

Département de Seine-et-Marne

# Commune de FLAGY

## Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation pour l'enquête  
publique



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rues Pargeas 10000 TROYES  
Tél : 03 25 73 39 10 - Fax : 03 25 73 37 53  
[cdhu.10@wanadoo.fr](mailto:cdhu.10@wanadoo.fr)

## **COORDONNEES DU RESPONSABLE DE L'ELABORATION DU PLU**

Monsieur le Maire - Mairie de FLAGY

Place de l'Eglise

77940 Flagy

Tél : 01 60 96 64 18

Fax : 01 60 96 60 17

## **TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

CODE DE L'ENVIRONNEMENT

- Articles L.123-1 et suivants

- Articles R.123-1 et suivants

CODE DE L'URBANISME

- Article L153-19 et L153-20

## **PROCEDURE ADMINISTRATIVE**

Le conseil municipal de Flagy a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération. Ce PLU a ensuite été arrêté par délibération du conseil municipal.

La procédure d'enquête se déroule conformément aux dispositions prises par arrêté de mise à enquête pris par Monsieur le Maire.

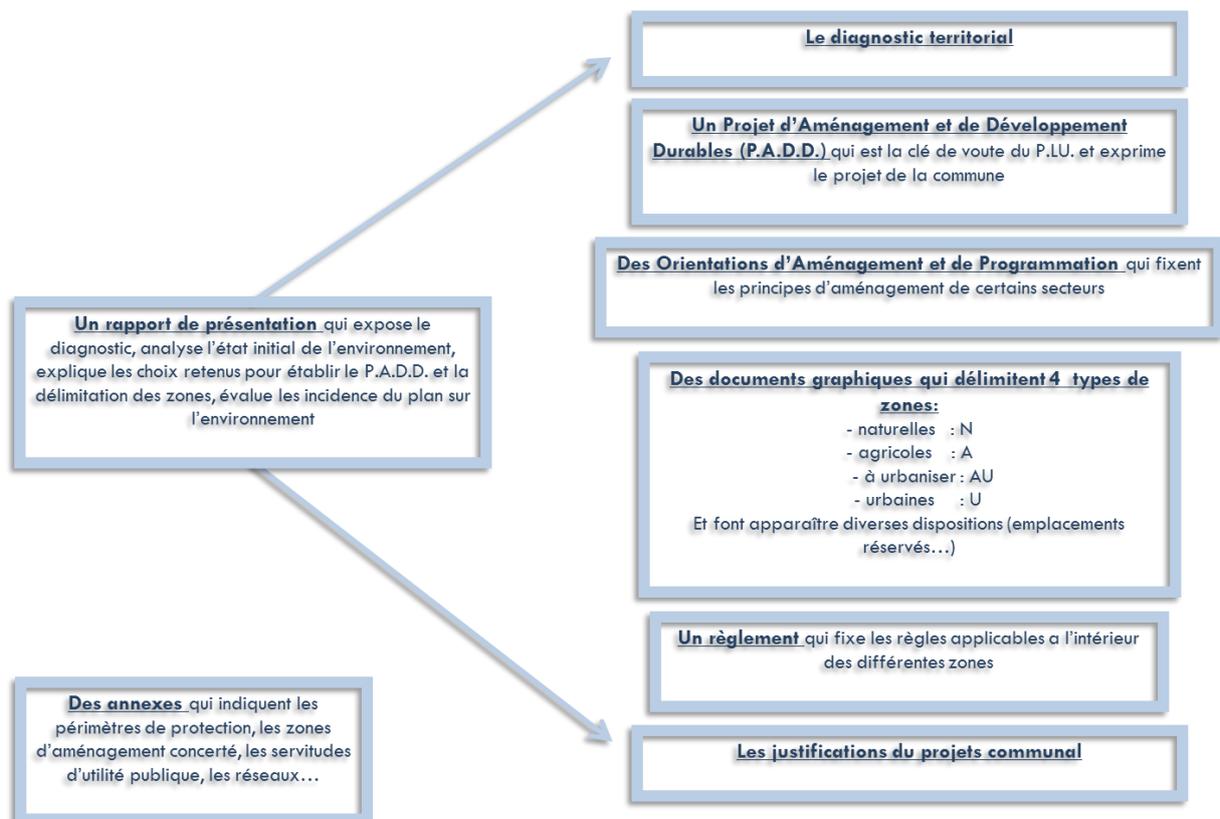
## **DECISIONS ADOPTEES AUX TERMES DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Aux termes de l'enquête publique et après le rendu des conclusions de l'avis du Commissaire Enquêteur, le conseil municipal se réunira et délibérera pour approuver le PLU issu de cette procédure.

## CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

Le PLU est composé de 4 pièces écrites, 1 pièce graphique et des annexes. La première pièce est le présent rapport de présentation, qui analyse l'état initial de l'environnement et le fonctionnement urbain de la commune mais surtout, qui justifie l'ensemble du PLU.

La seconde pièce est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PADD. Il s'agit d'un document définissant les objectifs communaux en termes d'aménagement, d'environnement, d'urbanisme, d'habitat, de services, loisirs, tourisme, etc. Véritable clé de voûte du PLU, ce document d'objectifs est traduit de manière réglementaire au travers du règlement écrit et du règlement graphique. Le règlement graphique, plan de zonage, définit des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Pour chacune de ces zones, un règlement propre est rédigé. Il réglemente les utilisations et occupations du sol autorisées, les principes d'implantation, les aspects architecturaux et techniques des constructions. Finalement, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de documents définissant les grandes lignes d'un projet d'aménagement des zones à urbaniser. Il prend en compte les objectifs du PADD et les traduit de manière localisée, en termes d'accessibilité, d'habitat, de cadre de vie, de paysage, etc.



Le diagnostic précédemment exposé se divise en 2 parties distinctes : l'état initial de l'environnement ainsi que le diagnostic communal et son fonctionnement urbain. Il relève les points suivants :

❖ Socio-démographie

- Une population en augmentation continue, due notamment à l'attractivité de la commune (solde migratoire positif jusqu'à très récemment)
- Une population dynamique avec un solde naturel positif depuis la fin des années 90
- Une population dynamique avec une part importante de jeunes et d'actifs
- Un très léger vieillissement de la population active
- Des ménages familiaux bien présents sur le territoire communal.

❖ Logements

- Une offre de logements qui a connu une croissance forte
- Une offre de logements qui se détend, avec des logements vacants qui sont plus présents
- Des grands logements, principalement sous forme de maisons individuelles occupées par leur propriétaire
- Une offre peu diversifiée, avec une diminution de l'offre de petits logements
- Une offre de logements qui pourrait être mieux adaptée à la population.

❖ Economie et agriculture

- Une population active attirée par les pôles d'emplois départementaux et franciliens
- Des migrations pendulaires importantes face à un réseau de transport en commun présent mais inégal
- Une offre commerciale et de services identifiée au centre du village
- Une agriculture bien présente dans le paysage mais mobilisant peu d'emplois.

❖ Environnement

- Un espace forestier et humide inventorié au niveau national
- Plusieurs zones humides définies à l'échelle régionale et départementale
- Des zones potentiellement humides à considérer
- Des trames vertes fonctionnelles sur le territoire (boisée, calcaire et agricole)
- Une trame bleue impactée par des éléments fragmentants.

❖ Paysages

- Des perspectives dégagées au sud du territoire sur le plateau, avec de belles vues sur la vallée et la Butte de Flagy

- Une présence marquante des boisements, présents dans ces perspectives
- Le village peu visible dans le grand paysage mais bien mis en valeur dans le paysage de proximité de la vallée

❖ Architecture

- Une entité ancienne bien visible avec une architecture traditionnelle bien présente et globalement en bon état
- Un patrimoine architectural riche au cœur d'un site classé
- Un développement urbain constant sous plusieurs formes (linéaires et opératives d'ensemble notamment)
- Une enveloppe végétale très présente dans le village notamment dans la vallée.

