

CONCERTATION

COMMUNE DE VAUDOY-EN-BRIE

Plan Local d'Urbanisme



Révision allégée

NOTICE EXPLICATIVE de la MODIFICATION Document n°1



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

Sommaire

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE	3
A. RAPPEL DES PROCEDURES ANTERIEURES.....	3
B. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE	3
C. TABLEAU SYNOPTIQUE DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE	6
2. NOTICE EXPLICATIVE ET JUSTIFICATIVE	7
A. OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE DU PLU	7
B. INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE SUR LE PLU.....	8

1. Rappel réglementaire

A. Rappel des procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de VAUDOY-EN-BRIE a été approuvé par délibération du 21 décembre 2017. Le document d'urbanisme a fait l'objet d'une procédure de modification, approuvée le 19/12/2023. Celle-ci portait sur l'ouverture de la zone à urbaniser « La Garenne » afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Cette évolution a impliqué la mise à jour des emplacements réservés ainsi qu'un ajustement des limites de zonage entourant la zone de développement.

Par délibération en date du 06/03/2025, le conseil municipal a prescrit la révision allégée du PLU de VAUDOY-EN-BRIE pour permettre l'extension de la carrière, impliquant l'agrandissement du secteur de richesse minérale du sous-sol, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables défendu en 2017.

B. Présentation de la procédure de révision allégée

Contexte réglementaire

Article L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme

Article L.153-31 : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques 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 ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives

de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Conformément à l'Article L.153-34 du code de l'urbanisme, cette révision peut être conduite selon une procédure « allégée », lorsque sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

« 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Le projet de la Commune de VAUDOY-EN-BRIE entre bien dans le cadre de la procédure de révision dite « allégée » puisqu'il impacte la zone agricole A, dans le prolongement du secteur déjà identifié au PLU, au lieu-dit « Lugins ».

Ces corrections ne portent pas atteintes aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables défini par les élus, en 2017, lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Dans une démarche de long terme, le PADD s'est fondé sur les objectifs suivants :

AMÉNAGEMENT	Maintenir le caractère essentiellement rural de la commune ; Organiser un bourg d'environ 1 000 habitants ; Conforter le village et limiter l'éparpillement de l'habitat ; Maintenir le cadre champêtre du village ;	
ENVIRONNEMENT	Les espaces agricoles, forestiers et de production ou ressources	Protéger les terres agricoles ; Encourager la diversification et la création d'exploitation agricole ; Maintenir l'outil de production agricole ; Préserver l'architecture rurale traditionnelle ; Préserver les ressources sylvicoles ; Exploiter les ressources minières ;
	Les espaces naturels écologiques ou	Protéger les potentiels écologiques des boisements ; Protéger les potentiels écologiques de la chaîne de bosquets ;

