

MODIFICATION N° 1 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE **VAUX-LE-PENIL**

[ DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE ]



**LE COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION  
ET LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION**

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME...**

**Prescrit par la délibération du 28 avril 2011,  
Arrêté par la délibération du 20 juin 2013,  
Approuvé par la délibération du 30 janvier 2014.**

**MODIFICATION N° 1 DU P.L.U....**

**Approuvée par la délibération du 29 octobre 2015.**

# LE SOMMAIRE

<b>LE PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
P.2. LA MODIFICATION DU P.L.U.....	5
P.3. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE.....	6
P.4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION .....	9
<b>1. LE COMPLEMENT AU VOLET 1 DU RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>10</b>
<b>[ L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LE DIAGNOSTIC ] .....</b>	<b>10</b>
<b>LE CONTEXTE COMMUNAL .....</b>	<b>11</b>
1.1. LA COMMUNE DE VAUX-LE-PENIL DANS SON CONTEXTE .....	11
<b>L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>12</b>
1.2. LE SITE NATUREL .....	12
1.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL .....	12
1.4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN .....	12
1.5. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS.....	12
<b>LE DIAGNOSTIC.....</b>	<b>13</b>
1.6. LA DÉMOGRAPHIE .....	13
1.6.1. <i>LES DONNÉES STATISTIQUES</i> .....	13
1.7. LE LOGEMENT.....	14
1.7.1. <i>LE PARC GLOBAL</i> .....	14
1.7.2. <i>LE LOGEMENT LIBRE</i> .....	14
1.8. L'ÉCONOMIE.....	15
1.8.2. <i>LES ENTREPRISES À VAUX-LE-PÉNIL</i> .....	15
1.8.3. <i>LES EMPLOIS À VAUX-LE-PÉNIL</i> .....	15
1.9. LES ÉQUIPEMENTS .....	15
1.10. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE VAUX-LE-PENIL .....	16
1.11. LES INFRASTRUCTURES .....	16
1.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE.....	16
1.12.1. <i>LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</i> .....	16
1.12.2. <i>LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE VAUX-LE-PENIL</i> .....	17
1.12.3. <i>LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES</i> .....	19
1.13.4. <i>LES ASPECTS FONCIERS</i> .....	19
<b>2. LE COMPLEMENT AU VOLET 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>20</b>
<b>[ LA LISTE DES BESOINS REPERTORIES ] .....</b>	<b>20</b>
2.1. LE CONTEXTE STRATÉGIQUE.....	20
2.2. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS.....	20
2.3. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL .....	21
2.4. LES BESOINS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE URBAIN .....	21

2.5. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....	21
2.6. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES .....	21
2.7. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT .....	22
2.8. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE .....	22
2.9. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS .....	22
2.10. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE CIRCULATION ET DE DESSERTE .....	23
2.11. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'INFRA-STRUCTURES .....	23
2.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE.....	23
<b>3. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>24</b>
3.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION .....	24
3.2. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF DE LA MODIFICATION .....	25
3.2.1. <i>LES CONTRAINTES DES NORMES SUPRA-COMMUNALES</i> .....	25
3.2.2. <i>LE RESPECT DU P.A.D.D.</i> .....	26
3.2.3. <i>LE RESPECT DES SERVITUDES</i> .....	26
<b>4. LE COMPLEMENT AU VOLET 3 DU RAPPORT DE PRESENTATION .....</b>	<b>27</b>
<b>[ LES CHOIX RETENUS ].....</b>	<b>27</b>
4.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U. ....	27
4.2. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.....	28
4.3. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES .....	28
4.4. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES.....	28
4.4.1. <i>LES ÉVOLUTIONS GÉOGRAPHIQUES</i> .....	28
4.4.2. <i>LES ZONES URBAINES</i> .....	29
4.4.3. <i>LES ZONES A URBANISER</i> .....	29
4.4.4. <i>LES ZONES AGRICOLES</i> .....	29
4.4.5. <i>LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</i> .....	29
4.4.6. <i>LES ESPACES PARTICULIERS</i> .....	30
4.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES .....	31
4.5.1. <i>LES MOTIFS GÉNÉRAUX</i> .....	31
4.5.2. <i>LES ZONES URBAINES</i> .....	32
4.5.3. <i>LES ZONES A URBANISER</i> .....	37
4.5.4. <i>LES ZONES AGRICOLES</i> .....	37
4.5.5. <i>LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</i> .....	38
4.5.6. <i>LES ESPACES PARTICULIERS</i> .....	38
4.5.7. <i>LE GLOSSAIRE</i> .....	38
<b>5. LE COMPLEMENT AU VOLET 3 DU RAPPORT DE PRESENTATION [ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ] ....</b>	<b>39</b>

# LE PRÉAMBULE

## P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) est la rencontre d'un territoire et d'un projet :

- Le territoire communal, que l'histoire a façonné dans ses dimensions géographiques, morphologiques, démographiques, sociales, économiques, patrimoniales, et culturelles ;
- Le projet urbain, dont les élus ont fixé les grandes lignes par leur délibération prescrivant le P.L.U..

Le Plan Local d'Urbanisme est défini et régi par les articles L.123 du Code de l'Urbanisme, tels que la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 ( la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains »), la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ( la « Loi Urbanisme & Habitat » ), la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement ( la « Loi Grenelle II »), puis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ( la loi « A.L.U.R. » ), entre d'autres, les ont successivement restructurés.

Le Conseil Municipal de VAUX-LE-PENIL a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire de la commune ( *id est* l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ), par sa délibération du 28 avril 2011. Il a arrêté le projet de plan, par sa délibération du 20 juin 2013, puis approuvé le dossier du Plan Local d'Urbanisme, par sa délibération du 30 janvier 2014.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont alors devenues « opposables aux tiers ».

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) ne supprime pas la possibilité de faire évoluer le document au fil du temps :

- Lorsque l'évolution prévue porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ( O.A.P.) ou sur le règlement et, le cas échéant, sur son document graphique, donc lorsque l'évolution prévue ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et ne comporte pas de grave risque de nuisance, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification, organisée par l'article L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur des majorations à apporter aux droits à construire, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification "simplifiée", organisée par l'article L.123-13-3 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur la réalisation d'un projet - public ou privé - de travaux, de construction, ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la "déclaration d'utilité publique" ou de la "déclaration de projet" emportant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, organisée par l'article L.123-14 ;
- Dans les autres cas, l'évolution prévue peut être mise en œuvre par la procédure de la révision "générale", ou celle de la "révision allégée", organisées par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.

## P.2. LA MODIFICATION DU P.L.U.

La modification envisagée a pour but de préciser le zonage et d'adapter les règles au terme d'une année de mise en œuvre du P.L.U. :

- La suppression du secteur A b 1, et l'inscription de ce secteur dans le secteur A b de la zone agricole ;
- Le glissement d'une partie de la zone UX dans le secteur UX d ;
- Le glissement d'une partie du secteur UX d dans la zone UX .
- L'ajout d'une disposition particulière, concernant la hauteur, aux murs de clôtures dans l'article UE.11 ;
- Des ajustements au règlement pour tenir compte de la suppression des articles 5 et 14 par la loi A.L.U.R. ;
- L'ajout de dispositions particulières pour les C.I.N.A.S.P.I.C.<sup>1</sup> dans les zones UA et UE, ainsi que leur définition dans le glossaire ;
- La diminution, dans la zone UA, du nombre de place de stationnement pour les établissements d'enseignement du second degré ;
- Des corrections et précisions de rédaction ;
- L'amélioration de la rédaction des dispositions des articles UA.6, UC.9, UE.2 ;
- La suppression du plafond des surfaces commerciales dans le secteur UX d de la zone UX.

Les objectifs urbains assignés à cette modification sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de VAUX-LE-PENIL, tels que le P.A.D.D. les ancre sur le territoire communal ( cf. le paragraphe 1.13.2.2.).

Dans la mesure où l'évolution envisagée ne porte que sur le règlement et sur son document graphique, donc dans la mesure où la présente modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et ne comporte pas de grave risque de nuisance, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification, organisée par les articles L.123-13-1 à L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme.

---

<sup>1</sup> . C.I.N.A.S.P.I.C. est l'acronyme des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## P.3. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

### LA PRESCRIPTION

Le Maire de VAUX-LE-PENIL a engagé la présente modification du Plan Local d'Urbanisme.

L'article L.123-13-1 précise que l'autorité compétente ( le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas du présent dossier, le maire ) « *établit le projet de modification et le notifie au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4, avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.123-13-3 [ la modification "simplifiée" ], avant la mise à disposition du public du projet* ».

Les personnes publiques mentionnées au I de l'article L.121-4 sont "*l'Etat*", "*les Régions*", "*les Départements*", "*l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains*", "*l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat*", "*les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux*", "*les chambres de commerce et d'industrie*", "*les chambres des métiers*", "*les chambres d'agriculture*", et, mais cela ne concerne pas la Commune de VAUX-LE-PENIL, "*les sections régionales de conchyliculture*".

