

# **LE PLU DE FLAGY**

## **TRÈS IMPORTANTE NOTE PRELIMINAIRE**

Une **première enquête** portant sur le **même objet** a été promulguée par l'arrêté municipal N°2018-30 du 22 Novembre 2018 et portant la référence du Tribunal Administratif de Melun N° , s'est déroulée du 18 Décembre 2018 au 19 Janvier 2019 ; les trois permanences étaient fixées le 18 Décembre 2018 ainsi que les 10 et 19 Janvier 2019 **et, comme elles étaient régulièrement affichées dans la commune et publiées dans la presse quinze jours avant le début de l'enquête, elles se sont effectivement tenues.** **Malencontreusement, une défaillance du journal " *Le Parisien*" Edition de Seine et Marne, en date du 26 Décembre 2018 qui a omis de faire paraître la seconde annonce règlementaire de cette enquête a entraîné son annulation par décision du Tribunal Administratif de Melun et l'obligation de l'organisation d'une seconde enquête avec deux nouvelles permanences.** Néanmoins, les personnes qui s'étaient déplacées pour celles de la première enquête et déposé leurs observations sur le registre public, pensant logiquement qu'elles avaient fait ce qu'il y avait à faire les concernant, ne se sont pas déplacées lors de la seconde enquête. **Leurs observations, rédigées par elles et à leur nom, ne pourront donc pas figurer dans ce rapport ;** toutefois, il est parfaitement légal que ces observations, qui n'ont pas été détruites, puissent alimenter les réflexions de la Municipalité, du Cabinet ayant élaboré le dossier (CDHU lequel est resté inchangé) et du Commissaire-Enquêteur (qui est la même personne missionnée dans les deux enquêtes).

*Michel Vayssière, Commissaire-Enquêteur*

# SOMMAIRE DU DOSSIER

## PREMIÈRE PARTIE : PROJET DE PLU DE FLAGY (seuls sont mentionnés les changements de page importants)

<b>1. Généralités concernant l'enquête</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Objet et situation de l'enquête</b>	
<b>1.1.1. Données communales globales</b>	
<i>1.1.1.1. Situation géographique et administrative</i>	
<i>1.1.1.2. Composition du territoire</i>	<b>7</b>
<b>1.1.2. Modalités d'occupation des sols.</b>	<b>8</b>
<i>1.1.2.1. Espaces agricoles</i>	
<i>1.1.2.2. Espaces construits</i>	
<i>1.1.2.3. Milieux naturels</i>	<b>9</b>
<b>1.1.3. Hydrographie et hydrologie</b>	
<i>1.1.3.1. Les cours d'eau</i>	
<i>1.1.3.2. Les eaux pluviales</i>	<b>10</b>
<i>1.1.3.3. L'eau et les sols argileux</i>	
<i>1.1.3.4. Les aquifères</i>	
<i>1.1.3.5. Les zones humides</i>	
<b>1.1.4. Accessibilité</b>	<b>11</b>
<i>1.1.4.1. La route</i>	
<i>1.1.4.2. Les transports en commun routiers</i>	
<i>1.1.4.3. Le rail</i>	
<b>1.1.5. L'assainissement</b>	
<i>1.1.5.1. L'assainissement collectif</i>	
<i>1.1.5.2. L'assainissement non collectif</i>	
<b>1.1.6. Collecte des ordures ménagères et des déchets</b>	<b>12</b>
<b>1.1.7. Données démographiques</b>	<b>12-15</b>
<i>1.1.7.1. La population</i>	
<i>1.1.7.2. Activités</i>	<b>14</b>
<i>1.1.7.3. Catégories sociales</i>	
<i>1.1.7.4. Scolarité</i>	
<i>1.1.7.5. Habitat</i>	<b>15</b>
<i>1.1.7.6. Equipements</i>	

1.1.7.7. <i>Vie culturelle</i>	
1.1.8. Monuments et bâtiments remarquables	15
1.2. Demande du PLU	16
1.2.1. Le POS	
1.2.2. Délibérations et décisions du Conseil Municipal sur le PLU	
2. Organisation et déroulement de l'enquête	17
2.1. Cadre juridique de l'enquête	
2.2. Le Commissaire-Enquêteur (CE)	18
2.3. Les Modalités de l'enquête	19
2.3.1. Publication de l'arrêté du maire sur l'enquête publique (EP)	
2.3.2. Permanences du CE	19
2.3.3. Disponibilité du registre d'EP	20
2.4. Information effective du public	20
2.4.1. Au niveau communal	
2.4.2. Par voie de presse	21
2.5. Observations recueillies	21
2.5.1. Du public	
2.5.2. Des Personnes Publiques Associées	22 -26
2.6. Clôture de l'EP	22
2.7. Réunion du Maire, du CDHU et du CE	
3. Les documents et leur analyse	28
3.1. Pièces disponibles au public	
3.2. Analyse des documents du CDHU par le CE	29
3.2.1. Le dossier d'EP	
3.2.1.1. <i>Note de présentation de l'EP</i>	29
3.2.1.2. <i>Bilan de la concertation</i>	
3.2.1.3. <i>Avis des PPA (Voir 2<sup>ème</sup> partie)</i>	
3.2.2. Le dossier du PLU proprement dit	31
3.2.2.1. <i>Les Documents écrits</i>	
A) Le Rapport de présentation	29
1°) <i>Démographie</i>	32
2°) <i>Logement</i>	
3°) <i>Economie et activité</i>	33
4°) <i>Organisation fonctionnelle du territoire</i>	33-35

5°) Géologie _____	35-37
6°) Occupation générale des sols _____	38
7°) Milieux naturels protégés	
8°) Maintien des continuités écologiques _____	39
9°) Structure urbaine et architecture _____	40
10°) Justifications des dispositions du PLU _____	41- 43
11°) Autres dispositions du PLU _____	44
12°) Analyse de la consommation des espaces et du potentiel constructible _____	45
13°) Incidences du PLU sur l'environnement _____	46-49
14°) Compatibilités du PLU _____	49 -52
B) Document N°2 : le PADD _____	52
1°) Rappels législatifs et règlementaires	
2°) Aménagements, équipements et urbanisme	
3°) Habitat _____	53
4°) Transports et déplacements	
5°) Réseaux d'énergie et communications numériques	
6°) Equipement commercial, développement économique et loisirs	
7°) Objectifs de la lutte contre l'étalement urbain _____	54
8°) Paysages	
C) Document N° 3 : les OAP _____	55
D) Document N°4 : le Règlement _____	55
1°) Dispositions générales _____	56
2°) Dispositions pour les zones urbaines (UA,UB, ) _____	56 65
3°) Dispositions pour la zone AUe _____	65-67
4°) Dispositions pour la zone agricole (A) _____	67-70
5°) Dispositions pour les zones naturelles (N et Nd) _____	70-72
6°) Annexes du document Règlement _____	72
E) Documents Annexes du dossier PLU du CDHU _____	72
1°) Liste des servitudes d'utilité publique	
2°) Plan des servitudes d'utilité publique _____	73-74
3°) Annexes sanitaires	
4°) Plan de zonage du village (joint en annexe)	
5°) plan des réseaux d'assainissement (joint simplifié en annexe)	
6°) Plan du réseau d'alimentation en eau potable (joint simplifié en annexe)	
4. Impacts environnementaux du PLU _____	75-76

**DEUXIÈME PARTIE : ANALYSE DES DEMANDES ET QUESTIONS  
DU PUBLIC ET DES PPA par le Maire, le cabinet CDHU et le CE**  
*A partir de la page 76 du rapport, puis cette partie possède sa propre  
pagination (16 pages).*

**TROISIÈME PARTIE : CONCLUSIONS ET DECISIONS MOTIVEES  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**  
*Cette partie possède sa propre pagination ( 5 pages )  
A partir de la page 16 de la deuxième partie*

**QUATRIÈME PARTIE : DOCUMENTS ANNEXES:**  
*Partie non paginée à partir de la page 5 de la troisième  
partie ; on trouvera dans l'ordre :*

# PREMIÈRE PARTIE

## Projet de PLU de FLAGY

### 1. Généralités concernant l'enquête

#### 1.1. Objet et situation de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme est un document stratégique et réglementaire communal répondant aux enjeux territoriaux et construisant un projet d'aménagement et de développement respectueux de l'environnement pour la décennie ou les quinze années à venir, sans durée précisée :

- Projet d'intérêt général.
- Document réglementaire gérant le droit du sol.
- Document élaboré en concertation avec la population et les Personnes Publiques Associées.

##### 1.1.1. Données communales globales

**NOTE IMPORTANTE** : *Toutes les données de cette partie ont été recueillies sur divers sites par le Commissaire-Enquêteur et sont absolument indépendantes du dossier du cabinet CDHU (qui sera analysé plus loin : § 3.2.) ; elles peuvent donc en différer sur certains points.*

##### 1.1.1.1. Situation géographique et administrative

###### A) La localité Seine-et-Marnaise

**FLAGY** (Code Postal 77940, Code Commune 77184, SIREN 217 701 846) a été fondée comme "ville-neuve" au plan carré au XII<sup>ème</sup> siècle et se situe à 10 km au sud de Montereau-Fault-Yonne ; elle fait partie de l'arrondissement de Fontainebleau,

du canton de Nemours et son Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), est la Communauté de communes Moret-Seine-et-Loing depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 . La commune en dépend également pour le SCoT encore en élaboration en avril 2019.

### **B) *Municipalité***

Le Maire de **Flagy** depuis 2008 est M. **Jacques DROUHIN**, Président de l'Association des Maires ruraux de Seine-et-Marne, conseiller délégué à la culture de la communauté de communes Moret Seine et Loing et qui s'apprête à lancer une Université Rurale Pour Tous, la première en Île de France.

#### **1.1.1.2. *Composition du territoire***

##### **A) *Le territoire communal : les zones.***

Il présente une superficie totale de 721 hectares, (7,21 km<sup>2</sup>) principalement composée, outre les zones habitées, d'espaces naturels et de zones agricoles. Il est divisé en zones cadastrales :

##### **1°) *Zones Urbaines (U) :***

###### **a) *Zone UA :***

Elle correspond au village ancien avec les commerces et quelques habitations récentes.

###### **b) *Zone UB :***

Extensions récentes résultant d'opérations groupées ou individuelles possédant leur équipement.

###### **c) *Zone AU :***

Zone à urbaniser plus ou moins équipée et peu construite et vouée à une extension future définie par les OAP. La zone AUe est destinée à une urbanisation rapide pouvant accueillir des équipements publics.

## **2°) Zones Agricoles (A) :**

Elles correspondent aux terres cultivées, terrains à protéger en raison de leur potentiel économique et biologique. Les constructions autorisées sont seulement celles qui sont indispensables à l'activité et doivent respecter le paysage.

## **3°) Zones Naturelles (N) :**

Ce sont des zones peu ou pas construites (forêts de toutes sortes, bosquets, vallées de cours d'eau, prairies naturelles, zones humides) pouvant être exploitées dans certains cas (exploitations forestières). La zone **Nd** concerne un secteur de taille limitée permettant l'activité d'un site habité en vue d'une utilisation à visée touristique, hôtelière et de congrès.

### **B) Altitude**

Le terrain est assez vallonné, son altitude variant de 69 m à 151 m à la Butte de Flagy, la moyenne se situant aux environs de 110 m. La place principale où se trouvent la Mairie, l'église et un café-restaurant est à 84 mètres.

### **1.1.2. Modalités d'occupation des sols.**

Sur la superficie totale de 721 ha (7,21 km<sup>2</sup>), on trouve :

#### **1.1.2.1. Espaces agricoles :**

Ils représentent 461,5 ha (64 % du territoire) relevant essentiellement de 3 grandes exploitations.

#### **1.1.2.2 Espaces construits :**

Les zones urbanisées représentent 4,4% de la superficie communale, soit environ 31,5 ha. Il existe dans la commune, outre le village proprement dit, 41 hameaux et lieux-dits administrés dont les principaux sont Bellefontaine, Guémery et Mâchemoulin. L'habitat est essentiellement constitué de

maisons individuelles anciennes, surtout en cœur de village ou récentes, composant ou non un lotissement.

### **1.1.2.3. Milieux Naturels:**

Ils sont essentiellement forestiers, composés à et quelques prairies : Les principaux sont protégés et sont surtout localisés au sud de la commune et représentent environ 228 ha (31,6 % du territoire).

A) *Site classé* de la Butte de Flagy

B) *ZNIEFF* (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type II .

## **1.1.3. Hydrographie et Hydrologie**

### **1.1.3.1. Les cours d'eau**

A) *La Seine et l'Yonne*

Elles sont distantes d'environ 10 km et n'impactent pas directement la commune.