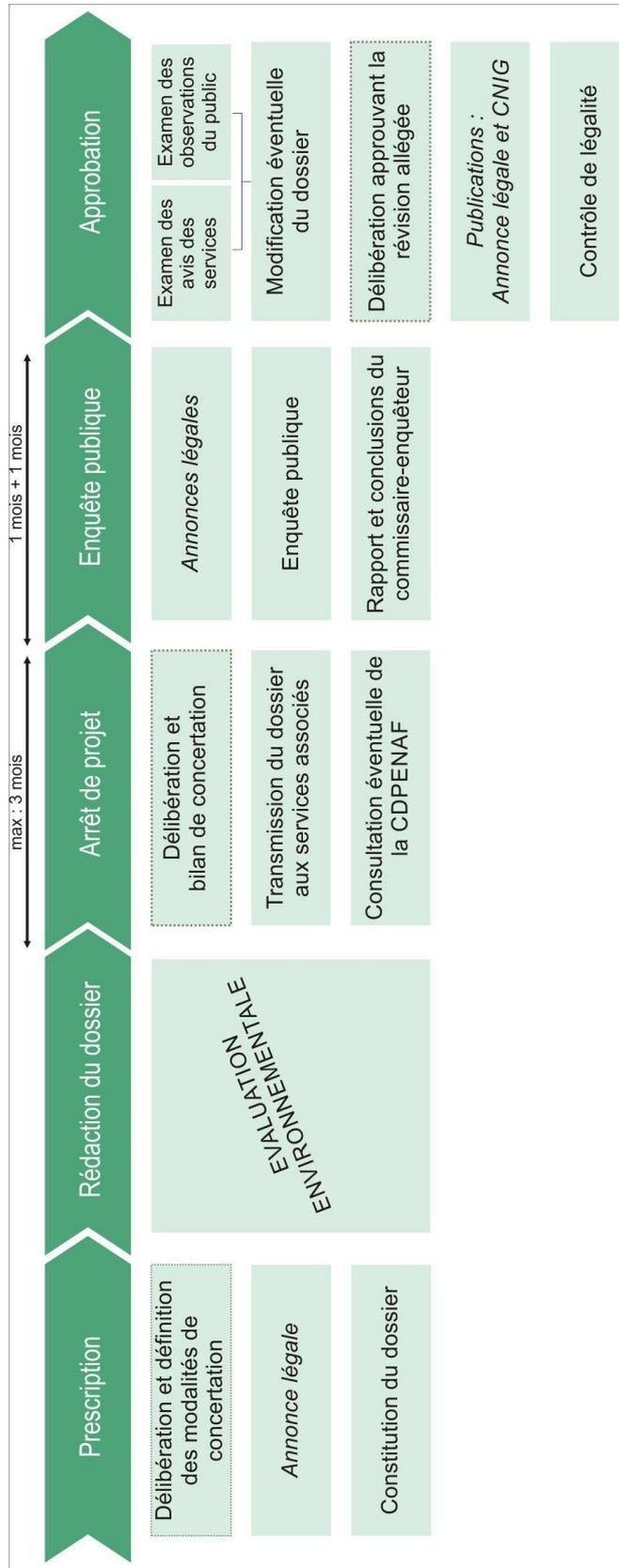
	paysagers	Protéger les potentiels écologiques des milieux humides ;
DÉVELOPPEMENT URBAIN	Urbanisme	Recentrer l'accueil de logements et de services sur le village ; Une coulée verte au centre du village ; Limiter le développement de l'habitat en dehors de la ceinture traditionnelle ;
	Habitat	Diversifier le logement tout en préservant une dominante de logements Individuels ; Développer l'habitat principalement en constructions neuves ; Stopper la création de logements à proximité des nuisances ;
	Économie	Soutenir les activités économiques du bourg ;
ÉQUIPEMENTS	Les commerces	Conserver le petit commerce de proximité ; Conserver le service à la circulation de transit ;
	Les équipements, les services et les loisirs	Veiller au maintien de capacités suffisantes pour les équipements ; Maintenir le karting ; Offrir de l'hébergement diversifié ;
	Les transports et Les déplacements	Œuvrer pour le maintien des transports collectifs ; Répartir les stationnements entre espaces privés et publics ; Favoriser une bonne desserte des télécommunications.

La présente procédure de révision allégée s'inscrit bien dans le projet initial. Elle vise à permettre le développement des carrières, et l'exploitation des ressources minières, tout en tenant compte de l'activité agricole.

Le rapport de présentation développe cet objectif visant à « Assurer la production de ces matériaux sur des espaces qui ne risquent pas d'induire une atteinte à l'environnement et donc conformément au SDAGE et au schéma des carrières, sur des sites qui ne risquent pas de nuire aux nappes alluviales »¹.

¹ Rapport de présentation du PLU de VAUDOY-EN-BRIE, page 74 – Définition des Orientations du PADD.

C. Tableau synoptique de la procédure de révision allégée



2. Notice explicative et justificative

A. Objectifs et justifications de la procédure de révision allégée du PLU

La procédure de révision allégée du PLU de VAUDOY-EN-BRIE, vise à permettre l'extension de la carrière, impliquant l'agrandissement du secteur de richesse minérale du sous-sol.

Le PLU, lors de son élaboration, avait déjà identifié un secteur au sein de la zone Agricole, permettant l'exploitation de carrières. Au sein de ce secteur, sont autorisés les carrières, les constructions et installations à caractère industriel, nécessaires à l'exploitation de carrière à condition :

- Qu'elles soient suivies d'une remise en état après exploitation, en terre agricole, ou en espaces naturel de valorisation écologique ;
- Que le front de taille soit à au moins 20 mètres des voies publiques.

Ce secteur est défini au Sud-Est du territoire de VAUDOY-EN-BRIE, à l'écart du bourg, en limites communales avec Jouy-Le-Châtel au Sud-Est et Pécy. Les sous-sols de ces territoires connaissent des caractéristiques similaires. Un secteur Ac est défini au PLU de Pécy et une trame est reportée au PLU de Jouy-Le-Châtel, pour favoriser le développement de l'activité d'exploitation de carrières.