Les autres personnes publiques mentionnées au III de l'article L.121-4 sont "*les syndicats d'agglomération nouvelle*", "*l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion, et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma*", et "*les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale*".

### L'ASSOCIATION ET LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES

Dans la mesure où le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL, récent, a été l'objet d'une longue association avec les personnes publiques, et dans la mesure où elle ne concerne que des aspects mineurs, la présente modification n'a pas été soumise à une réunion informelle d'association et de consultation des personnes publiques.

Toutefois, le Maire a notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, le dossier aux personnes publiques désignées par l'article L.121-4 et aux personnes consultées à leur demande :

- Par un courrier du 19 juin 2015, le Président du Conseil Départemental de Seine-&Marne a émis un avis réservé sur le projet de la modification du P.L.U. ;
- Par un courrier du 17 juin 2015, le Délégué Territorial de la S.N.C.F. Mobilités a émis un avis quelques observations sur le projet de la modification du P.L.U. .

Ces deux lettres sont arrivées à la Mairie de Vaux-le-Penil après la fin de l'enquête publique ; de ce fait elle n'ont pu être mises à la disposition du public et n'ont pu être prises en compte dans l'enquête.

Les autres personnes publiques, si elles n'ont pas répondu à la notification du Maire de VAUX-LE-PENIL, ont été mises en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

En outre, l'article R.123-17 du Code de l'Urbanisme, renvoyant à l'article L.112-3 du Code Rural ( créé par l'article 111 de la Loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999 ) dispose que, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers, le projet doit être soumis à l'avis préalable de la Chambre Départementale d'Agriculture,

de l'Institut National des Appellations d'Origine (I.N.A.O.), ou du Centre Régional de la Propriété Forestière (C.R.P.F.).

Les avis doivent être rendus par ces organismes, dans un délai de deux mois à compter de la saisine ; en l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

La même disposition est applicable à la « révision » du document d'urbanisme, mais pas à la modification, qui, au titre de l'article L.123-13, ne saurait avoir pour effet de « *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* ».

Dans la mesure où, *rationæ materiæ*, la modification ne comporte aucune réduction des espaces agricoles ou forestiers, la Commune n'a consulté, ni l'Institut National des Appellations d'Origine, ni le Centre Régional de la Propriété Forestière. Elle a toutefois consulté la Chambre d'Agriculture au titre de sa présence dans les personnes publiques mentionnées à l'article L.121-4.

## LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

### *Le principe de la concertation*

La loi « S.R.U. » a étendu à l'ensemble de la procédure de l'élaboration ou de la révision du P.L.U., l'obligation de concertation que prévoit l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Par cette obligation, la commune doit informer la population, et susciter de sa part des réactions, des propositions, des suggestions, des observations... La concertation doit être « interactive ».

Cette disposition n'est pas applicable à la modification du P.L.U.. Elle peut toutefois être mise en œuvre lors de la modification du document d'urbanisme, sur l'initiative de la Commune. L'article L.300-2 dispose que « *lorsque [la concertation] est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être arrêtés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent* ».

La Commune organise librement la concertation. L'objectif est de faire de la modification du P.L.U. un « projet partagé ».

Dans la mesure où le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL, récent, a été l'objet d'une longue concertation, la présente modification n'a pas été soumise à la concertation au sens de l'article L.300-2.

## L'ENQUETE PUBLIQUE

### *Le régime de l'enquête publique*

Le projet de modification est ensuite soumis à une enquête publique. Le dossier soumis à l'enquête comprend, le cas échéant, les avis des personnes publiques consultées.

L'enquête publique dure un mois au moins. Le commissaire-enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont nommés par le Président du Tribunal Administratif.

### *Le déroulement de l'enquête publique*

Le Maire a soumis le dossier arrêté du P.L.U. à une enquête publique par son arrêté du 14 avril 2015. Par le même arrêté, il a fixé les dates d'ouverture et de clôture, ainsi que les horaires de consultation du dossier et de permanence du Commissaire-Enquêteur.

Par son l'ordonnance n° E15000028/77 du 20 mars 2015, la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné un Commissaire-Enquêteur titulaire et un Commissaire-Enquêteur suppléant.

L'arrêté du 14 avril 2015 a été affiché sur les emplacements idoines de la Mairie, et publié dans la *République de Seine-&Marne*, le 27 avril et le 18 mai 2015, et dans le *Parisien de Seine-&Marne*, le 28 avril et le 18 mai 2015.

L'enquête publique a eu lieu du lundi 18 mai au vendredi 19 juin 2015. Les permanences du Commissaire-Enquêteur ont eu lieu, le lundi 18 mai 2015, de 9 h. 00 à 12 h. 00, le mercredi 10 juin 2015, de 9 h. 00 à 12 h. 00, et le vendredi 19 juin 2015, de 14 h. 00 à 17 h. 00.

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 23 septembre 2015.

#### L'APPROBATION OU L'ADOPTION DU DOSSIER

Enfin, la modification du Plan Local d'Urbanisme est approuvée par une délibération du conseil municipal, puis mis à la disposition du public.

Entretemps, le dossier de la modification a été adapté pour tenir compte :

- Des avis émis par les personnes publiques ;
- Des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur .



## P.4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de la modification du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) de VAUX-LE-PENIL comporte les pièces suivantes :

- Le complément au rapport de présentation, qui expose et justifie les modifications apportées au P.L.U., au regard des perspectives démographiques, économiques, sociales, et des perspectives relatives à l'habitat, aux équipements, aux services, et aux transports ; ce complément de présentation forme un *addendum* au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2014 ;
- La notice, qui décrit la modification ; cette notice constitue un ajout au dossier du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2014 ;
- Un document graphique, qui se substitue au document graphique du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2014 ;
- Un règlement, qui se substitue au règlement du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2014 .

Le présent rapport forme donc un additif au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 23 juin 2006. L'article R.123-2, complété par le décret n° 2013-142 du 14 février 2013, précise en effet : « [...] *En cas de modification, de révision, ou de mise en compatibilité [...], le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés* ».

# **1. LE COMPLÉMENT AU VOLET 1 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

**[ L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LE DIAGNOSTIC ]**

Présenté dans l'ordre des chapitres prévus par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur, le rapport de présentation, conformément à cet article :

- Analyse l'état initial de l'environnement ;
- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;
- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement [...] ;
- Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La présente modification du P.L.U. n'a, en elle-même, aucun effet sur l'état initial de l'environnement ni sur le diagnostic et ne conduit donc pas à modifier les deux premiers titres du rapport de présentation du P.L.U.. Toutefois, elle est l'occasion de mettre à jour le diagnostic en signalant les changements importants, intervenus sur le contexte communal, depuis l'approbation du P.L.U., par la délibération du 30 janvier 2014.

## LE CONTEXTE COMMUNAL

### 1.1. LA COMMUNE DE VAUX-LE-PENIL DANS SON CONTEXTE

Le chapitre relatif à la situation de la commune de VAUX-LE-PENIL dans son contexte est inchangé par rapport au chapitre correspondant ( le chapitre 1.1.) du rapport de présentation du P.L.U..

Toutefois, Les populations légales « millésimées 2012 » sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Selon ces données officielles au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la commune de VAUX-LE-PENIL accueille désormais :

- Une « population municipale » de 10.730 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 226 habitants ;
- Une « population totale » de 10.956 habitants.

## L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1.2. LE SITE NATUREL

Le chapitre relatif à la description du site naturel, antérieur à son occupation humaine, de VAUX-LE-PENIL demeure identique au chapitre correspondant ( les sous-chapitres 1.2.1., 1.2.2., 1.2.3., & 1.2.4.) du rapport de présentation du P.L.U..

### 1.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Le chapitre relatif à l'environnement naturel et paysager du territoire de VAUX-LE-PENIL est inchangé par rapport au chapitre et aux sous-chapitres correspondants ( les sous-chapitres 1.3.1., 1.3.2., 1.3.3., et 1.3.4.) du rapport de présentation du P.L.U..

### 1.4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Les sous-chapitres 1.4.1., 1.4.3., et 1.4.4., relatifs à l'environnement urbain de la commune de VAUX-LE-PENIL, restent inchangés par rapport aux sous-chapitres correspondants du rapport de présentation du P.L.U..

En revanche, le sous-chapitre 1.4.2., relatif aux projets urbains et immobiliers en cours, est complété : L'opération des Terrains-Rouges, située entre la rue des Egrefins et la zone industrielle, au droit du cimetière, est achevée, à l'exception de l'aménagement de certains espaces verts.

### 1.5. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

Le bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels, et forestiers, dans la cadre du P.O.S., est inchangé par rapport au chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

# LE DIAGNOSTIC

## 1.6. LA DÉMOGRAPHIE

Le sous-chapitre 1.6.1., relatif aux « populations légales » de VAUX-LE-PENIL, est complété par rapport au sous-chapitre correspondants du rapport de présentation du P.L.U.. Les autres sous-chapitres sont inchangés.

