DEUXIÈME PARTIE

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC , DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DU COMMISSAIRE- ENQUÊTEUR (préalables à ses réponses dans ce document).

NOTE : Il n'y a pas eu de dépôt d'observation ni de demandes sur le site informatique de la mairie.

Les libellés en caractères noirs droits fins sont des résumés des observations du public et des Personnes Publiques Associées. Les réponses des divers intervenants font suite :

- Les phrases *en bleu italique* sont les réponses envisagées par le maître d'œuvre (bureau d'études CDHU).
- Les phrases en *rouge italique* sont celles de la Mairie, maître d'ouvrage.
- Les phrases en *violet italique* sont celles du Commissaire-Enquêteur (C.E.).

A/ Observations écrites et orales du public auprès du C.E. :

A.1/ Monsieur Patrick PRIN , président de l'association Comité de Défense du site classé de Flagy-Vallée de l'Orvanne (CDSCF-VO).

Les propositions de réponses du bureau d'études (maître d'œuvre) sont les mêmes que celles émises dans la partie B.10/ du présent document .

Même remarque que le bureau d'études.

Les remarques émises en tant que personne physique de cet administré sont identiques à celles de l'Association, en tant que Personne Publique Associée dont il est Président (cf. paragraphe B.10/ de cette troisième partie).

Par souci d'éviter les redites, le C.E. a effectué les réponses aux questions de M.Prin (notamment) aux § B.9/10^a et B.10/3^o. Prière de s'y rendre pour en prendre connaissance.

A.2/ Monsieur Gérard BATUT 18 Rue de la Croix Saint Marc.

Cet administré n'a pas retrouvé sur le plan la zone AUe et demande la signification de cette dénomination.

Sur le plan proposé, la Zone AUe apparaît nettement

La zone AUe est une zone d'extension urbaine du bourg, de densité moyenne, à vocation d'habitat, de services et d'équipements nécessaires à la vie sociale.

A.3/ Monsieur Rémi MAUCLERC (par courrier adressé au C.E.) :

Cet administré envisage de créer sur le site de **Machemoulin** des gîtes et une salle de réception. Son projet est au stade de l'étude de faisabilité et aurait reçu des marques d'intérêt de la part du Service de développement du pôle aménagement et territoire, de Seine-et-Marne Attractivité et de la Chambre d'agriculture d'Île de France. Le bâtiment envisagé se trouvant sur le site classé de la vallée de l'Orvanne, sa construction devra être soumise à l'aval de l'architecte des bâtiments de France. M.Mauclerc précise que,

bien que ce site n'est plus utilisé à des fins agricoles depuis des décennies, il figure sur le plan en zone A. M. Mauclerc formule donc les demandes suivantes (citations exactes) :

- Envisager la **création d'une sous-zone Aa** dont l'article A2 sera complété en reprenant en partie les termes de l'article 2 du règlement de la zone Nd (annexe 1 jaune) et dont la délimitation pourrait être identique à celle de l'ancienne zone NCa de l'ancien POS (annexe 2).

- Remplacer le terme « **bâtiment d'habitation principal** » par « **bâtiment principal** » qui figure à l'article A2 et qui restreint les possibilités d'aménagement du bâti existant par « bâtiment principal » (annexes 3 et 4). (Le bureau d'étude m'a confirmé que le terme « bâtiment d'habitation principal » est à utiliser dans le cadre d'habitation isolée et non d'ensemble de bâtiments ; Cette notion de bâtiment principal est celle utilisée par le service urbanisme opérationnel de la DDT.)

Ces modifications sont mineures et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU et sont compatibles avec les documents du SDRIF approuvé et du projet de SCoT Seine et Loing.

Le document présente un plan qui n'est pas repris ici.

Cette demande sera prise en compte via une modification de zonage du PLU (identification des bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination) et une modification du règlement écrit (il sera précisé quels types de changements de destination sont autorisés).

Cette demande relative à ce projet d'aménagement de gîtes et d'une salle de réception sera prise en compte et le zonage du PLU modifié en conséquence.

Ce document, adressé au C.E., lui paraît présenter un projet intéressant et susceptible de créer des emplois et d'augmenter l'attractivité de la commune. La décision municipale de prendre en compte la demande du requérant concernant la modification de zonage lui semble être de nature à orienter favorablement l'autorisation de l'architecte des monuments de France si le bâtiment prévu répond aux exigences de la protection du site classé de la vallée de l'Orvanne.

A.4/ Remarques verbales adressées au C.E. par une administrée restée anonyme :

1°) Rue Grande, le dos d'âne est insuffisant pour ralentir les voitures qui roulent bien trop vite dans un village.

2°) Rue d'Episy, pour la sécurité des enfants et des parents, il conviendrait que la largeur de la rue devant l'école maternelle soit réduite à une voie.

Après vérification sur place par le C.E., ces remarques, guidées par un souci de sécurité, semblent rationnelles et les travaux afférents peu coûteux à effectuer car des dispositions physiques analogues existent ailleurs, dans des communes de taille comparable.

