

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

Commune de Bannost-Villegagnon

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

LE CONTENU D'UN PLU	3
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
RÔLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
CONTINUITÉS ECOLOGIQUES	4
PAYSAGE.....	4
DÉVELOPPEMENT COMMUNAL.....	4
MIXITÉ FONCTIONNELLE	4
ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION.....	5
CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES	5
ESPACES PUBLICS	5
CHIFFRE CLÉS DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE	6
SUPERFICIE	6
NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES	6
NOMBRE D'HABITANTS POTENTIELS.....	6
VOIRIE NOUVELLE CRÉÉE	6
DENSITÉ MOYENNE PRÉVUE	6
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU PROJET VILLEFLOND.....	7
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLÉS DU PROJET VILLEFLOND.....	8
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU PROJET BECELLE.....	9
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLÉS DU PROJET BECELLE	10
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU PROJET FONTENIL.....	11
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLÉS DU PROJET FONTENIL	12

LE CONTENU D'UN PLU

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

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

RÔLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTINUITÉS ECOLOGIQUES

Les continuités écologiques sont renforcées grâce à la création de fonds de jardins (Projet "Villeflond"). Ceux-ci sont imposés par le règlement (classement en zone NJ - naturelle jardin). Cela permettra un meilleur passage de la petite faune et contribuera à la perméabilité du sol.

Dans les autres zones de projet, les surfaces prévisionnelles des parcelles laissent prévoir une perméabilité satisfaisante.

La préservation d'éléments environnementaux/écologiques passe également par le maintien de la mare jouxtant le projet "Fontenil".

PAYSAGE

L'intégration paysagère des constructions est assurée par des plantations en fonds de jardins par exemple pour les projets "Villeflond". Celles-ci servent également de transition avec l'espace agricole et permettent de retenir les poussières lors des moissons par exemple.

DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

Les projets sont répartis sur le territoire de Bannost. Le choix a été fait de privilégier plusieurs localisations afin d'éviter la création d'un unique lotissement. Les voiries urbanisées sur un seul côté ont été privilégiées sans pour autant créer d'étalement urbain en dehors de la partie agglomérée. Ainsi, il a été évité d'urbaniser en direction de Villegagnon (Route de Jouy) car la sécurité des usagers n'était pas assurée (virage) mais il a été choisi de profiter des viabilités de la rue de Normandie ; la sécurité des futurs habitants y étant plus forte vis-à-vis de l'insertion des véhicules sur la voie (visibilité).

Le développement communal repose également sur des choix forts que la commune a dû faire au regard de la compatibilité nécessaire avec les documents supra-communaux (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France notamment) et a supprimé un secteur d'urbanisation du Plan d'Occupation des Sols en entrée de village (rue de la Forêt). Toutefois, afin de préserver cette opportunité d'urbanisation à long terme, la commune a opté pour un classement A0 ("agricole zéro") qui interdit toute construction. Ainsi, aucun risque pour la commune qu'un bâtiment agricole soit construit sur cet espace. Ce choix est d'ailleurs présent en plusieurs endroits de la commune sur lesquels reposent une présomption d'urbanisation à long terme, ne fermant ainsi aucune possibilité de développement à long terme.

Enfin, la densification du centre bourg repose également sur le projet Becelle qui vient combler un espace de culture en cœur de village, répondant aux objectifs de densification posés par le Code de l'Urbanisme. Cette densification est le pilier du projet dans les autres parties urbanisées de la commune comme Villegagnon, la Conquillie où le comblement des dents creuses le long des axes existants sont les seuls projets admis par le règlement.

MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le règlement ne fait pas obstacle à la création d'activités compatibles avec les habitations environnantes. Cette mixité se retrouve très souvent en milieu rural où les artisans installent leurs bâtiments d'activités dans le tissu urbain.

ECHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

La commune n'a pas établi d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIRIES

La rue de Villeflond possède l'ensemble des viabilités pour urbaniser, la rue étant urbanisée sur un côté actuellement. La création récente d'un trottoir en face de la zone à urbaniser renforce la sécurité des futurs usagers.