### 1.6.1. LES DONNÉES STATISTIQUES

#### 1.6.1.3. LES POPULATIONS LÉGALES

Les populations légales « millésimées 2012 » sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Elles ont été calculées conformément aux normes définies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003.

Selon les données officielles au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la commune de VAUX-LE-PENIL accueille désormais :

- Une « population municipale » de 10.730 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 226 habitants ;
- Une « population totale » de 10.956 habitants.

Ces données constituent les « populations légales » de VAUX-LE-PENIL.

## 1.7. LE LOGEMENT

Les sous-chapitres 1.7.1., dans sa partie relative au contexte, et 1.7.2., relatif à la description du parc des logements à VAUX-LE-PENIL, sont complétés par rapport aux sous-chapitres correspondants du rapport de présentation du P.L.U..

### 1.7.1. LE PARC GLOBAL

#### 1.7.1.1. LE CONTEXTE

Selon les données de l'INSEE, en 2011, le territoire communal de Vaux-le-Pénil compte 4 463 logements répartis de la façon suivante :

- 4 276 résidences principales ;
- 29 résidences secondaires et logements occasionnels ;
- 158 logements vacants.

VAUX-LE-PENIL	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 1999	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2006	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2011
<b>ENSEMBLE</b>	<b>4 024</b>	<b>4 370</b>	<b>4 463</b>
Résidences principales	3 838	4 248	4 276
Résidences secondaires et logements occasionnels	74	23	29
Logements vacants	112	99	158

Le parc de logements de Vaux-le-Pénil est en constante augmentation et 96% de ce parc logement est destiné à des résidences principales. Le nombre de logements secondaires est en baisse alors que le nombre de logements vacants est en hausse.

### 1.7.2. LE LOGEMENT LIBRE

VAUX-LE-PENIL	1999	%	2006	%	2011	%
<b>ENSEMBLE</b>	<b>3 838</b>	<b>100 %</b>	<b>4 248</b>	<b>100 %</b>	<b>4 276</b>	<b>100 %</b>
Propriétaires	2 735	71 %	3 069	72 %	3 081	72 %
Locataires	1 006	26 %	1 083	26 %	1 110	26 %
Logés gratuitement	97	3 %	96	2 %	85	2 %

Le parc immobilier de Vaux-le-Pénil comprend, en ce qui concerne les résidences principales, une nette proportion (72 % en 2011) de logements occupés par leurs propriétaires. La part des locataires représente 26 % et est constante depuis 1999. Par contre, la part des logés gratuitement a diminué sur la période 1999-2006 et est stable sur celle de 2006 à 2011 (2 %).

## **1.8. L'ÉCONOMIE**

Les sous-chapitres 1.8.2. et 1.8.3. (dans sa partie relative au contexte), relatifs à la description du contexte économique et de l'emploi à VAUX-LE-PENIL, sont complétés par rapport aux sous-chapitres correspondants du rapport de présentation du P.L.U..

### **1.8.2. LES ENTREPRISES À VAUX-LE-PÉNIL**

Selon les données fournies par l'INSEE, la commune de Vaux-le-Pénil comptait sur son territoire, au 1<sup>er</sup> janvier 2013, un total de 531 entreprises répartis dans les secteurs d'activités suivants :

- 53 dans l'industrie, soient 10 % ;
- 79 dans le domaine de la construction, soient 15 % ;
- 345 dédiées aux commerces, aux transports, et aux services divers, soient 65 % ;
- 54 consacrées à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, soient 10 %.

Ce recensement met en évidence la prédominance des entreprises à vocation commerciale, de transports, et de service divers.

Dans ces entreprises, au 31 décembre 2012, les grandes entreprises ont une part très faible, en effet, seulement 12 % des entreprises recensées sur le territoire de Vaux-le-Pénil comptent au moins 10 salariés. Les entreprises comptant de 1 à 9 salariés représentent 25 %, et les entreprises sans salariés représentent la part la plus importante, avec 63 % des entreprises recensées.

### **1.8.3. LES EMPLOIS À VAUX-LE-PÉNIL**

#### **1.8.3.1. LE CONTEXTE**

La commune de Vaux-le-Pénil accueille plus d'emplois que de personnes actives sur son territoire. En effet, en 2011, le territoire communal accueillait 5 897 emplois alors que le nombre d'actifs résidant dans la commune était de 5 586 en 2011 dont 5 152 ayant un emploi.

## **1.9. LES ÉQUIPEMENTS**

Le chapitre relatif aux équipements de la commune de VAUX-LE-PENIL est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 1.9.) du rapport de présentation du P.L.U..

## **1.10. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE VAUX-LE-PENIL**

Le chapitre relatif à la description de la desserte du territoire de VAUX-LE-PENIL demeure identique au chapitre correspondant (les sous-chapitres 1.10.1., 1.10.2., 1.10.3., 1.10.4., et 1.10.5.) du rapport de présentation du P.L.U..

## **1.11. LES INFRASTRUCTURES**

Le chapitre 1.11., relatif aux infrastructures du territoire de VAUX-LE-PENIL est inchangé par rapport au chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

## **1.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE**

### **1.12.1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

#### **1.12.1.1. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE**

Le paragraphe 1.2.1.1., relatif au Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (S.D.R.I.F.) est inchangé par rapport au paragraphe correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

#### **1.12.1.2. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE**

Le paragraphe 1.12.1.2., relatif au Schéma de Cohérence Territoriale de Melun-Val-de-Seine, est modifié par rapport au paragraphe correspondant du rapport de présentation du P.L.U.. La Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine a confié au Syndicat Mixte d'Études et de Programmation (S.M.E.P.) l'élaboration du S.CO.T. de la Région Melunaise, cette dernière regroupant les 14 communes de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine et les 2 communes de la Communauté de Communes Seine-École ( Saint-Fargeau-Ponthierry et Pringy ).

Le Comité Syndical du S.M.E.P., par sa délibération du 19 février 2013, a cadré les objectifs du futur S.Co.T. :

- La définition d'un projet cohérent et équilibré entre les grandes entités du territoire, et complémentaire avec le territoire de Sénart ;
- La mise en place d'un modèle urbain économe des espaces naturels et agricoles, favorisant la diversité des fonctions urbaines, et mettant en œuvre un développement modéré et optimisé des communes de la vallée de la Seine, le renouvellement urbain du cœur de l'agglomération, la reconquête de friches urbaines ou industrielles, une extension limitée mettant en œuvre ( sic ) une optimisation du foncier ;



- Le rééquilibrage de la mixité sociale à l'échelle du territoire, dans un souci de réponse aux besoins de l'ensemble de la population en termes sociaux et générationnels, et en tenant compte des problématiques, d'emploi, de déplacements, de précarité énergétique, et de services à la personne, et en permettant un parcours présidentiel ( sic ) complet ;
- La complémentarité ente les grands secteurs d'activités économiques du territoire et les zones d'activités de proximité ;
- L'articulation entre les moyens de transports alternatifs à l'automobile et les grands projets urbains, et l'amélioration des déplacements dans une perspective de mobilité durable, au travers de la mise en place du T-Zen Melun-Sénart, la restructuration du pôle-gare de Melun, le renforcement de la desserte du RER D, le développement des itinéraires doux, le développement des franchissements de la Seine, l'amélioration de la desserte routière à l'échelle du territoire, avec notamment la question du contournement urbain, et à l'échelle locale ;
- La satisfaction des besoins des usagers des territoires ( habitants, entreprises, visiteurs, actifs, etc.) en matière d'équipements, de services, d'aménagement numérique, de politique touristique et culturelle, à l'échelle locale et à l'échelle intercommunale ;
- La mise en place d'une structuration commerciale complémentaire avec celle de Sénart, cohérente et équilibrée à l'échelle du territoire, entre le centre-ville commerçant de Melun, les commerces de proximité des quartiers et centres-bourgs, et les grandes zones commerciales ;
- La mise en valeur des espaces naturels, agricoles, et paysagers, ainsi que du patrimoine bâti, au travers de la préservation et du renforcement de la trame verte et bleue, de la requalification des entrées de ville et de territoire ;
- La mise en œuvre d'un modèle aussi peu impactant que possible sur l'environnement, en préservant la qualité des ressources naturelles ( milieux naturels, biodiversité, eau, qualité de l'air, etc.), en limitant l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels ( en particulier le risque d'inondation ) et technologiques, en réduisant les gaz à effet de serre et en améliorant la question ( sic ) énergétique ( réduction de la consommation, amélioration du bâti ancien, développement des énergies renouvelables, etc.), et en réduisant la part des déplacements automobiles par le développement d'une offre alternative.

### 1.12.1.3. LES AUTRES NORMES SUPRA-COMMUNALES

Les autres paragraphes, les paragraphes 1.12.1.3., relatif au S.D.A.G.E. de Seine-Normandie, 1.12.1.5., relatif au P.L.H. de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine, 1.12.1.6., relatif au S.De.C. de Seine-&Marne, 1.12.1.7., relatif au P.D.U. de l'Île-de-France, et 1.12.1.8., relatif à l'intercommunalité, sont inchangés par rapport aux paragraphes correspondants du rapport de présentation du P.L.U..