B/ Avis des Personnes Publiques Associées

B.1/ Chambre d'agriculture de la région Ile-de-France

La Chambre d'agriculture de région Ile-de-France émet plusieurs remarques :

1°) Terres agricoles (cultures, prairies, pâtures,...) **classées en zone N**.

Le classement doit refléter l'occupation réelle du sol et que les terres et bâtiments agricoles en dehors des zones urbaines soient reclassés en zone A.

Cette remarque sera prise en compte. Le classement des terres agricoles en zone A sera ajusté afin de correspondre au mieux à l'occupation réelle du sol.

Même remarque que le bureau d'étude.

Ces demandes semblent parfaitement justifiées et méritent leur prise en compte ; cependant certaines parcelles enclavées semblent peu propices à une activité agricole.

2°) Absence de schéma des circulations agricoles dans le PLU.

Il est demandé que cet oubli soit rectifié et que les nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains (modifications de voies) soient réalisées en étroite concertation avec la profession agricole afin de ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole.

La profession agricole a été associée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU (atelier agricole, réunions publiques). La seule zone d'extension urbaine prévue correspond à la zone AUE qui n'aura pas d'impact sur la circulation des engins agricoles. Par conséquent, un schéma des circulations agricoles ne semble pas nécessaire.

Même remarque que le bureau d'étude.

A priori la demande de la Chambre d'Agriculture est fondée ; cependant, il paraît évident au C.E. que les conditions de circulation des engins agricoles en fonction des réalités et possibilités locales ont fait l'objet de concertation et, de plus, aucun agriculteur ne s'étant manifesté lors des permanences du C.E. ni n'ayant rédigé de remarques sur le Registre d'Enquête ni envoyé de courrier, qu'il soit postal ou informatique, l'attitude municipale semble faire consensus dans la profession sur la question.

3°) Constructions agricoles

a) A la page 36 du règlement, au sein des lisières définies sur le plan de zonage, toute construction et artificialisation du sol sont interdites. Conformément au SDRIF, le règlement doit autoriser les constructions nécessaires à l'activité agricole, à l'intérieur d'une marge de 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés de plus de 100 hectares

Cette remarque sera prise en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

Cette demande est réglementairement justifiée et sa prise en compte est normale.

b) A la page 39 du règlement, il est indiqué que les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres en retrait de l'alignement des voies et des limites séparatives. La construction des bâtiments agricoles en zone A ne doit pas être compromise par des règles d'implantation trop strictes, notamment au regard du parcellaire de la commune. Ainsi, la Chambre d'agriculture demande que ces règles de retrait soient vues avec les exploitants de la commune.

Cette remarque sera prise en compte avec des règles d'implantation plus souples des bâtiments agricoles en zone agricole (par exemple un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement et non plus 10 mètres).

Même remarque que le bureau d'étude.

Cette demande est parfaitement logique en fonction de la situation locale et sa prise en compte laisse encore des possibilités de concertation puisqu'il est cité : "un exemple" !

4°) Zones humides de classe 3 :

Ces zones, puisqu'elles ne sont pas avérées, devront seulement être mises en annexe du PLU et ne devront pas être réglementées par le PLU.

Cette remarque sera prise en compte.

*Même remarque que le bureau d'étude.
Cette demande rationnelle a reçu une juste réponse.*

5°) Parcelles agricoles (cultures, prairies, etc.) identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en tant que milieux ouverts à protéger, voire à restaurer.

Or, une identification de parcelles agricoles au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme est incompatible avec l'activité agricole. Ainsi, il est demandé que cette identification de toutes parcelles agricoles soit retirée.

Les parcelles identifiées en tant que milieux ouverts à protéger sont majoritairement des espaces non agricoles (cf. RPG 2017). En revanche, il y a effectivement quelques parcelles agricoles notamment des prairies qui pourront faire l'objet d'un déclassement au titre des milieux ouverts à protéger.

Même remarque que le bureau d'étude.

La demande de la Chambre d'Agriculture semble trop systématique et devrait être davantage adaptée aux réalités locales. Les réponses apportées sont réalistes.

B.2/CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)

La CDPENAF demande de :

1°) Prévoir une augmentation de la hauteur maximale autorisée des bâtiments agricoles à 12 mètres.

Cette remarque sera prise en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

Compte tenu des dimensions importantes de certaines machines agricoles, cette demande et sa prise en compte sont rationnelles.

2°) Matérialiser en zone humide uniquement les classes 1 et 2.

a) Les zones humides de classe 3 ne pouvant être matérialisées que si elles ont été vérifiées et confirmées, et d'identifier les marais (cf : carte IGN).

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

A rapprocher du § B.1 / 4°) de cette Troisième Partie de ce rapport. Même réponse du C.E.

b) Il convient de s'assurer de la pertinence du classement en EBC pour tout ou partie de l'espace naturel sensible (butte et marais de Flagy) avec les objectifs de gestion d'ordre écologique du site.

