant. Rationalise la consommation de terrains.	
	Maitrise de l'énergie	X					X				
	Les impacts du développement communal sur les déplacements						X				

	Choix communaux	Incidences prévisibles sur ...								Bilan des impacts	
		Paysages urbains et naturels et cadre de vie	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...), sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Positifs
Accompagnement du développement par des équipements publics et privés	Renforcement des équipements publics	X									Implique une imperméabilisation des sols et le ruissellement de l'eau, notamment concernant la création ou le maintien d'activités. La carrière implique un bouleversement des paysages mais peuvent contribuer à recréer un environnement favorable lors de sa remise en état.
	Développement économique	X	X		X		X	X	X		
	Développement du tourisme et des loisirs	X			X				X	Permet la préservation de patrimoine ancien en le réhabilitant en hébergement par exemple	
Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	Variation de la surface urbanisée entre 2013 et 2030	X	X		X	X		X		Les objectifs chiffrés permettent d'éviter la surconsommation d'espace et ainsi de préserver les espaces naturels et agricoles	
	Accroissement possible de la densité habitat sur les espaces de 2013	X			X	X					
	Accroissement possible de la densité humaine sur les espaces urbanisés au sens strict de 2013	X							X		
	Accroissement possible des capacités d'accueil sur les espaces urbanisés de 2030	X	X		X				X		
	La situation "réaliste" des dents creuses à horizon + 15 ans	X	X		X	X					

PARTIE 4 : RESPECT ET COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.1 LE RESPECT DES PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME

Le projet communal de Bannost-Villegagnon est une action volontariste pour un développement urbain maîtrisé. Les surfaces des zones d'urbanisation répondent aux seuls besoins identifiés sans excès.

La consommation d'espaces naturels/agricoles est limitée et ne concernent que des projets calculés au plus juste.

Les protections des espaces naturels (Espace Boisé Classé, zones jardins, zone à dominante humide) sont maintenues, permettant d'assurer les continuités écologiques.

Enfin, le développement durable est traduit dans ses trois dimensions, environnementales (préservation des ressources et encouragement à l'utilisation d'énergies et de ressources renouvelables), sociales (mixité de l'habitat en autorisant l'implantation en mitoyenneté par exemple) et économiques (diversification d'activités du monde agricole, possibilité d'accueil d'activités compatibles et non nuisantes dans le tissu urbain).

4.2 COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.2.1. SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL ET SDRIF

La commune entre dans l'aire du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. La compatibilité avec ce schéma a été démontré ci-dessus dans la rubrique « 2.1.1. Justifications des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SDRIF »

4.2.2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Bannost-Villegagnon n'est pas couvert par un programme local de l'habitat. Ce dernier est cours d'élaboration par la communauté de communes du Provinois depuis le 12 juin 2006.

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

4.2.3. PLAN DÉPLACEMENT URBAIN

Bannost-Villegagnon n'est pas couvert par un plan de déplacement urbain mais un plan régional a été défini : approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de-France, le PDUIF définit des actions en matière de déplacements pour les communes.

Ainsi, le PLU de Bannost-Villegagnon respecte les 9 défis recensés par le PDUIF, à savoir :

Défi	Prise en compte par la commune
Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo	Bannost-Villegagnon étant une petite commune, la largeur du réseau viaire ne permet pas toujours d'intégrer des pistes cyclables sur le réseau existant. Néanmoins, la commune a pris en compte les déplacements piétons dans son PADD et les OAP, notamment à travers des chemins de marche pour les loisirs.
Rendre les transports collectifs plus attractifs	Bannost-Villegagnon n'est pas décisionnaire dans ce domaine car le service de transport desservant la commune relève du Conseil Général.
Redonner à la marche de l'importance dans les modes de déplacement	Le PADD et les OAP de la commune prend en compte cet objectif en identifiant les continuités piétonnes sur le territoire communal.
Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	La commune n'est pas concernée par cet objectif relevant davantage des villes pouvant mettre en place un réseau de pistes cyclables.
Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés	La commune crée des voies nouvelles
Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement	La commune a déjà débuté l'aménagement des surfaces podotactiles près des équipements communaux. Les rues étant étroites pour la plupart, il est difficile de créer davantage de trottoirs.
Rationaliser l'organisation des flux de marchandises, favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau	La commune n'est pas concernée.
Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF	La commune n'est pas concernée.
Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	La commune souhaite agir sur les déplacements, notamment en tirant profit de sa desserte par les services de car du Conseil Général et favoriser le covoiturage