## **1.12.2. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE VAUX-LE-PENIL**

### 1.12.2.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAUX-LE-PENIL

L'aménagement du territoire de VAUX-LE-PENIL est actuellement régi par un Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.), prescrit par une délibération du 28 avril 2011, arrêté par une délibération du 30 juin 2013, et approuvé par une délibération du 30 janvier 2014.

Le Plan d'Occupation des Sols ( P.O.S.) ayant été abrogé par l'approbation du P.L.U., le chapitre 12.2., relatif au document local d'urbanisme de VAUX-LE-PENIL est remplacé.

### 1.12.2.2. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D.

Le P.L.U. affiche plusieurs objectifs urbains et environnementaux ( cf. la délibération du 28 avril 2011 ) :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières avec la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines avec la mixité sociale dans l'habitat urbain, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ;
- L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol.

Ces objectifs initiaux ne sont pas remis en cause par la présente modification.

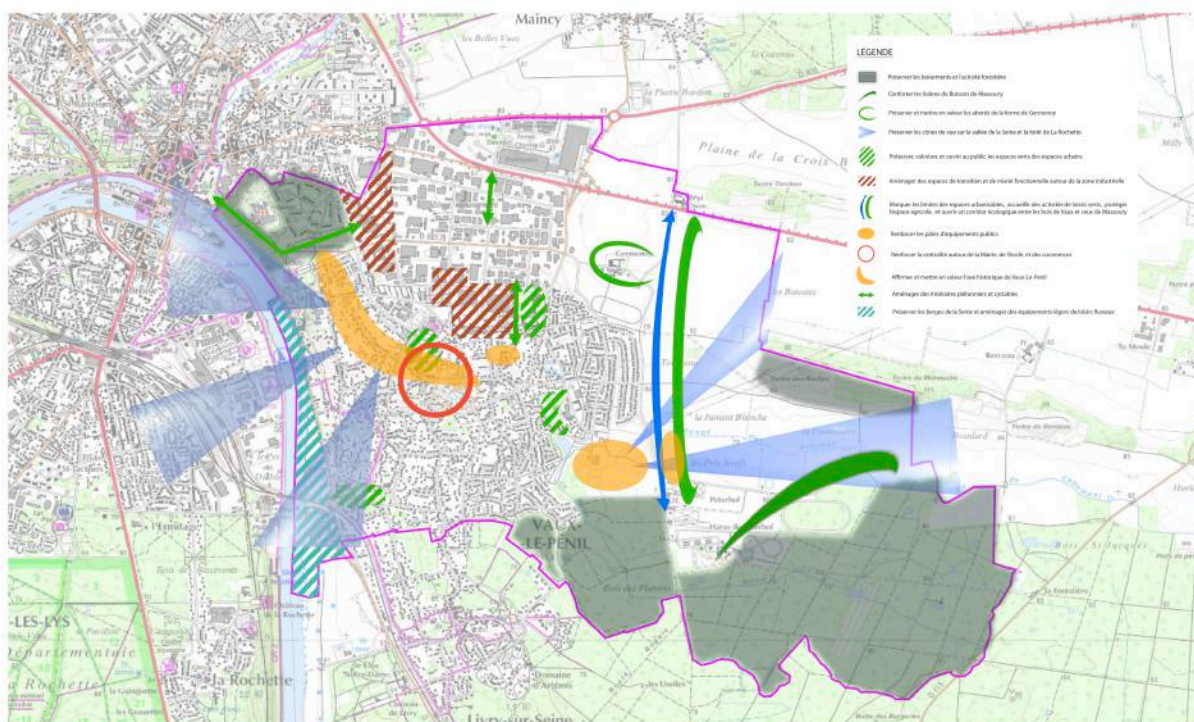
Au sein du P.L.U., le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.) développe plusieurs orientations générales ( cf. le débat du 31 janvier 2013 ) :

- La prévention du risque d'inondation et du risque de mouvement de terrain ;
- La protection des espaces agricoles ;
- La protection des espaces forestiers ;
- La préservation des corridors écologiques ;
- La valorisation des paysages naturels ;
- La protection et la mise en valeur du centre historique ;
- La promotion de la diversité des quartiers ;
- Le tissage des « liens urbains » ;
- L'embellissement des paysages urbains ;
- La prise en compte des contraintes qualitatives et environnementales ;
- La fixation d'objectifs de modération dans la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain ;
- Une croissance démographique modérée ;
- La recherche de l'équilibre entre l'habitat dans la commune et l'activité économique sur le bassin d'emploi ;
- Le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale dans les différents quartiers ;
- L'accroissement de l'offre des logements ;
- Le maintien et le développement des commerces urbains ;
- L'accueil de nouvelles entreprises ;
- Le renforcement de l'offre d'équipements publics ( le transfert de la Mairie, le développement du pôle de la Ferme des Jeux, l'aménagement d'un second stade à la Buissonnière, la mise en place d'un parcours de santé sur la butte du Tertre, le développement de l'activité touristique autour du château, l'extension du cimetière ) ;
- L'amélioration des liaisons entre les différents quartiers ;
- Le développement des réseaux et communications numériques.

## Ces orientations générales ne sont pas remises en cause par la présente modification.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE VAUX-LE-PENIL

13



23 janvier 2014

### 1.12.2.3. LES ADAPTATIONS POSTÉRIEURES DU P.L.U.

Depuis son approbation, le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL n'a été ni modifié, ni mis à jour.

## 1.12.3. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES

### 1.12.3.1. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) sont annexées au P.L.U. au titre des articles L.126-1 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme. La liste des S.U.P., applicables au territoire de VAUX-LE-PENIL, est inchangée.

## 1.13.4. LES ASPECTS FONCIERS

Le Conseil Municipal de VAUX-LE-PENIL a institué le D.P.U. renforcé sur l'ensemble des zones urbaines ou urbanisables du P.O.S., par une délibération du 15 novembre 1993.

## **2. LE COMPLÉMENT AU VOLET 2 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION [ LA LISTE DES BESOINS RÉPERTORIÉS ]**

Ce titre 2<sup>nd</sup> expose « *les besoins répertoriés en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements, et de services* », conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000.

### **2.1. LE CONTEXTE STRATÉGIQUE**

Le chapitre relatif aux perspectives stratégiques du développement de VAUX-LE-PENIL est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 2.1.) du rapport de présentation du P.L.U..

### **2.2. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS**

Ce chapitre 2<sup>nd</sup> expose « les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles [...] », conformément à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, puis liste « les besoins répertoriés en matière [...] d'aménagement de l'espace, d'environnement [...] », conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000.

Les sous-chapitres 2.2.1. 2.2.2., et 2.2.3., relatifs aux besoins répertoriés en matière de climat, de topographie et de géologie, de prévention du risque d'inondation ; restent inchangés par rapport aux sous-chapitres correspondants du rapport de présentation du P.L.U..

## **2.3. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL**

Le chapitre relatif aux besoins répertoriés en matière d'environnement naturel ( la protection de l'environnement agricole et forestier, la protection de la flore et de la faune, la mise en valeur du paysage, et la prise en compte des inventaires écologiques ) est inchangé par rapport au chapitre correspondant ( le chapitre 2.3.) du rapport de présentation du P.L.U..

## **2.4. LES BESOINS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE URBAIN**

Le chapitre relatif aux besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace [urbain] ( la protection du centre ancien, la densification mesurée des « lisières » entre ce dernier et les espaces agricoles et forestiers, la mise en valeur du paysage urbain, et la prise en compte des politiques publiques ) est inchangé par rapport au chapitre correspondant ( le chapitre 2.4.) du rapport de présentation du P.L.U..

## **2.5. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

Dans le cadre des besoins répertoriés en matière de protection des espaces agricoles et forestiers, et de densification des espaces déjà urbanisés, le P.A.D.D. fixe « *les objectifs de modération dans la consommation de l'espace naturel et la lutte contre l'étalement urbain* ». Le chapitre relatif à la modération de la consommation des espaces naturels et à la lutte contre l'étalement urbain est donc inchangé par rapport au chapitre correspondant ( le chapitre 2.5.) du rapport de présentation du P.L.U

## **2.6. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES**

Les perspectives démographiques forment le socle du projet urbain. Elles permettent de définir les besoins en matière de logements ( le chapitre 2.7 ), d'espaces professionnels ( le chapitre 2.8 ), d'équipements publics ( le chapitre 2.9 ), de transports ( le chapitre 2.10 ), d'infrastructures ( le chapitre 2.11 )...

