

Mairie de Bannost-Villegagnon
2 rue de la Gare
77 970 Bannost-Villegagnon

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BANNOST-VILLEGAGNON 2 - PADD



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
Conseil Municipal en date
du : 19/02/2026*

Le Maire

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION.....	3
II. LES OBJECTIFS DU PADD	5
II.1 Favoriser le développement économique pour un meilleur équilibre habitat/emploi	6
II.2 Développer le tissu urbain en cohérence avec les spécificités du territoire	6
II.3 Améliorer les déplacements et les circulations.	6
II.4 Préserver les espaces naturels, agricoles	6
II.5 Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie	7
II.6 Valoriser et protéger le patrimoine urbain	7
II.7 Modération de la consommation d'espace	7

I. INTRODUCTION

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est un élément obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, (modifié par l'ordonnance du 23 septembre 2015) assigne au PADD les objectifs suivants :

- définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune ;
- fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ;

Ce PADD est fondé sur le diagnostic illustré dans le rapport de présentation et traduit la politique communale envisagée, selon les grands principes énoncés dans les articles L 101-2 et L 102-4 du code de l'Urbanisme :

Art. L. 102-4 du 23 septembre 2015 :

Des directives territoriales d'aménagement et de développement durables peuvent déterminer les objectifs et orientations de l'Etat en matière d'urbanisme, de logement, de transports et de déplacements, de développement des communications électroniques, de développement économique et culturel, d'espaces publics, de commerce, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, de cohérence des continuités écologiques, d'amélioration des performances énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre dans des territoires présentant des enjeux nationaux dans un ou plusieurs de ces domaines.

Art. L. 101-2 du 23 septembre 2015 :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

II. LES OBJECTIFS DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable traduit une exigence croissante de qualité du cadre de vie, de l'environnement et un souci d'équilibre dans la répartition des lieux habités, des commerces, services et équipements. Le territoire de Bannost-Villegagnon présente une richesse des paysages bâtis et naturels, atout majeur et source d'activité qu'il convient de présenter et mettre en valeur.

Il convient de poursuivre l'endiguement du mitage anarchique des zones naturelles et boisées, en préservant strictement certains espaces et en permettant d'autres à l'ouverture de l'urbanisation. Pour répondre aux besoins identifiés au travers du diagnostic, la municipalité de Bannost-Villegagnon a souhaité une stratégie politique qui repose sur les sept grandes orientations suivantes :

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

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

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

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

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

II.3 Améliorer les déplacements et les circulations.

- Améliorer les conditions de circulation pour les engins de sécurité incendie et de ramassage des déchets,
- Faire ralentir la vitesse des circulations dans le bourg par des aménagements adaptés,
- Faciliter les dessertes de transports en commun en harmonie avec les communes voisines,
- Faciliter et sécuriser les déplacements piétons et cyclables dans le village,
- Exploiter les sentiers existants,
- Déterminer des sentiers de promenade, à pieds ou à vélo,
- Prévoir un stationnement suffisant en lien avec les nouveaux logements,
- Imposer un nombre de places de stationnement minimal par construction et/ou réhabilitation, division, extension...

II.4 Préserver les espaces naturels, agricoles

- Protéger les espaces boisés,
- Préserver les espaces agricoles du plateau,
- Préserver les fossés et leurs abords,
- Prendre en compte les potentielles zones humides
- Maintenir un espace paysagé de transition,