4.2.4. CHARTE DU PARC NATUREL RÉGIONAL

Bannost-Villegagnon n'entre pas dans le périmètre d'un parc naturel régional.

4.2.5. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

La PADD de Bannost-Villegagnon est compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion de l'Eau approuvé le 1^{er} décembre 2015

- Défis 1 et 4 : L'infiltration à la parcelle est imposée et la lutte contre l'imperméabilité du sol est clairement affichée, permettant de « Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux pas les polluants « classiques » » et de « Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ».
- Défi 2 : L'assainissement de Bannost-Villegagnon est individuel.
- Défi 3 : Aucun rejet industriel n'est prévu, permettant de « Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ».
- Défi 5 : La commune est concernée par un captage mais aucune urbanisation n'est permise à proximité. Il s'agit du captage situé le long de la RD75a vers la RN4.
- Défi 6 : La commune a classé en zone Naturelle Humide ou zone Agricole Humide les secteurs recensés comme tels.

4.2.6. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

Le SAGE sur le bassin versant de l'Yerres a été approuvé le 13 octobre 2011 et poursuit les objectifs suivants :

- Protection des milieux aquatiques

La commune de Bannost-Villegagnon est sensible à la problématique des eaux superficielles de part la présence de plusieurs rus. Par conséquent, les actions relatives à la protection des milieux aquatiques passent par le règlement du PLU où sont interdites les constructions à moins de 6m des cours d'eau.

Aucune création de plans d'eau n'est par ailleurs prévue dans le projet communal.

Enfin, ont été classées en zone naturelle humide inconstructible les secteurs recensés comme tels.

- Gestion des eaux pluviales

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

La commune, dans l'article 4 de son règlement de PLU, prévoit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, notamment en proposant la récupération des eaux pluviales, d'une part pour ne pas surcharger les réseaux et d'autre part pour que les habitants utilisent cette ressource, notamment pour l'arrosage ou le lavage par exemple.

- Inondations

La commune n'est pas concernée par cette problématique.

- Assainissement

L'assainissement est organisé individuellement comme indiqué ci-dessus dans la compatibilité avec le SDAGE.

- Ressource en eau

Les prélèvements sur la ressource en eau sont assurés par un puits situé sur la commune. D'après le questionnaire envoyé au responsable du réseau, la ressource en eau potable est assurée en tenant compte de l'augmentation démographique prévue.

4.2.7. SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Bannost-Villegagnon entre dans le périmètre de réflexion d'une aire d'accueil des gens du voyage. L'aire d'accueil la plus proche est située à Coulommiers (30 emplacements réalisés). L'aire de Nangis n'est pas très éloignée avec 24 places en service.

L'arrondissement de Provins est en déficit de 65 places par rapport au schéma précédent (2003-2012). Seule l'aire de Nangis est en service et permet l'accueil de 24 places.

Le PLU de Bannost-Villegagnon n'apporte aucune réponse à l'accueil des gens du voyage ; la commune n'étant soumise à aucune obligation en la matière.

4.3 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.3.1. SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

En préservant les espaces naturels (cours d'eau, bosquets, ensemble boisé et forestier), la commune remplit parfaitement son rôle de protecteur de la biodiversité et de maintien de la Trame Verte et Bleue. En ce sens, le projet de la commune est compatible avec les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté le 26 septembre 2013.

