

MODIFICATION N° 2 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.

MODIFICATION N° 2 DU P.L.U....

Approuvée par la délibération du

LE SOMMAIRE

LE PREAMBULE	4
P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
P.2. LA MODIFICATION DU P.L.U.....	8
P.3. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE.....	9
P.4. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION	12
1. LE COMPLEMENT AU VOLET 1 DU RAPPORT DE PRESENTATION	
[L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LE DIAGNOSTIC]	13
1.1. LA COMMUNE DE VAUX-LE-PENIL DANS SON CONTEXTE	14
1.2. LE SITE NATUREL	15
1.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL	15
1.4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN	15
1.5. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS.....	15
1.6. LA DÉMOGRAPHIE	16
1.6.1. LES DONNÉES STATISTIQUES.....	16
1.7. LE LOGEMENT.....	17
1.7.1. LE PARC GLOBAL.....	17
1.7.2. LE LOGEMENT LIBRE	17
1.8. L'ÉCONOMIE.....	18
1.8.2. LES ENTREPRISES À VAUX-LE-PÉNIL	18
1.8.3. LES EMPLOIS À VAUX-LE-PÉNIL	18
1.9. LES ÉQUIPEMENTS	18
1.10. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE VAUX-LE-PENIL	19
1.11. LES INFRASTRUCTURES	19
1.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE.....	19
1.12.1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	19
1.12.2. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE VAUX-LE-PENIL.....	21
1.12.3. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES.....	23
1.13.4. LES ASPECTS FONCIERS.....	24
2. LE COMPLEMENT AU VOLET 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION	
[LA LISTE DES BESOINS REPERTORIES]	25
2.1. LE CONTEXTE STRATÉGIQUE.....	25
2.2. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS.....	25
2.3. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL	26
2.4. LES BESOINS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE URBAIN	26
2.5. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	26
2.6. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES	26
2.7. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT.....	27

2.8. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	27
2.9. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS.....	27
2.10. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE CIRCULATION ET DE DESSERTE	28
2.11. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'INFRA-STRUCTURES	28
2.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE.....	28
3. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION	29
3.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION	29
3.2. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF DE LA MODIFICATION	32
3.2.1. <i>LES CONTRAINTES DES NORMES SUPRA-COMMUNALES</i>	32
3.2.2. <i>LE RESPECT DU P.A.D.D.</i>	33
3.2.3. <i>LE RESPECT DES SERVITUDES</i>	33
4. LE COMPLEMENT AU VOLET 3 DU RAPPORT DE PRESENTATION	
[LES CHOIX RETENUS].....	34
4.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U.	34
4.2. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.....	35
4.3. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES	35
4.4. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES.....	35
4.4.1. <i>LES ÉVOLUTIONS GÉOGRAPHIQUES</i>	35
4.4.2. <i>LES ZONES URBAINES</i>	36
4.4.3. <i>LES ZONES A URBANISER</i>	36
4.4.4. <i>LES ZONES AGRICOLES</i>	36
4.4.5. <i>LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</i>	36
4.4.6. <i>LES ESPACES PARTICULIERS</i>	37
4.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES	38
4.5.1. <i>LES MOTIFS GÉNÉRAUX</i>	38
4.5.2. <i>LES ZONES URBAINES</i>	39
4.5.3. <i>LES ZONES A URBANISER</i>	46
4.5.4. <i>LES ZONES AGRICOLES</i>	46
4.5.5. <i>LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</i>	46
4.5.6. <i>LES ESPACES PARTICULIERS</i>	47
4.5.7. <i>LE GLOSSAIRE</i>	47
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].....	48

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. ») et l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, entre d'autres, les ont successivement restructurés.

L'article L.151-1 (l'ancien article L.123-1) du Code de l'Urbanisme définit ainsi l'objet du Plan Local d'Urbanisme :

« Le Plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 [...] ».

Ces principes énoncés par les articles L.101-1 à L.101-3 sont :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences [...] ».

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions [...] ».

Les articles L.101-1 à L.101-3 énoncent ainsi les principes généraux des politiques nationale et locale d'urbanisme, et déclinent les contraintes du développement durable, applicables entre d'autres au P.L.U..

Dans ce cadre, l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme liste le contenu du P.L.U. : « [...] Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques [...] ».

L'article L.152-1 définit ensuite l'effet du P.L.U. : « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

L'article L.153-1 circonscrit enfin le champ du Plan Local d'Urbanisme : « Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire : 1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu, et de carte communale ; 2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public. Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ».