Classée en zone Agricole au PLU de VAUDOY-EN-BRIE, la gestion du site doit respecter les dispositions applicables en zone A, avec les spécificités applicables au « secteur de richesse minérale du sous-sol ». Le règlement du PLU sera adapté pour faciliter et encadrer strictement le projet de développement, objet de la procédure.

Le secteur actuel s'étend sur une surface de 119 hectares². L'objet de la révision allégée vise l'extension du secteur de richesse minérale du sous-sol, dans le prolongement du secteur délimité au PLU en vigueur, sur une surface totale d'environ 100ha.

Le secteur de richesse du sous-sol est défini en application du c) de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme. Il s'agit des espaces répertoriés au schéma départemental des carrières comme présentant un véritable potentiel de production de graves calcaires.

Les carrières sont autorisées à condition de remise en état :

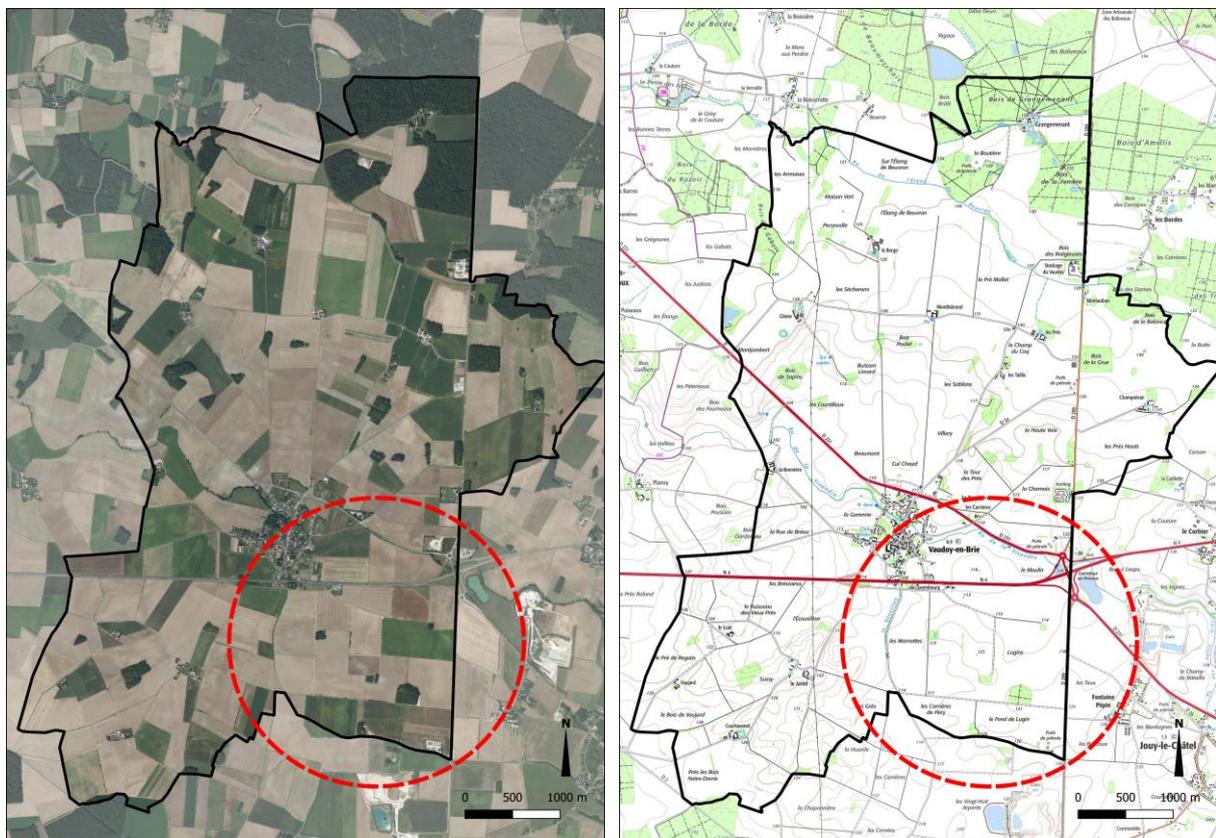
- Soit agricole, c'est à dire dans la vocation initiale,

² La surface du secteur est estimée à 119 hectares, bien qu'il soit indiqué 116 hectares dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 (Page 98).

→ Soit en espaces écologiques.