B) *Le Loing*

Il se situe, en gros, à la frontière sud du territoire et n'a pas d'influence sur les zones habitées ou cultivées.

C) *L'Orvanne*

Cette rivière, bien que plus petite a néanmoins, au contraire des précédents cours d'eau et malgré son modeste débit, une grande importance locale. Elle traverse d'est en ouest la commune où, au cœur même du village, elle a été artificiellement divisée en trois bras mesurant respectivement 0,1 km, 0,4 km et 1,4 km. Ces travaux ont été effectués au Moyen-Âge pour alimenter les moulins et les lavoirs du village. Cette rivière prend sa source dans le

département de l'Yonne à St Valérien et la longueur totale de son cours est de 65 km dont 12 km dans l'Yonne et 53 en Seine-et-Marne. (*informations de la SMAE de la vallée de l'Orvanne, contraires à celles de Wikipedia .*) Son débit moyen est de 0,36 m<sup>3</sup>/s à Blennes après son confluent avec l'Orval. Elle se jette dans le Loing à Moret-sur-Loing. C'est un cours d'eau de deuxième catégorie piscicole.

#### **D) Le canal 01 de Champmerle**

Il a une longueur de cours totale de 900 m sur Flagy-Dormelles et conflue avec l'Orvanne.

Dans l'ensemble, la longueur des cours d'eau sur la commune de Flagy est d'environ 3 km.

##### **1.1.3.2. Les eaux pluviales**

Elles s'écoulent dans les caniveaux urbains disposés à cet effet.

##### **1.1.3.3. L'eau et les sols argileux**

Une très faible partie de la commune est soumise à un aléa moyen de gonflement-retrait des argiles, toutefois assez proche des zones habitées.

##### **1.1.3.4. Les aquifères**

Il existe sous le territoire un important aquifère captif à utilisation contrôlée par la Préfecture.

##### **1.1.3.5. Les zones humides**

Elles se trouvent dans les zones agricoles et les zones naturelles.

##### **1.1.3.6. Les mares.**

Il y a une mare protégée dans le secteur de Bellefontaine

#### **1.1.4. Accessibilité**

Elle est aisée par :

##### **1.1.4.1. La route**

Flagy est à l'écart des grands axes, ce qui est une garantie de tranquillité ; cependant, par la RD 120 elle rejoint aisément la RD 606 - ancienne Nationale 6 - , distante d'environ 7 km.

##### **1.1.4.2. Les transports en commun routiers :**

Il existe deux lignes de bus passant par Flagy.

##### **1.1.4.3. Le rail**

Flagy se trouve à 7,7 km de la gare de Montereau –Fault-Yonne qui permet de se rendre à Paris en 1h et même de rejoindre la ligne "PLM" sans passer par Paris.

#### **1.1.5. Assainissement**

##### **1.1.5.1. Assainissement collectif**

Il concerne le village proprement dit.

La station d'épuration (STEP) de Flagy, prévue à l'origine pour 800 habitants et appliquant le principe de la boue activée avec aération prolongée avec rejet des effluents épurés dans l'Orvanne, est maintenant destinée à être remplacée ; la date limite de réception des offres a été fixée par la municipalité au 15 février 2019 à 12 heures et la date limite de validité des offres a été portée à un délai minimum fixé à 180 jours de cette date limite de réception. *(Sans précisions car il n'appartient en aucune manière au Commissaire-Enquêteur d'avoir connaissance des noms et des propositions des soumissionnaires des marchés publics.)*

##### **1.1.5.2. Assainissement non collectif (individuel)**

Il concerne les hameaux et les logements isolés.

## **1.1.6. Collecte des ordures ménagères et des déchets**

### **1.1.6.1. Ordures ménagères**

Flagy fait partie du SIRMOTOM de la région de Montereau qui gère les ordures ménagères de 40 villes, bourgs et villages de la Communauté de Communes.

### **1.1.6.2. Déchets**

Pour ce qui est encombrant et non ramassé, la déchetterie la plus proche se situe à VOULX.

Pour les autres produits, selon leur nature (dangereux, infectieux, travaux publics et bâtiments), il existe des plans d'élimination et/ou de recyclage appropriés et approuvés par le Conseil Régional.

## **1.1.7. Données démographiques**

### **1.1.7.1. Population**

#### **A) Nombre:**

Le nombre d'habitants était de 657 en 2015 et c'est sur cette base que la plupart des données des § : 2°), 3°), ont été établies ; les autres sont –regrettablement – encore plus anciennes.

#### **B) Densité :**

La densité de population y est assez faible, de 89 habitants au km<sup>2</sup> contre 215 hab./km<sup>2</sup> pour l'ensemble du département de Seine-et-Marne, 1006 hab./km<sup>2</sup> pour la région Île-de-France et 116 hab./km<sup>2</sup> pour l'ensemble de la France hors Mayotte.

#### **C) Evolution :**

L'augmentation de la population n'a été que de 1,26 % de

2010 à 2015, contre 4,93 % pour l'ensemble du département et 2,44 % pour la France hors Mayotte.

**D) Représentation par sexe :**

Les femmes représentent 47,4 % et les hommes 52,6 % de la population .

**E) Naissances :**

De 1999 à 2014, soit seize années pleines, le nombre de naissances domiciliées a été de 108 soit une moyenne de 6,7 naissances par an, sans variations significatives, excepté un "pic" de 13 naissances en 2014.

**F) Décès :**

Leur nombre est de l'ordre de 2 par an.

**G) Répartition familiale :**

- Mariés : .....60,5 %
- Célibataires : .....30,2 %
- Divorcés : .....4,6 %
- Veufs : .....4,6 %
- Nombre de ménages : .....225
- Ménages d'1 seule personne : .....20,4%
- Nombre moyen de personnes par ménage : ...2,8
- Ménages ayant au moins 1 voiture.....93,8%

**H) La population par tranches d'âge (données 2005 : voir NOTE) :**

	H %	F %
- 0 à 19 ans : .....	33	30,7
- 20 à 39 ans : .....	23,9	26,4
- 40 à 59 ans : .....	26,7	24,4
- > 59 ans : .....	16,4	18,5

*NOTE : Ces données sont anciennes mais ce sont les seules trouvées sur le site Internet de la commune. Les chiffres du dossier du CDHU sont plus récents (2012) mais ne font pas la ventilation H/F. Voir § 3.2.2.1. A*

**1.1.7.2. Activité ( données 2005 : voir note ci-dessus)**

- Taux d'activité : .....76,9 %
- Taux de chômage : .....4,6 %
- Taux d'inactifs .....18,5 %

Il y avait, sur la commune, 35 entreprises actives en 2015 dont 23 de commerces et de services (65,7 %) et 9 entreprises ayant de 1 à 9 salariés ( 25,7%).

Il y a..... commerces sur rue.

Le revenu moyen net déclaré par foyer est de 2509 € mensuels, supérieur à la moyenne du département (2371 €) et de la France (2159 €) (données 2015).

**1.1.7.3. Catégories sociales (exprimées en ménages : voir 1.1.7.1.G)**

- 1° Retraités : .....35,1%.
- 2° Cadres supérieurs :..... 15,8 %.
- 3° Professions intermédiaires :.....15,8 %.
- 4° Employés :..... 14,0 %.
- 5° Ouvriers :..... 14,0 %.
- 6° Agriculteurs:.....1,8 %.
- 7°...Autres...divers ..... 1,8%.
- 8° Commerçants, artisans, chefs d'entreprises :...1,8 %.

**1.1.7.4. Scolarité**

De l'école maternelle (présente sur la commune : 35 élèves) au niveau baccalauréat, il y a 170 élèves en tout dont 135 sont scolarisés dans des établissements extérieurs à la commune, pour les cours élémentaires, principalement dans les communes voisines de Dormelles, Noisy-Rudignon,

Thoury-Férottes et Voulx, pour les collèges et lycées, principalement à Montereau-Fault-Yonne, Nemours et Fontainebleau.

#### **1.1.7.5. Habitat** (données 2014)

Il est de 283 logements sur la surface urbanisée dont 99 % de maisons individuelles, représentant 239 (84 %) de résidences principales comportant, à 86 % , 4 pièces et plus . et 32 résidences secondaires (11 %). Leurs occupants sont à 92% leurs propriétaires. Il y a environ une douzaine de logements vacants. Il n'existe pas de logement social.

#### **1.1.7.6. Equipements :**

En raison de sa faible population, les équipements collectifs de la localité sont limités (terrain de jeux, bibliothèque, petit stade de ville) et les administrés dépendent essentiellement, comme pour la scolarité hors maternelles, des communes avoisinantes et de Montereau-Fault-Yonne.

#### **1.1.7.7. Vie Culturelle : notamment :**

- \* Festival Paradisio (cinéma d'art et d'essai)
- \* Apéros concerts
- \* Visites commentées des zones naturelles

#### **1.1.8. Monuments et bâtiments remarquables :**

La commune de **Flagy** dispose d'un patrimoine intéressant :

##### **1.1.8.1. L'église Notre-Dame de Pitié (ou N.D. de l'Assomption) :**

Elle a été édifiée au XIII<sup>ème</sup> siècle ; son clocher a été partiellement détruit mais sa belle nef en double vaisseau

est intacte. L'église a été classée à l'inventaire des Monuments Historiques le 23 Septembre 1948.

#### **1.1.8.2. Le moulin à aube sur l'Orvanne :**

Il date de la même époque et a été restauré en 1965 et transformé en "hostellerie".

#### **1.1.8.3. Le château et la ferme de Bellefontaine :**

Ils sont situés sur le coteau de l'Orvanne, face à Flagy et les premiers bâtiments datent également du XIII<sup>ème</sup> siècle. Château et ferme forment conjointement un quadrilatère délimitant une vaste cour intérieure. Un projet hôtelier et d'accueil de congrès y est en cours.

#### **1.1.8.4. Maisons anciennes**

#### **1.1.8.5. Lavoirs et Calvaires.**

## **1.2. Demande de Plan Local d'Urbanisme**

### **1.2.1. Le POS (Plan d'Occupation des Sols)**

Le **POS** de Flagy avait été établi en 1986.

La Loi **SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13/12/2000 a instauré le **PLU**. La Loi **ALUR** (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24/04/2014 prévoyait la caducité des POS non remplacés par des PLU, d'abord au 31/12/2015, date par deux fois repoussée, une fois en 2016 puis, définitivement au 21/03/2017. Récemment (30/03/2018), le ministre de la Cohésion des Territoires, en réponse à une question sénatoriale, a précisé que la date irrévocable de la caducité des POS a été repoussée au 31/12/2019 **mais uniquement pour les PLUi** (PLU intercommunaux). Les communes isolées ayant encore un POS à la date du 21/03/2017 sont, depuis, placées sous

le **RNU** (Règlement National d'Urbanisme), sans remise en vigueur des anciens textes, ce qui est le cas de Flagy.

## **1.2.2. Délibérations et décisions du Conseil Municipal préparant la mise en place d'un PLU :**

### ***1.2.2.1. Délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2015***

Cette délibération qui s'est déroulée sous la présidence de M. Drouhin, Maire, propose l'élaboration d'un PLU et met en œuvre les modalités de concertation. Le projet de l'élaboration du PLU est adopté à l'unanimité et rendu exécutoire le 26 juin 2015. *(le texte complet de l'arrêté figure en annexe).*

## **2. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2.1. Cadre juridique de l'enquête**

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (**PLU**) s'établit dans le cadre ci-après :

**1<sup>ère</sup> section : Les Articles législatifs et réglementaires suivants sont tirés du Code de l'Urbanisme:**

#### **2.1.1. Etablissement de l'enquête :**

Art. L-151-8 à L-151-42 et R-151-9 à R-151-50

#### **2.1.2. Champ d'application territorial et juridique du PLU :**

Art. L-112-4 et L.121-1

#### **2.1.3. Protection et mise en valeur des terres agricoles :**

Art. L .143-1 et suivants

**2.1.4. Portée respective du PLU à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols :**

Art. L-111-1, L-111-11 et R-111-1.

**2.1.5. Divisions du territoire en zones et documents annexes :**

Art. L-111-3, L-151-41, L-151-43, L-152-7, R-151-41, et R-151-53.

**2.1.6. Dispositions mineures et dérogatoires :**

Art. L-111-16, L-111-23, L-152-3 à L-152-5.

**2.1.7. Reconstructions à l'identique (le cas échéant) :**

Art. L-111-15 et L-111-23.

**2.1.8. Compatibilité avec le PDUIF :**

Art. L.131-4

**2<sup>nd</sup>e section : Les articles législatifs et réglementaires suivants sont tirés du Code de l'environnement :**

**2.1.9. Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :**

Art. L.371-3, R.375-25 à 31.