L'article L.152-3 précise en outre : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section [les articles L.152-4 à L.152-6] ».

Cependant, 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 les articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur une majoration ou sur une diminution à apporter aux droits à construire, ou encore sur une réduction d'une zone urbaine ou urbanisable, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification "de droit commun", organisée par L.153-41 ;

- Lorsque l'évolution prévue porte sur certaines 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.153-45 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur la prise en compte d'un document de portée supérieure, ou sur la réalisation d'un projet d'intérêt général, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la "prise en compte d'un document supérieur" ou de la "mise en compatibilité" emportant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, organisée par les articles L.153-49 à l'article L.153-53 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur la réalisation d'un projet - public ou privé - de travaux, de construction, ou d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la "mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général", organisée par les articles L.153-54 à L.153-59 ;
- Dans les autres cas, l'évolution prévue doit être mise en œuvre par la procédure de la révision "générale", organisée par les articles L.153-31 à L.151-33, ou celle de la "révision allégée", organisées par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.153-35 précise enfin que, « *entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L.151-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan [...]* ».

P.2. LE P.L.U. DE VAUX-LE-PENIL

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 ».

Depuis son approbation, le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL a été modifié à une reprise :

- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 29 octobre 2015. L'objet de cette modification est détaillé au paragraphe 1.12.2.3 de la présente notice.

P.3. LA MODIFICATION DU P.L.U.

La modification envisagée a pour but de prendre en compte le projet d'aménagement de la « friche Atryos » :

- La levée du « secteur d'attente » sur le « site Atryos »,
- Les adaptations réglementaires et graphiques au projet retenu par les élus sur le même site,
- La levée de quelques ambiguïtés dans la rédaction du règlement,
- La prise en compte des observations des P.P.A. et du Commissaire-Enquêteur sur le dossier notifié de la modification n° 2 du P.L.U..

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.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

P.4. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

L'INITIATIVE

L'article L.153-37 précise que l'autorité compétente (le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas du présent dossier, le maire), à l'initiative de la procédure, « *établit le projet de [la] modification* ».

L'article L.153-40 ajoute que « *avant l'ouverture de l'enquête publique [la modification "normale"], ou avant la mise à disposition du public du projet [la modification "simplifiée"]* », l'autorité compétente (le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas du présent dossier, le maire) « *notifie le projet de [la] modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9* ». Le même article ajoute que « *le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification* ».

Les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-7 sont "*l'Etat*", "*les Régions*", "*les Départements*", "*les autorités organisatrices [des transports urbains]*", "*les établissements publics 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 territoriales*", "*les chambres des métiers*", "*les chambres d'agriculture*", et, mais cela ne concerne pas la Commune de Vaux-le-Penil, "*les sections régionales de la conchyliculture*".

Les autres personnes publiques mentionnées à l'article L.132-9 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 les articles L.132-7 et L.132-9 et aux personnes consultées à leur demande :

- Par une lettre du 14 juin 2016, le Directeur Immobilier de la S.N.C.F. a émis un avis favorable au projet de la modification du P.L.U. ;
- Par une lettre du 30 juin 2016, le Président du Conseil Général a émis un avis favorable, assorti de deux remarques, au projet ;
- Par une lettre du 6 juillet 2016, le Président de la C.A.M.V.S. a émis un avis favorable, assorti de quelques observations, au projet ;
- Par une lettre du 30 août 2016, l'adjoint au chef du service urbanisme opérationnel a émis un avis favorable au projet de la modification du P.L.U..

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.123-17¹ du Code de l'Urbanisme, applicable à la présente modification, 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 des articles L.153-36 à L.153-40, 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.132-7.

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, devenu l'article L.103-2, 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.103-3 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 des articles L.103-2 et L.103-3.

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 notifié du P.L.U. à une enquête publique par un arrêté.

¹ . Cet article est devenu l'article R.153-6 par le décret du 28 décembre 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, la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné un Commissaire-Enquêteur titulaire et un Commissaire-Enquêteur suppléant.

L'arrêté a été affiché sur les emplacements idoines de la Mairie, et publié dans la presse locale habilitée à publier les annonces légales.

L'enquête publique a eu lieu du 13 juin au 13 juillet 2016. Les permanences du Commissaire-Enquêteur ont eu lieu, le 13 juin, le 23 juin, et 13 juillet 2016.

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 16 septembre 2016.

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 ;
- Des observations faites par le public ;
- Des adaptations mineures nécessaires à sa meilleure compréhension par le public.