Extrait de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale ci-contre où la trame verte le long du Ru des Luisantes et prégnante et protégée par un ensemble d'espaces boisés classés et la trame bleue des ru est protégée par le règlement où les constructions sont interdites à moins de 6m des cours d'eau.

Il est à noter que la trame verte et bleue se prolonge évidemment sur les territoires voisins pour rejoindre le corridor boisé de Jouy (ouest) mais aussi la vallée de l'Aubetin (nord) et les corridors de Bezalles et Jouy (est).

Enfin, la route nationale 4 joue un rôle fragmentant, notamment pour les liaisons entre les corridors au sud et au nord.

4.3.2. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

Le département de la Seine-et-Marne a adopté un Plan Climat Energie Départemental au sein duquel figurent les objectifs suivants :

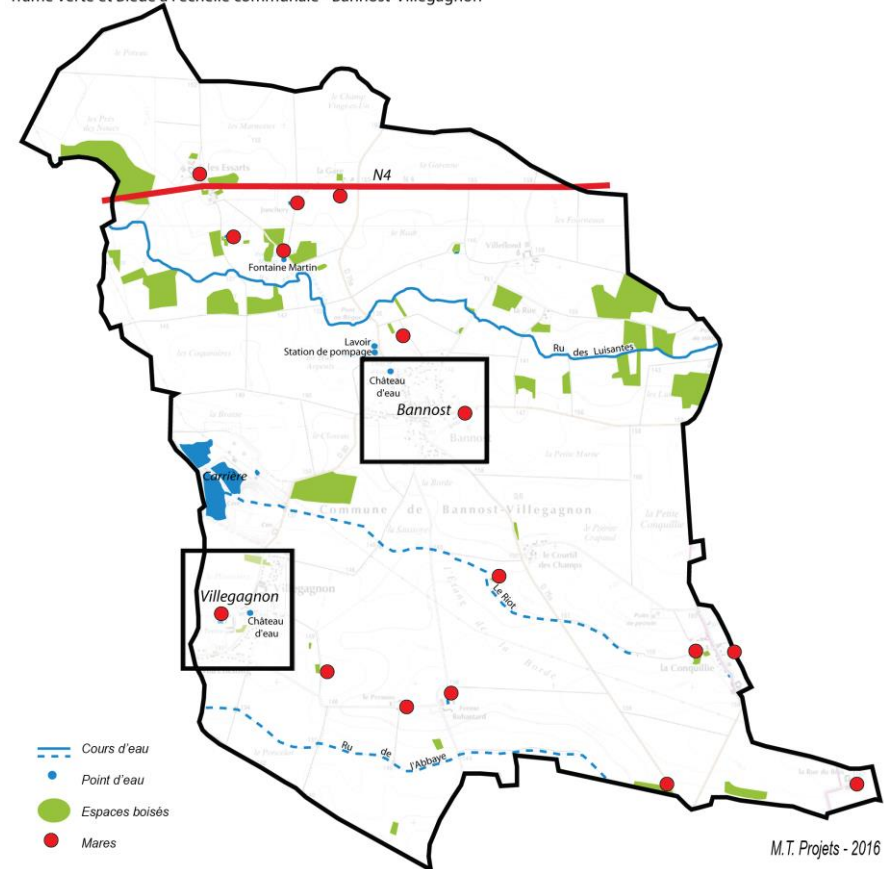
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Lutter contre sa vulnérabilité énergétique
- Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes
- Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.

La commune n'ouvre aucune surface à l'urbanisation à proximité de la RN4, permettant d'éloigner les futurs habitants de la principale source de pollution de la commune.

La commune remplit donc les objectifs, à son échelle, poursuivis par le PCE départemental.