Depuis le dernier recensement général, la population de VAUX-LE-PENIL a commencé de décroître, légèrement, de 11.257 habitants en 2009 à 10.730 habitants en 2012. Cette diminution est due à une variation de la population négative, et principalement au solde migratoire négatif sur cette période, que le solde naturel positif ne compense pas. La diminution de la population est aussi une conséquence du desserrement des ménages. La baisse du nombre de personnes par foyer observée sur la période 1999-2006 ( 2,8 à 2,7 ) s'est poursuivie jusqu'en 2011, pour chuter à 2,5.

Malgré la baisse de la population, les besoins répertoriés sont inchangés par rapport au chapitre correspondant ( cf. le chapitre 2.6.) du rapport de présentation du P.L.U., à savoir compenser le vieillissement de la population, permettre l'accueil de nouveaux habitants, et offrir des logements plus adaptés à la structure des ménages.

## **2.7. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT**

Le chapitre relatif aux besoins répertoriés en matière de logement et de mixité sociale ( construire des logements adaptés aux nouvelles structures démographiques, poursuivre la construction de logements sociaux, construire plus de petits logements, et réaliser au moins 20 logement par an en plus des 92 prévus dans l'opération du centre-ville ) est inchangé par rapport au chapitre correspondant ( le chapitre 2.7.) du rapport de présentation du P.L.U..

## **2.8. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

Le chapitre relatif aux besoins répertoriés en matière de développement économique ( améliorer la délimitation de la zone industrielle, organiser et contrôler les mutations dans la zone d'activité, favoriser le maintien des entreprises dans la commune, conforter et relier les trois pôles commerciaux, mieux définir les franges de la zone industrielle ) est inchangé par rapport au chapitre correspondant ( le chapitre 2.8.) du rapport de présentation du P.L.U..

## **2.9. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS**

Le chapitre relatif aux besoins répertoriés en matière d'équipement collectif est inchangé par rapport au chapitre correspondant (chapitre 2.9.) du rapport de présentation du P.L.U..

Les besoins sont les suivants :

- Réserver un terrain pour l'extension ou la reconstruction de la Mairie dans le cadre du réaménagement de la Place des Carouges ;
- Créer un auditorium dans l'École de Musique ;
- Réserver des terrains pour le renforcement du pôle cinématographique et culturel de la Ferme des Jeux et pour l'ouverture d'une « desserte douce » de cet équipement ;
- Prévoir la construction d'une seconde salle polyvalente ;
- Aménager un nouveau stage dans le quartier de la Buissonnière ;

- Accompagner la mise en place d'un parcours de santé sur la Butte du Tertre ;
- Développer l'activité touristique autour du château de Vaux-Le-Pénil ;
- Réserver des terrains nécessaires à l'extension du cimetière.

## **2.10. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE CIRCULATION ET DE DESSERTE**

Le chapitre relatif aux besoins répertoriés en matière de desserte, de transports, et de réseaux divers, au regard « *des prévisions économiques et démographiques* » est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 2.10.) du rapport de présentation du P.L.U..

## **2.11. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'INFRA-STRUCTURES**

Le chapitre relatif aux besoins répertoriés en matière d'infrastructure est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 2.11.) du rapport de présentation du P.L.U..

## **2.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE**

Le chapitre relatif aux besoins répertoriés en matière de « transcription » ou de « prise en compte » des normes supra-communales est inchangé par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 2.12.) du rapport de présentation du P.L.U..

Toutefois, le sous-chapitre 2.12.2., relatif aux « acquis et [aux] oublis de l'actuel P.O.S. », est supprimé, le P.O.S. ayant été abrogé par l'approbation du P.L.U..

## 3. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION

### 3.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION

La modification a pour but de préciser le zonage au terme d'une année de mise en œuvre du P.L.U. :

- La suppression du secteur A b 1, et l'inscription de ce secteur dans le secteur A b de la zone agricole ;
- Le glissement d'une partie de la zone UX dans le secteur UX d ;
- Le glissement d'une partie du secteur UX d dans la zone UX .
- L'ajout d'une disposition particulière, concernant la hauteur, aux murs de clôtures dans l'article UE.11 ;
- Des ajustements au règlement pour tenir compte de la suppression des articles 5 et 14 par la loi A.L.U.R. ;
- L'ajout de dispositions particulières pour les C.I.N.A.S.P.I.C.<sup>2</sup> dans les zones UA et UE, ainsi que leur définition dans le glossaire ;
- La diminution, dans la zone UA, du nombre de place de stationnement pour les établissements d'enseignement du second degré ;
- Des corrections et précisions de rédaction ;
- L'amélioration de la rédaction des dispositions des articles UA.6, UC.9, UE.2 ;
- La suppression du plafond des surfaces commerciales dans le secteur UX d de la zone UX.

---

<sup>2</sup> . C.I.N.A.S.P.I.C. est l'acronyme des *Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif*.

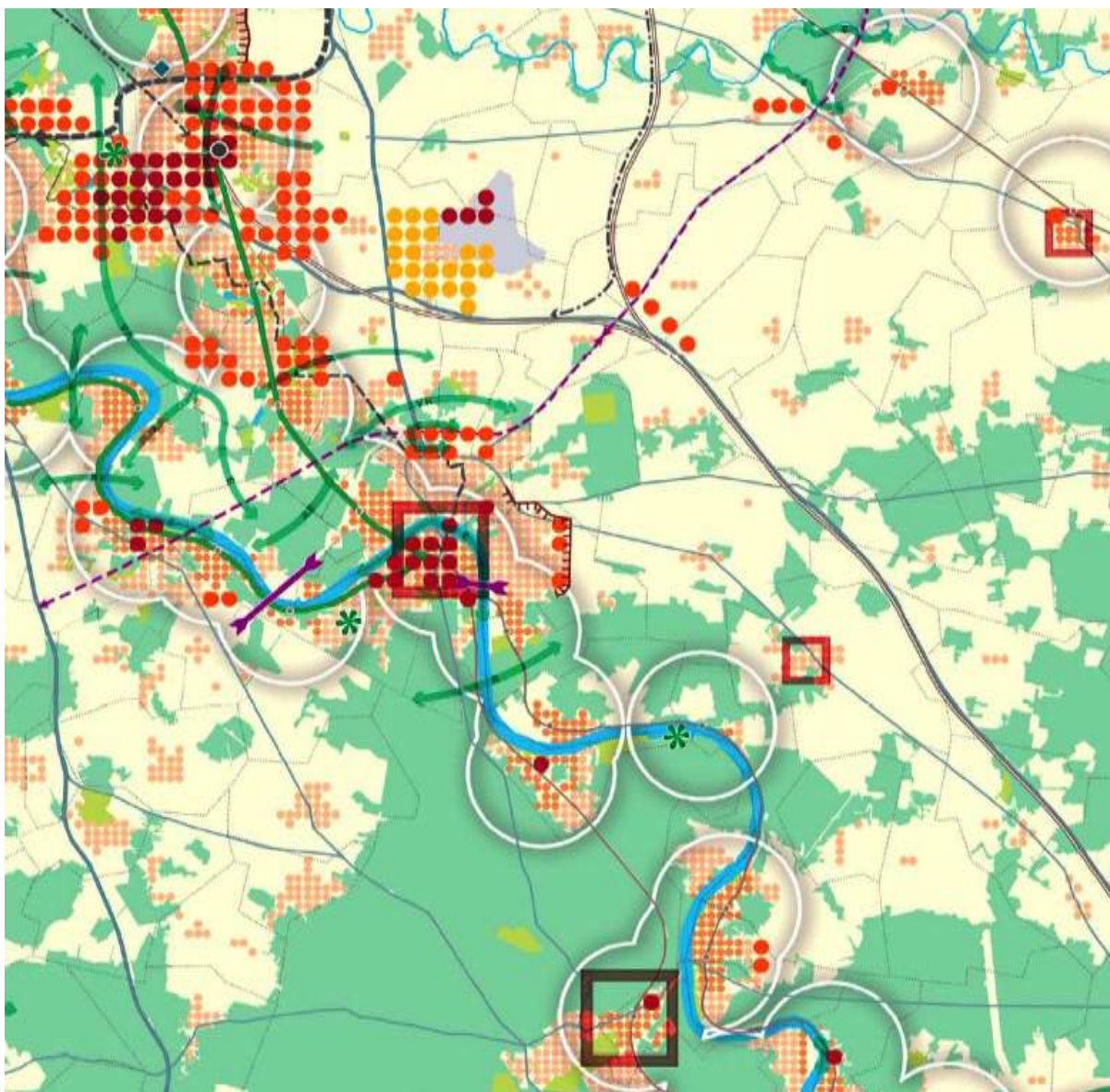


## 3.2. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF DE LA MODIFICATION

### 3.2.1. LES CONTRAINTES DES NORMES SUPRA-COMMUNALES

#### 3.2.1.1. LA CONTRAINTE DU SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Dans la mesure où elle n'impacte que les dispositions réglementaires du P.L.U., et des dispositions graphiques mineures, la présente modification simplifiée reste compatible avec les orientations cartographiques et réglementaires du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), adopté par une délibération du 18 octobre 2013, enfin approuvé par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.