## **2.2. Le Commissaire-Enquêteur**

### **2.2.1. Nomination**

À la demande de **M.DROUHIN**, Maire de **FLAGY**, sollicitant la désignation d'un Commissaire-Enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'établissement du Plan Local d'Urbanisme de cette commune, Mme la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN a délégué M. le Premier Vice-Président qui a émis en date du 17 janvier 2019 la décision N° **E19000004/77** nommant **M. Michel VAYSSIÈRE** en cette qualité afin de

procéder à l'enquête publique sus-mentionnée (*Voir texte de la décision en annexe*).

### **2.2.2. Entrevue préalable à la procédure d'enquête**

M. VAYSSIÈRE, Commissaire-Enquêteur, antérieurement à la présente enquête, avait déjà été reçu le 22 novembre 2018 par M. DROUHIN, Maire de FLAGY pour une entrevue préalable qui s'est déroulée dans une ambiance très cordiale (**VOIR : Très importante note préliminaire** à la page 1 de ce rapport). M. DROUHIN avait clairement exposé à M. VAYSSIÈRE les enjeux de cette enquête et ses antécédents. Le contact a été très informatif pour le Commissaire-Enquêteur (C.E.) à qui il a été fait parvenir le dossier public et d'importants documents complémentaires, ainsi que de nombreuses informations verbales sur la commune.

Les dates et horaires des permanences du C.E pour la présente enquête ont été fixés ultérieurement (**Voir § 2.3.2.**)

## **2.3. Modalités de l'enquête**

### **2.3.1. Publication de l'arrêté du maire sur l'enquête**

L'arrêté N°2019-04 prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Flagy a été promulgué par M. DROUHIN, Maire, le 21 janvier 2019. (*Voir texte de l'arrêté en annexe*).

### **2.3.2. Permanences du Commissaire-Enquêteur**

L'ouverture de cette enquête proprement dite ayant dû être retardée pour des raisons indépendantes de la Municipalité, maître d'ouvrage, du Cabinet CDHU maître d'œuvre rédacteur du dossier ainsi que du Commissaire-Enquêteur (**VOIR, EN PAGE 1 DU RAPPORT, LA TRÈS IMPORTANTE NOTE**

PRELIMINAIRE), les permanences de ce dernier ont été effectuées à la Mairie de FLAGY dans la grande salle du rez-de-chaussée, alors spécialement dédiée, aux dates et horaires suivants :

1°) **Lundi 11 Février 2019** de 14 h00 à 17 h 00.

2°) **Mercredi 13 Mars 2019** de 9 h 00 à 12 h 00. CLÔTURE.

### **2.3.3. Disponibilité du registre d'enquête publique**

Ce registre, coté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur, a été mis à la disposition du public à la Mairie de FLAGY aux jours et heures ouvrables habituels de cette administration, du **11 Février 2019 à 14 h 00** au **13 Mars 2019 à 12 h 00.**

#### ***Ouverture des bureaux de la Mairie :***

1°) **Mardi** : de 16h00 à 18h30.

2°) **Jeudi** : de 16h00 à 18h00.

3°) **Samedi** : de 08h30 à 10h30.

De plus, il était possible à toute heure de déposer des observations sur le site informatique de la commune.

## **2.4. Information effective du public**

### **2.4.1. Au niveau communal**

Le public a été informé, dans le respect de la réglementation, de la demande d'établissement du P.L.U. de la commune de FLAGY. Le texte de l'arrêté, réglementairement édité sur des affiches jaunes de **format A2**, a été placardé sur les panneaux officiels de la Mairie (voir le *fac-simile* de format réduit A4 en annexe).

### **2.4.2. Par voie de presse**

Les insertions dans la presse ont été effectuées réglementairement, quinze jours avant le début de l'enquête

et dans les huit jours suivant son ouverture sur les supports régionaux suivants :

● **1<sup>ère</sup> Parution :**

- Quotidien : *Le Parisien, Edition de Seine-et-Marne* : N°.
- Hebdomadaire : *La République de Seine-et-Marne* :

● **2<sup>nde</sup> Parution :**

- Quotidien : *Le Parisien, Edition du nord Seine-et-Marne* : N° .
- Hebdomadaire : *La République de Seine-et-Marne* : N°

Les *fac-simile* de ces parutions et leurs attestations figurent en annexe.

## **2.5. Observations recueillies**

### **2.5.1. Observations du public**

**NOTE** : *Il ne sera pas fait mention des "simples visites" des administrés désirant uniquement consulter le dossier sans émettre de question ni faire d'observation.*

Ces observations sont de deux types : soit elles ont fait l'objet de simples déclarations verbales assorties ou non de remarques écrites sur le registre au cours des permanences, soit ces déclarations ont été accompagnées d'un courrier annexé au registre. Elles figurent, ainsi que les analyses et réponses qui leur ont été apportées par le cabinet **CDHU** maître d'oeuvre, la mairie maître d'ouvrage et le commissaire-enquêteur dans la deuxième partie de cette publication.

**Aucun dépôt écrit n'a été effectué sur le site informatique mis à disposition par la mairie.**

## **2.5.2. Observations des personnes publiques associées**

Le commissaire-enquêteur n'a repris ici que celles qui lui paraissaient les plus importantes, celles-ci devant être reprises plus succinctement avec d'autres, accompagnées de commentaires dans la deuxième partie du rapport.

### **2.5.2.1. Mission Régionale d'Activité Environnementale (MRAe) de l'Île de France.**

En application de l'Art. R.104-28 du C.U., cet organisme :  
*"dispense d'évaluation environnementale la révision du POS en vue de l'approbation du PLU de Flagy en date du 2 Janvier 2018."*

Il assortit sa décision des observations suivantes :

#### **● Considérant :**

- Que l'urbanisation de 3200 m<sup>2</sup> de terrains agricoles est en continuation du bâti (zone AUe),
- Que Le PLU prévoit le développement économique et touristique du château de Bellefontaine par 7200 m<sup>2</sup> de zone **Nd** (et donc ):
  - Que les espaces naturels du parc du château restent protégés,
  - Que le PADD a l'objectif de protéger le site classé et que le PLU devra règlementairement en tenir compte (Art. L.151-8 du C.U.),
  - Que le PLU devra être compatible avec :
    - \* Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'inondation),
    - \* Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),

\* Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île de France). Compte tenu de ce qui précède, le passage du POS au PLU n'a pas d'incidences notables sur l'environnement ni la santé humaine ce qui entraîne la dispense d'évaluation environnementale sauf en cas d'évolution substantielle du PLU. *(Le texte intégral de cette décision figure réglementairement en annexe de ce rapport).*

#### **2.5.2.2. Direction Départementale du Territoire (DDT : Avis de l'Etat).**

##### **A) Cette Direction demande de joindre au dossier :**

- Le bilan de la concertation
- L'avis de la MRAe
- L'avis de la CDPNAF

##### **B) Analyse du projet en regard des éléments qui s'imposent :**

###### **1°) Dossier des servitudes d'utilité publique**

Il est jugé incomplet sur :

- La SUP A4 sur le libre passage sur L'Orvanne
- La SUP EL7 sur l'alignement de la RD 22 dans la traversée de Flagy
- La SUP 14 sur la ligne électrique 450 kV Le Chesnoy – Villechétive.

###### **2°) Contenu du dossier du PLU :**

Il est jugé bon sauf l'OAP consacrée à l'aménagement de la Zone AUe de 0,32 ha de la rue de la Croix S<sup>t</sup> Marc à compléter.

#### **2.5.2.3 Chambre d'Agriculture de la Région Île de France**

Cet organisme met en relief plusieurs remarques :

##### **A) Le classement en zone N de parcelles agricoles :**

La C.A. le juge anormal et demande que les terres et

bâtiments agricoles en dehors des zones urbaines soient reclassées en zone A.

**B) *L'absence de schéma de circulations agricoles :***

La C.A. demande la rectification de cet oubli et que de nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains (modifications de voies) soient réalisées en concertation avec la profession.

**C) *Les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha :***

La page 36 du règlement stipule que toute construction et artificialisation du sol sont interdites ; cependant, le SDRIF autorise ces installations nécessaires à l'activité agricole à l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés de plus de 100 ha.

**D) *La réglementation de la zone A :***

La page 39 du règlement précise que les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 m en retrait des voies et des limites séparatives. La C.A. rappelle que cette règle ne doit pas s'appliquer de façon trop stricte et doit être vue avec les exploitants. Par ailleurs (p.40), à l'exception des extensions et annexes d'habitations, la hauteur maximale autorisée est 5 m, ce qui est incompatible avec la hauteur de certains engins qui nécessitent une hauteur de 15 m au faîtage.

**E) *Les zones humides :***

Les zones humides classées en 3C, c'est-à-dire présumées ne doivent pas être réglementées par le PLU mais simplement classées en annexe.

**F) *Les milieux ouverts à protéger :***

Il est noté par la C.A. la présence de milieux ouverts à protéger, voire à restaurer (Art. L.151-23 du C.U.) dans

lesquels les défrichements de bois sont autorisés à condition d'être liés à une réouverture des milieux sous forme de prairies. Or, il s'avère que sont autorisées dans ces conditions des parcelles agricoles. La C.A. demande le retrait de cette autorisation aux parcelles agricoles.

#### **2.5.2.4. Avis de la CDPNAF**

Cette commission émet un avis favorable au projet de PLU et formule néanmoins quelques remarques :

- L'absence de STECAL. (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

*NOTE DU CE: Les STECAL peuvent se trouver dans des zones inconstructibles (A et N). Le règlement du PLU peut y autoriser des aires d'accueil des Gens du Voyage ainsi que des terrains familiaux locatifs à leur destination.*

- Prévoir d'augmenter la hauteur des bâtiments agricoles à 12 mètres.
- Identifier et protéger les zones humides des classes 1 et 2, des marais ainsi que des mares.
- S'assurer de la pertinence du classement en EBC pour tout ou partie de l'espace naturel sensible.  
(Avis réglementairement joint en annexe).

#### **2.5.2.5. Avis de la Présidence du département**

*Avis favorable mais avec de nombreuses réserves :*

- Les servitudes d'alignement de la RD 22 sont règlementées.
- Biodiversité :
  - Le réseau de sentes enherbées reliant chaque rue descendante à l'Orvanne doivent apparaître dans les sites à enjeux de la commune.
  - Il convient de protéger les rives à 6 m de part et d'autre du cours d'eau.
  - Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

- Il faut imposer les essences végétales locales.
- Il faut limiter l'emprise des constructions à 50 % (UB) et à 30 % (Nd).
- Il ne faut pas appliquer de protection EBC aux prairies calcaires qui doivent rester un espace ouvert ni dans la vallée où le classement EBC ne permet pas l'agrandissement de la roselière et la mise en lumière de l'Orvanne ; ceci étant, les autres zones à enjeu écologique doivent en bénéficier.
- Les chemins inscrits au PDIPR doivent figurer au chapitre "Déplacements Doux" du rapport de présentation.
- Eaux :
  - Préciser que la STEP date de 1984 et arrive à saturation et qu'une nouvelle installation existera en 2021.
  - Préciser qu'une partie des eaux pluviales est collectée par le réseau d'assainissement des eaux usées ce qui est non-conforme.
  - Le traitement des eaux pluviales à la parcelle doit faire l'objet pour toute nouvelle opération d'aménagement d'une régulation de 1 litre par seconde par hectare : 1 L/s/ha.
  - Eau potable : forage de Dormelles ; traitement obligatoire si les nitrates dépassent 50 mg/L.
  - Inondation : contrairement à ce que dit le rapport de présentation, la commune est concernée par le PGRI (débordement de l'Orvanne) d'où la nécessité de définir un principe d'inconstructibilité au voisinage de la rivière.

#### **2.5.2.6. Conseil régional d'Île de France**

Le projet de PLU de Flagy s'accorde avec les grandes orientations au projet spatial régional défini par le SDRIF et la qualification de "village de caractère" dans le site classé de la vallée de l'Orvanne.

## **2.6. Clôture de l'enquête**

L'enquête a été close à la fin de la période réglementaire, le 13 Mars 2019 à 12 h 00, conjointement par M.VAYSSIÈRE, Commissaire-Enquêteur, et M. GOLDSTEIN Maire-Adjoint, qui ont paraphé le registre officiel des observations du public.

**2.7. Réunion du Maire, représentant la commune maître d'ouvrage, du cabinet CDHU, maître d'œuvre, représenté par M. Alexandre PHONGSAVATH et du Commissaire-Enquêteur.**

Cette réunion réglementaire s'est tenue le 21 Mars 2019 à 9h30 à la mairie de FLAGY.

Les sujets suivants ont été abordés :

### **2.7.1. Examen des demandes des particuliers**

Elles concernent presque uniquement des demandes de changement de zone de parcelles. Voir DEUXIÈME PARTIE de ce rapport.