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

Trame Verte et Bleue à l'échelle communale - Bannost-Villegagnon



4.3.3. SCHÉMA RÉGIONAL "CLIMAT - AIR - ENERGIE"

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie a été adopté le 14 décembre 2012 et fixe les orientations locales contribuant à atteindre les objectifs nationaux à l'horizon 2020.

Trois grandes priorités ont été identifiées :

1. Renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments
2. Développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération
3. Réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre

La commune ne fait pas obstacle à l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures, notamment celles des bâtiments agricoles qui, de part leur grande surface, pourraient être une source d'approvisionnement énergétique intéressante.

4.3.4. PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (PIG) ET OPÉRATIONS D'INTÉRÊT NATIONAL (OIN)

Bannost-Villegagnon n'est pas concernée un projet d'intérêt général ou une opération d'intérêt national.

4.3.5. LE SCHÉMA RÉGIONAL / DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES

Bannost-Villegagnon est concernée par l'exploitation de carrière et le périmètre d'exploitation est reporté au plan de zonage 1/10000^e en zone AC et NC.

Celle-ci est située entre Bannost et Villegagnon et n'est pas classée site SEVESO. Les autorisations d'exploitation sont assez longues (30 ans renouvelables) autorisant une bonne végétalisation durant l'exploitation.

Une concertation préalable avec la société d'exploitation a permis d'intégrer dans le règlement les conditions nécessaires à l'extraction des matériaux.

Le matériaux extrait est le Calcaire de Champigny.

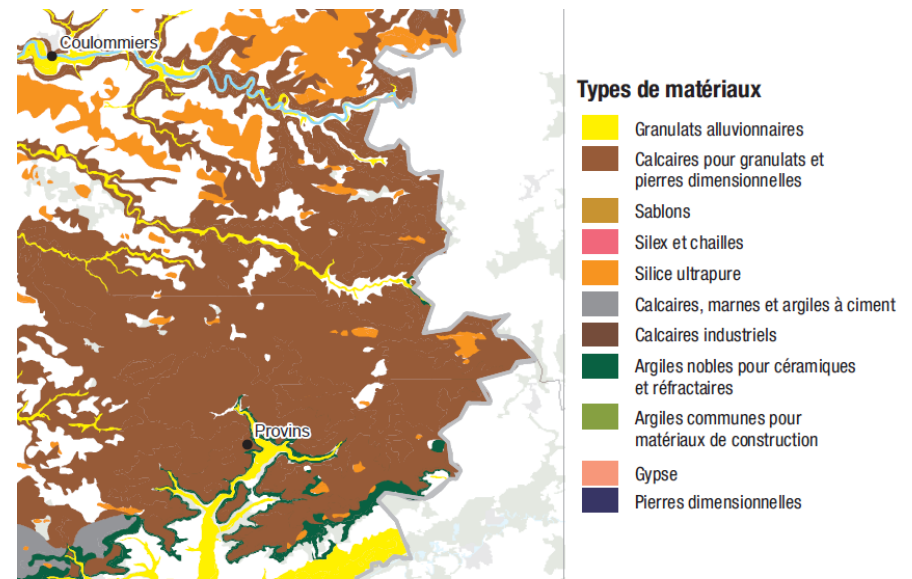
Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