❖ Urbanisation et consommation d'espaces

- Un village groupé qui s'est développé récemment sur le plateau
- Environ 5,7 ha consommés depuis 1986, sur le plateau et dans la vallée.

La municipalité souhaite pouvoir assurer l'accueil de nouveaux habitants tout en maintenant les éléments forts de son cadre de vie et de son environnement naturel. Les objectifs d'aménagement de la commune, sont ceux retenus et développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ils découlent du diagnostic préalable et peuvent être synthétisés comme suivant :

**Aménagement, équipement et urbanisme**

- ❖ Développer l'habitat dans les dents creuses à court et moyen termes.
- ❖ Préserver l'identité du village sans étendre l'habitat en dehors des parties actuellement urbanisées.
- ❖ Prendre en compte l'habitat isolé afin de permettre l'amélioration de l'existant, sans création de nouveaux logements.
- ❖ Permettre une réutilisation harmonieuse des corps de ferme du village.
- ❖ Eviter la surcharge de la STEP.
- ❖ Maintenir les effectifs scolaires.
- ❖ Prévoir la construction d'un équipement public complémentaire de l'offre existante

**Habitat**

- ❖ Favoriser l'accueil de jeunes ménages dans le cadre de réhabilitations du bâti existant comme dans le neuf.
- ❖ Faciliter le maintien à domicile des anciens.

- ❖ limiter l'urbanisation pour éviter un gain de population important sur une courte période uniquement

### **Transports et déplacements**

- ❖ Définir des règles de stationnement pour les nouvelles habitations.
- ❖ Protéger les chemins que la commune souhaite classer au PDIPR.
- ❖ Réfléchir aux connexions par le village entre les cheminements de la vallée et ceux du plateau.
- ❖ Réfléchir à la création d'un espace de stationnement public orienté vers le covoiturage.

### **Réseaux d'énergie et développement des communications numériques**

- ❖ La commune est actuellement desservie par la fibre optique jusqu'à l'armoire NRE et son déploiement est prévu jusqu'aux habitations à partir de 2020. La commune souhaite anticiper cet équipement dans le cadre des travaux de voiries et réaménagements de voiries.
- ❖ La commune veillera à ce que le développement urbain se fasse en prenant en compte la capacité des réseaux d'énergie en présence ou en projet.

### **Équipement commercial, développement économique et loisirs**

- ❖ Définir les modalités de développement économique et touristique du château de Bellefontaine en harmonie avec le site classé de la vallée de l'Orvanne.
- ❖ Permettre le développement sur site de l'économie locale.
- ❖ Permettre le développement des exploitations agricoles existantes voire l'implantation de nouvelles exploitations.

### **Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

- ❖ L'objectif communal est de limiter la consommation d'espaces à moins de 1,5ha pour le développement démographique dans le village, économique au château de Bellefontaine et des équipements publics à proximité du village ; contre environ 5,7 hectares avec le POS.

### **Paysage**

- ❖ Protéger le tissu urbain et l'architecture traditionnelle.
- ❖ Préserver les éléments remarquables du petit patrimoine vernaculaire, notamment les murs de clôtures, les jardins de la vallée de l'Orvanne, les lavoirs, les puits.
- ❖ Protéger les jardins de la vallée de l'Orvanne.
- ❖ Garantir la qualité des entrées de ville.

- ❖ Protéger l'intégralité des paysages communaux, agricoles comme naturels.
- ❖ Protéger le site classé de la vallée de l'Orvanne.
- ❖ Protéger le réseau d'arbres fruitiers, isolés, bosquets et de haies sur le plateau agricole

### **Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation/remis en état des continuités écologiques**

- ❖ Replanter des haies ou bosquets ou arbres sur le plateau.
- ❖ Protéger le réseau d'arbres fruitiers, isolés, bosquets et de haies sur le plateau agricole.
- ❖ Préserver le site de la butte de Flagy.
- ❖ Permettre la remise en état des secteurs faisant partie du corridor des milieux ouverts.
- ❖ Prendre en compte les milieux naturels liés à l'Orvanne, notamment sa ripisylve naturelle.
- ❖ Ne pas nuire à la qualité des eaux de l'Orvanne.
- ❖ Intégrer aux réflexions de développement la thématique de protection des zones humides.
- ❖ Eviter une consommation forte des espaces agricoles au profit de l'urbanisation de la commune.