Pour s'assurer de la bonne gestion de cet espace, le classement en EBC de l'espace naturel sensible sera supprimé.

Même remarque que le bureau d'étude.

La butte et le marais de Flagy devraient logiquement être reclassés en ENS.

c) dans **avis favorable** au titre du STECAL Nd « de mieux préciser sa destination et de définir une surface maximale admissible (en m²) »

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

La remarque et sa prise en compte sont rationnelles.

B.3/Chambre du Commerce et de l'Industrie de Seine et Marne

La CCI Seine-et-Marne émet un **avis favorable** sans remarque.

B.4/ Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne émet un **avis favorable** sans remarque.

B.5/Seine-et-Marne Environnement

Seine-et-Marne Environnement émet un **avis favorable** sans remarque.

Cet organisme, ayant noté le souci de préservation des zones humides manifesté dans la rédaction de ce projet de PLU, adresse ses compliments à M. le Maire.

B.6/INAO

L'INAO émet un **avis favorable** sans remarque.

La commune de Flagy est située dans les aires géographiques de l'AOP "Brie de Melun" et l'IGP "Volailles du Gâtinais" mais, n'ayant pas de production relevant de ces deux appellations, cet organisme n'est pas concerné.

B.7/ Conseil régional d'Ile-de-France

Dans son avis, le Conseil régional d'Ile-de-France fait les remarques suivantes :

1°) Expliciter davantage le projet d'équipement justifiant la création de la zone d'extension « AUE ».

Le besoin auquel répond la zone AUE et le type d'équipement envisagé sera précisé.

Même remarque que le bureau d'étude.

Cette demande d'explication est effectivement à satisfaire.

2°) Précisions à apporter sur la diversification de l'offre de logement que le diagnostic invite à encourager pour favoriser un équilibre démographique à long terme.

On essaiera d'apporter des réponses plus précises concernant la diversification de l'offre de logement.

Même remarque que le bureau d'étude.

Il est plus que souhaitable que les réponses apportées soient très précises..

3°) OTNFSP : il pourrait être rappelé dans le règlement des zones agricoles et naturelles que les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (OTNFSP), les installations radioélectriques et/ou radiotéléphoniques ainsi que les constructions et installations d'intérêt général seront autorisés à titre exceptionnel dans ces zones et à condition d'avoir démontré qu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés.

Cette remarque sera prise en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

Pas de commentaire du C.E. sur les difficiles problèmes technico-esthétiques que posent

les OTNFSP et les installations apparentées.. Toutes les solutions apportées à leur implantation devront faire des compromis puisqu'on ne peut pas toujours les enfouir.

4°) Développement des circulations douces :

cette question pourrait être approfondie et abordée de façon plus globale, notamment avec une approche à l'échelle intercommunale.

Plusieurs chemins communaux sont déjà classés au PDIPR. Le développement des circulations douces pourra être abordé de plus façon plus globale et approfondie lors de l'élaboration d'un PLUi.

Même remarque que le bureau d'étude.

Réponses conséquentes avec la question ; cependant, avant d'établir un PLUi, il serait déjà utile que toutes les communes concernées - s'il en reste - sortent, également a Flagy, du Règlement Urbain National et se fassent établir un PLU local.

5°) Préciser les articles du règlement relatifs au stationnement des vélos notamment pour être totalement compatible avec le PDUiF

Les articles du règlement relatifs au stationnement des vélos seront précisés en prenant compte des orientations et des prescriptions du PDUiF.

Même remarque que le bureau d'étude.

La compatibilité des solutions locales avec les prescriptions du PDUiF est une obligation.

B.8/Département de Seine et Marne

Dans son **avis favorable**, le département de Seine et Marne demande la prise en compte des observations techniques suivantes:

1°) Servitudes d'utilité publique (SUP) :

il y a lieu de faire figurer les plans d'alignements préconisés sur le plan des SUP et de modifier le gestionnaire (Département en lieu et place du Conseil général) et l'adresse de celui-ci en précisant que l'adresse de consultation se situe à l'Agence Routière Territoriale de Veneux-les- Sablons

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

Prescriptions et réponses adaptées au problème.

2°) Carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale :

Il serait utile de la réaliser , notamment en intégrant les éléments évoqués pages 25 et 70 (jardins, vignes, sentes enherbées,...)

Ces remarques seront prises en compte. Une carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale sera réalisée.

Même remarque que le bureau d'étude.

Remarque fondée et réponse adaptée.

3°) Amélioration de la lecture difficile sur les plans de zonage :

entre l'aplat vert indiquant les enveloppes de zone humide de classe 3, les secteurs de parcs et jardins à préserver (en hachuré vert vers la droite) et les lisières de boisements de plus de 100 ha (en hachuré vert vers la gauche). Il semble indispensable d'atténuer la

couleur de cet aplat ou de faire apparaître ces enveloppes d'alerte zone humide sur une autre carte.

Pour permettre une meilleure lisibilité des plans de zonage, les enveloppes d'alerte zone humide de classe 3 seront indiquées en annexes du PLU sur une carte spécifique.

