

# Plan Local d'Urbanisme Commune de Flainval

Compte rendu du 29 juin 2017  
Réunion PPA

## Personnes présentes lors de la réunion :

Mairie de FLAINVAL :  
JACQUEMIN Jean-Pierre (Maire)  
GABRIEL Gérard (Conseiller)

DDT 54 :  
- LEFEVRE Jean-Pierre

SCoT Sud 54 :  
- DECHANET Anthony

Chambre d'Agriculture :  
- LEROY Philippe

Conseil Départemental 54 :  
- MANTECA David

Bureau d'études ITB :  
- BARBU Sandie  
- BARBU Leslie

## Déroulé de la réunion

### I) Présentation des éléments du PLU

1. Le document actuel, la procédure vers le PLU
2. Le diagnostic
3. Le PADD
4. L'analyse foncière et en capacité de logement
5. L'OAP
6. Le PLU

### II) Recueil des remarques des services

## Remarques recueillies durant la réunion

Le nouveau plan de zonage des risques liés à la dissolution du sel étant validé, les couches SIG pourront être récupérées au sein du service concerné de la DDT.

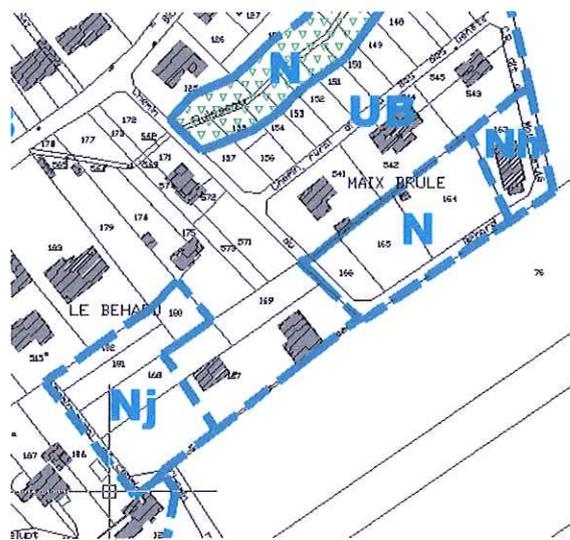
### ❖ Concernant l'OAP et les chiffres des dents creuses

#### Concernant le secteur 1 : Maix Brulé

Mr le maire nous indique que deux points de dents creuses sont manquants. La carte sera à réactualiser.

La commune compte donc 23 dents creuses dont 17 mobilisables et 6 en rétention foncière.

Après avoir réalisé un devis concernant les travaux de viabilisation du secteur 1 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, Mr le Maire nous informe que le tarif s'élève à près de 80 000€ pour la voirie, l'assainissement et l'eau potable. Les coûts paraissant beaucoup trop important pour la réalisation de 3 nouvelles constructions, l'OAP du secteur 1 sera supprimée. La maison construite à l'Est ne disposant pas de l'eau potable devient un STECAL Nh. La partie à l'Ouest sera intégrée à la zone UB et les parcelles libres d'urbanisation des parcelles 164, 165 et 166 sont à classer en zone N.



### Concernant le secteur 2 : Le Village

Un secteur d'extension y est prévu pour la construction de deux logements avec un accès se faisant par le chemin de ronde à l'arrière.

Lors de la réunion a été évoqué le cas des dents creuses présentes Chemin Derrière les Maisons. Ces potentiels d'urbanisation donnent l'impression d'une urbanisation en extension. Or ces parcelles sont desservies par les réseaux, par conséquent, il ne s'agit pas d'un secteur en extension.

Pour la réalisation d'un aménagement cohérent, il serait intéressant de réaliser l'OAP sur le secteur 1AU et les parcelles en dents creuses. Le propriétaire étant le même pour toutes les parcelles, un aménagement d'ensemble pourra être prévu.

Ainsi, pour ce secteur, une voirie pourrait desservir les habitations par le cœur d'îlot avec une placette de retournement, préservant alors le chemin de ronde en arrière de parcelle, dans la même logique que les constructions du secteur.