### 3.2.1.2. LA CONTRAINTE DU S.CO.T.

La Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine a confié au Syndicat Mixte d'Études et de Programmation (S.M.E.P.) l'élaboration du S.CO.T. de la Région Melunaise, cette dernière regroupant les 14 communes de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine et les 2 communes de la Communauté de Communes Seine-Ecole.

Le Comité Syndical du S.M.E.P., par sa délibération du 19 février 2013, a cadré les objectifs du futur S.Co.T. ( cf. le paragraphe 1.12.1.2 ).

Bien que le schéma ne soit pas encore approuvé, donc opposable aux P.L.U., la présente modification est compatible avec les objectifs du futur S.CO.T. de la Région Melunaise.

### **3.2.2. LE RESPECT DU P.A.D.D.**

Les objectifs urbains assignés à cette modification sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de VAUX-LE-PENIL, tels que le P.A.D.D. en définit et en arrête les orientations générales.

Ils n'empêchent ni ne menacent les actions inscrites dans le P.A.D.D. ( cf. le paragraphe 1.13.2.2.).

*A contrario*, ils permettent la mise en œuvre de certaines actions inscrites dans le P.A.D.D. :

- La protection des espaces agricoles, par la suppression du secteur – constructible - A b 1 ;
- L'accueil de nouvelles entreprises, par la restructuration de la zone UX et du secteur UX d ;
- L'embellissement des paysages urbains, par la désignation des rues au long desquelles un mur de clôture peut être plein et avoir une hauteur de 2 mètres.

### **3.2.3. LE RESPECT DES SERVITUDES**

Le site de la modification projetée n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.

## **4. LE COMPLÉMENT AU VOLET 3 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

### **[ LES CHOIX RETENUS ]**

#### **4.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U.**

Dans la mesure où la présente modification modifie le contenu du dossier consultable par les tiers, le chapitre relatif à la structure du P.L.U. est complété.

Le dossier du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL comprend toujours des pièces obligatoires :

- Le Rapport de Présentation ( la pièce n° 1 ), composé de trois volets ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( la pièce n° 2 ) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains quartiers ( la pièce n° 3 ) ;
- Le Règlement ( la pièce n° 5 ) et son Document Graphique ( la pièce n° 4 ) ;
- Les annexes réglementaires ( les pièces n° 6-[N] ).

Toutefois ces pièces sont impactées par la présente modification :

- Le Rapport de Présentation ( la pièce n° 1 ) et complété par le « complément au rapport de présentation », qui expose et justifie les modifications apportées au P.L.U., au regard des perspectives démographiques, économiques, sociales, et des perspectives relatives à l'habitat, aux équipements, aux services, et aux transports ;
- Le même Rapport de Présentation est complété par une notice, qui décrit la modification ;
- Le document graphique ( la pièce n° 4 ) est remplacé par un nouveau document graphique du P.L.U. ;
- Dans la mesure où les changements concernent toutes les zones, le règlement est remplacé par un nouveau règlement du P.L.U. .

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend enfin des pièces administratives ( les pièces n° 7-[N] ) :

- Les avis des personnes publiques consultées sur le projet de la modification, notifié par le Maire .

Le dossier « approuvable » - le dossier « opposable » - de la modification du P.L.U. comprend enfin le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique.

## **4.2. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.**

Le chapitre relatif aux choix retenus pour le P.A.D.D. de VAUX-LE-PENIL est inchangé par rapport au chapitre correspondant ( le sous-chapitre 3.2.3.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U..

## **4.3. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES**

Le chapitre relatif aux choix retenus pour les orientations particulières d'aménagement – les Orientations d'Aménagement et de Programmation - est inchangé par rapport au chapitre correspondant ( le chapitre 3.3.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U..

## **4.4. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES**

Les modifications apportées au document graphique du P.L.U. portent sur :

- La suppression du secteur A b 1, et l'inscription de ce secteur dans le secteur A b de la zone agricole ;
- Le glissement d'une partie du secteur UX d dans la zone UX .

Ces modifications sont détaillées et justifiées dans les sous-chapitres suivants de ce chapitre 4.4..

### **4.4.1. LES ÉVOLUTIONS GÉOGRAPHIQUES**

#### **4.4.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U.**

A l'issue de la présente modification, le P.L.U. couvre toujours l'intégralité du territoire communal.

#### **4.4.1.2. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE**

Le plan de zonage du P.L.U. découpait le territoire de VAUX-LE-PENIL en plusieurs zones distinctes :

- 9 zones urbaines ( les zones UA, UB, UC, UD, UE, UGV, UL, UV, et UX ),
- Une zone agricole ( la zone A ),
- Et une zone naturelle et forestière ( la zone N ).

La modification portant sur les seules limites entre les zones, et sur les seules dispositions du règlement, la liste des zones n'est pas modifiée, à l'exception de la suppression du secteur A b 1.

#### **4.4.1.3. LE TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES**

Le tableau comparatif des surfaces des zones, entre le P.O.S. et le P.L.U. n'est pas modifié.

La surface du secteur UX d passe à 19,88 hectares, mais la surface globale de la zone UX reste de 158,59 hectares.

#### **4.4.2. LES ZONES URBAINES**

La modification portant sur le découpage du territoire entre les zones, le sous-chapitre décrivant les zones urbaines du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL est complété ou modifié par rapport au sous-chapitre correspondant ( le sous-chapitre 3.5.2.) du volet 3 du rapport de présentation :

L'extension du secteur UX d de la zone UX permet de favoriser la formation d'un pôle commercial entre les deux routes départementales, autour du rond-point.

#### **4.4.3. LES ZONES A URBANISER**

Le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL ne comprend aucune zone à urbaniser.

#### **4.4.4. LES ZONES AGRICOLES**

La modification portant sur le découpage du territoire entre les zones, le sous-chapitre décrivant la zone agricole du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL est complété ou modifié par rapport au sous-chapitre correspondant ( le sous-chapitre 3.5.4.) du volet 3 du rapport de présentation :

Le secteur A b 1, couvrant une superficie de 20,83 hectares, correspond aux espaces déjà utilisés par des activités para-agricoles, et destinés à accueillir des activités industrielles agro-alimentaires, est supprimé et intégré dans le secteur A b .

#### **4.4.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

La modification portant sur les seules limites les secteurs de la zone UX et sur la suppression du secteur A B 1,, et sur les seules dispositions des O.A.P. et du règlement, le sous-chapitre décrivant la zone naturelle et forestière du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant ( le sous-chapitre 3.5.5.) du volet 3 du rapport de présentation.

#### **4.4.6. LES ESPACES PARTICULIERS**

Le sous-chapitre décrivant les espaces particuliers (les espaces boisés classés, les zones inondables, les secteurs bruyants, les emplacements réservés, les éléments remarquables du paysage et du patrimoine bâti à protéger, les sites archéologiques, les bâtiments agricoles repérés, les périmètres délimités au titre des alinéas L.123-2-a et L.123-2-c) du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 3.5.6.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U..

## 4.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES

Les modifications apportées au règlement du P.L.U. portent sur :

- L'ajout d'une disposition particulière, concernant la hauteur des murs de clôtures dans l'article UE.11 ;
- Des ajustements au règlement pour tenir compte de la suppression des articles 5 et 14 par la loi A.L.U.R. ;
- L'ajout de dispositions particulières pour les C.I.N.A.S.P.I.C. dans les zones UA et UE, ainsi que leur définition dans le glossaire ;
- La diminution, dans la zone UA, du nombre des places de stationnement pour les établissements d'enseignement du second degré ;
- Des corrections et précisions de rédaction ;
- L'amélioration de la rédaction des dispositions des articles UA.6, UC.9, UE.2 ;
- La suppression du plafond des surfaces commerciales dans le secteur UX d de la zone UX.

Ces modifications sont détaillées et justifiées dans les sous-chapitres suivants de ce chapitre 4.5.

Afin de faciliter la lecture de ces sous-chapitres, les modifications apportées au règlement du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL, ainsi que leurs justifications, sont présentées ainsi :

- Les modifications apportées (les éléments modifiés ou les éléments nouvellement insérés) au règlement apparaissent en **caractères gras** ;
- Les éléments supprimés apparaissent en ~~caractères barrés~~.

La correction des fautes orthographiques et des coquilles évidentes n'est cependant, pas détaillée dans ces justifications.

### 4.5.1. LES MOTIFS GÉNÉRAUX

Le règlement du P.L.U. a été approuvé par la délibération du Conseil Municipal le 30 janvier 2014.

Depuis cette date, diverses modifications législatives étant intervenues, notamment la loi A.L.U.R., il est donc nécessaire de les prendre en compte..

Par ailleurs, l'application du règlement depuis son approbation a conduit à constater que diverses précisions et améliorations sont souhaitables.

#### 4.5.2. LES ZONES URBAINES

Le sous-chapitre décrivant les zones urbaines du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL est complété par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 3.7.2.) du volet 3 du rapport de présentation.