P.5. 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, modifié le 29 octobre 2015 ;
- 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, modifié le 29 octobre 2015 ;
- Un règlement, qui se substitue au règlement du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2014, modifié le 29 octobre 2015 .

Le présent rapport forme donc un additif au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 23 juin 2006. L'article R.123-2², 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* ».

² . Cet article est devenu l'article R.151-5 par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. Toutefois, l'article 12 dudit décret précise que « [...] les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1^{er} janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L.153-34 de ce code, de modification, ou de mise en compatibilité [...] ».

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 dans sa rédaction alors en vigueur ;
- 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 2013 » sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Selon ces données officielles au 1^{er} janvier 2016, la commune de VAUX-LE-PENIL accueille désormais :

- Une « population municipale » de 10.764 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 203 habitants ;
- Une « population totale » de 10.967 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..

Toutefois, le paragraphe 1.2.3.4., relatif au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin de Seine Normandie, est complété : Le S.D.A.G.E. a été approuvé – révisé – pour la période 2016-2021 par l'arrêté du préfet coordonnateur du 1 décembre 2015.

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 2013 » sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Elles ont été calculées conformément aux normes définies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003.

Selon ces données officielles au 1^{er} janvier 2016, la commune de VAUX-LE-PENIL accueille désormais :

- Une « population municipale » de 10.764 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 203 habitants ;
- Une « population totale » de 10.967 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'I.N.S.E.E., en 2012, le territoire communal de Vaux-le-Pénil compte 4 470 logements répartis de la façon suivante :

VAUX-LE-PENIL	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 1999	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2006	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2012
ENSEMBLE	4 024	4 370	4470
Résidences principales	3 838	4 248	4287
Résidences secondaires et logements occasionnels	74	23	24
Logements vacants	112	99	158

Il est à noter que la part du locatif social parmi les résidences principales s'élève à 16 %.

1.7.2. LE LOGEMENT LIBRE

Les 4 287 résidences principales restent majoritairement occupées par leur propriétaire :

VAUX-LE-PENIL	1999	%	2006	%	2012	%
ENSEMBLE	3 838	100 %	4 248	100 %	4287	100 %
Propriétaires	2 735	71 %	3 069	72 %	3118	73 %
Locataires	1 006	26 %	1 083	26 %	1090	25 %
Logés gratuitement	97	3 %	96	2 %	79	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^{er} janvier 2014, un total de 83 entreprises répartis dans les secteurs d'activités suivants :

- 4 dans l'industrie (4,8 %),
- 13 dans la construction (15,7 %),
- 55 dans le commerce, le transport, les services divers (66,3 %),
- 11 dans l'administration publique, l'enseignement, et la santé (13,3 %).

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

1.8.3. LES EMPLOIS À VAUX-LE-PÉNIL

Le nombre des emplois dans la commune montre une légère baisse, dont témoigne la baisse de l'indicateur de concentration d'emploi (de 117,7 à 116,4 de 2007 à 2012) :

COMMUNE DE VAUX-LE-PENIL	2012	2007
Nombre d'emplois dans la zone	5 967	6 350
Actifs ayant un emploi dans la zone	5 127	5 397
Indicateur de concentration d'emploi	116,4	117,7
Taux d'activité parmi les 15 ans et plus	64,8	63,7

Compte tenu de la taille de sa zone industrielle, la Commune de Vaux-le-Penil souffre des difficultés économiques liées à la désindustrialisation de l'Ile-de-France.

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, 1.12.1.6., relatif au S.De.C. de Seine-&-Marne, 1.12.1.7., relatif au P.D.U. de l'Ile-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..

Le paragraphe 1.12.1.5., relatif au P.L.H. de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine est modifié, le P.L.U. devant être compatible avec le P.L.H. 2016-2021. Les enjeux relevés par ce document, concernant la commune de Vaux-le-Pénil sont résumés dans la synthèse suivante :

L'enjeu principal de la commune de Vaux-le-Pénil est le rattrapage vis-à-vis de l'article 55 de la loi S.R.U.. Son déficit au 1^{er} janvier 2014 était de 142 logements. Au-delà des efforts relatifs à la production potentielle déjà identifiée sur la séquence 2016-2021, il serait pertinent que la commune mette en place l'environnement nécessaire à une production accrue de logements locatifs sociaux : Les outils du PLU (S.M.S., E.R.), une convention de veille et de maîtrise foncière avec l'E.P.F.I.F.. Elle pourrait également, le cas échéant, participer au développement de l'outil de maîtrise foncière qui sera mis en place par la C.A.M.V.S.. En termes de production de logements, une réflexion pourra être portée sur le développement d'une structure de type résidence hôtelière à destination de salariés et stagiaires d'entreprises localisées sur son territoire, qui ont fait remonter ce besoin. Etant donnés les services localisés sur la commune, le développement d'une offre spécifique à destination des personnes âgées pourrait s'avérer pertinent. Enfin, en lien avec un éventuel développement de l'offre universitaire, notamment sur le site de l'ex-I.U.F.M., à Melun, la commune pourrait avoir un rôle à jouer dans le développement d'une offre universitaire.