Même remarque que le bureau d'étude.

Réponse intéressante à une importante question ; néanmoins, en raison des délais, cette future carte ne pourra pas figurer dans les annexes de ce rapport d'enquête publique, mais, ultérieurement, sur la version définitive du PLU adoptée par le Conseil Municipal.

4°) Les prairies calcaires ne doivent absolument pas être couvertes par une protection EBC. En revanche, elles peuvent être protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les prairies calcaires ne seront plus classées en EBC (cf. plan joint à l'avis du département) et seront protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Même remarque que le bureau d'étude.

Le classement en Espace Boisé Classé d'un site pose effectivement l'interdiction de tout changement d'affectation pouvant nuire au boisement ce qui serait le cas si, notamment, les prairies étaient utilisées comme pâtures. L'article L.151-23. Du Code de l'Urbanisme précité spécifie que " le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique". Ce qui est suffisamment généraliste en l'occurrence pour être applicable à ce cas.

5°) Les chemins inscrits au PDIPR ne sont pas mentionnés page 25 du rapport de présentation. De plus, un renvoi vers la carte page 47, qui présente le périmètre ENS et les chemins inscrits au PDIPR, semble nécessaire.

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

La définition du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée est donnée dans l'Art. L.311-13 du Code du Sport. Le PDIPR est inclus dans le Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI) relatif aux sports de nature. La demande du département est dans ses attributions et doit être suivie de réalisation.

6°) L'emprise des EBC devra être réduite pour s'assurer de la gestion des ENS sur la commune(cf. plan joint à l'avis du département). Par contre, ces milieux pourront bénéficier d'une protection comme « milieux ouverts à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme »

L'emprise des EBC sur les ENS concernés seront réduits selon le plan joint à l'avis du département et ces milieux seront protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Même remarque que le bureau d'étude.

Cf. le 4°) de ce § B.8 /. L'Espace Naturel Sensible est une zone dont le caractère naturel est rendu vulnérable en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs. Il contribue à la Trame Verte et Bleue. Ceci étant, ne disposant certainement pas de toutes les données locales et projets départementaux, le C.E. comprend mal le caractère néfaste des EBC sur les ENS (l'Art.L.151-23 du C.U. semble parfaitement respecté) à moins qu'ils ne contreviennent partiellement à des desseins d'un niveau décisionnaire supérieur à celui de l'autorité communale ?

7°) Capacité de traitement de la station d'épuration

A la page 27 du rapport de présentation, la capacité de traitement de la station d'épuration est de 500 équivalent-habitants et non 800. De plus, il faudra compléter le paragraphe en précisant que la STEP a été construite en 1984, que cette dernière est arrivée à pleine charge du point de vue de la pollution, qu'elle peut être sursaturée du point de vue hydraulique par temps de pluie et qu'un projet de reconstruction est prévu à moyen terme (fin 2021 dans les meilleurs délais). Dans le même paragraphe, concernant la gestion des eaux pluviales, il faudra préciser qu'une partie des eaux pluviales est collectée au réseau d'assainissement des eaux usées, ce qui est non conforme vis-à-vis du type séparatif des réseaux d'assainissement.

Ces remarques seront prises en compte

Même remarque que le bureau d'étude.

En fin 2021 (ou même un peu plus tard, c'est-à-dire dans environ 3 ans après la remise de ce rapport), il est très peu probable que l'objectif plus que décennal des 800 habitants pour Flagy soit atteint. Ceci étant, les demandes de précisions formulées sont rationnelles.

8°) Assainissement des eaux :

Au sein du règlement, dans les paragraphes propres à l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, il faudra préciser que « les eaux ne pouvant être recueillies par le réseau des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement à la parcelle ». De plus, il faudra également ajouter « qu'en cas de possibilité de raccordement des eaux pluviales au réseau existant des eaux pluviales, une étude hydraulique devra être menée par l'aménageur, afin de vérifier la capacité du réseau existant à accepter les nouvelles eaux pluviales générées par l'opération d'aménagement projetée, et de proposer systématiquement une régulation des débits générés par les pluies sur l'emprise de l'opération, 1l/s/hectare ».

Ces remarques seront prises en compte.

D'accord avec l'avis du bureau d'études. Mais, compte tenu de la possibilité de gérer le niveau de la rivière avec les vannes, une bande de 5 m suffirait.

Bien que l'avis d'un ingénieur hydraulicien ne soit pas encore obligatoire pour un PLU, il peut paraître souhaitable dans une commune traversée par une rivière. Par ailleurs, la largeur de la "bande de sécurité" sur les berges des cours d'eau en fonction de son débit maximum prévisible en cas de crue n'est pas, en l'occurrence, de la compétence du C.E. désigné pour cette enquête.