Le tableau ci-dessous ne présente que les justifications des modifications apportées lors de la modification n° 1, faisant l'objet du présent dossier :

Zone	PLU	Modifications apportées	Justifications
<b>ZONE UA</b>			
UA 5	Pas de caractéristique de surface minimale des terrains	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
UA 6	<p><u>En secteur UAC :</u></p> <p>Toute construction nouvelle en premier rang doit être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, sauf exceptions suivantes, pour lesquelles les constructions devront observer une marge de retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, comprise entre 10 et 15 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en bordure de la rue de la Mare des Champs,</li> <li>- en bordure de l'avenue du Général-de-Gaulle,</li> <li>- lorsque le projet de construction intéresse une propriété présentant une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> et une longueur de façade sur voie d'au moins 40 mètres,</li> <li>- pour se raccorder à une construction voisine.</li> </ul>	<p><u>En secteur UAC :</u></p> <p>Toute construction nouvelle en premier rang doit être implantée <b>soit</b> à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, <b>soit en recul de 5 mètres minimum</b> sauf exceptions suivantes, pour lesquelles les constructions devront observer une marge de retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, <b>de 10 mètres minimum</b> comprise entre <del>10 et 15</del> mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- en bordure de la rue de la Mare des Champs,</del></li> <li><del>- en bordure de l'avenue du Général-de-Gaulle,</del></li> <li><del>- lorsque le projet de construction intéresse une propriété présentant une superficie égale ou supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> et une longueur de façade sur voie d'au moins 40 mètres,</del></li> <li><del>- pour se raccorder à une construction voisine.</del></li> </ul>	Depuis l'approbation du PLU, il est apparu que les règles de l'article 6 n'étaient pas adaptées au tissu urbain existant, et il convenait donc de modifier les règles en conséquences.
UA 7	<p><u>4. règle de retrait</u></p> <p>La marge de retrait sera égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres (mesurés à partir des ouvertures et non de tout point de la façade) si celles-ci comportent des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à celle définie en annexe du présent règlement ; de 2,50 mètres dans le cas contraire.</p>	<p><u>4. règle de retrait</u></p> <p>La marge de retrait sera égale à la hauteur de la façade, <b>mesurée à l'égout du toit</b>, avec un minimum de 8 mètres (mesurés à partir des ouvertures et non de tout point de la façade) si celles-ci comportent des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à celle définie en annexe du présent règlement ; de 2,50 mètres dans le cas contraire.</p>	Il a paru nécessaire de préciser l'application de la règle de hauteur en indiquant qu'elle est mesurée à l'égout du toit.
UA 10	<p>2. Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p>	<p>2. Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, <b>ainsi que les CINASPIC (définition en annexe).</b></p>	<p>Les CINASPIC (équipements publics et d'intérêt général) ont des caractéristiques différentes de celles des autres constructions et variables selon la nature du CINASPIC.</p> <p>Il est donc nécessaire de ne pas fixer de hauteur précise pour ces équipements, mais de la définir au cas par cas.</p>



UA 11	<u>1. Toitures :</u>		Précisions de rédaction
	<u>3. Clôtures</u> [...]	<u>3. Clôtures</u> [...] <b>CINASPIC : la hauteur des clôtures peut être portée à 2,50 mètres pour des raisons sécurité.</b>	Les CINASPIC (équipements publics et d'intérêt général) peuvent nécessiter de dispositions particulières en matière de sécurité. C'est pourquoi une hauteur supplémentaire est autorisée pour les clôtures.
	<u>5. Éléments remarquables du patrimoine</u> [...]. Ils sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, al. 7°, du code de l'urbanisme.	<u>5. Éléments remarquables du patrimoine</u> [...]. Ils sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, <b>III al 2° al. 7°</b> , du code de l'urbanisme.	Modifications des articles suite à la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014.
UA 12	<u>2. Nombre d'emplacements</u> <i>g) Etablissement d'enseignement</i> Il doit être aménagé pour les établissements du second degré 2 places par classe.	<u>2. Nombre d'emplacements</u> <i>g) Etablissement d'enseignement</i> Il doit être aménagé pour les établissements du second degré <b>≥1 place</b> par classe.	Le Conseil Général a indiqué à la commune que la règle de stationnement n'était pas adaptée, qu'il convenait de la modifier.
UA 13	<u>2. Éléments remarquables du paysage</u> Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, al. 7°.	<u>2. Éléments remarquables du paysage</u> Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, <b>III al 2° al. 7°</b> .	Modifications des articles suite à la loi D'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014.
	<u>3. Obligation de planter</u> Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200 m <sup>2</sup> d'espace non bâti et non occupé par le stationnement.	<u>3. Obligation de planter</u> Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200 m <sup>2</sup> d'espace non bâti et non occupé par le stationnement. <b>Pour les CINASPIC, cette obligation est portée à 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.</b>	Les CINASPIC (équipements publics et d'intérêt général) ont des caractéristiques différentes de celles des autres constructions et variables selon la nature du CINASPIC. Par exemple, obligation d'élaborer ou de réaliser des cours minérales dans les écoles. C'est pourquoi la règle relative au nombre d'arbre doit être adaptée.
UA 14	Il n'est pas fixé de plafond de COS	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
<b>ZONE UB</b>			
UB 5	Pas de caractéristique de surface minimale des terrains	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
UB 11	<u>3. Éléments remarquables du patrimoine</u> [...]. Ils sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, al. 7°, du code de l'urbanisme.	<u>3. Éléments remarquables du patrimoine</u> [...]. Ils sont protégés au titre de l'article L.123-1-5- <b>III, al 2° al. 7°</b> , du code de l'urbanisme.	Modifications des articles suite à la loi D'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014.
UB 14	Sans objet COS de 0,31 dans le sous secteur UBa	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
<b>ZONE UC</b>			
UC 5	Terrain constructible si sa surface est au moins égale à 600m <sup>2</sup> . Les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. sur un terrain de moins de 600 m <sup>2</sup> peuvent faire l'objet de travaux de rénovation sans extension de surface.	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article

UC 7	Il sera admis un seul abri jardin implanté en fond de parcelle sur au moins une limite séparative. Sa surface ne doit pas dépasser 6 m <sup>2</sup> et sa hauteur totale 2.50 mètres.	Disposition supprimée	Il paraît nécessaire de laisser la possibilité de réaliser des abris de jardin en fond de parcelle, car ce type d'annexe ne génère pas de difficulté et ne dénature pas les propriétés.
UC 9	Emprise au sol des constructions de toute nature, y compris annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété  Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	Emprise au sol diminuée à <b>20 %</b>  Disposition conservée  <b>Règle particulière : Travaux sur constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU :</b>  <b>Une augmentation de 35 m<sup>2</sup> maximum de l'emprise au sol existante est autorisée pour permettre des travaux d'amélioration de la construction et la réalisation d'annexes.</b>	Une analyse de l'emprise au sol souhaitable pour conserver le caractère du secteur a été effectuée. L'emprise au sol de 25% n'est pas nécessaire et est trop importante pour conserver le caractère aéré du secteur.  Pour les constructions existantes, dépassant la norme ci-dessus, il paraît nécessaire de permettre leur amélioration en cas de besoin (agrandissement, amélioration de salle de bain, réalisation d'une annexe...). Un plafond de 35m <sup>2</sup> a été prévu afin de ne pas remettre en cause de manière significative l'objectif de la règle.
UC 11	<u>1. Toitures :</u>  <u>5. Éléments remarquables de patrimoine</u> [...]. Ils sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, al. 7°, du code de l'urbanisme.	<u>5. Éléments remarquables de patrimoine</u> [...]. Ils sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III, al 2° al. 7°, du code de l'urbanisme.	Précisions de rédaction.  Modifications des articles suite à la loi D'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014.
UC 13	<u>2. Éléments remarquables du paysage</u> Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, al. 7°, du Code de l'Urbanisme.	<u>2. Éléments remarquables du paysage</u> Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III, al 2° al. 7°: Code de l'Urbanisme.	Modifications des articles suite à la loi D'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014.
UC 14	COS de 0,35 dans l'ensemble de la zone. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Cette disposition est strictement limitée à ces équipements.  Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent	Sans objet	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article

