

COMMUNE DE VAUDOY-EN-BRIE

Plan Local d'Urbanisme *Modification*

PIÈCES ADMINISTRATIVES

Vu pour être annexé à
l'arrêté du :

prescrivant l'enquête publique
de la modification du
Plan Local d'Urbanisme

Cachet et Signature
du Maire :



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

MAIRIE
DE VAUDOY-EN-BRIE



| |
|--|
| RF Melun / Provins |
| Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 20/12/2022 077-217704865-20221214-DE_2022_036-DE |

REGISTRE DES DELIBERATIONS

SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2022 A 18H30

Département de Seine-et-Marne
Arrondissement du canton de Provins
Le nombre de conseillers municipaux
En exercice est de : 14
Membres présents : 11
Pouvoirs : 0
Absents : 3

Délibération n°2022-36 : Modification du PLU

Rapporteur : Béatrice L'ECUYER

Date de convocation : 08 décembre 2022

Présidence de Béatrice L'ECUYER, Maire de Vaudois-en-Brie

Lieu de réunion : Mairie, salle du conseil municipal

Présents : Béatrice L'ECUYER, Ludovic BOURDIN, Alain BOUSSARD, Bruno GUILLIER, Max GRANDISSON, Martine FRICK, Frédérique DRONET, Anne POTEAU, Alain LESAGE, Jean-François PAGÈS, Daniëla MARTINS.

Absents / Pouvoirs : Anthony LAINEY, Sophie GOUCHON, Cinthia IMIZA.

Secrétaire de séance : Jean-François PAGÈS

Formant la majorité des membres en exercice.

Le maire de la commune de Vaudois-en-Brie, expose

Rappel du contexte :

La commune de Vaudois-en-Brie dispose d'un PLU approuvé en 2017, les objectifs en matière de développement de l'habitat s'appuyaient sur deux axes ; d'une part une urbanisation au coup par coup au gré des opportunités foncières au sein du tissu urbain et d'autre part la définition d'un secteur de développement futur au travers d'une zone à urbaniser (zone 2AU).

Bénéficiant d'un positionnement intéressant à proximité d'axes structurants, la commune a connu un développement soutenu depuis l'approbation de son PLU (environ 900 habitants sont recensés sur la commune)

Afin de mener sa politique de développement en parallèle de ces objectifs d'accueil de nouveaux habitants, la commune a entrepris d'importants travaux en matière d'équipements. Une nouvelle station d'épuration va prochainement être réalisée (commencement des travaux en 2023) et d'importants travaux de restructuration des équipements scolaires sont en cours, avec la création d'une nouvelle classe.

Depuis l'approbation du PLU se sont près de 25 nouvelles résidences principales qui ont été créées sur la commune soit par constructions neuves soit par mutation du bâti existant (transformation des résidences secondaires et logements vacants en résidences principales).

Bien qu'il existe encore des potentialités foncières au sein des zones urbaines de la commune, le développement communal se trouve aujourd'hui confronté à une raréfaction du potentiel foncier disponible et des potentialités de mutation du bâti existant. Ce potentiel résiduel s'avère difficilement mobilisable, les emprises susceptibles d'être urbanisées faisant l'objet de rétention foncière, les propriétaires ne souhaitant pas le plus souvent morceler leurs propriétés.

Afin de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, la commune souhaite dégager de nouvelles potentialités de construction en ouvrant à l'urbanisation le secteur d'urbanisation future (2AU) initialement défini dans le PLU.

Ce secteur, au-delà de sa localisation en cœur de bourg, présente d'intéressantes opportunités. La commune est propriétaire de la majeure partie de cette emprise ce qui permet la mobilisation effective et immédiate de ce potentiel foncier afin de

répondre à la volonté municipale d'accueillir de nouveaux habitants et ainsi poursuivre la réalisation des objectifs définis dans le PLU approuvé en 2017.



- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-31, L.153-36 à L.153-44
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VAUDOY-EN-BRIE approuvé par délibération en date du 21 décembre 2017,

- Considérant que la commune souhaite :
 - Modifier le classement de la zone 2AU en zone 1AU ;
 - Modifier l'OrientatIon d'Aménagement et de programmation liée à cette zone ;
 - Fixer un règlement applicable au sein de cette zone ;
 - Pouvoir ouvrir cette zone à l'urbanisation et atteindre les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Considérant la mise en œuvre de plusieurs dents creuses depuis l'approbation du PLU en 2017 (5 nouvelles constructions ont été réalisés depuis 2017) ;
- Considérant que le PLU a été établi sur la base des données INSEE du recensement de 2012, indiquant une population de 861 habitants et que la commune en compte déjà 898 (données légales 2019) ;
- Considérant que le nombre de résidences principales est passé de 301 en 2013 à 326 en 2019 et que parallèlement la part des logements vacants a diminué (-3 points¹) ;
- Considérant la demande réelle de résidence sur le territoire ;
- Considérant que la zone 2AU est la seule zone de développement prévue par le Plan Local d'Urbanisme de VaudoY-en-Brie ;
- Considérant que la commune de VAUDOY-EN-BRIE est déjà propriétaire des parcelles n° 973, 184, 182, 208 pour une surface de 5257 m² sur les 8100 m² de la zone 2AU et qu'il s'agit donc d'acquisitions foncières significatives qui vont permettre la réalisation du projet communal.
- **Considérant que sa mise en œuvre est indispensable pour atteindre les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**
 - Organiser un bourg d'environ 1000 habitants ;
 - Recentrer l'accueil de logements sur le village ;
 - Stopper l'urbanisation à proximité des nuisances ;
- Considérant que cette zone est déjà incluse dans la morphologie actuelle du village ;
- Considérant que les capacités persistantes en dents creuses demeurent ponctuelles et insuffisantes au regard des objectifs communaux (VOIR CARTOGRAPHIE) ;