9°) Erreurs rédactionnelles :

a) A la page 33 du rapport de présentation, plusieurs erreurs rédactionnelles ont été constatées. Ainsi, la commune de Flagy est située dans le bassin versant du Loing et non de l'Yonne. De plus, l'Orvanne se jette dans le Loing dans la commune nouvelle de Moret-Loing-et-Orvanne et non dans la "commune nouvelle d'Orvanne".

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

Voir plus bas.

b) A la page 36 du rapport de présentation, il est indiqué que la commune n'est pas concernée par le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI). Cette affirmation est erronée. Par conséquent, il faudra justifier dans le rapport de présentation de la compatibilité du PLU avec le PGRI.

La compatibilité du PLU avec le PGRI sera démontrée dans le rapport de présentation.

Même remarque que le bureau d'étude.

Voir plus bas.

c) Il aurait pu être défini un principe d'inconstructibilité en bordure du cours d'eau afin de ne pas augmenter l'exposition au risque des populations.

Un principe de bande inconstructible le long du cours sera ajouté au règlement. Cela permettra de réduire l'exposition au risque des populations et de renforcer la compatibilité avec le PGRI et le SDAGE.

Même remarque que le bureau d'étude.

Remarque générale du C.E. sur ces trois points : à l'a différence des deux premiers d'entre eux, le troisième paraît être davantage un oubli qu'une erreur rédactionnelle. Les réponses apportées sont réalistes. Pour la bande de protection par rapport au cours d'eau, voir la réponse du C.E. dans ce § B.8/8°.

B9/Avis de l'Etat sous couvert de la Direction Départementale des Territoires, (DDT) Service Territoires, Aménagements et Connaissances, Unité Planification Territoriale Sud.

Le Préfet de Seine-et-Marne assortit son **avis favorable sous réserve** de prendre en compte l'ensemble des observations du présent avis :

1°) Servitudes d'Utilité Publique.

▪ Le tableau des servitudes est complet mais 3 d'entre elles ne figurent pas sur le plan et doivent être ajoutées en annexe 2: A4 libre passage sur les berges de l'Orvanne, EL7 alignement de la RD22, I4 ligne électrique THT Le Chesnoy-Villechétive

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

Remarques fondées et réponses adaptées à l'existence de la ligne stratégique N°1 à Très Haute Tension de 400 kilovolts indispensable à l'alimentation de la région parisienne. La DDT fait sienne une demande que lui a adressée le Réseau de Transport de l'Electricité.

2°) Contenu du PLU :

▪ Il comporte une seule OAP sur une superficie de 0,32 ha vouée à un ou des équipements publics mais elle mériterait d'être complétée sur certains points (implantation des bâtiments, la densité, le type d'équipement public...)

Cette OAP ne sera que partiellement complétée car l'objectif est de rester suffisamment flou et permissif sur la réglementation afin de pouvoir envisager un maximum de projets d'équipements publics sur la zone.

Même remarque que le bureau d'étude.

La réponse du cabinet et de la mairie est justifiée et la zone concernée (3200 m²) est petite; cependant, les termes "flou et permissif" ne risqueraient-ils pas de desservir cette réponse ?

3°) Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2013 (SDRIF)

Plusieurs remarques :

a) Densité des espaces d'habitat « le projet de PLU respecte l'orientation du SDRIF mais les calculs devront être affinés afin de supprimer ce qui relève de l'extension ». En effet, certains terrains en extension ont été comptabilisés en densification. Ils devront être ajoutés dans les espaces en extension et supprimés de la densification.

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

Le comblement des "dents creuses" dans le bourg et les hameaux doit être une priorité.

b) Densité humaine « le projet de PLU est en dessous de ce que prescrit l'orientation du SDRIF relative à l'augmentation de la densité humaine, les calculs devront être revus afin de supprimer ce qui relève de l'extension et du point mort. Une analyse de l'augmentation du nombre d'emplois pourrait permettre de rééquilibrer le projet ».

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

L'augmentation du nombre d'emplois sur la commune comme seul paramètre favorable à une augmentation de la densité humaine peut sembler être une variable trop conjoncturelle.

c) Capacités d'urbanisation nouvelle, « le projet de PLU respecte l'orientation du SDRIF relative aux capacités d'urbanisation nouvelles, même si celles-ci sont légèrement supérieures à ce qui est indiqué dans le rapport (cf. paragraphe sur l'augmentation de la densité habitat). Le rapport devra être corrigé sur ce point.

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

Accord justifié n'appelant pas de commentaire particulier du C.E.

d) Espaces agricoles, boisés et naturels : ils sont préservés dans le projet de PLU par classement en zone agricole, naturelle, Espace Boisé Classé et lisières de bois de plus de 100 ha où les constructions et installations admises sont limitées. « Le projet de PLU s'inscrit en compatibilité avec les différentes orientations du SDRIF, mais les calculs devront cependant être affinés comme précédemment ».

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

Accord justifié n'appelant pas de commentaire particulier du C.E.