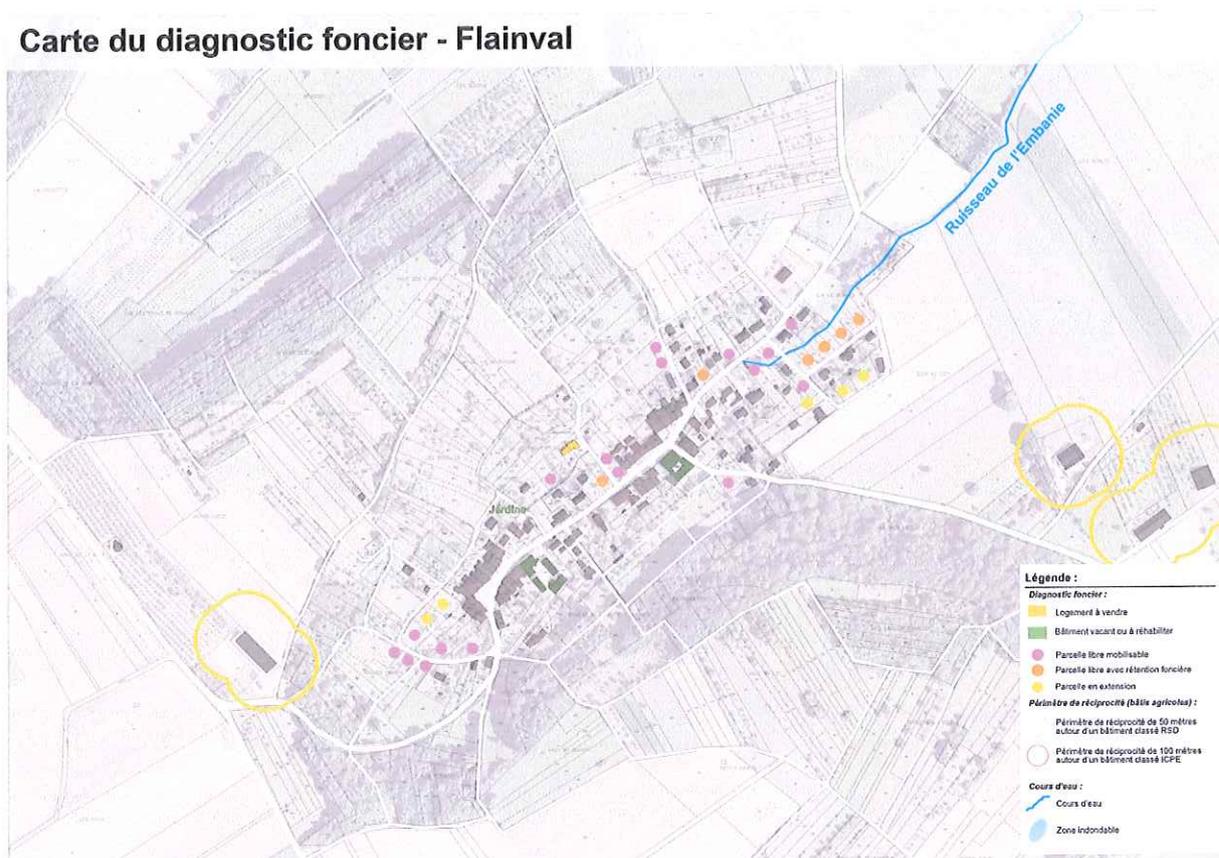
Le secteur Nj pourra être préservé sur les jardins des maisons existantes.

Les zones 1AU et UB seront maintenues. L'OAP devra justifier que les réseaux sont présents et que le secteur a été défini pour une opération d'ensemble cohérente.

Le SCoT demande à ce que « secteur de faible densité » soit enlevé dans la légende. Il sera remplacé par « secteur d'extension »

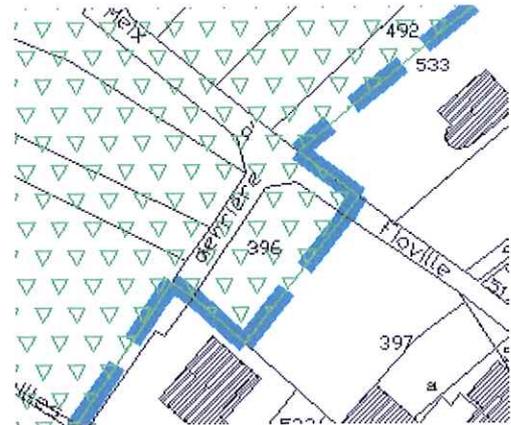
Toutes les bandes d'implantation sont à supprimer.