1. Le nombre des logements a diminué passant de 26 en 2013 à 17 en 2019.



- Considérant que ce secteur a été classé en ZAU pour un développement ultérieur compatible avec la desserte du réseau d'assainissement ;
- Considérant que la commune est désormais propriétaire de l'emplacement réservé lié à la construction de la station d'épuration ;
- Considérant que les travaux sur la station d'épuration commenceront début 2023, garantissant un niveau de desserte suffisant pour l'aménagement de cette zone ;
- Après avoir entendu l'exposé du Maire, et considérant qu'il y a lieu de modifier le PLU pour modifier le plan de zonage, en vue d'accueillir de nouveaux habitants et de faciliter la construction nouvelle, pour atteindre les objectifs du PADD ;

Le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents, décide de prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme.

La présente délibération sera transmise au Préfet du département de Seine et Marne (ou Sous-Préfet de Seine-et-Marne) et notifiée :

- M. le Président du Conseil Régional ;
- M. le Président du Conseil Départemental ;
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- M. le Président de la Chambre des Métiers ;
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- M. le Président de l'EPCI en charge du SCOT ;
- M. le Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains (s'il existe) ;
- M. le Président de l'EPCI compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (s'il existe) ;
- M. le Président de la Communauté de Communes du Val Briard ;
- M. le Président de la Communauté de Communes du Provinois (EPCI limitrophe) ;
- M. le Président de la Communauté d'Agglomération Coulommiers – pays de Brie (EPCI limitrophe) ;
- Aux Maires des communes limitrophes de Pécy, Voinsles, Le Plessis-Feu-Aussoux, Touquin, Saints, Beauthiel, Amillis et Jouy-le-Châtel ;
- M. le Directeur du Parc Naturel Régional de la Brie et des Deux Morin (limitrophe).

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant 1 mois.

Extrait certifié conforme au registre des délibérations

Ainsi fait et délibéré en séance le 14 décembre 2022

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Madame la Maire soussignée certifie le caractère exécutoire
Du présent acte reçu en Sous-préfecture le
Affiché - Notifiée le 20/12/2022
Le Maire,
Béatrice L'ECUYER



Le Maire
Béatrice L'ECUYER



DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

**Mairie
DE VAUDOY-EN-BRIE****ARRÊTÉ N° 2023-19 PRÉSCRIVANT LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VAUDOY-EN-BRIE**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de VAUDOY-EN-BRIE approuvé par délibération en date du 21 décembre 2017,
- Vu la délibération du 14 décembre 2022, démontrant la nécessité d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et de modifier son classement en zone 1AU ;

- Considérant que la commune souhaite :
 - o Modifier le classement de la zone 2AU en zone 1AU ;
 - o Modifier l'Orientation d'Aménagement liée à cette zone ;
 - o Fixer un règlement applicable au sein de cette zone ;
 - o Supprimer un emplacement réservé ;
 - o Afin de pouvoir ouvrir cette zone à l'urbanisation et atteindre les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;
- Considérant que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite « de droit commun » ;
- Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;
- Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

1

Le Maire,

ARRETE



Article 1^{er} :

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VAUDOY-EN-BRIE est engagée pour :

- o Modifier le classement de la zone 2AU en zone 1AU ;
- o Modifier l'Orientation d'Aménagement liée à cette zone ;
- o Fixer un règlement applicable au sein de cette zone ;
- o Supprimer un emplacement réservé ;
- o En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Article 2 :

Le dossier de modification du PLU de VAUDOY-EN-BRIE sera notifié à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, avant l'enquête publique.

Article 3 :

La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

À l'issue de l'enquête publique, le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibèrera et adoptera le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 4 :

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il fera l'objet :

- D'un affichage en mairie de VAUDOY-EN-BRIE, pendant le délai d'un mois ;
- D'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Vaudoy-en-Brie

Le 2 Mars 2023

Le Maire

Béatrice L'ECUYER



La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégalement le 25 mai 2023, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général et de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Vaudoy-en-Brie approuvé le 21 décembre 2017 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 30 mars 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLU de Vaudoy-en-Brie, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France et sa réponse en date du 21 avril 2023 ;

Sur le rapport de Sylvie BANOUN, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Vaudoy-en-Brie, consistant notamment en :

- la modification du plan de zonage faisant passer un secteur de zone AU2 en zone AU1 à emprise constante
- la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « La Garenne »
- la création de dispositions réglementaires relatives à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de zone AU1
- l'ajustement, la création et la suppression d'emplacements réservés ;

Considérant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Vaudoy-en-Brie vise à ouvrir à l'urbanisation l'actuel secteur de zone 2AU d'une emprise de 7 890 m² ;

Considérant que cette emprise a fait l'objet d'une étude floristique et pédologique pour la caractérisation de zone humide et qu'elle conclut à l'absence de zone humide dans le secteur étudié ;



Avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
n° AKIF-2023-055 en date du 25/05/2023

2 / 3

Considérant que le projet est localisé dans une zone fortement exposée aux risques liés au retrait-gonflement des argiles que le PLU appréhende d'ores et déjà ;

Considérant que les autres éléments présentés dans le dossier de modification n'appellent pas de remarques particulières de la part de l'Autorité environnementale au regard de leurs incidences éventuelles ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 1 du PLU de Vaudois-en-Brie n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Vaudois-en-Brie telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 30 mars 2023 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 25/05/2023 où étaient présents :

**Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
le président



Philippe SCHMIT