ZONE UD			
UD 5	Pas de caractéristique de surface minimale des terrains	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
UD 14	Pas de règle	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
ZONE UE			
UE 2	<p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone</li> <li>- les commerces de moins de 300m<sup>2</sup> de SDP et extension des commerces existants,</li> <li>- les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</li> </ul>	<p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone</li> <li>- les commerces de moins de 300m<sup>2</sup> de SDP et extension des commerces existants <b>dans la limite de 10% de la surface existante à la date d'approbation de la modification du PLU,</b></li> <li>- les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</li> </ul>	Disposition introduite pour permettre l'aménagement limité de commerces existants.
UE 5	Pas de caractéristique de surface minimale des terrains	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
UE 9	<p>30 % maximum de l'emprise au sol pour des constructions à usage d'habitation.</p> <p>Emprise portée à 50% pour les surfaces commerciales</p> <p>Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures et de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p>	<p>30 % maximum de l'emprise au sol pour des constructions à usage d'habitation.</p> <p>Emprise portée à 50% pour les surfaces commerciales</p> <p>Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures et de superstructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, <b>ainsi que les CINASPIC.</b></p>	Les CINASPIC (équipements publics et d'intérêt général) ont des caractéristiques différentes de celles des autres constructions et variables selon la nature du CINASPIC.
UE 11	<p><u>5. Clôtures</u></p> <p><i>Clôtures sur voies : 2 cas :</i></p> <p>1er cas: Muret de même aspect que le bâtiment principal dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètres, surmonté de lisses horizontales ou barreaudage vertical en bois, en PVC, ou en fer forgé.</p> <p>2ème cas: Soubassement plein surmonté d'une grille ou d'un treillis doublé par une haie d'arbustes persistants dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètres.</p> <p>Toutefois, en bordure, des voies mentionnées au document graphique, le mur de clôture peut être plein et avoir une hauteur de 2 mètres.</p>	<p><u>5. Clôtures</u></p> <p><i>Clôtures sur voies : 2 cas :</i></p> <p>1er cas: Muret de même aspect que le bâtiment principal dont la hauteur <b>totale</b> n'excédera pas 1,20 mètres, surmonté de lisses horizontales ou barreaudage vertical en bois, en PVC, ou en fer forgé.</p> <p>2ème cas: Soubassement plein surmonté d'une grille ou d'un treillis doublé par une haie d'arbustes persistants dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètres.</p> <p>Toutefois, en bordure, <b>de la rue de la Mare à Quenette</b> des voies mentionnées au document graphique, le mur de clôture peut être plein et avoir une hauteur de 2 mètres.</p>	<p>Précision de rédaction.</p> <p>Disposition écrite remplaçant des dispositions graphiques, dans un souci de simplification.</p>
UE 12	<p><u>Stationnement des véhicules</u></p> <p>[...]</p>	<p><u>Stationnement des véhicules</u></p> <p>[...]</p> <p><b>CINASPIC: Le nombre de places sera adapté en fonction des besoins.</b></p>	Les CINASPIC (équipements publics et d'intérêt général) ont des caractéristiques différentes de celles des autres constructions et variables selon la nature du CINASPIC.

UE 13	2. <u>Éléments remarquables du paysage</u> Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, al. 7°, du Code de l'Urbanisme.	2. <u>Éléments remarquables du paysage</u> Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III, al 2° al. 7°. Code de l'Urbanisme.	Modifications des articles suite à la loi D'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014.
UE 14	COS de 0,40 COS pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
<b>ZONE UGV</b>			
UGV 5	Non règlementé	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
UGV 14	Aucun C.O.S. n'est fixé pour la zone. Les possibilités de construction résulteront ainsi de l'application des dispositions prévues aux articles 3 à 13 du présent règlement, sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain.	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
<b>ZONE UL</b>			
UL 5	Néant	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
UL 14	COS de 0,001	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
<b>ZONE UV</b>			
UV 5	Pas de caractéristique de surface minimale des terrains	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
UV 14	Pas de règle	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
<b>ZONE UX</b>			
UX 1	[...] La construction de bâtiment ou la réutilisation de bâtiments à usage commercial à l'exception des secteurs UXa et UXc.	[...] La construction de bâtiment ou la réutilisation de bâtiments à usage commercial à l'exception des secteurs UXa, UXc. <b>et UXd</b>	Il est apparu que le secteur UXd avait un caractère lui permettant d'accueillir des commerces.
UX 2	[...] Secteur UXd : Sont autorisés les commerces avec un plafond de surface fixé à 1 000m <sup>2</sup> .	[...] La disposition relative au secteur UXd a été supprimée.	Il est apparu que le secteur UXd avait un caractère lui permettant d'accueillir des commerces.
UX 5	Pas de caractéristique de surface minimale des terrains	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
UX 14	COS de 1,5	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article

### 4.5.3. LES ZONES A URBANISER

Le sous-chapitre relatif aux zones à urbaniser est inchangé par rapport au chapitre correspondant ( le sous-chapitre 3.7.3.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U. : Le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL ne comprend aucune zone à urbaniser.

### 4.5.4. LES ZONES AGRICOLES

Le sous-chapitre décrivant les zones agricoles du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL est modifié par rapport au sous-chapitre correspondant ( le sous-chapitre 3.7.4.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U..

Le tableau ci-dessous ne présente que les justifications des modifications apportées lors de la modification n° 1, faisant l'objet du présent dossier :

<b>Zone</b>	<b>PLU</b>	<b>Modifications apportées</b>	<b>Justifications</b>
Chapeau de la zone A	[...] Un sous-secteur Ab 1 est destiné aux aménagements et constructions liés aux activités agro alimentaires.	[...] Ce sous-secteur a été supprimé.	Suppression de cette mention suite à la suppression du sous-secteur Ab1 (intégré dans le secteur Ab).  Ce sous-secteur correspondait à un projet qui n'a pas abouti.
A 1	[...] <u>Dans les sous secteurs Aa, Ab, Ab1 et As, sont interdits :</u> [...] <u>Dans le sous secteur Ab</u> Les conditions fixées aux occupations du sol sont d'être limitées à l'installation de serres à usage de productions horticoles ainsi que les bâtiments d'accompagnements nécessaires au fonctionnement des activités autorisées : exploitations de serres, structures d'hébergement pour animaux.  Le sous-secteur Ab1 est limité aux aménagements et constructions nécessaires aux activités agro-alimentaires.	[...] <u>Dans les sous secteurs Aa, Ab, <del>Ab1</del> et As, sont interdits :</u> [...] <u>Dans le sous secteur Ab</u> Les conditions fixées aux occupations du sol sont d'être limitées à l'installation de serres à usage de productions horticoles ainsi que les bâtiments d'accompagnements nécessaires au fonctionnement des activités autorisées : exploitations de serres, structures d'hébergement pour animaux.  Disposition supprimée	Suppression de cette mention suite à la suppression du sous-secteur Ab1 (intégré dans le secteur Ab).  Ce sous-secteur correspondait à un projet qui n'a pas abouti.
A 5	Néant	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article
A 14	Il n'est pas fixé de règle.	<b>Sans objet</b>	La loi ALUR a supprimé l'application de cet article

#### **4.5.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

Le sous-chapitre décrivant les zones naturelles et forestières du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 3.7.5.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U., hormis les articles 5 et 14 auxquels les mentions « sans objet » ont été apportées, à la suite de la loi A.L.U.R. qui a supprimé l'application de ces articles.

#### **4.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS**

Le sous-chapitre décrivant les espaces particuliers (les espaces boisés classés, les zones inondables, les secteurs bruyants, les emplacements réservés, les éléments remarquables du paysage et du patrimoine bâti à protéger, les sites archéologiques, les bâtiments agricoles repérés, les périmètres délimités au titre des alinéas L.123-2-a et L.123-2-c) du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 3.7.6.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U., hormis quelques modifications superficielles : Dans les parties relatives aux « éléments remarquables du paysage » et aux « éléments remarquables du patrimoine », les renvois à l'article L.123-1-5, al. 7°, sont remplacés par des renvois à l'article L.123-1-5-III, al 2°.

La disposition relative à l'impact de la superficie des emplacements réservés dans le calcul des droits à construire a été supprimée, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) ayant été supprimé par la loi A.L.U.R..

#### **4.5.7. LE GLOSSAIRE**

Le sous-chapitre du glossaire a été complété par une définition des C.I.N.A.S.P.I.C.<sup>3</sup>, puisque des dispositions spécifiques à ces types de constructions ont été ajoutées dans la modification faisant l'objet de ce présent dossier.

---

<sup>3</sup> . C.I.N.A.S.P.I.C. est l'acronyme des Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## **5. LE COMPLÉMENT AU VOLET 3 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION**

### **[ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ]**

L'article R.123-2-4<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation du P.L.U. – et de la modification - évalue les incidences des orientations de la modification sur l'environnement et expose la manière dont la modification prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Pour chaque thème récurrent, ce titre 6<sup>ème</sup> :

- Évalue les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet retenu, sur les espaces naturels, les paysages naturels, le milieu écologique, l'environnement urbain...
- Décrit les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement naturel et les paysages, l'environnement urbain et les bâtiments patrimoniaux, pour prévenir les risques de nuisances et de pollutions, pour pallier les différents impacts abordés dans le paragraphe précédent, et pour appliquer les prescriptions supra-communales.

De manière générale, les différents ajustements du document graphique et du règlement sont marginaux : Ils n'auront pas d'impact négatif notable sur le projet communal, sur le milieu physique ou urbain, ou sur le contexte socio-éco-démographique.

En outre, le projet de la modification contient des orientations d'aménagement, des options de découpage, ou des dispositions du règlement, qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires à ses propres nuisances potentielles ou identifiées.