### **2.7.2. Examen des observations des Personnes Publiques Associées.**

Les principales ont été résumées au § 2.5.2. ci-dessus.

Cet examen et les réponses apportées aux remarques et demandes des diverses PPA par le cabinet maître d'œuvre, la mairie maître d'ouvrage et le commissaire enquêteur font l'objet essentiel de la **deuxième partie** de ce rapport.

## **3. Les documents et leur analyse**

### **3.1. Pièces disponibles au Public**

#### **3.1.1. Les Dossiers établis par le Cabinet CDHU Maître d'œuvre.**

Ces dossiers sont au nombre de deux, chacun étant constitué de plusieurs documents :

##### **3.1.1.1. Le Dossier d'Enquête Publique**

Il comprend les pièces suivantes:

**A) Note de présentation de l'enquête publique**

**B) Bilan de la concertation**

**C) Avis des Personnes Publiques Associées**

##### **3.1.1.2. Le Dossier du Plan Local d'Urbanisme**

Il comprend les pièces suivantes :

**A) Documents écrits :**

1°) Document N°1..... Rapport de présentation (102 pages).

2°) Document N°2..... PADD (9 pages).

3°) Document N°3.....OAP (4 pages).

4°) Document N°4..... Règlement (61 pages).

**B) Documents graphiques :**

Plan de zonage communal.

**C) Documents Annexes :**

1°) Document N°1 : Liste des servitudes d'utilité publique

2°) Document N°2 : Plan des servitudes d'utilité publique

3°) Document N°3 : Annexes sanitaires

4°) Document N°4 : Plan du réseau d'eau potable

5°).Document..N°5 :..Plan du réseau d'assainissement des  
. eaux usées

*L'analyse des dossiers du CDHU sera effectuée par le C.E au § 3.2.*

### **3.1.2 Le registre d'Enquête Publique**

Voir § 2.5 ci-dessus et son analyse avec réponses en deuxième partie de ce rapport.

## **3.2. Analyse des documents du cabinet CDHU par le commissaire-enquêteur**

### **3.2.1. Le dossier d'enquête publique**

#### ***3.2.1.1. La Note de présentation de l'enquête publique***

La note présente sur 8 pages la composition du dossier de PLU, l'état actuel du village de Flagy et les grands lignes de son projet à l'horizon 2030 et au-delà, dans les domaines :

#### ***A) Aménagement, équipement urbanisme et habitat :***

- Développer l'habitat dans les dents creuses sans l'étendre et limiter la consommation d'espace à moins de 1,5 ha.
- Prendre en compte l'habitat isolé sans le densifier.
- Réhabiliter les corps de ferme.
- Construire un équipement public complémentaire.
- Favoriser l'accueil de jeunes ménages.
- Favoriser le maintien des anciens au domicile.

#### ***B) Transports et déplacements***

- Stationnement : le prévoir pour les nouvelles habitations et pour le co-voiturage.
- Protection des chemins à classer au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).
- Prévision des connexions vallée-plateau.

#### ***C) Réseaux d'énergie et développement du numérique***

- La fibre optique arrive déjà en armoire NRE et son déploiement est prévu jusqu'aux habitations en 2020.

- Le développement urbain tiendra compte des capacités des réseaux d'énergie.

#### **D) Commerce, économie et loisirs**

- Développement économique et touristique du château de Bellefontaine en harmonie avec le site classé de la vallée de l'Orvanne.
- Développement de l'économie locale, des exploitations agricoles existantes et à créer.

#### **E) Paysage**

- Protection du tissu urbain, de l'architecture traditionnelle, des murs de clôture, des lavoirs, des puits.
- Protection des jardins de la vallée de l'Orvanne.
- Garantir la qualité des entrées de ville.

#### **F) Protection des espaces naturels, agricoles et forestier et des continuités écologiques.**

##### **1°) les différentes mesures :**

- Protéger le réseau d'arbres fruitiers, des arbres isolés ou non , des bosquets et des haies sur le plateau.
- Protéger la Butte de Flagy.
- Protéger la vallée de l'Orvanne, sa ripisylve (forêt des rives) et la qualité de ses eaux.
- Protéger les zones humides.

##### **2°) détail de la division de la commune en zones :**

- Zone urbaine : UA , UB et AUe.
- Zone agricole : A.
- Zone naturelle : N et Nd.

Cette importante répartition de zonage ne sera pas détaillée ici mais dans les paragraphes.....

### **3.2.1.2. Le Bilan de la concertation**

Son texte complet figure règlementairement en annexe.  
*Le CE n'a pas à en faire le commentaire*

### **3.2.1.3. Les avis des Personnes Publiques Associées**

(Résumés au § 2.5.2., analyses et réponses du Maire, du cabinet CDHU et du commissaire-enquêteur en deuxième partie du rapport).

## **3.2.2. Le dossier du PLU proprement dit**

Ce dossier est très complet et abondant (environ 190 pages en tout, augmentées des plans et annexes).

### **3.2.2.1. Les Documents écrits**

#### **A) Document N°1 : Le Rapport de présentation (Art. L.123-1-2)**

Il situe le projet du PLU dans la réalité communale actuelle et dans son évolution orientable à moyen terme dans les aménagements collectifs ou privés.

**NOTE du C.E.** : *Il n'est pas question dans ce rapport d'enquête publique de reprendre, même en la résumant, l'intégralité d'un tel dossier de 100 pages de texte et de données chiffrées, mais pour le Commissaire-Enquêteur de faire des choix. Le plan du dossier du CDHU est globalement suivi mais non pas sa numérotation, trop contraignante pour un résumé synthétique.*

Ce Rapport de Présentation reprend évidemment les grandes orientations du **PADD** (voir § B ci-après) d'où d'inévitables redites dans les exposés des pièces. Après le

Préambule rappelant les Art. L.101-2 et L.151-4 du Code de l'Urbanisme, il insiste particulièrement sur :

**1°) La démographie :**

**a) La population :**

Elle a presque doublé en quelques décennies : 328 habitants en 1968 et 657 en 2015. Cela s'explique surtout par l'arrivée de jeunes couples liée à la construction de deux lotissements. En **2012**, la proportion des jeunes de 0 à 29 ans était de 28 % et celle des plus de 60 ans de 18 %. À cette date, la répartition de la population par tranches d'âge était :

- . 0-14 ans : 146 personnes
- . 15-29 ans : 99 personnes
- . 30-44 ans : 159 personnes
- . 45-59 ans : 123 personnes
- . 60-74 ans : 76 personnes
- . 75 ans & > : 42 personnes

Au total, une population dynamique et active avec un léger vieillissement des actifs.

**b) Des ménages orientés vers la famille :**

En 2012, il y avait à Flagy 231 ménages (en moyenne de 2,8 personnes) dont 58% avaient des enfants.

**2°) Le logement :**

Il est essentiellement composé de résidences principales de type familial habitées à 97% par leurs propriétaires : elles étaient 233 en 2012 soit 84 % du parc, celui-ci étant à 97% composé de maisons individuelles comprenant, pour 55%, d'entre elles 5 pièces ou plus. Depuis 2006, le nombre de logements nouveaux est en moyenne de 2 par an. Il y a 8% de résidences secondaires et 8% de logements vacants. La location concerne 6% du total des logements.

57% des habitants résident dans leur logement depuis plus de 10 ans.

Il n'existe pas de logements sociaux dans la commune.

### **3°) Economie et activités.**

#### **a) Les actifs :**

Ils sont 77,9% à Flagy dont 11,3% seulement (24 emplois salariés) travaillent dans la commune, 64% dans le département, le reste en Île de France hors Seine-et-Marne. 22 entreprises sont présentes à Flagy (commerces, transports et services divers).

#### **b) Le Tourisme :**

Encore peu développé malgré l'attrait pittoresque du village ; il y a aujourd'hui 2 établissements de restauration.

#### **c) L'Agriculture :**

Il existe 3 exploitations à Flagy axées sur les céréales, les oléagineux et la betterave sucrière.

#### **d) Les Risques techniques et industriels.**

\* 1 ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement : **la décharge municipale.** (Pas de SEVESO).

\* 6 sites industriels et activités de services

répertoriés au Bureau des Recherches Géologiques et Minières.

### **4°) Organisation fonctionnelle du territoire.**

#### **a) L'Équipement scolaire :**

Il existe 3 classes maternelles sur place, les primaires sont à Thoury-Ferrottes et Dormelles (les collèges et lycées sont à Montereau-Fault-Yonne, notamment).

***b) La culture et les loisirs :***

- Bibliothèque
- Aire de jeux et city-stade
- Salle des fêtes

***c) Les Transports :***

**\* *par les véhicules personnels essentiellement :***

Les axes principaux sont la RD 22 allant vers Dormelles et la RD 120 allant vers Noisy-Rudignon ainsi que vers la RD 606 (ex Nationale 6) qui traverse Montereau et Fontainebleau. .

**\* *Les transports en commun :***

il existe, outre le service des bus scolaires, la ligne 19 du STILL qui relie Montereau en une demi-heure et le Proxi'Bus électrique pour Voulx, le centre commercial du Bréau et le centre-ville de Montereau. Il effectue 2 allers-retours en semaine et 10 le samedi.

***d) Les déplacements doux piétons :***

Ils sont aisés, des trottoirs longent la RD 22. Il existe de nombreuses sentes pittoresques descendant vers l'Orvanne.

***e) Le Stationnement des véhicules motorisés :***

Il est souvent matérialisé au sol, mais pas aux abords de l'école maternelle. La place de l'Eglise où se situent la mairie et un café offre un grand parking pour automobiles et motos. L'école et la mairie possèdent, de plus, des parkings pour vélos.

*f) Equipements techniques et NTIC (Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication) :*

\* *Les eaux*

- Eau potable : Elle provient du captage des Abîmes à Dormelles de 200.000 m<sup>3</sup>/an alimentant 3600 habitants. Flagy possède un réservoir de 1000 m<sup>3</sup>. (Voir § 5b ci-après)
- Eaux usées : Flagy dispose, dans le cœur du village, d'un assainissement collectif suffisant. Les hameaux sont en assainissement individuel. La station d'épuration a une capacité de traitement de 800 équivalents/habitants.
- Eaux pluviales : elles s'écoulent sans problèmes dans les caniveaux bordant les voies.

\* *Traitement des déchets :*

Les ordures ménagères sont traitées par le SIRMOTOM, la déchetterie se trouve à VOULX.

\* *Les NTIC :*

réseaux nationaux de téléphonie mobile, l'Internet mobile 3G (4G inaccessible) et l'ADSL.

**5°) La Géologie.**

**a) Situation et relief**

La commune de Flagy est située sur le plateau du Gâtinais dans la vallée de l'Orvanne. Comme la majeure partie du Bassin Parisien, elle est posée essentiellement sur des couches sédimentaires emboîtées. Le plateau est constitué de sols de composition très variée, craie, argiles, limon, calcaire dur et des alluvions dans le lit de l'Orvanne. Au sud, le plateau est bas, au nord-est la butte de Flagy composée de grès et de sable de Fontainebleau culmine à 150 m.

**b) La ressource en eau :**

\* *Les orientations du **SDAGE** Seine- Normandie* (Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux),

Il s'agit d'un ensemble de décisions à portée juridique qui ont amené l'Agence de l'Eau pour le Bassin Seine-Normandie à identifier quatre enjeux principaux :

- Amélioration de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques
- Anticipation des situations d'inondations et de sécheresse.
- Favorisation d'un financement adapté.
- Renforcement, développement et pérennisation des politiques de gestion locales.

*NOTE du CE :* Le SDAGE actuellement en vigueur est toujours le SDAGE 2010-2015 suite à l'annulation en date du 26/12/18 pour vice de procédure de l'arrêté du 01/12/15 portant adoption du SDAGE Seine-Normandie 2016-2021.

\* *Les eaux de surface.*

- La rivière l'Orvanne

(seule traitée ici : voir plus exhaustivement : § 1.1.3.1.)

\* *Les eaux souterraines.*

Sous le territoire se trouve la nappe 3218 *Albien-Néocomien captif*, réserve ultime d'eau potable dans laquelle tout prélèvement doit faire l'objet d'autorisation préfectorale.

\* *L'eau potable.*

- Ressource et approvisionnement : Voir ci-dessus : § 4°) f).
- Qualité : conforme aux normes de l'ARS (Agence Régionale de Santé). De plus, Flagy est entré depuis 10 ans dans une politique de réduction des produits phytosanitaires.

*c) Les risques naturels :*

\* *Le retrait-gonflement des argiles...*

Ce phénomène est dû à la variation de la teneur en eau des terrains argileux qui gonflent en période humide et se tassent en période sèche. L'aléa est faible dans le village et moyen au château de Bellefontaine.