Comme les autres communes de son rang, le caractère pavillonnaire d'une grande partie de la commune traduit de potentiels besoins d'amélioration du parc, notamment sur le plan énergétique mais également un potentiel de maîtrise foncière au vu du probable renforcement du rythme des mutations dans ce tissu et du phénomène de division parcellaire.

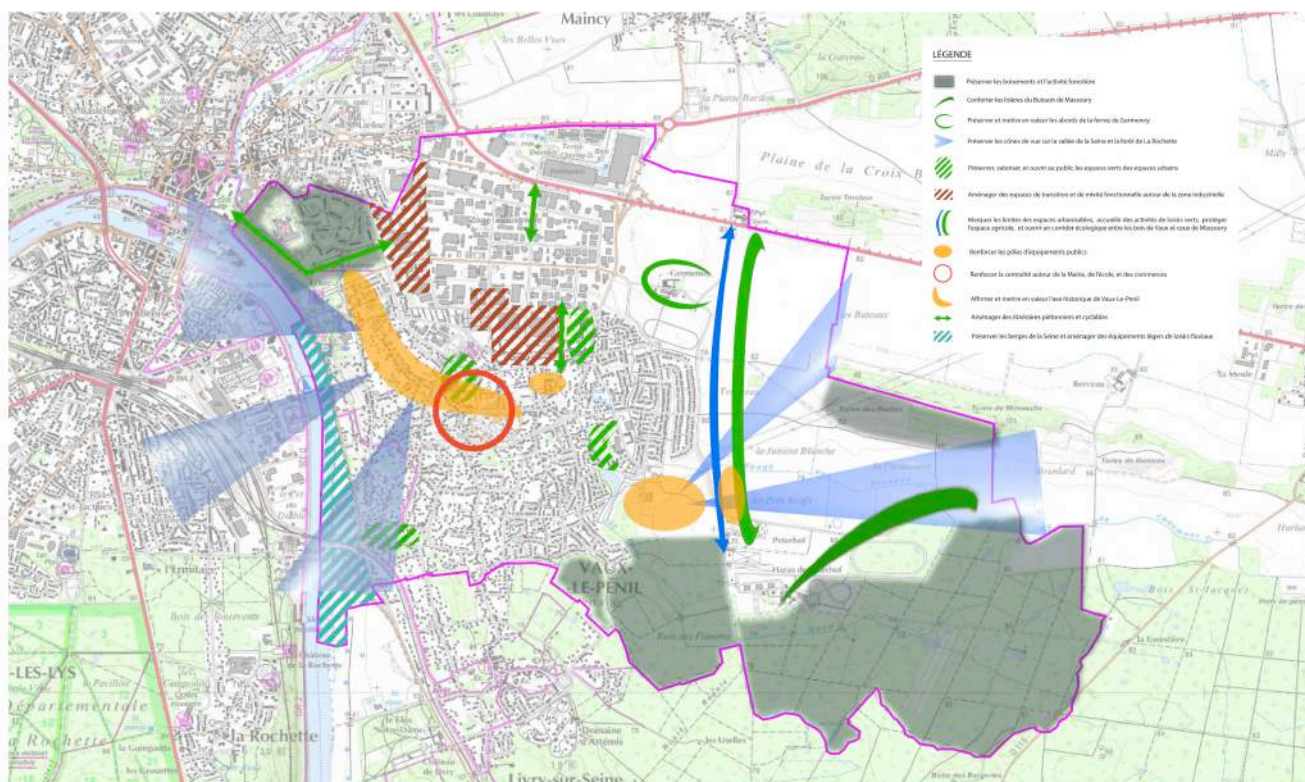
1.12.2. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE VAUX-LE-PENIL

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.



23 janvier 2014

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.

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

Depuis son approbation, le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL a été modifié à une reprise :

- La modification n° 1, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 29 octobre 2015 .

La modification approuvée le 29 octobre 2015 avait pour objet :

- 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.³ 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.