4°) Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie approuvé le 1er décembre 2015 pour la période 2016-2021 : en l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux définis.

a) Protection des milieux aquatiques : les différents cours d'eau et plans d'eau notamment l'Orvanne sont reportés sur les documents graphiques. Une trame zone humide de classe 5 (zone en eau) y a été apposée. S'agissant d'espaces en eau, il conviendrait plutôt d'y apposer une légende du type « cours d'eau/plans d'eau ».

Le règlement de la zone Ua traversée par ces éléments en eau n'y fait pas référence et doit être complété pour en assurer la protection. Un retrait minimum de 5 mètres de part et d'autre des berges devra être imposé.

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

Même réponse du C.E. qu'au § B.8/8°

b) Zones humides, la commune est concernée par des zones humides de classe 2 et 3 indiquée sur une carte à la p.51 du rapport de présentation et les zones à enjeux sont reportées sur une carte en p.49 du rapport de présentation et les documents graphiques

les ont bien repris sur les zones N,A, Ua et Ub. Toutefois l'extrême nord de la zone Ub et une petite partie de la zone A en limite ouest du territoire communal au sud de l'Orvanne sont également concernées par des zones humides de classe 2. Par conséquent, le règlement de ces zones devra être complété sur ce point en protégeant ces zones humides de classe 2.

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

Remarques fondées, formulées de part et d'autre conformément au respect et à la protection des zones humides.

c) Assainissement et eaux pluviales : le plan de zonage d'assainissement « s'il existe » est à joindre au document et le règlement pour le traitement des eaux pluviales est à compléter et à préciser pour être en compatibilité avec le SDAGE et notamment sa disposition 19 recommandant l'infiltration des eaux de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe.

Le zonage d'assainissement, s'il existe, sera ajouté aux annexes du PLU. Le règlement sur les eaux pluviales sera complété et précisé afin d'assurer une meilleure compatibilité avec le SDAGE.

Même remarque que le bureau d'étude.

Le problème de l'existence du plan d'assainissement étant posé, il convient de le résoudre !

5°) Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 : le PLU doit être compatible en prenant en compte les déplacements et stationnements. Le règlement a pris en compte les dispositions particulières pour le stationnement des vélos dans les différentes zones mais il est à compléter pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics, les établissements scolaires et les commerces.

Le règlement du stationnement des vélos sera complété afin d'être d'assurer une meilleure compatibilité avec le PDUIF.

Même remarque que le bureau d'étude.

L'aide aux déplacements doux inclut évidemment le stationnement aisé des vélos dans l'intégralité d'une commune et la réponse est opportune.

6°) Habitat : la page 101 du rapport de présentation propose une liste d'indicateurs parmi lesquels il est prévu « un inventaire des permis de construire déposés afin d'analyser si l'objectif de comblement des dents creuses et de limite de l'étalement urbain a porté ses fruits ». L'indicateur pourrait être plus précis et viser le nombre et la typologie des logements autorisés par exemple.

L'indicateur cité précédemment sera retravaillé et précisé.

Même remarque que le bureau d'étude.

Le comblement prioritaire des dents creuses est un paramètre indispensable dans la lutte contre l'étalement urbain et doit être réalisé dans le respect esthétique du site.

7°) Prévention de l'environnement, Trames Verte et Bleue (TVB) et Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE d'Ile-de-France) : ils sont pris en compte par le projet de PLU notamment p.55 à 57 du rapport de présentation où sont présentés, sur une carte issue du SRCE, les sites à enjeux de la TVB sur le territoire communal avec un paragraphe de présentation. « Le PLU devra être complété afin de mieux présenter les composantes et objectifs de la TVB sur Flagy »

Le rapport de présentation sera complété par une analyse plus fine de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune.

Même remarque que le bureau d'étude.

Cette demande de complément d'information semble particulièrement importante dans le site classé qu'est la vallée de l'Orvanne et la réponse apportée est réaliste.

8°) Risques et nuisances : le rapport de présentation ne traite pas du risque inondation par débordement de l'Orvanne. Il devra être complété sur ce point et des dispositions prises le cas échéant.

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

Même réponse qu'au § B.8/8°).

9°) Protection des sites et des paysages

qui ont vocation à être protégés, concerne la commune de Flagy située dans le site classé par décret du 10 mars 1999 de la Vallée de l'Orvanne. Le secteur Nd et une partie de la zone AUe sont situés en site classé et il convient donc de rappeler que l'aménagement « serait soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites suivant l'article L.341-10 du Code de l'environnement ».

Il sera rappelé dans le règlement des zones concernées que l'aménagement sera soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites.

Même remarque que le bureau d'étude.