\* *Les remontées de nappes.*

Des évènements pluvieux exceptionnels peuvent provoquer l'élévation du niveau de la nappe jusqu'à la surface du sol entraînant une inondation. Le risque est faible au cœur du village, mais touche quelques maisons en bordure.

\* *Le **PGRI** Seine-Normandie de la **DRIEE** (Plan de Gestion des Risques d'Inondation de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie)*

Ce document fixe pour la période 2016-2021 quatre grands objectifs en 63 dispositions pour réduire les conséquences des inondations. **Flagy n'est pas concerné.**

*d) Climat et ressource en air :*

\* *Le climat*

Il est doux, de type océanique dégradé comme l'ensemble de l'Île de France, la pluviométrie de la Seine-et-Marne étant néanmoins légèrement supérieure au reste de la région (650 mm/an contre 600 mm/an) mais très nettement inférieure à celle de l'ensemble des régions métropolitaines (moyenne 889 mm/an).

\* *L'air à Flagy :*

Il est peu pollué car la commune est éloignée des grands axes de communication et des concentrations urbaines.

## **6°) Occupation générale des sols :**

### **a) Répartition.**

Le territoire communal est à 60 % agricole, les espaces forestiers, d'essences variées et tous propriétés privées, représentant 30 % de la superficie ; les espaces artificialisés sont peu abondants, tout le centre du village étant considéré comme de l'habitat collectif avec ses 7 rues historiques parallèles entre elles et perpendiculaires à la rivière. Les extensions sont essentiellement constituées d'habitat individuel.

### **b) Consommation des espaces agricoles...**

Depuis le POS de 1986, elle a été importante (5,6 ha) mais localisée autour du village ; depuis 2008, 0,37 ha d'espaces naturels et agricoles ainsi que 0,52 ha d'espaces ouverts artificialisés ont été consommés pour la construction d'habitations individuelles.

## **7°) Milieux naturels protégés et couloirs écologiques :**

### **a) La ZNIEFF :**

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type II N°110001220 : « *Vallée de l'Orvanne entre Villecerf et Flagy* » occupe un fond de vallée et est en grande partie anthropisée. Elle possède néanmoins un important potentiel écologique ; on y trouve notamment des végétaux et des sites naturels intéressants de même que 12 espèces d'insectes déterminantes dont 3 de libellules ainsi que 3 espèces de chauves-souris et 1 de poisson.

Sur Flagy, elle occupe une grande zone nord-ouest et est surtout constituée de bois de feuillus, une zone agricole et quelques maisons.

**b) L' Espace Naturel Sensible :**

Les **ENS** sont au cœur des politiques environnementales des conseils généraux ; ils ont été instaurés par la Loi 76.1285 du 31/12/1976. Celui de Flagy se situe du nord-est au nord-ouest du village et couvre une importante surface.

**c) Les zones humides :**

Ce sont des zones de transition entre milieu terrestre et milieu aquatique ; elles ont des eaux en surface ou à faible profondeur et ont un riche potentiel écologique végétal et animal ainsi qu'un rôle d'épuration des eaux.

A Flagy, elles se situent de part et d'autre du lit de l'Orvanne, à proximité du château de Bellefontaine et dans le Bois Maury. Les zones potentiellement humides, essentiellement de classe 3 couvrent, outre la vallée de l'Orvanne, tout le nord du village jusqu'à la rue Traversière ; cette donnée devra être prise en compte dans tout projet d'extension du bourg.

**8°) Maintien des continuités écologiques :**

**a) Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :**

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue ; celle de Flagy est inventoriée, selon les zones, aux niveaux national, régional ou départemental .

Le SRCE définit 4 sous-trames (pouvant s'interpénétrer) :

*arborée, herbacée, grandes cultures,  
milieux aquatiques et corridors humides.*

La commune de Flagy est concernée par ces quatre items.

**b) La trame verte :**

Elle concerne :

- Tous les espaces boisés du sud du territoire communal
- La Butte de Flagy
- Les petits bois du secteur de Bellefontaine
- La ripisylve de l'Orvanne (forêt riveraine non submergée à l'étiage).
- Un corridor de bois et de pelouses à l'ouest du château de Bellefontaine.
- Des zones agricoles.

**c) La trame bleue :**

Essentiellement constituée de la rivière Orvanne et des milieux humides en dépendant, rejoignant la trame verte. La vallée de l'Orvanne est un site classé depuis 1999.

**9°) La structure urbaine et l'architecture actuelle.**

Le site est occupé de façon permanente depuis la plus ancienne préhistoire, des quantités d'artéfacts en témoignent. De l'époque médiévale subsistent surtout l'église classée et un moulin ainsi que les biefs de la rivière et le plan du village à sept rues parallèles.

**a) Les différents types d'urbanisation :**

- \* *Les opérations groupées* : de type lotissement avec un nouveau réseau viaire connecté au réseau principal.
- \* *Un étalement urbain en bande* : le long d'axes existants ou créés.
- \* *Des constructions isolées* ayant toutefois permis une densification du tissu urbain.

Toutes ces nouvelles constructions sont essentiellement des

pavillons individuels crépis, sur leur propre terrain, en matériaux industriels, de plain-pied ou à un étage.

*b) Un potentiel de "dents creuses".*

Il existe une superficie de 2,3 ha constructibles en zone urbaine permettant la densification de l'habitat. De plus, 2 corps de ferme intérieurs au village sont transformables en logements.

*c) Structure végétale actuelle du village*

\* *Les jardins* : en limite urbaine.

\* *Le secteur des jardins* : le long du bief de l' Orvanne.

**10°) Justifications des dispositions du PLU :**

**a) Par rapport au PADD** : [pour le PADD : Voir le § B) ci-après]

**b) Délimitation des zones :**

\* **La Zone UA :**

D'une superficie de 11,5 ha (2% de la commune), elle correspond au tissu urbain de Flagy, avec un bâti traditionnel à l'alignement, principalement dans des rues parallèles entre elles et perpendiculaires au bief de l' Orvanne. Elle englobe la place de l'Eglise. Les possibilités de construction sont limitées aux dents creuses avec respect de l'alignement ainsi qu'à la réhabilitation des logements et des corps de ferme inclus, opérations nécessitant un soin particulier, notamment concernant l'aspect extérieur. Les constructions n'ayant pas leur place en centre de village sont interdites ainsi que la démolition des éléments protégés. Le stationnement est réglementé et les espaces extérieurs devront être plantés d'essences locales.

L'arrivée de la fibre optique doit être prévue par des manchons d'attente.

**\* La Zone UB :**

D'une superficie de 18,2 ha (3% de la commune), elle correspond aux extensions du XX<sup>ème</sup> siècle composées essentiellement d'habitat individuel pavillonnaire, groupé en lotissements ou sous forme de bâti diffus, le long d'axes de circulation existants ou créés. Son tissu est aéré et les possibilités de construction sont assez nombreuses. Cette zone est accessible et desservie par les réseaux. Elle accueille quelques activités économiques, mais sont interdites celles qui n'ont pas de raison d'être en secteur résidentiel. Il est établi des règles concernant les toitures, les teintes des façades et la hauteur des clôtures. 50% de la superficie des terrains ne devra pas être artificialisée et les plantations d'essences locales seront les seules autorisées. L'arrivée de la fibre optique doit être également prévue.

**\* La Zone AUe :**

De superficie très limitée (0,3 ha = 3000 m<sup>2</sup>), elle concerne quelques terrains en sortie de village, rue de la Croix Saint-Marc, pour accueillir un équipement public ne pouvant figurer en centre-bourg. La qualité architecturale novatrice et l'intégration paysagère de cette réalisation seront particulièrement soignées. L'arrivée de la fibre optique sera de même prévue par des manchons.

**\* La Zone A :**

C'est de très loin la zone de superficie la plus importante de la commune puisqu'elle couvre 439,7 ha, soit 61% du territoire. Y sont exclusivement autorisées les constructions à vocation agricole et de service public. Des règles sont précisées à propos des zones potentiellement humides et

des lisières de bois. L'implantation du bâti devra toujours se faire en retrait par rapport aux voies de circulation et les zones habitées et des règles de hauteur, d'aspect extérieur et d'espaces libres garantiront une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions. Elles devront être réalisées :

- Dans un périmètre de 20 m autour du bâtiment d'habitation principale.
- D'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'habitation principale.
- D'une emprise au sol inférieure ou égale à 30% de celle existant à la date de l'approbation du présent PLU.

✱ *La Zone N :*

D'une superficie de 245,9 ha, soit 34% du territoire, elle correspond aux espaces naturels de la commune c'est-à-dire l'ensemble des bois, les zones à dominante humide et les espaces ouverts. On y trouve quelques habitations isolées. L'objectif de cette zone est le maintien et la protection de la trame verte et bleue. Très peu de constructions y sont autorisées et leur aspect extérieur, pour les habitations, est inspiré de celui des constructions urbaines. Les règles de protection sont renforcées pour les zones humides et les lisières boisées. Le maintien des cheminements doit être respecté. Les règles de construction de la Zone N sont les mêmes que celles de la Zone A. (voir § précédent : ✱ Zone A).

✱ *La Zone Nd :*

C'est un **STECAL** (*Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées* où certaines constructions peuvent être autorisées de façon limitée).

Cette zone de 1,6 ha a été prévue au château de Bellefontaine qui est habité et dont la commune souhaite

permettre un développement touristique et hôtelier, centre de congrès et d'expositions. Les règles de construction des bâtiments annexes nécessaires à ces activités sont les mêmes qu'en Zones A et N, à l'exception du périmètre relatif à l'habitation principale, limité à un rayon de 10 mètres.

**11°) Autres dispositions du PLU :**

**a) EBC : Espaces Boisés Classés :**

Ce sont essentiellement 189,7 ha qui sont protégées par la classification en EBC (Art. L.113-1 C.U.). Cette classification n'interdit pas l'exploitation forestière.

**b) Eléments patrimoniaux à protéger au titre des articles du Code de l'Urbanisme :**

\* L.151-19 : dans la commune, sont ainsi concernés les murs de clôture traditionnels en pierre, 2 lavoirs et plusieurs calvaires. Leur démolition est interdite.

\* L.151-23 : la commune a protégé quelques jardins privés de la vallée de l'Orvanne ainsi qu'un site de milieux potentiellement ouverts où les défrichements sont autorisés seulement pour réouverture de pelouses de milieu calcaire.

**c) Zones humides ou à dominante humide :**

En application du même article L.151-23, on peut protéger ces zones pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Elles se trouvent dans les zones **A** et **N**.

**d) Lisières des bois :**

Dans le cadre du **SDRIF** (Schéma Directeur de la Région Île-de-France), elles sont protégées de toute artificialisation.

***e) Circuit de circulation piétonne :***

*L'Art. L.151-38 C.U. protège les sentiers piétons.*

La commune dispose de circuits récréatifs et touristiques extérieurs au village.

***12°) Analyse de la consommation des espaces et du potentiel constructible***

***a) Dispositions favorisant la densification des espaces interurbains non bâtis.***

Ces espaces se retrouvent dans les zones UA et UB. La densification doit être raisonnée. Il n'y a pas de dents creuses en zone UA. En zone UB, les règles sont souples quant à l'implantation des nouvelles constructions (distance minimale de 4 m entre deux habitations y compris en limite séparative et emprise maximale du bâti au sol de 50%). La densification verticale n'est pas souhaitée.

***b) Analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles.***

***\* Objectifs du PADD de modération :***

- Limitation de l'étalement urbain , *mais, toutefois :*
- Prise en compte du développement économique, des équipements publics et du tourisme.

***\* Consommation d'espaces liée au PLU :***

- en zone U : 0,55 ha (5500 m<sup>2</sup>).
- en zone AUe : 0,3 ha (3000 m<sup>2</sup>).
- en zone Nd : 0,55 ha (5500 m<sup>2</sup>).
- Total : 1,4 ha (14.000 m<sup>2</sup>).

***\* Nature des terrains consommés :***

- Terres cultivées : 7500 m<sup>2</sup>.

- Friche : 1000 m<sup>2</sup>.
- Parc du château de Bellefontaine : 5500 m<sup>2</sup> (secteur Nd).

*c) Prévisions démographiques et habitat:*

La commune de Flagy, après un fort accroissement de population (2,8 % de croissance annuelle de 1990 à 1999, 1,7 % de 1999 à 2009), a vu un fléchissement de cette tendance et, raisonnablement, l'objectif est d'atteindre 700 habitants avec une hypothèse de 14 logements à l'hectare et une moyenne de 2,4 habitants par logement . Outre de nouvelles constructions, d'anciens bâtiments agricoles peuvent être reclassés.