Le projet Becelle impliquerait la création d'une voirie nouvelle, en impasse, à partir de la Rue de Villeflond. La liaison serait à double sens avec une place de retournement pour les services déchets. L'accès sur la rue de Villeflond existe déjà, il serait simplement à aménager.

Le projet Fontenil prévoit la création d'une voirie reliant la Rue de la Forêt à la Rue de Fontenil. À double sens ou à sens unique, cette voirie permet une desserte interne du secteur, évitant la création d'une nouvelle impasse. Dans sa partie la plus longue, parallèle à la rue de Fontenil, une légère courbe vient rompre la linéarité, garantissant le ralentissement des véhicules.

Les déplacements piétons sont intégrés aux profils de voirie ; la largeur minimale des nouvelles voies prenant en compte la création de trottoirs.

ESPACES PUBLICS

Les projets ne comportent pas d'espaces publics dits de socialisation de type "place". La commune a choisi de maintenir la place de l'espace plein-air au cœur du village, point de rencontre des habitants et des jeunes autour du sport (terrain de foot, city-stade). Le projet Becelle possèdera une liaison piétonne à cet espace, rendant également plus facile l'accès pour les nouveaux habitants de la rue de Villeflond.

CHIFFRE CLÉS DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE

SUPERFICIE

Superficie totale des zones de projet : 2ha76

- Dont : zone constructible AU "A urbaniser" : 2ha27

- Dont : zone jardin 2AUJ : 0ha49

Surface agricole consommée : 100%

NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES

38

NOMBRE D'HABITANTS POTENTIELS

105

VOIRIE NOUVELLE CRÉÉE

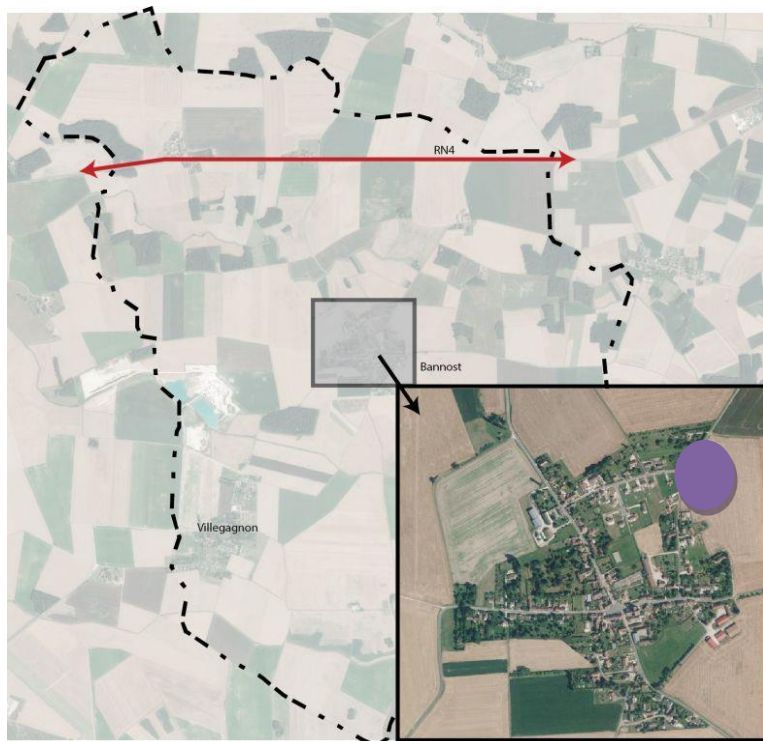
250m

DENSITÉ MOYENNE PRÉVUE

13.7 logements à l'hectare en moyenne

34 habitants à l'hectare

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU PROJET VILLEFLOND



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Villeflond
PLU Bannost-Villegagnon

Cabinet de conseils en urbanisme M.T. Projets

Chiffres clés





Surface : 0ha45 (2AU) et 0ha49 (2AUJ)