La demande et la réponse sont adaptées à cet important problème. Voir aussi les réponses du C.E. aux §

10°) Dispositions réglementaires à prévoir :

a) Un STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) apparaît en zone N conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Il s'agit du secteur Nd (environ 1,6 ha), présenté en p.81 du rapport de présentation, correspondant au château de Bellefontaine. Dans le règlement, les destinations indiquées correspondent à celles du nouveau règlement (5 destinations/20 sous-destinations). Or, la commune n'a pas opté pour le contenu modernisé du PLU. Les destinations autorisées au titre du STECAL doivent donc correspondre à l'une des 9 destinations de l'ancienne version du règlement. Les destinations prévues dans ce STECAL devront donc être réétudiées en fonction du projet. De plus, le règlement devra être complété par « la condition du maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone » tel qu'imposé par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

La prise en compte des observations relatives à ce STECAL est judicieuse. Il convient de préciser que le château de Bellefontaine avec ses terres et ses constructions annexes actuelles aura de futures extensions immobilières limitées, qui ne devraient pas être visibles de l'extérieur du site et qui ne constitueront nullement une zone urbanisée. Il a été rapporté au C.E. par une personne autorisée, que ce secteur Nd devrait servir, outre les affectations évoquées au § B.10/ (s'y reporter), à l'agriculture biologique et à son enseignement.

b) Extension des annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole, naturelle et forestière : son règlement devra être complété pour préciser que les extensions et

annexes « ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

La remarque semble fondée mais sa formulation est explicite dans la législation et la réglementation que les maîtres d'œuvre et d'ouvrage respectent et font respecter.

c) Eléments du paysage à préserver, ils figurent sur les documents graphiques.

« Pour que cette protection soit effective, il convient d'afficher les mesures correspondant à chaque élément dans les différentes zones du règlement concerné, ce qui n'est pas le cas dans le projet arrêté »

Ces remarques seront prises en compte.

Même remarque que le bureau d'étude.

Remarque justifiée et réponse adaptée.

NOTE générale du C.E. sur cet "avis favorable sous réserves" de la DDT : Une quinzaine de réserves, cela peut paraître énorme, mais elles semblent assez facilement levables, les réponses du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre vont dans ce sens.

B.10/ Comité de Défense du Site Classé de Flagy – Vallée de l'Orvanne (CDSCF-VO) M. Patrick PRIN président.

Le CDSCF-VO émet plusieurs remarques :

1°) Il rappelle les observations et suggestions émises par le CDSCF dans un dossier transmis le 25/10/2017 au CDHU et à la commune et il indique si ces observations et suggestions ont été retenues, corrigées ou non prises en compte.

- Dans les « généralités », les remarques ont bien été prises en compte
- Dans le relevé de fautes de toutes natures, certaines ont été corrigées et d'autres non
- La prise en compte des demandes de compléments dans le PLU est souvent inexistante
 - « De l'agriculture et les transports jusqu'aux aspects du bâti (ancien et récent), en passant par l'environnement, la cartographie et la protection du patrimoine local... » Il est souhaité que ces thématiques soient davantage abordé dans le PLU (rapport de présentation, PADD).
 - Parler également dans le dossier de PLU des activités culturelles
 - L'amélioration du cadre de vie

Pour le relevé de fautes de toute nature, des corrections seront apportées.

Pour la prise en compte des demandes de compléments dans le PLU, des ajouts et précisions pourront être apportés dans le dossier de PLU mais dans les limites des compétences de ce dernier. En effet, le PLU notamment les orientations et objectifs du PADD doivent être traduites réglementairement via le zonage, le règlement écrit et les OAP.

Les activités culturelles pourront éventuellement être évoquées dans la partie diagnostic du rapport de présentation mais pas dans le PADD car difficile de traduire réglementairement cette thématique via le PLU.

Enfin, l'amélioration du cadre de vie est bien abordé dans le PLU notamment dans le PADD via l'ensemble des orientations communales (paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, transports et déplacements, etc.). Ainsi, l'amélioration du cadre de vie est une orientation transversale et multithématique.

Même remarque que le bureau d'étude.

Réponse générale du C.E. en fin de ce § B.10/ au 3°

2°) L'association rappelle aussi les « observations critiques et les réels points de désaccord » concernant le projet de PLU.

- Le CDSCF accepte avec une certaine souplesse la zone AUe. En revanche, il est opposé à la création de la zone Nd pour des bâtiments de restauration et d'hôtellerie. Elle émet donc un **avis défavorable** au PLU de Flagy et demande le reclassement en zone N du château de Bellefontaine.

Le secteur Nd est a pour objectif de permettre une diversification économique pour le château et la ferme de Bellefontaine. La lecture du règlement du PLU par le CDSCF est erronée car les constructions et destinations autorisées sont bien la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique mais aussi les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (salle de réception par exemple), des bureaux, des équipements d'intérêt collectif et services publics, centre de congrès et d'exposition. Pour résumer, il n'est en aucun cas prévu de faire sur le site de Bellefontaine un grand complexe hôtelier et de restauration.

Dans un courrier adressé à la commune, la DRIEE et l'inspectrice des sites (Mme Oeonomo) émettent un avis sur le projet de PLU présenté lors de la réunion PPA du 08/02/18. La DRIEE ne s'oppose pas au projet de classement du château de Bellefontaine en Nd mais pour s'assurer de préserver la qualité du site classé de la vallée de l'Orvanne, le règlement du PLU précisera que les changements de destination et nouvelles constructions seront autorisées dans le secteur Nd uniquement s'ils font partie d'un projet global comprenant le bâti et les aménagements extérieurs. Cette demande de la DRIEE a bien été prise en compte dans le dossier de PLU arrêté.