**13°) Incidences des orientations du PLU sur l'environnement :**

**a) L'autorité environnementale (MRAe) :**

a décidé que le PLU de Flagy n'était pas soumis à évaluation environnementale (voir § 2.5.2.1.)

**b) Biodiversité et milieux naturels :**

✱ *Incidences globales*

Exception faite de la consommation de 1,4 ha de terres agricoles et terrains naturels, elles ont toutes une incidence positives par rapport à l'application du RNU (Règlement National d'Urbanisme *depuis que le POS est caduc*).

● **Classement en zone N :**

de 100 % de la ZNIEFF et des espaces naturels sensibles.

● **Classement en zone N et en EBC :**

de l'ensemble des boisements avec protection des lisières des bois de plus de 100 ha et , par ailleurs, l'utilisation d'essences locales pour toute plantation y compris urbaine et protection des éléments végétaux isolés, des alignements et des haies.

- Classement en zones A ou N :

des zones potentiellement humides et humides avec mise en œuvre de règles spécifiques.

- Protection des sites potentiels de pelouses calcaires.
- Développement urbain en dehors des espaces naturels.
- Définition d'un coefficient de biodiversité favorisant la petite faune dans les jardins protégés.

✳ *Incidences des zones de développement (U, AUe et Nd) :*

Que ce soit sur la ZNIEFF , les ENS , les couloirs écologiques et la trame verte et bleue, le projet de PLU n'a pas d'influence néfaste.

✳ *Gestion des ressources naturelles :*

- Incidences globales

A l'exception de la consommation de 1,4 ha de terres agricoles ou de terrains naturels pour l'urbanisme, le projet de PLU n'a que des aspects favorables par rapport au RNU par ses mesures de protection :

- Classement en zone A de 439,7 ha de terres agricoles.
- Classement en zone N de 245,9 ha d'espaces naturels.
- Protection des eaux naturelles et zones humides et assainissement des eaux pluviales et usées.

- Incidences des zones de développement (A, AUe et Nd) :

- Sur les cours d'eau : zones éloignées des cours d'eau donc sans impact.
- Sur les ressources agricoles et forestières : La zone de 1,4 ha prélevée correspond aux objectifs démographiques, aux besoins en équipements publics de la population et au développement économique.
- Sur la qualité de l'air : La commune ouvre peu de terrains constructibles ; la zone d'équipement public (AUe)

augmentera les déplacements et la commune souhaite y intégrer les déplacements piétons.

✱ *Maîtrise des pollutions et des nuisances :*

● Incidences globales par rapport à l'application du RNU :

■ Positives :

\*Protection des zones humides

\* Prise en compte des circulations douces en zone AUe.

■ Négatives : Les zones AUe et Nd vont augmenter :

\* Les déplacements automobiles

\* La quantité des déchets à traiter

● Incidences des zones de développement :

L'aléa retrait-gonflement des argiles n'impacte que le secteur Nd : château de Bellefontaine et terrains annexes.

✱ *Cadre de vie et paysage :*

● Incidences globales du PLU par rapport au RNU :

■ Positives :

Protection du patrimoine architectural sur tout le territoire, des jardins de la vallée de l'Orvanne, des éléments végétaux marquants et des chemins de randonnée.

■ Négatives (éventuellement) :

Développement touristique et économique du château de Bellefontaine en site classé .

● Incidences sur les zones de développement :

■ Sur le site classé de la vallée de l'Orvanne :

\* La zone U est à l'extérieur de ce site.

\* La zone AUe est pour moitié dans ce site. Le règlement et l'OAP favorisent l'intégration paysagère de l'établissement public.

\* La zone Nd (château de Bellefontaine) est à l'intérieur de ce site. Le bâti neuf devra suivre les préconisations du

règlement pour son intégration paysagère et la protection des EBC du domaine (emprise au sol de 480 m<sup>2</sup> soit 30 %).

▪ Atteinte au grand paysage : elle sera minimisée par les OAP et les protections diverses (voir plus haut).

Au total, le PLU, malgré quelques incidences négatives dues aux divers développements (urbain, public et touristique) portant sur la consommation d'espace et aux diverses pollutions, paramètres inhérents à l'augmentation de la population, aura un bilan nettement positif par une définition précise des diverses protections sur la ressource en eau, les terres agricoles, les divers types d'espaces naturels et des règles architecturales.

#### **14°) Compatibilités du PLU**

*a) Par rapport au SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île de France et de ses trois objectifs :*

✱ *Relier et structurer :*

Cet objectif porte sur le maillage des transports de toutes sortes, collectifs, individuels et cheminements doux : les deux premiers ne peuvent guère faire l'objet de grandes évolutions ; ce sont surtout les derniers qui ont inspiré les orientations du PLU.

✱ *Polariser et équilibrer :*

Le SDRIF définit la commune comme "un ensemble urbanisé à équilibrer" avec des augmentations de 10 % de :

● **La densité humaine :**

A Flagy, l'objectif est de porter la population à 700 habitants, soit une augmentation de 43 personnes à partir des données de 2015..

- **La densité de l'habitat :**

La création de 32 logements neufs représente la possibilité de logement de 81 personnes à plus long terme et les 2 corps de ferme réhabilités, 5 personnes de plus. Le tout est compatible avec le MOS (*Mode d'Occupation du Sol*) qui définit une surface urbanisée totale de 38 ha.

- \* *Préserver et valoriser* :

- **Limitation :**

de la consommation des espaces agricoles et naturels pour l'urbanisation.

- **Protection :**

des zones humides, des bois et de leurs lisières :

- **Mise en valeur :**

des paysages et promotion des circulations douces :  
le projet de PLU de Flagy répond à ces directives.

**b) Par rapport au SDAGE ( Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Seine-Normandie :** Ce Schéma émet 34 orientations et un nombre bien plus important de dispositions qu'il n'est pas possible de reprendre en détail dans un tel rapport ; en se limitant aux grandes orientations, on peut retenir :

- \* *Réduction des apports de matières polluantes par temps sec tout en pérennisant la dépollution existante :*

Réponse du PLU :

Prise en compte de la capacité de la STEP.(Station d'Épuration) (Note du C.E. sur la future STEP : Voir § 1.1.5.1. p.11.

- \* *Maîtrise des rejets par temps de pluie en milieu urbain :*

Réponse du PLU :

Traitement à la parcelle, une partie restant en terre.

\* *Adoption d'une gestion des sols visant à la réduction des ruissellements, de l'érosion et de la pollution des milieux aquatiques.*

Réponses du PLU :

- **Classement en zone N :**
  - des abords de l'Orvanne encore naturels.
  - des zones potentiellement humides.
- **Etablissement d'un règlement propre aux zones humides.**
- **Protection des boisements en EBC (Espaces Boisés Classés)**

\* *Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et la biodiversité.*

Réponses du PLU :

- **Localisation des extensions :**

L'emplacement et la faible superficie des extensions limitent leur impact éventuellement péjoratif.

- **Protection :**
  - Des zones naturelles sensibles par un classement en zone N.
  - De la ZNIEFF et des zones humides au titre des EBC (Espaces Boisés Classés).

\* *Mettre fin à la dégradation et à la disparition des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité :*

Réponse du PLU :

Classement des zones humides hors village en zone inconstructible.

*c) Par rapport au PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Île de France) :*

\* *Donner la priorité aux transports en commun :*

Réponse du PLU :

PLU sans impact sur ce paramètre.

✱ *Réserver de l'espace pour le stationnement des vélos :*

Réponses du PLU :

Prévu dans le cadre du règlement de la zone AUe et ceux des zones U et AU pour les équipements publics et les bureaux.

✱ *Limiter l'espace de stationnement des voitures particulières dans les immeubles de bureaux :*

Réponse du PLU :

La réglementation des zones U et Au ne prévoit pas de norme chiffrée pour les bureaux.

**B) Document N° 2 : Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) . (Il comprend 5 pages).**

**1°) Rappels législatifs et réglementaires :**

*a) Article L.101-2 du C.U. créé par l'ordonnance N° 2015-1174 du 23/09/ 2015)*

*b)Article L.151-5 créé par la même ordonnance.*

Il n'est pas question de reprendre ici dans le détail ces textes, aisément disponibles, axés sur les grands équilibres urbains-ruraux, industriels et de services public, agricoles-forestiers, la protection des espaces naturels (paysages, faune et flore) et la consommations minimale de leur superficie à d'autres fins, la concentration de l'habitat et sa mixité sociale, la favorisation des déplacements doux, la prévention des risques naturels et techniques, la gestion des eaux ainsi que la prévention et le traitement de leur pollution.

**2°) Aménagement, équipement et urbanisme**

La commune , depuis son développement des années 1970 autour de la ville-neuve médiévale souhaite maintenir son tissu urbain en comblant les dents creuses, en évitant l'extension de l'habitat en dehors des zones urbanisées, en

réhabilitant des corps de ferme et prévoir la construction d'un établissement public complémentaire.

### **3°) Habitat**

La prévision raisonnable d'atteindre le cap des 700 habitants en 2030 à raison d'un accroissement annuel d'environ 0,5 %, dans les conditions de logement évoquées ci-dessus, vise à favoriser l'accueil de jeunes ménages et le maintien des seniors au domicile tout en évitant un gain de population trop important sur une courte période.

### **4°) Transports et déplacements**

La faible desserte en transports publics entraîne une importante utilisation de véhicules motorisés personnels ce qui induit de définir des objectifs :

- a) de stationnement** : pour les nouvelles habitations
- b) de protection des chemins** : destinés à être classés au PDIPR (*Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées*).
- c) de création d'un stationnement public** orienté vers le covoiturage.

### **5°) Réseaux d'énergie et de communications numériques**

La fibre optique arrive à l'armoire nœud de réseau et la jonction aux habitations est prévue à partir de 2020 en tenant compte des travaux de voirie et de la capacité des réseaux d'énergie.

### **6°) Equipement commercial, développement économique et loisirs**

L'activité économique de la commune, exception faite de deux restaurants, de quelques commerces et entreprises agricoles est restreinte. Aussi, il est souhaité de favoriser :

**a) Le développement économique et touristique :**

essentiellement du château de Bellefontaine en relation avec le site classé de la vallée de l'Orvanne.

**b) Le développement sur site de l'économie locale.**

**c) Le développement des exploitations agricoles :**

celles existantes voire l'implantation de nouvelles.

#### **7°) Objectifs de lutte contre l'étalement urbain**

Le POS prévoyait une consommation d'espaces d'environ 5,7 ha, le PLU ramène cette prévision à moins de 1,5 ha, incluant le développement de l'habitat (zones U et AU), la création d'un équipement communal (zone AUe) et le développement du site de Bellefontaine (Zone Nd).

#### **8°) Paysages**

La commune a deux atouts paysagers principaux, celui du label de « village de caractère » et celui de faire partie du site classé de la vallée de l'Orvanne. Aussi, indépendamment de la préservation de ce site classé, un certain nombre d'objectifs de protection sont prévus concernant le tissu urbain, le patrimoine architectural, les entrées de ville, les jardins, les terres agricoles, les espaces naturels et toutes les formations végétales remarquables dans et hors du village (vergers, haies, arbres isolés, etc.).

#### **9°) Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation/remise en état des continuités écologiques.**

Comme vu précédemment, il convient de protéger tout le site de la vallée de l'Orvanne dont sa ripisylve et la qualité de ses eaux ainsi que toutes les formations végétales existantes, naturelles ou cultivées mais aussi restaurer le plateau en y replantant des haies, des arbres et des

bosquets, remettre en état les continuités écologiques et les zones humides si besoin, protéger le site de la butte de Flagy et limiter la consommation des espaces pour l'habitat.

**C) Document N° 3 : Les OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

**1°) Rappels législatifs et règlementaires**

Ces orientations sont définies par les Articles L.151-6 et L.151-7 du C.U. créés par l'ordonnance N° 2015-1174 du 23/09/2015 concernant notamment le renouvellement urbain, la lutte contre l'insalubrité et le développement de la mixité sociale, l'équipement commercial et artisanal , les actions relatives à la mise en valeur de l'environnement et de la réalisation d'équipements publics.

**2°) Orientations communales : zone AUe de la Croix St Marc**

Les principes d'aménagement retenus sont, outre la sécurisation des accès pour les véhicules et les piétons, la garantie d'une bonne intégration paysagère des installations avec une arborisation d'essences locales, y compris pour la zone de stationnement.

**D) Document N° 4 : Le RÈGLEMENT**

*Ce document comprend 61 pages, il sera donc nécessairement très résumé ici. Beaucoup de ses dispositions ont déjà été évoquées dans les § A), B) et C) ci-dessus ainsi que dans d'autres paragraphes auxquels il sera fait renvoi pour éviter trop de redites.*

Ce Règlement a été établi conformément à l'Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme et s'applique à l'intégralité de la commune de Flagy. Il est divisé en 6 titres, chacun présentant plusieurs articles. Ces derniers ne seront pas individualisés dans ce rapport.