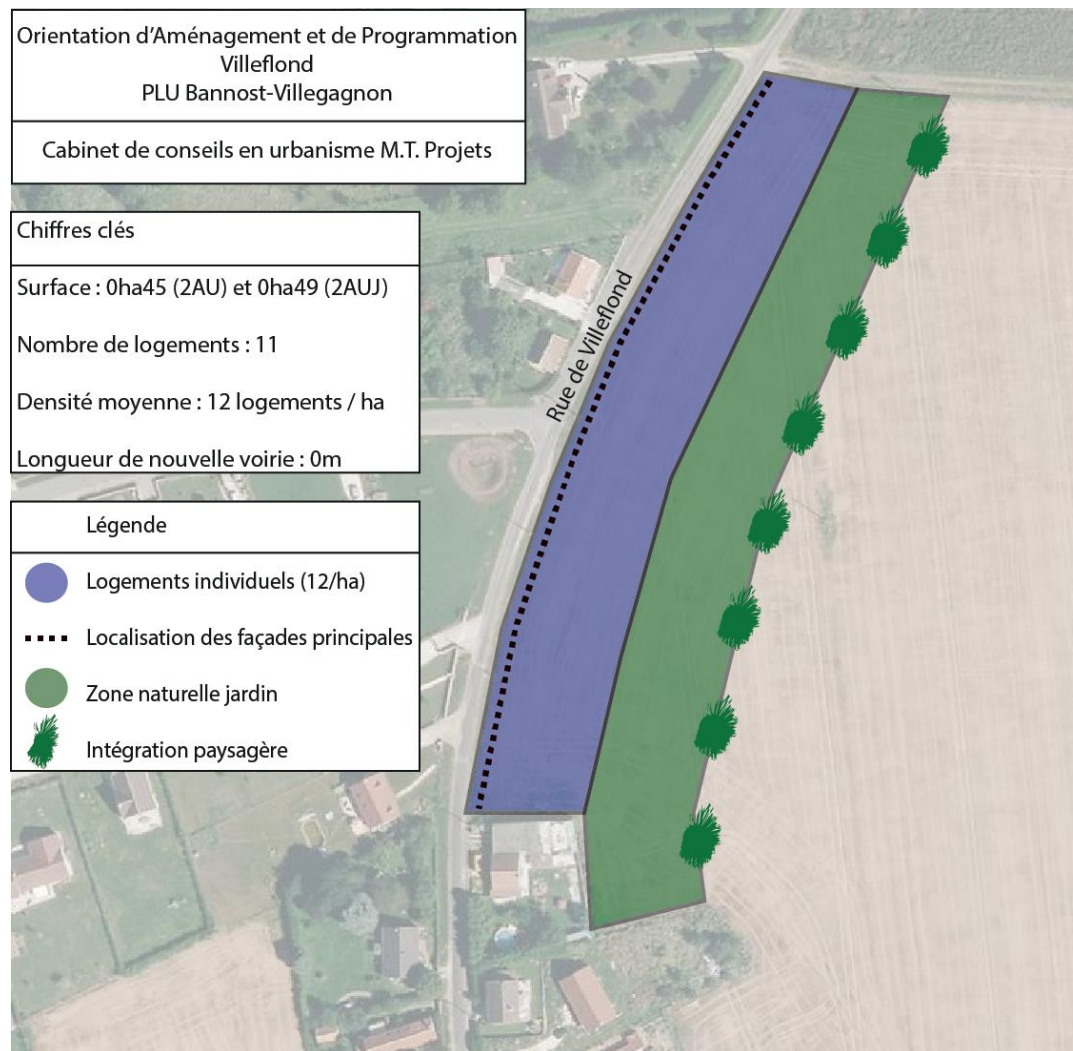
Nombre de logements : 11

Densité moyenne : 12 logements / ha

Longueur de nouvelle voirie : 0m

Légende

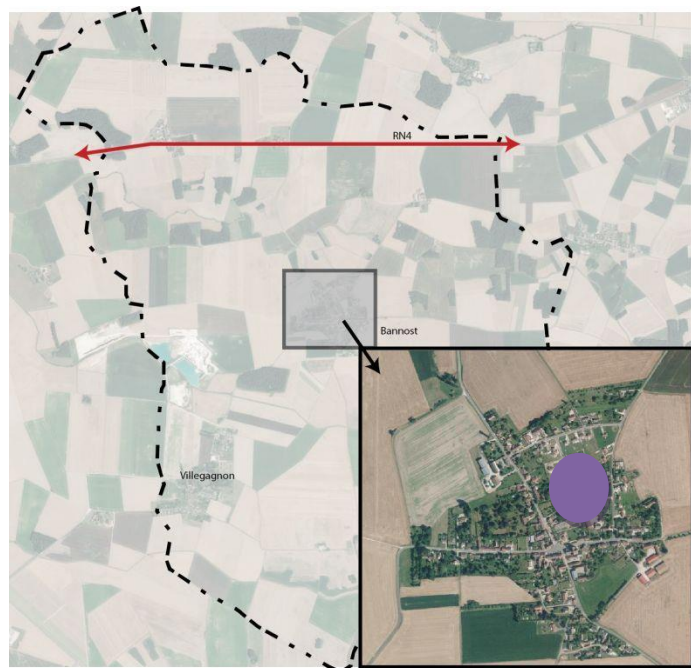
-  Logements individuels (12/ha)
-  Localisation des façades principales
-  Zone naturelle jardin
-  Intégration paysagère



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLÉS DU PROJET VILLEFLOND

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Rue de Villeflond, nord-est de Bannost ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement POS : Zone constructible 	<p>DISPOSITION RELATIVES AU SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Parallèles à la voie, pas de pignon ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Constructions en face tout le long de la rue ➤ Liaison viaire : Liée à la Rue de la Becelle et liaison douce possible via la future voirie du projet "Becelle" pour rejoindre l'école et la Mairie ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Pas d'extension prévue 	<p>CHIFFRES CLÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 0ha94 dont 0ha45 en zone constructible 2AU et 0ha49 en zone jardins2AUJ ➤ Nombre de constructions potentielles : 11 ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 900m² ➤ Densité : 12 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 30 habitants ➤ Réseaux : présents sans renforts nécessaires ➤ Longueur de nouvelle voirie : Aucune nouvelle voirie

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU PROJET BECELLE



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Becelle / Villeflond
PLU Bannost-Villegagnon