4.3.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE

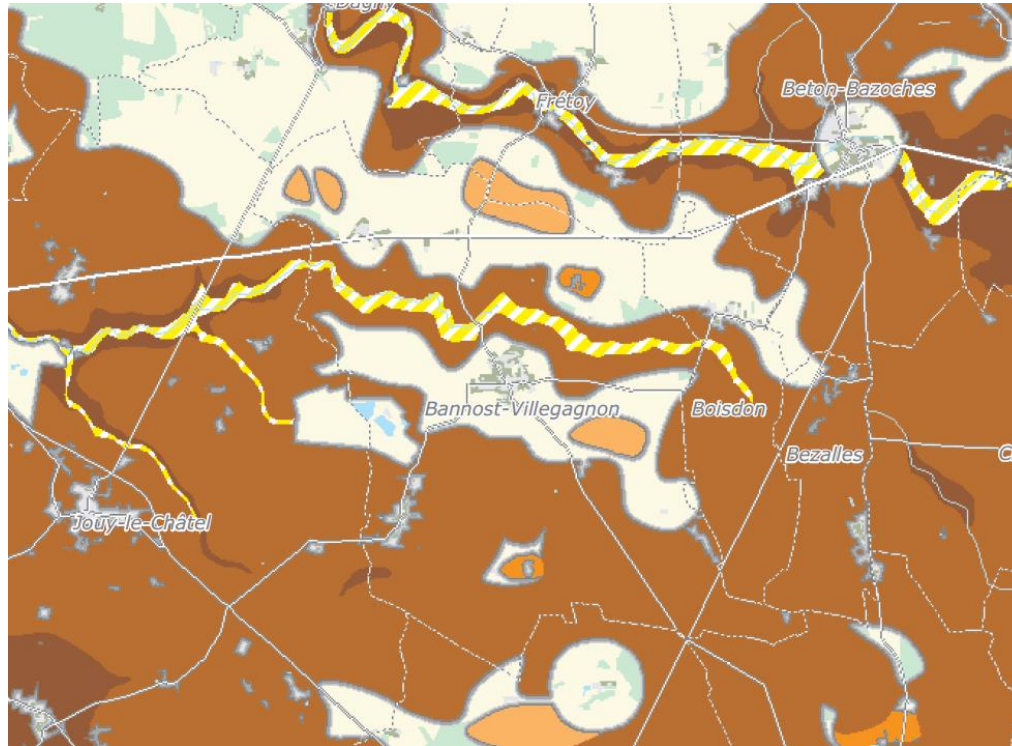
Le Plan de Protection de l'Atmosphère a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 25 mars 2013. Son objectif est de réduire les sources de pollutions atmosphériques mais également de réduire leur impact sanitaire.

Aucune donnée concernant Bannost-Villegagnon ou son immédiate proximité n'est disponible sur le site internet www.airparif.fr

Par ailleurs, aucune installation rejetant des polluants dans l'atmosphère n'est prévue dans le projet communal.



Extrait du Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne

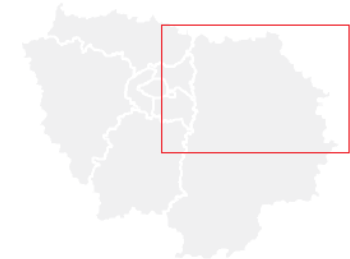


CARTOGRAPHIE THÉMATIQUE DÉPARTEMENTALE 1/100 000



LES GISEMENTS DE MATÉRIAUX DE CARRIÈRES

- hors contraintes de fait,
de type 1 et 1 bis -



SEINE-ET-MARNE NORD

Types de matériaux

Granulats alluvionnaires

- alluvions récentes
- alluvions anciennes de bas à moyen niveau
- alluvions anciennes de haut à très haut niveau

Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles

- indifférenciés à l'affleurement
- indifférenciés sous recouvrement de moins de 15 m

Sablons

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 10 m

Silex et chailles

- à l'affleurement
- sous faible recouvrement (1 mètre)

Silice ultrapure

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Calcaires, marnes et argiles à ciment

- à l'affleurement
- sous recouvrement (D/E < 1,5)

Calcaires industriels

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 15 m

Argiles nobles (céramiques et réfractaires)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 30 m

Argiles communes (tuiles et briques)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Gypse

- limite moyenne, sous recouvrement

Autres matériaux

- Pierres dimensionnelles à l'affleurement



4.3.7. L'ATLAS DES PAYSAGES



Bannost-Villegagnon appartient à l'entité paysagère « Brie de Provins », un des plus vastes plateaux cultivés débordant sur les départements voisins de la Marne et de l'Aube.