### Carte du diagnostic foncier - Flainval



### ❖ Concernant le zonage

La parcelle 396 est un espace de jardin et le restera. Afin de préserver de toute urbanisation et pour des raisons d'équité, le décroché sera intégré en zone Nj.  
L'ERP est à supprimer sur la parcelle.

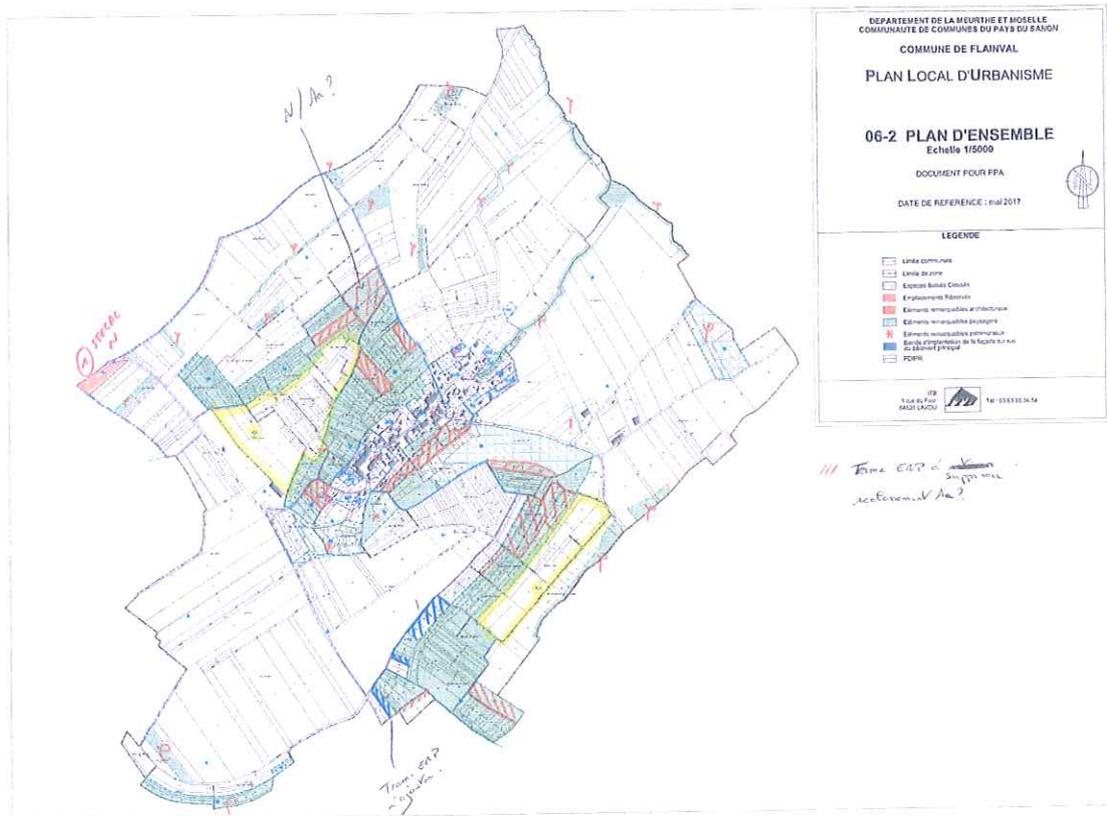


### ❖ Remarques du SCoT

- Réintégrer dans le rapport de présentation que les trames EBC et ERP affichée sur la végétation et les vergers des coteaux participent à la préservation des corridors d'intérêts locaux.
- Les abords des cours d'eau sont à intégrer à la zone N
- Reprendre les OAP selon les remarques ci-dessus