Cabinet de conseils en urbanisme M.T. Projets

Chiffres clés

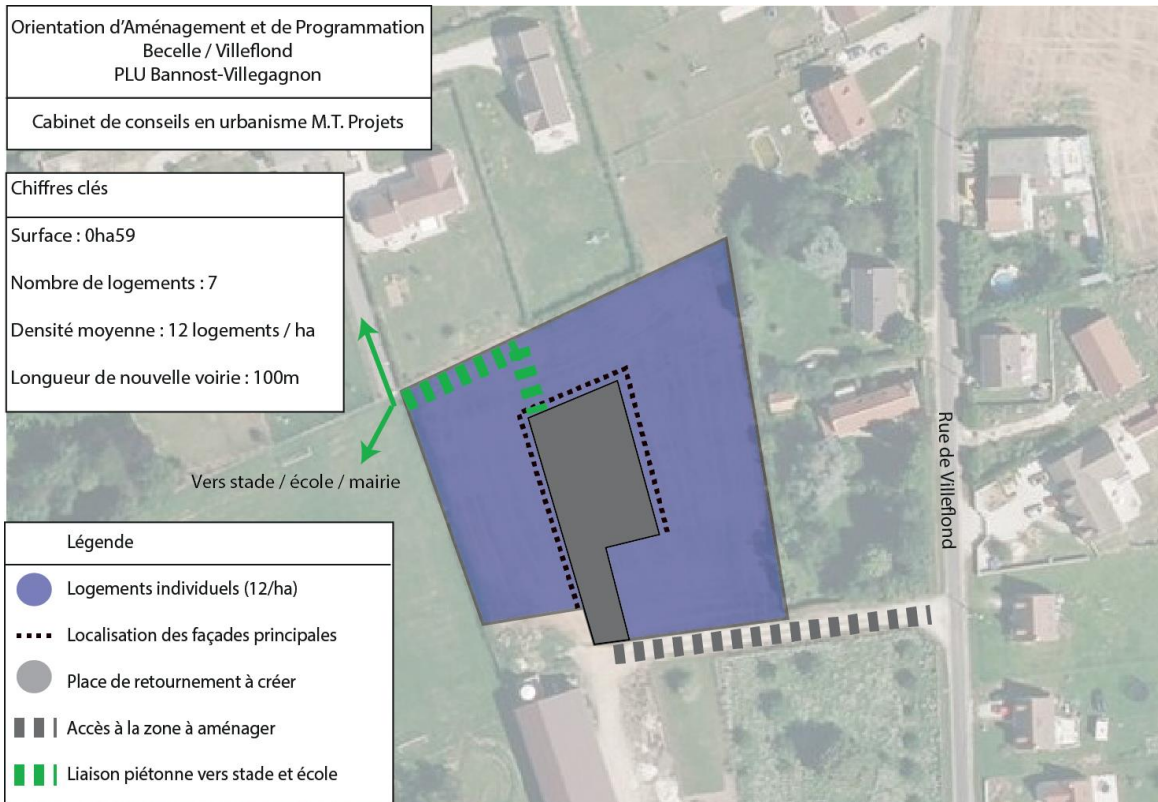
Surface : 0ha59

Nombre de logements : 7

Densité moyenne : 12 logements / ha

Longueur de nouvelle voirie : 100m