## **1°) TITRE I : Dispositions Générales**

### **a) Division du territoire en zones :**

Zones **U** (UA et UB), **AU**, **AUe**, **A**, **N** et **Nd** : Voir § **1.1.1.2.A)**  
Ces zones incluent, outre leur définition principale, des éléments à protéger particulièrement, qu'ils soient architecturaux ou naturels (trames bleue et verte, zones humides, **Espaces Boisés Classés**, etc.).

### **b) Précisions légales :**

\* *Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation majeure (Art L.151-6 C.U.) .*

\* *Le PLU, une fois adopté, octroie à la commune le **Droit de Prémption Urbain** sur les zones **U** et **AU** (Art. L.211-1 C.U.).*

## **2°) TITRE II : Dispositions applicables à la Zone Urbaine**

### **a) zone UA :**

Elle correspond au village ancien de Flagy au tissu urbain dense pouvant accueillir des commerces et des services.  
L'édification de clôtures y est soumise à déclaration.  
Elle peut être concernée par des zones à caractère humide, à protéger.

\* *Y sont interdits :*

- Les constructions agricoles
- Les constructions industrielles
- Toutes installations relatives au camping
- Le stationnement de toutes habitations mobiles
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés
- La démolition des éléments patrimoniaux

\* *Dans les jardins à protéger, sont interdites :*

● **Toutes les occupations et utilisations du sol sauf :**

- Les piscines découvertes ou couvertes à une hauteur maximum de 1,80 m
- Les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> non habitables.

\* *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :*

Dans le cas de lotissements ou de propriétés divisibles, il existe des dérogations (Art R.123-10-1 du C.U.) :

● **Extension des locaux**

servant d'entrepôts ou destinés à l'artisanat au maximum à 50 % de l'emprise au sol

● **Constructions d'intérêt général**

ou de service public même non conformes au règlement UA.

● **Reconstruction à l'identique**

de bâtiments de moins de 10 ans, même non conformes au règlement du PLU .

● **Stationnement d'une résidence mobile**

sur le terrain de la résidence principale de l'utilisateur.

\* *Conditions de l'occupation des sols*

● **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

Les terrains, pour être constructibles devront avoir accès à une voie publique ou privée, directement ou non. Des conditions de largeur minimale de l'accès sont fixées en fonction du nombre de nouveaux logements desservis :

- 1 Logement : 3,5 m
- 2 Logements : 4,5 m
- 3 Logements : 5,5 m

Les voies nouvelles devront permettre une circulation aisée des véhicules privés, des services publics et de secours.

- **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

- Eau potable : pour toute construction nouvelle, un raccordement normé doit être effectué au réseau public. Des dispositions techniques particulières aux installations très grandes consommatrices sont envisageables.

- Assainissement des eaux :

- \* Usées : Raccordement au réseau collectif d'assainissement.

- \* Pluviales :

- De la voirie : sous la responsabilité de l'aménageur.

- A la parcelle pour les petites surfaces

- Avec installations techniques appropriées pour les grandes entreprises de toute nature.

- Autres réseaux :

Toute desserte doit être réalisée dans des conditions techniques garantissant la sécurité incendie.

- \* *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions seront implantées à l'alignement sauf :

- Pour les aménagements et extensions des constructions existantes non-conformes sans aggraver leur non-conformité .

- Si un bâtiment adjacent est déjà en retrait,

possibilité de s'aligner sur lui et mettre une clôture sur rue alignée avec les autres bâtiments.

- \* *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions devront être implantées :

- Pour les parcelles d'une largeur sur rue inférieures ou égales à 12 m :

Sur toute la largeur.

- Pour les parcelles de largeur supérieure à 12 m :

- Sur au moins une limite séparative et/ou :

- A une distance des autres limites séparatives au moins

égale à la moitié de la hauteur de la construction.

**NOTE :** *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions ou aménagements des bâtiments non conformes existants sauf à aggraver leur non-conformité.*

**\* Hauteur maximale des constructions**

Les constructions seront limitées à un rez-de chaussée, un premier étage et un comble aménageable.

Leur hauteur (cheminées non comprises) ne devra pas excéder :

- 7 m à l'égout.
- 6 m à l'acrotère.

**(Note explicative du C.E. :** *L'égout est ici la partie la plus basse de la toiture d'un toit à pentes ; l'acrotère est le muret prolongeant verticalement une façade d'un toit-terrasse permettant de faire remonter sur sa face interne des isolants d'étanchéité : les toits terrasses sont donc autorisés à **Flagy** et soumis normalement à l'Art. L.111-16 du Code de l'Urbanisme.***).**

**\* Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abord.**

Tous les aspects des constructions pouvant porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux (notamment leur emplacement, leurs dimensions ou les architectures étrangères à la région) peuvent entraîner le refus du projet (Art. L.111-21 du C.U.).

● **Le plancher des rez-de-chaussée :**

Il devra être au maximum à 0,80 m au dessus de la chaussée.

● **La ligne principale de faitage :**

Elle devra être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie. Ceci ne s'applique pas aux vérandas et toutes extensions.

● **Les toits en pente :**

Ils devront être recouverts de tuiles plates à tons vieillis.

- **La structure des façades :**

- Tous les éléments architecturaux classiques : pierres et briques apparentes des encadrements, corniches, etc. devront être conservés et non-peints.
- Tous les dispositifs techniques (citernes, climatiseurs, etc.) sont interdits en façade sur rue.
- Les bardages en tôle sont interdits.
- Les tons des murs et des menuiseries doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux du bâti ancien voisin.
- Le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits sur les parties maçonnées.
- Les matériaux devant être revêtus (parpaings, etc.) ne doivent pas être laissés apparents.

- **Les clôtures :**

- Les murs protégés doivent être conservés et entretenus :
  - \* Une seule ouverture autorisée par façade.
  - \* Portail d'une hauteur maximale égale à celle du mur.
- Les clôtures en limite du domaine public doivent :
  - \* Etre constituées d'un mur plein.
  - \* Avoir une hauteur comprise entre 1,60 m et 2 m.
- Les clôtures en limite séparative doivent être constitués d'un ou plusieurs des éléments suivants pouvant être superposés et juxtaposés :
  - \* Muret, grillage, barreaudage, doublés ou non d'une haie.
  - \* Mur aux conditions de teinte et de revêtement analogues à celles des façades.

- ❖ **Stationnement des automobiles :**

- Il devra être assuré en dehors de tous les types de voies affectées à la circulation publique.
- Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, au minimum

une place par logement doit être créée aux dimensions :  
Longueur : 5 m ; Largeur : 3 m ; Dégagement : 6 m.

- Dans les constructions à usage d'habitation : 2 places, au minimum par logement doivent être prévues.
- Dans les autres types de constructions, le nombre de places sera déterminé en fonction de l'usage des constructions.

✱ *Stationnement des vélos :*

Les parcs à vélos devront être aménagés dans des locaux couverts, fermés, éclairés, de préférence de plain-pied, d'une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.

- Pour les logements collectifs : prévoir 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements d'au maximum 2 pièces et 1,5 m<sup>2</sup> pour les autres.
- Pour les bureaux : 1,5 % de la surface totale de planchers.
- Pour les équipements publics: en fonction de leur destination.

✱ *Plantations :*

Les essences locales seront à privilégier en toutes occasions.

✱ *Raccordement aux réseaux de communications électroniques.*

Toute nouvelle construction devra prévoir son raccordement (à la fibre optique principalement) par des fourreaux d'attente.

**b) Zone UB :**

✱ *Nature des occupations et des utilisations du sol autorisées ou possibles sous conditions :*

● **Edification des clôtures :**

Elle est soumise à déclaration et assujettie à l'Art. R.421-2d du C.U. sauf pour les activités agricoles et forestières (Art. R.421-2g ; C.U.).

● **Prise en compte du caractère humide**

ou potentiellement humide des zones pour tout type de

transformation.

● **Conditions particulières :**

Dans le cas des lotissements ou propriétés divisibles, sont admis sous conditions (Art. R.123-10-1 du C.U.) :

- Les commerces de surface de plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>.
- Les nouvelles constructions (entrepôts, artisanat) de surface de plancher inférieure à 250 m<sup>2</sup>.
- Les extensions des entrepôts et locaux d'artisanat représentant au maximum 50 % de l'emprise au sol existante.
- Toutes constructions et installations de service public ou d'intérêt général même non conformes au règlement de zone.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments de moins de 10 ans même non conformes au PLU.
- Le stationnement d'habitations mobiles sur la propriété de la résidence principale de l'utilisateur.

\* *Occupations et utilisation des sols interdites :*

Ce sont les mêmes que celles de la zone UA (Cf. § **a**) *précédent*) auxquelles il faut rajouter :

- Les parcs résidentiels de loisirs .
- Les garages collectifs de caravanes.

\* **Dans les jardins protégés :**

Mêmes interdictions que dans la zone UA (Cf. § **a**)).

\* *Conditions de l'occupation des sols*

● **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

- Accès : Mêmes règles de largeur qu'en zone UA en fonction du nombre de nouveaux logements desservis. Si les accès sont munis d'un système de fermeture, il devra être situé en

retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

- Voirie : mêmes caractéristiques qu'en zone UA.
- Cheminements piétons à préserver : les maintenir ouverts.

● Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics : Eau potable, eaux usées,, eaux pluviales et autres réseaux :

Elles sont identiques à celles de la zone UA.

\* *Les constructions*

● **Implantation des constructions :**

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

En retrait de 4 m. (sauf en cas de non-conformité de l'existant mais sans l'aggraver).

- Par rapport aux limites séparatives :

A une distance d'au moins 4 m d'une limite séparative ou sur une seule limite à l'exception :

\* D'aménagements ou extensions de bâtiments non conformes sans aggravation de leur non-conformité.

\* Des constructions d'emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> au plus et de 3 m au maximum de hauteur, implantés sur une limite séparative ou à moins de 1,5 m de ces limites.

■ Les unes par rapport aux autres sur une même propriété :  
Si elles ne sont pas contigües elles doivent être espacées de 4 m au moins sauf :

\* Si les bâtiments existants ne sont pas conformes, à condition de ne pas aggraver leur non-conformité.

\* Lorsqu'une des 2 constructions a une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> et une hauteur maximale de 3 m.

● **Emprise au sol des constructions :**

Elle ne doit pas dépasser 50 %.

● **Hauteur des constructions :**

Elles sont limitées à un rez-de-chaussée, un 1<sup>er</sup> étage et un comble aménageable d'une hauteur maximale de 5m à

l'égout comme à l'acrotère. En cas d'extension de la construction existante, la hauteur de l'extension ne devra pas dépasser celle de la construction antérieure.

- **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :**

- Les règles à suivre sont identiques à celles de la zone UA pour les tons des murs et l'harmonisation des menuiseries
- Il est précisé que la pente des toits devra être comprise entre 35° et 45°.
- La couverture des annexes peut ne pas être composée de tuiles plates à ton vieilli.
- Pour les clôtures, les règles sont proches de celles de la zone UA. Les murets de 0,80 m pourront être doublés d'une haie vive et rehaussés sur une largeur maximale de 2 m pour accueillir boîtes aux lettres et transformateur.
- Les installations techniques non enterrées (citernes, etc.) ne devront pas être visibles de la voie publique.

- ✳ *Stationnement des voitures :*

- **Dans les aménagements d'ensemble :**

Une place au minimum par logement. Les règles de dimensions des emplacements sont les mêmes qu'en zone UA.

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

2 places au minimum par logement.

- **Autres types de constructions :**

En fonction de leur destination.

- ✳ *Stationnement des vélos :*

Les règles sont les mêmes que pour la zone UA.

- ✳ *Espaces libres et plantations :*

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces libres devront être plantés d'arbres de moyenne tige ou

fruitiers à raison d'au moins un individu pour 150 m<sup>2</sup> en comptant les arbres déjà présents ; les essences locales sont à privilégier. Pour les jardins à protéger, au moins 50 % du terrain seront réservés à des surfaces favorables à la biodiversité.

\* *Branchement aux réseaux de communication à haut débit :*

*(principalement la fibre optique)*: Prévoir des manchons d'attente.

### **3°) TITRE III : Dispositions applicables à la zone à urbaniser AUe :**

#### **a) Caractère de la zone :**

La Zone **AUe** est destinée à accueillir un ou des équipements publics ; elle est peu ou pas équipée et ses opérations d'aménagement devront être compatibles avec les OAP [Voir ci-dessus : § **C) Document N°3 : les OAP**].