Ces objectifs se déclinent de manière règlementaire, grâce à un zonage adapté. Le territoire est ainsi découpé de la manière suivante :

La zone urbaine correspond au village de Flagy en ce qui concerne l'habitat. Il s'agit d'espaces déjà urbanisés ou en continuité immédiate des zones urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ce statut dépend du niveau d'équipement (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

La zone urbaine comprend :

- Une zone UA correspondant au village traditionnel de Flagy. Elle accueille également d'autres destinations (commerces, services, etc.) et peut également accueillir quelques constructions récentes.
- Une zone UB correspondant aux extensions récentes aménagées par opérations groupées ou en diffus, elle peut accueillir des constructions traditionnelles et d'autres destinations.

La zone à urbaniser correspond au principal projet d'extension urbaine.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à venir.

La zone à urbaniser comprend

- Un secteur AUe correspondant à un secteur d'urbanisation à court ou moyen terme, immédiatement urbanisable. Elle a vocation à accueillir principalement un ou plusieurs équipements publics.

La zone agricole correspond à une zone équipée ou non, peu ou pas construite, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

La zone agricole comprend

- Une zone A correspondant aux espaces agricoles.

La zone naturelle est une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales. La zone naturelle englobe les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

La zone agricole comprend

- Une zone N correspondant aux espaces naturels.
- Un secteur Nd correspondant à un secteur de taille et de capacité limitée favorisant la diversification des activités d'un site bâti et habité en contexte agricole.

Le PLU délimite également :

- Des éléments identifiés au titre du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du présent règlement.
- Des Espaces Boisés Classés au titre du code de l'urbanisme, repérés sur les documents graphiques.

Chacune de ces zones et de ces secteurs à un règlement adapté qui permet d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD.

Finalement, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les modalités d'aménagement et d'équipement des zones AU.

Ce PLU a pris en compte l'environnement communal.

Celui-ci est protégé par des zones d'intérêt à l'échelle nationale (ZNIEFF) et locale (zones à dominante humide). Ces protections ont été reprises dans le PLU. En effet, ces zones sont classées en zone naturelle dans leur quasi-totalité. Les secteurs présentés ci-dessus permettent de plus une protection optimale de ces zones à enjeux environnementaux. Aucune occupation ou utilisation des sols, autres que celles prévues par la loi, ne seront autorisées. On y retrouve également une protection spécifique au code de l'urbanisme : les espaces boisés classés, dont le défrichement sera interdit.

Le développement urbain est mieux maîtrisé.

Les zones de développement urbain sont calibrées en fonction des besoins réels de la commune et les zones d'intérêt environnemental ne sont pas impactées par le développement communal.

L'ensemble de ces éléments permet au PLU d'avoir une incidence globale positive sur l'environnement en général, qu'il soit protégé ou non. Certaines incidences seront légèrement négatives, avec une artificialisation de terres agricoles, des pollutions atmosphériques et un volume de déchets qui augmentera en parallèle de la démographie. En outre, il apporte des garanties supplémentaires par rapport au retour au Règlement National d'Urbanisme notamment concernant la préservation des espaces naturels d'intérêt.

La réalisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement s'est faite en plusieurs étapes. Avant l'élaboration du PADD et du zonage, l'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de prendre connaissance de l'environnement communal, notamment par des sorties terrain du bureau d'études, des ateliers thématiques et réunions de travail et une analyse des données de l'Etat, au travers des fiches de ZNIEFF.

Cela a permis de définir des espaces à enjeux d'un point de vue environnemental.

Cette base a permis d'entamer le travail d'élaboration du PADD, puis du zonage afin de les adapter au mieux à l'environnement existant. Un nouveau travail de terrain et de cartographie a permis de définir précisément les espaces à protéger.

Cela a permis à la commune de faire des choix minimisant l'impact du PLU sur l'environnement.