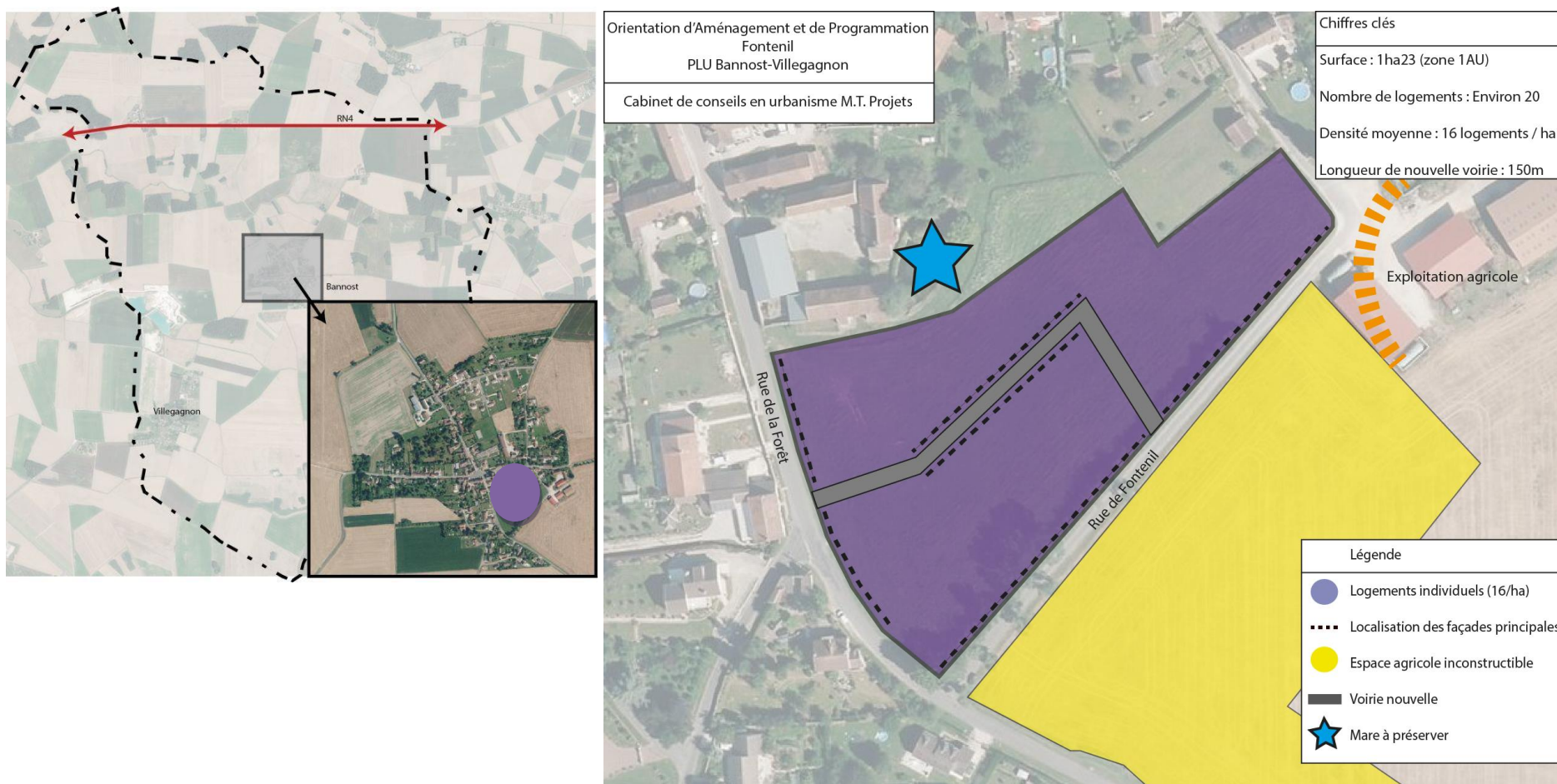
- Légende
- Logements individuels (12/ha)
 - Localisation des façades principales
 - Place de retournement à créer
 - Accès à la zone à aménager
 - Liaison piétonne vers stade et école