### ❖ Remarques de la Chambre d'Agriculture

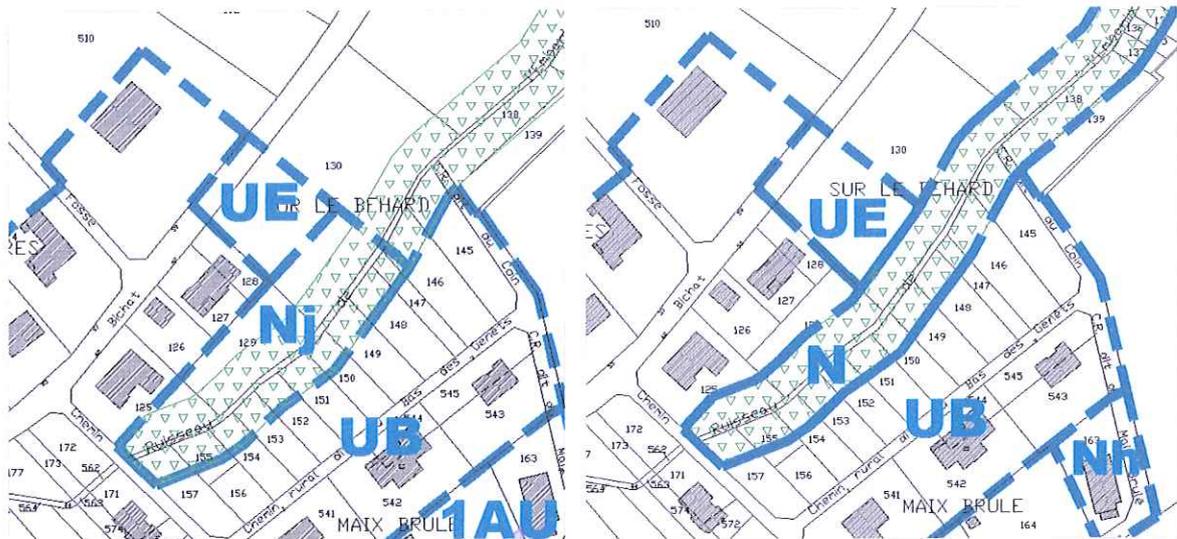
- La trame ERP est à ajuster en fonction du sol. En effet, certains vergers présents sur les coteaux sont des vergers professionnels et des espaces végétalisés ne sont pas intégrés dans la trame.
- La zone N marque bien les enjeux paysagers que l'on retrouve sur les coteaux.  
La trame ERP sera modifiée en fonction des remarques de Mr Leroy.



- Concernant le secteur As, il est demandé lors de la réunion de le mettre en zone Ns.
- Dans le PADD, il est indiqué « les prairies permanentes font parties de la trame verte, ce sont des zones humides et riches en biodiversité ». Mr Leroy nous informe que toutes les prairies permanentes ne sont pas humides et que la formulation est à revoir.
- Les remarques règlementaires ont été transmises en version papier

#### ❖ Remarques de la DDT

- Les abords des cours d'eau sont à intégrer au zonage N en adaptant le tracé en fonction des bâtiments existants (vérifier l'emplacement du poulailler)
- Concernant les abords du ruisseau au Nord du village, ils seront intégrés également à la zone N sur 10m de part et d'autre du cours d'eau. Le restant de la zone Nj sera réintégré au zonage UE et UB.



- Les chiffres du diagnostic socio-économique sont à réactualiser ainsi que les données de la consommation des espaces naturels et agricoles.
- La DDT ainsi que le CRPF demandent à ce que les forêts soient inscrites au zonage Nf. La mairie est d'accord.
- **Dans le rapport de présentation**, remplacer l'arrêté du 22 juin 2007 par celui du 21 juillet 2015. Il conviendra également de modifier que la compétence appartient désormais la communauté de communes.
- Concernant les arrêtés interministériels de catastrophe naturelle, page 24 du rapport de présentation, il fait mention de deux arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les dommages dus aux inondations et coulées de boue survenue en 1983 et 1999. La mairie n'a pas connaissance de ces catastrophes naturelles et cherchera si ces dégâts sont survenus afin de pouvoir identifier les inondations si elles ont eu lieu.
- Le ruisseau de l'Embanie aurait été busé au Nord-Est du village. Il pourrait être intéressant d'identifier le busage. D'après Mr le Maire, l'ancien tracé passe sur des parcelles communales. Une zone non aedificandi sera intégrée au plan de PLU pour en signaler sa présence.
- La nouvelle carte des affaissements liés à la dissolution du sel est à intégrer dans le rapport de présentation.
- Les chapeaux de zones dans le règlement concernant les risques sismiques et le retrait gonflement des argiles peuvent être supprimé.