II.5 Développer les communications numériques et les réseaux d'énergie

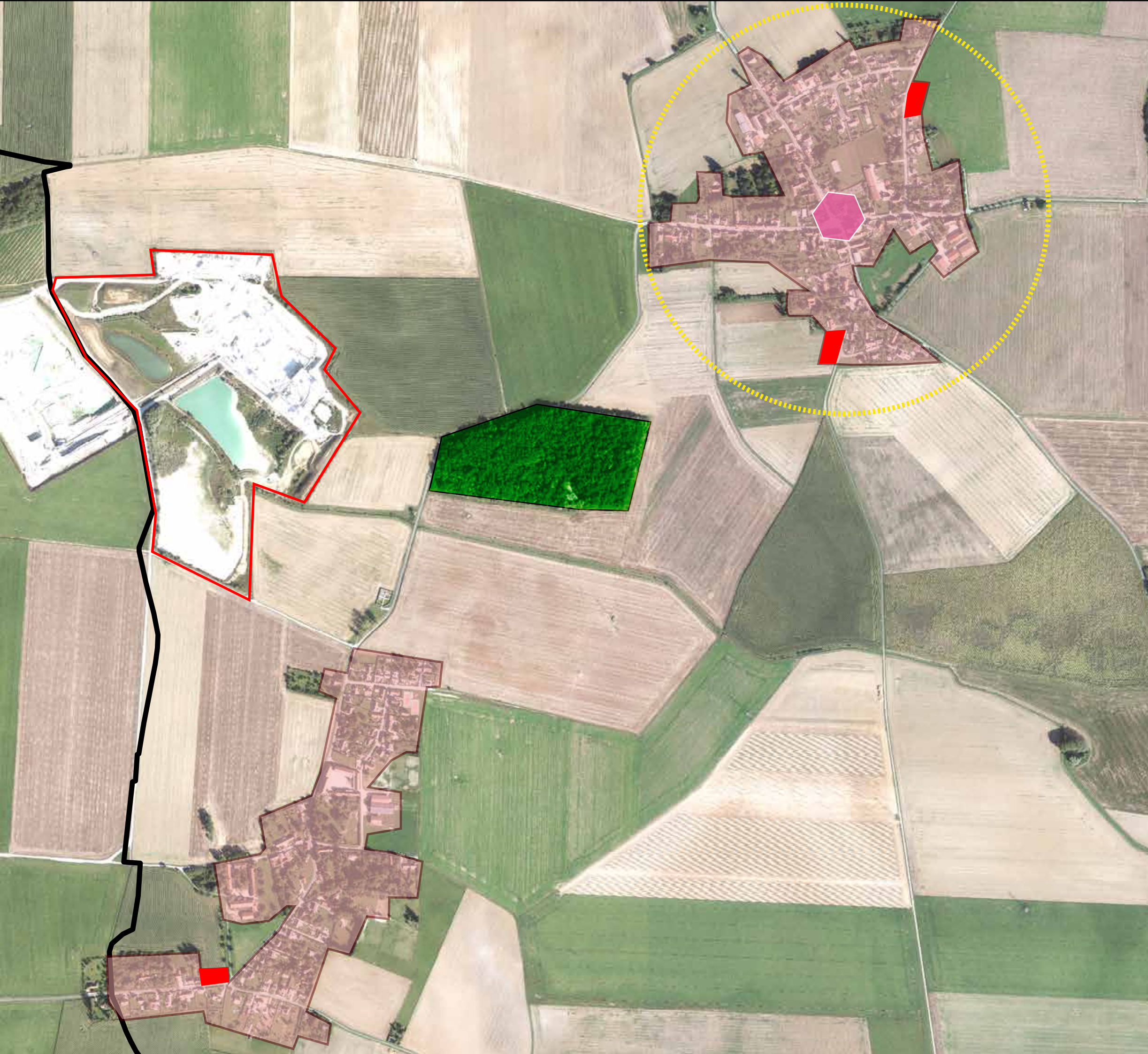
- Accompagner le développement de la fibre optique dans le cadre des aménagements prévus par SEINE ET MARNE numérique et la Communauté de Communes ;
- Permettre le développement des réseaux d'énergie ;
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

II.6 Valoriser et protéger le patrimoine urbain

- Préserver la morphologie urbaine et la qualité architecturale et paysagère du centre-bourg.
- Maintenir les perspectives visuelles sur la plaine,
- Harmoniser les nouvelles constructions avec le bâti voisin existant
- La commune entend montrer l'exemple en intégrant les énergies renouvelables et les dispositifs de performance énergétique dans les projets de construction ou de rénovation des bâtiments publics.
- La commune encourage le développement d'une production d'énergie renouvelable locale, afin de réduire la dépendance aux énergies fossiles et de renforcer l'autonomie énergétique du territoire.