Le secteur ND a pour objectif de permettre une diversification économique pour le château et la ferme de Bellefontaine. La lecture du règlement du PLU par le CDSCF est erroné. Les éventuelles constructions envisagées sont destinées à permettre l'accueil du public.

Dans un courrier adressé à la commune, la DRIEE et l'inspectrice des sites (Mme Oeonomo) émettent un avis sur le projet de PLU présenté lors de la réunion PPA du 08/02/18. La DRIEE ne s'oppose pas au projet de classement du château de Bellefontaine en Nd mais pour s'assurer de préserver la qualité du site classé de la vallée de l'Orvanne, le règlement du PLU précisera que les changements de destination et nouvelles constructions seront autorisées dans le secteur Nd uniquement s'ils font partie d'un projet global comprenant le bâti et les aménagements extérieurs. Cette demande de la DRIEE a bien été prise en compte dans le dossier de PLU arrêté.

Réponse générale du C.E. en fin de ce § B.10/ au 3°.

3°) Le CDSCF indique qu'en cas de maintien du secteur Nd, la commune devra engager une procédure de déclassement (autrement dit, sortir du périmètre du site classé de la vallée de l'Orvanne) qui sera examiné par le Conseil d'Etat.

Le PLU ne prévoit pas de faire du secteur de Bellefontaine une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU). Il prévoit seulement un secteur en zone naturelle (Nd) où la constructibilité sera légèrement plus importante qu'en zone naturelle classique (N) mais plus restrictive qu'en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Les constructions qui seront autorisées dans le secteur Nd devront faire partie d'un projet global incluant le bâti et les aménagements extérieurs. Cette condition permettra de préserver le caractère naturel et la qualité paysagère du site.

Comme rappelé dans l'avis de l'Etat (= la DDT) dans le cadre de la consultation du projet de PLU arrêté, les constructions autorisées dans le secteur Nd par le PLU seront soumises à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites (cf. article L134-10 du Code de l'environnement). En revanche, il n'a jamais été question de déclasser ce secteur du périmètre du site classé (la DRIEE et l'inspectrice des sites, Mme Oecono, ne nous ont jamais fait part de cette obligation réglementaire).

Ainsi, la commune et le bureau d'études prévoit de maintenir le secteur Nd sur le site de Bellefontaine.

Le PLU ne prévoit pas de faire du secteur de Bellefontaine une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU). Il prévoit seulement un secteur en zone naturelle (Nd) où la constructibilité sera légèrement plus importante qu'en zone naturelle classée (N) mais plus restrictive qu'en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Les constructions qui seront autorisées dans le secteur Nd devront faire partie d'un projet global incluant le bâti et les aménagements extérieurs. Cette condition permettra de préserver le caractère naturel et la qualité paysagère du site. D'autant plus que la hauteur autorisée pour les éventuels nouveaux bâtiments n'excèdera pas la hauteur des bâtiments actuels.

La commune, comme le bureau d'étude, prévoit de maintenir le secteur Nd sur le site de Bellefontaine.

Réponse du C.E. à l'ensemble des observations du CDSCF (Cf. § B.9/10°a) et de son Président, M. Patrick PRIN (Cf. § A.1/): Le Président PRIN s'est exprimé plusieurs fois, verbalement, par dépôts de rédactions sur le Registre d'Enquête et par courriers particulièrement fournis, adressés au Maire et au C.E. Le C.E. estime que, face aux remarques et demandes, bien souvent justifiées, du CDSCF et de son Président, le bureau d'études et la mairie ont apporté des réponses rationnelles et cohérentes, tenant compte des réalités locales et des projets communaux. Le classement en Nd du secteur Bellefontaine ne paraît nullement porter atteinte en quoi que ce soit à l'écologie générale du lieu ou à son esthétique puisque les travaux devant y être effectués seront soumis à autorisation spéciale de l'autorité en charge des sites ; donc, son déclassement du site de la Vallée de l'Orvanne ne semble pas nécessaire au C.E. ; de plus ce secteur fournira, à terme, très certainement, un supplément d'activité et de notoriété à l'agréable commune de Flagy.

POUR LES REPOSES DU

COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Fait à Fontainebleau le 13 avril 2019

POUR LES REPOSES du MAIRE

et du CABINET D'ETUDES

Fait à Flagy le 04 avril 2019

Le Maire

Revu par le Commissaire-Enquêteur pour la mise en page des parties rédigées en caractères noirs, exclusivement.

Les commentaires et avis du CE ont été effectués après ceux du cabinet maître d'œuvre et de la mairie maître d'ouvrage, en en ayant pris connaissance, selon la réglementation des enquêtes publiques.

(POUR LES REPOSES DU C.E.) :

Fait à Fontainebleau Le 13 avril 2019

Le Commissaire-Enquêteur