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLÉS DU PROJET BECELLE

DESCRIPTION DU SITE	DISPOSITION RELATIVES AU SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Cœur de village jouxtant le lotissement de la Becelle ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement POS : Zone agricole 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Parallèles à la voie, pas de pignon ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins conseillées ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
ENJEUX	CHIFFRES CLÉS
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Densification du cœur de village à proximité des équipements ➤ Liaison viaire : Liée à la Rue de Villeflond et liaison douce possible pour rejoindre l'école, l'espace de loisirs et la Mairie ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Pas d'extension prévue 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 0ha59 en zone constructible 1AU ➤ Nombre de constructions potentielles : 7 ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 680m² (hors VRD) ➤ Densité : 12 logements par hectare (la place de retournement consomme de l'espace) ➤ Potentiel démographique : 17 habitants ➤ Réseaux : présents sur la Rue de Villeflond, à étendre ➤ Longueur de nouvelle voirie : 100m de voirie nouvelle dont 55m en emplacement réservé

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU PROJET FONTENIL



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLÉS DU PROJET FONTENIL

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Rue de Fontenil, entrée de village sud de Bannost ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement POS : Zone constructible 	<p>DISPOSITION RELATIVES AU SCHÉMA D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Parallèles aux voies, pas de pignon ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins conseillées et préservation de la mare existante ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Densification de l'entrée de village, l'urbanisation étant présente en face de la Rue de la Forêt ➤ Liaison viaire : Liée à la Rue de la Forêt et la Rue du Fontenil via une voirie courbe sécurisant les usagers ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Extension prévue de l'autre côté de la Rue de Fontenil à long terme via une zone agricole inconstructible "gelant" les constructions possibles. 	<p>CHIFFRES CLÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 1ha23 en zone constructible 1AU ➤ Nombre de constructions potentielles : Environ 20 ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 615m² ➤ Densité : 16 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 50 habitants ➤ Réseaux : à créer dans la zone mais présents dans la Rue de Fontenil et la Rue de la Forêt ➤ Longueur de nouvelle voirie : 150m de voirie nouvelle à créer