II.7 Modération de la consommation d'espace

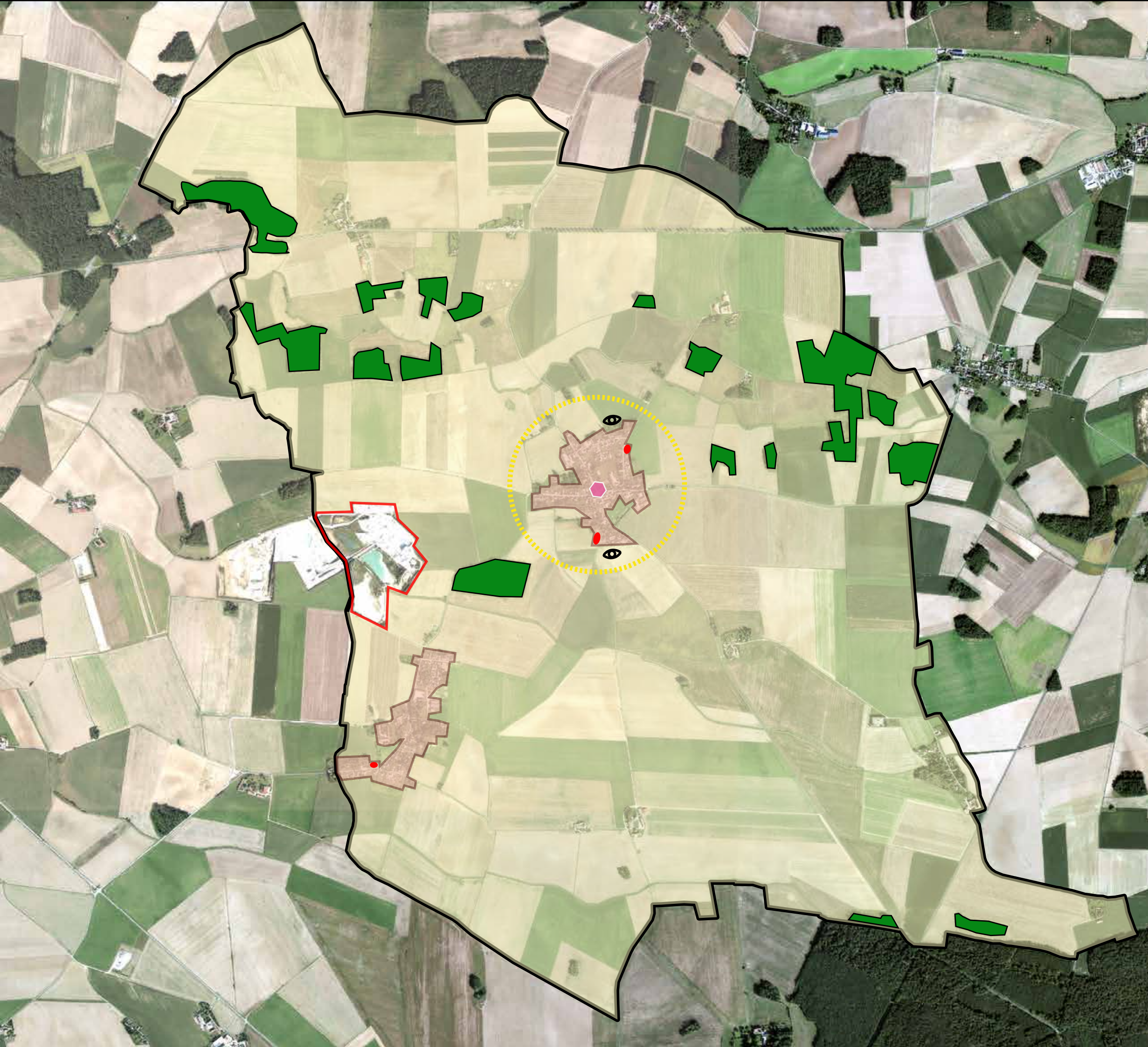
- La commune va densifier son territoire en comblant les dents creuses et souhaite ouvrir à l'urbanisation au maximum 0,99 ha de terrain en extension en conformité avec le SCoT du Grand Provinois.
- La commune va donc permettre l'implantation de 34 logements entre 2020 et 2040 en permettant la densification par comblement des dents creuses 25 logements prévus et des extensions mineures permettant l'implantation de 9 logements dont 3 entre 2020 et 2030 et 6 entre 2030 et 2040.
- La commune de Bannost-Villegagnon ne permet pas de répondre à son point mort estimé à 54 constructions entre 2020 et 2040. Par conséquent la croissance de 0% pourra être négative d'ici 2040.



SCHEMA PADD Centre-ville

-  Maintien des limites du tissu urbain actuel
-  Permettre l'extension des limites urbaines à vocation principale d'habitat en conformité avec le SCoT du grand provinois (0,99 ha)
-  Permettre l'augmentation de la densité humaine et de la densité d'habitat
-  Protéger les espaces naturels et les massifs boisés
-  Renforcer le niveau d'équipement
-  Préserver l'activité de carrière
-  Maintenir un espace paysagé de transition
-  Maintenir les perspectives visuelles sur la plaine

SCHEMA PADD



-  Maintien des limites du tissu urbain actuel
-  Permettre l'extension des limites urbaines à vocation principale d'habitat en conformité avec le SCoT du grand provinois (0,99 ha)
-  Permettre l'augmentation de la densité humaine et de la densité d'habitat
-  Protéger les espaces naturels et les massifs boisés
-  Préserver les mosaïques agricoles
-  Renforcer le niveau d'équipement
-  Préserver l'activité de carrière
-  Maintenir un espace paysagé de transition
-  Maintenir les perspectives visuelles sur la plaine