Bannost-Villegagnon fait partie de la sous-entité « Plateau central », « presque sans relief, presque sans motifs, où aucune structure ne s'impose » selon l'Atlas des Paysages.

Les bosquets, les hameaux et fermes isolées forment les seuls éléments repères dans le paysage dont le PLU a tenu compte (classement en espace boisé classé, recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination afin de les préserver).

PARTIE 5 : INDICATEURS D'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Objectifs du Code de l'Urbanisme	Orientations du PADD	Objectifs	Indicateurs possibles	Sources des données	Données chiffrées contenues dans le PLU
Équilibre entre renouvellement urbain, préservation des espaces, sauvegarde du patrimoine et les besoins en matière de mobilité et préservation de la biodiversité	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier	Cours d'eau à préserver	Surface des zones humides et linéaires des cours d'eau	Inventaire des zones humides SAGE / SDAGE	
			Surface bénéficiant d'une protection réglementaire au PLU (zone Nzh)	Zone agricole ou naturelle à dominante humide – AZh / Nzh	39.14ha
		Maintien des boisements et bosquets	Espaces boisés classés	Espaces Boisés Classés	66.06ha
	Maintien de l'identité rurale et agricole	Maintien des espaces cultivés	Surface bénéficiant d'une protection réglementaire (zone agricole)	Zone de protection de l'activité agricole - A	1682.42ha
			Surface agricole utile	Chambre d'agriculture	1977ha
	Les impacts du développement communal sur les déplacements	Limiter la création de voirie nouvelle	Linéaire de voirie créer	Orientation d'Aménagement et de Programmation	250m
			Répertorier et protéger le réseau de chemin de randonnée.	Conseil départemental	
	Accroissement possible de la densité habitat	Accroître la densité habitat d'au moins 10% en 15 ans sur les espaces habitat de 2013	Nombre de permis de construire accordés en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2013	Service instructeur Provinois	+ 9.9%
	Accroissement possible de la densité humaine	Accroître la densité humaine d'au moins 10% en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2013	Nombre d'habitants supplémentaires en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2013		+ 12.7 %
	Accroissement possible des capacités d'accueil	Accroître la densité habitat d'au moins 10% en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2030	Nombre de permis de construire accordés en 2030 dans les extensions urbaines		+ 16.7%
Recensement des dents creuses	Comblent les espaces urbains interstitiels	Nombre de dents creuses comblées	16		
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	Maintien des espaces de vergers et de jardins	Surface bénéficiant d'une protection réglementaire (zone naturelle à vocation de jardin)	Zone urbaine / à urbaniser à vocation de jardins	4.79ha

Diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité de l'habitat	Les prévisions démographiques	Nombre de logement créés dans les zones AU	Bilan annuel des autorisations d'urbanisme	Service instructeur	38 logements prévus
		Surface des zones de projet			2.27 ha
		Surface de plancher construite			Entre 5764m ² et 6917m ²
	Renforcement des équipements publics	Développement de la fibre optique	Linéaire de fibre optique déployé	Conseil départemental	
	Développement économique	Développement de l'activité économique	Nombre d'entreprises et d'emplois créés et maintenus	Chambres consulaires	
	Développement du tourisme et des loisirs	Développement de l'hébergement touristique	Nombre de places d'hébergement créés	Communauté de communes	
Développement des chemins piétonniers		Linéaire de chemins créés, aménagés, maintenus	Commune et Conseil départemental		
Réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol	Maitrise de l'énergie	Développement des énergies renouvelables	Nombre de dispositif permettant l'utilisation de technique renouvelables	ADEME	
		Réhabilitation de logements par des dispositifs isolants	Nombre de subventions accordées	ANAH	
Prévention des risques et nuisances	Développement économique	Eviter les nuisances et les risques à proximité des espaces bâtis	Nombre d'aléas naturels recensés	Préfecture	
			Nombre d'entreprises soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Direction Régionale de l'Environnement	