\* *Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :*

#### ● **Rappels :**

- Les constructions et installations dispensées du permis de construire sont soumises à déclaration préalable et assujetties essentiellement aux Art. R.421-1 et ss. du C.U.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Art. R.421-12 du C.U.) sauf pour l'agriculture et les forêts.
- La zone est concernée (pour moitié) par le site classé de la vallée de l'Orvanne.

● **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.**

Sont uniquement admis :

- Les constructions et installations d'intérêt général ou de services publics.
- Les logements nécessaires aux précédentes.
- Les bureaux.

\* *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public*

Elles sont identiques à celles de la zone UB .

\* *Voirie :*

Les principes de toute circulation doivent respecter les OAP.

\* *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.*  
Elles sont identiques à celles de la zone UB. Des fourreaux destinés au passage des câbles de communication à haut débit seront mis en place.

\* *Implantation des constructions :*

● **Par rapport aux voies et emprises publiques :**

Elles devront se faire avec un recul minimal de 3 m.

● **Par rapport aux limites séparatives :**

A une distance d'au moins 5 m.

\* *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.*  
Les conditions à respecter sont identiques à celles de la zone UA.

\* *Clôtures :*

Mêmes règles que pour la zone UB. Elles devront être perméables à la petite faune

\* *Stationnement des automobiles :*

● **Pour les constructions à usage d'habitation :**

2 places au minimum par logement.

● **Autres types de constructions :**

Le nombre de places sera adapté à leur utilisation.

\* *Stationnement des vélos :*

● **Parcs d'au moins 3 m<sup>2</sup>,**

- de préférence de plain-pied

■ couverts et éclairés.

● Pour les bureaux :

1,5 % de la surface de plancher.

● Pour les équipements publics :

Nombre d'emplacements adapté à leurs besoins.

\* *Espaces libres et plantations.*

Les conditions sont globalement les mêmes que pour la zone UB avec une précision pour l'implantation des arbres dans la bande d'espaces verts de 5 m définie dans les OAP.

**4°) TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole.**

**a) Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.**

\* *Rappels :*

● Les articles règlementaires du C.U.,

concernant les constructions et installations dispensées de permis de construire ainsi que les clôtures des milieux agricoles et forestiers sont les mêmes qu'en zone AUe.

● Le classement au titre des EBC :

Il interdit tout changement d'affectation de ces espaces boisés, notamment leur défrichement.

● La zone A est concernée par :

■ Le classement de la vallée de l'Orvanne.

■ Des enveloppes de zones humides à préserver.

\* *Sont interdits :*

● Le défrichement :

des EBC.

● Toutes utilisations du sol

autres que celles autorisées dans le paragraphe suivant.

● La privatisation des chemins

définis sur le plan de zonage .

- Toute construction et artificialisation du sol au sein des lisières définies dans le plan de zonage.

\* *Sont autorisés sous conditions :*

- Les **Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public : O.T.N.F.S.P.**

Concernant notamment l'électricité, les télécommunications et tout ce qui concerne l'intérêt général.

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

- Les extensions et annexes

des bâtiments d'habitation existants, aux conditions suivantes :

- Sur le terrain de l'habitation principale.
- Dans un rayon de 20 m autour de ce bâtiment.
- De hauteur maximale égale à celle de ce bâtiment.
- D'une emprise au sol au maximum de 30 % de l'actuelle à l'adoption du PLU.

**b) Conditions de l'occupation du sol :**

\* *Accès et voirie :*

Les voies privées doivent être adaptés à leur usage et permettre le déplacement des véhicules des services publics et de secours.

\* *Desserte par les réseaux :*

- Les eaux :

- Potable : comme dans les zones urbaines.
- Usées : Si le réseau d'assainissement collectif n'est pas joignable, une solution technique non collective appropriée et autorisée devra être utilisée.
- Pluviales : Gestion à la parcelle sous la responsabilité du propriétaire et, pour la voirie, par l'aménageur.

- **Autres réseaux :**

Ils seront de préférence enfouis, si possible.

- \* *Implantation des constructions :*

- **Par rapport aux voies publiques et privées :**

Devront observer un recul de 10 m par rapport à l'alignement sauf pour les extensions de bâtiments non conformes à condition de ne pas aggraver leur non-conformité.

- **Par rapport aux limites séparatives :**

L'implantation devra se faire avec un minimum de 10 m des limites séparatives ou 15 m en limite de zone UB sauf pour des bâtiments non conformes, sans aggraver leur non-conformité.

- \* *Emprise au sol :*

- **Les bâtiments annexes des habitations principales :**

Ils ne devront pas avoir une surface excédant 30 % de celle de l'existant à l'adoption du PLU.

- \* *Hauteur des constructions :*

- **Pour les extensions et annexes de l'habitation principale :**

Au maximum égale à celle de la construction principale.

- **Pour toutes les autres constructions :**

5 m au point le plus haut.

- \* *Aspect extérieur:*

- **Pour l'esthétique générale :**

Mêmes conditions que pour les zones urbaines pour les murs, les toitures, les couleurs et leurs harmonies ainsi que pour les exceptions : annexes, vérandas, etc..

- **Pour les clôtures,**

mêmes conditions de tons ; leurs hauteurs pourront

atteindre 2 m, exception faite des piliers et portails. Elles devront être perméables à la petite faune.

Un traitement paysager permettra la bonne insertion visuelle des bâtiments.

**5°) TITRE V : Dispositions applicables à la zone naturelle.**

**a) Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone peu ou non équipée, très peu construite où la construction est interdite ou soumise à des conditions spéciales. Elle comprend des terrains d'intérêt écologique, économique (exploitations forestières) et esthétique devant être préservés. Elle se compose des zones N et Nd.

**\* Rappels :**

Cette zone est concernée par le problème du retrait-gonflement des argiles ; outre celui-ci, ce sont les mêmes rappels que pour la zone A.

**\* Occupations et utilisation du sol interdites :**

- Les mêmes que pour la zone A ; de plus :
- Toutes actions susceptibles de modifier l'état naturel actuel des zones humides dans quelque sens qu'elles aillent.

**\* Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

- Sont admis :

- dans toute la zone :

Les OTNFSP et les constructions dans des conditions analogues à celles de la zone A.

- Dans la sous-zone Nd (château de Bellefontaine et alentours), uniquement dans le cadre d'un projet global comprenant le bâti et les aménagements extérieurs, destinés à l'accueil hôtelier, touristique et centre de

congrès, des constructions :

\* situées à au moins 10 m des limites séparatives.

\* d'une hauteur au maximum égale à celle des bâtiments existants.

\* d'une emprise au sol au maximum de 30 % de celle existant au moment de l'adoption du PLU.

\* *Conditions de l'occupation des sols .*

● **Accès et voirie :**

Conditions analogues à celles de la Zone A.

● **Les eaux : potable, usées et pluviales :**

Conditions analogues à celles de la Zone A.

● **Autres réseaux :**

A enfouir dans la mesure du possible.

\* *Implantation des bâtiments :*

● **par rapport aux voies :**

Avec un recul minimum de 5 m.

● **Par rapport aux limites séparatives :**

- En limite séparative .

■ Avec un recul de 4 m

\* *Hauteur maximum des constructions :*

Mêmes conditions que pour la zone A.

\* *Aspect extérieur des constructions :*

Mêmes conditions que pour la zone A (murs, toitures extensions, matériaux, couleurs).

\* *Clôtures :*

Mêmes conditions que pour la zone A. Elles devront permettre le passage de la petite faune.

\* *Stationnement :*

Le nombre de places dépend de l'utilisation du bâtiment.

**\* Plantations :**

Qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, elles devront toutes être composées d'essences locales.

**6°) TITRE VI : Annexes du document Règlement**

*Ce rapport se limitera à l'énumération des différentes rubriques de ces annexes explicatives et informatives :*

- ANNEXE 1 : Définitions de mots techniques d'urbanisme et de construction.
- ANNEXE 2 : Liste des différents éléments du patrimoine local protégés (mais non classés) (murs, lavoirs, calvaires).
- ANNEXE 3 : Liste de végétaux de référence.
- ANNEXE 4 : Références des articles législatifs et réglementaires du Code de l'Urbanisme concernés par ce PLU.

**E) Les DOCUMENTS ANNEXES du dossier du PLU**

**1°) Annexe N° 1 : liste des servitudes d'utilité publique.**

Elle est présentée sous forme d'un dense tableau détaillant les intitulés, les catégories, les caractéristiques, les actes instituant les servitudes, les gestionnaires et leurs coordonnées ; nous en avons fait un résumé :

**a) Libre passage sur les berges de l'Orvanne et ses affluents.**

**b) Protection des monuments historiques classés :**

- Eglise Notre-Dame de la Pitié.
- Croix de la tombe d'Adrien Ligeron (*Résistant*).
- Croix du cimetière.

***c) Protection des sites naturels classés :***

- Vallée de l'Orvanne.
- Butte de Flagy

***d) Traversée de Flagy par la RD 22.***

***e) Ligne de 450 kV N°1 Le Chesnoy- Villechétive.***

***f) Liaison hertzienne Paris-Lyon-Marseille.***

***2°) Annexe N°2 : Plan des servitudes d'utilité publique***

Il s'agit d'un très grand plan de la commune dont la seule partie centrale a pu être jointe à ce rapport ; il montre notamment le périmètre de protection de l'Eglise N-D de la Pitié de 500 m de rayon, l'emplacement des monuments historiques et le site classé de la vallée de l'Orvanne couvrant la plus grande partie du territoire communal, exception faite d'une petite zone au sud.

***3°) ANNEXE N°3 : Annexe sanitaire***

Elle concerne la fourniture d'eau potable et pour la défense incendie (réservoir de 1000 m<sup>3</sup> de Dormelles), la gestion des eaux usées par la STEP, le traitement des déchets par le SIRMOTOM ainsi que les installations des NTIC : tous ces éléments ont déjà été traités dans d'autres paragraphes.

***4°) Plan de Zonage N° 1 : Ensemble de la commune et zoom sur le village :***

La taille de ce plan (environ 1 m<sup>2</sup>) le rend impossible à reproduire dans un tel rapport simplifié. La partie représentant l'intégralité de la commune est ici réduite en format A3 dans les annexes.

**5°) Plan des réseaux d'assainissement.**

Trop important en surface pour figurer ici ; sa réduction le rendrait incompréhensible. Trop d'informations stylisées y figurent pour qu'il puisse être expliqué et il n'est accompagné d'aucun commentaire. Il est consultable à la mairie. En annexe est joint un plan simplifié.

**6°) Plan du réseau d'alimentation en eau potable.**

Mêmes observations que précédemment. En annexe est joint un plan simplifié d'alimentation en eau potable de tout le secteur dépendant de Dormelles.

## **4. Impacts environnementaux du PLU à l'horizon 2030**

### **4.1. Sur l'urbanisme, la population et l'emploi**

#### **4.1.1. Les objectifs**

##### **4.1.1.1. La densification des constructions**

Elle sera effectuée par création de logements et de structures publiques et touristiques, en nouvelles constructions, sur 1,42 ha,

##### **4.1.1.2. L'élévation du nombre des habitants**

L'optimum évalué est de 700 personnes par rapport aux 657 actuels soit une augmentation d'environ 6,55 % de la population.

##### **4.1.1.3. La création potentielle d'emplois**

#### **4.1.2. Les conséquences possibles**

Il existe de possibles impacts négatifs sur les paysages, dus à :

##### **4.1.2.1. L'augmentation du rejet des eaux usées.**

##### **4.1.2.2. L'accroissement du trafic routier.**

**4.1.2.3. La consommation d'espace dans les zones UA et N liée à :**

- 1°) La densification et l'extension de l'habitat et des activités.
- 2°) L'extension du bâti agricole.

***Ceci étant et au total, le PLU de Flagy peut être estimé n'avoir que peu d'impacts négatifs eu égard à la faible augmentation en valeur absolue prévue de la population et à la limitation de sa dispersion territoriale.***

## **4.2 Znieff de type II**

Il faut impérativement limiter, voire abolir, les actions défavorables à la petite faune, aux espèces aviaires et végétales, notamment :

- 1°) La coupe des arbres porteurs de nids.
- 2°) La modification des berges
- 3°). La destruction des futaies.
- 4°).Le remplacement des feuillus par des conifères et, de façon générale, l'introduction d'espèces végétales étrangères au biotope.
- 5°) L'assèchement complet et même la simple dégradation des zones humides voire des apports d'eau non naturels intempestifs.
- 6°) La disparition des friches herbacées.
- 7°) Le bruit et les divers impacts dus aux modifications des lisières par les transformations partielles des fermes.

**Toutes ces actions néfastes sont prises en compte dans le projet de PLU.**