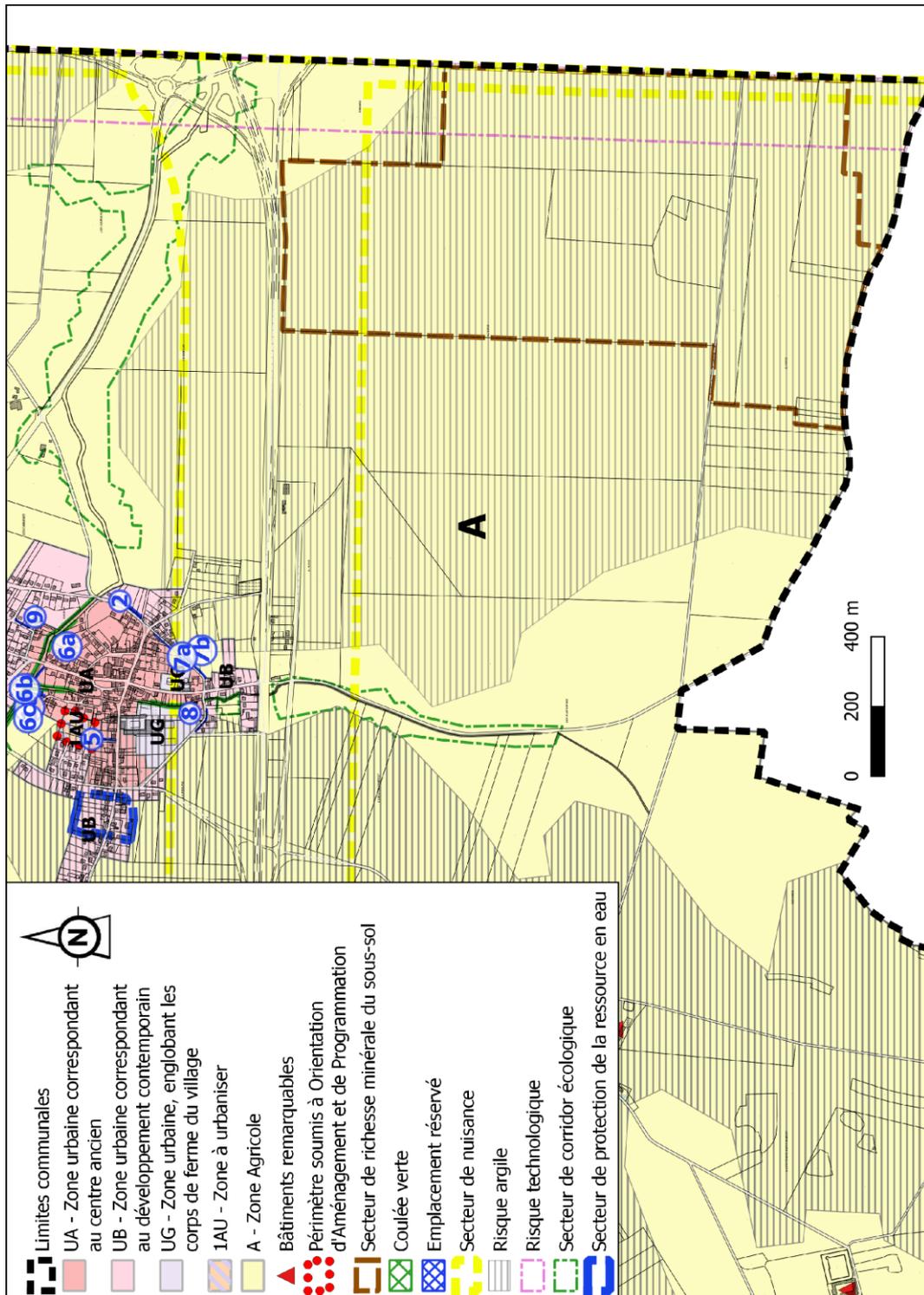
B. Incidences de la procédure de révision allégée sur le PLU

Le site se situe au Sud-Est du territoire communal, à l'écart du bourg-centre. Compte tenu de sa localisation et de son occupation, le site a été classé en zone Agricole au Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Un secteur spécifique a été délimité pour tenir compte du potentiel du sous-sol.



La municipalité souhaite faciliter le développement de l'activité en étendant le secteur prévu initialement. Le plan de zonage doit être modifié. Pour faciliter l'exploitation, plusieurs dispositions prévues au règlement écrit seront adaptées.

Plan de zonage avant révision



Plan de zonage après révision