Cette modification n'a remis en cause ni les objectifs urbains, ni l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U..

Par ailleurs, le Maire de VAUX-LE-PENIL a engagé une procédure de déclaration de projet, emportant la mise en compatibilité des dispositions du P.L.U., en vue de permettre une opération portant sur la zone industrielle. Toutefois, cette procédure n'a pas abouti, faute d'un projet concret.

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, dans leur rédaction alors en vigueur,. La liste des S.U.P., applicables au territoire de VAUX-LE-PENIL, est inchangée.

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

1.12.4. 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 2nd 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, alors en vigueur.

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

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 à 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 personne 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 est modifié, conformément au P.L.H. 2016-2021. L'objectif est de développer une offre adaptée au contexte local :

Le développement de l'offre locative sociale est l'enjeu principal de la commune sur ce P.L.H.. Afin de combler son déficit, et de s'inscrire dans un rythme de production lui permettant d'atteindre les 20 % en 2025, il sera nécessaire de produire 100 des 200 nouveaux logements attendus en conventionné.

Rappel des objectifs quantitatifs de production 2016-2021	
Nombre de logements à produire	200
dont Nombre de conventionnements	100
Densité à rechercher pour la production neuve	80 logements/ha

Extrait du P.L.H. 2016-2021

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 (le 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 prendre en compte le projet d'aménagement de la « friche Atryos » :

- La levée totale ou partielle du « secteur d'attente » sur le « site Atryos »,
- Les adaptations réglementaires et au projet retenu par les élus sur le même site,
- La levée de quelques ambiguïtés dans la rédaction du règlement,
- La prise en compte des observations des P.P.A. et du Commissaire-Enquêteur sur le dossier notifié de la modification n° 2 du P.L.U..

3.2. LE PROJET

3.2.1. LA FORME URBAINE

Situé au nord du centre ancien de Vaux-le-Penil, dans une zone de transition avec la zone industrielle, le projet occupe la partie orientale du foncier appartenant auparavant à la société Atryos, cadastré AC 588, sur une superficie d'environ 23 340 m². Ce foncier est situé à l'angle de la rue du Maréchal-Foch et de la rue Pierre-et-Marie-Curie, face au cimetière de la Commune à l'ouest, à l'angle de cette dernière et de la rue Albert-Einstein, à l'est.

Ce foncier est actuellement classé dans la zone UAc du P.L.U., et contraint par un secteur de projet, ce qui gèle, pendant une période de 5 ans au plus après l'approbation du document d'urbanisme, son urbanisation.

Le projet portera, dans un premier temps, sur la construction d'environ 35 logements libres et 135 logements locatifs à vocation sociale, répartis entre 4 bâtiments, les bâtiments A, à l'angle des deux rues, B, sur la rue Pierre-et-Marie-Curie, C, au cœur de l'îlot, et D, sur la rue du Maréchal-Foch. Sur environ 600 m², le rez-de-chaussée du bâtiment B, tourné vers la rue Pierre-et-Marie-Curie, sera partiellement affecté à des surfaces commerciales.

Deux accès routiers desserviront les bâtiments correspondant à ce programme. Le premier est situé au sud-est et est « piqué » sur la rue Albert-Einstein, l'autre au nord sur la rue Pierre-et-Marie-Curie. Le nombre de stationnement nécessaire sera réalisé.

L'architecture et la volumétrie des bâtiments seront conçues de manière à créer une transition douce entre les bâtiments de la zone industrielle, situés au nord de la rue Pierre-et-Marie-Curie, d'une part, et les immeubles collectifs récemment réalisés au sud du foncier, d'autre part (l'opération des Terrains-Rouges).

Les 4 bâtiments seront élevés d'un rez-de-chaussée, de deux étages carrés, et d'un étage en attique surmonté d'une toiture terrasse. La hauteur à l'acrotère des étages carrés sera d'environ 9,60 mètres, celui à l'acrotère de l'attique sera d'environ 11,68 mètres.

Un « espace public végétal » sera réalisé au centre de l'îlot, sur un terrain d'environ 2 700 m². Cet « espace public végétal » assurera une liaison douce entre ce projet et celui qui sera défini ultérieurement avec la commune sur le reste du foncier.

Sur la rue du Maréchal-Foch, un tiers du foncier appartenant auparavant à la société Atryos, environ 7 500 m², est réservé pour la construction d'un établissement destiné aux autistes adultes.

3.2.2. LE PROGRAMME RETENU

- 135 logements sociaux,
- 35 logements en accession,
- 600 m² de locaux commerciaux.

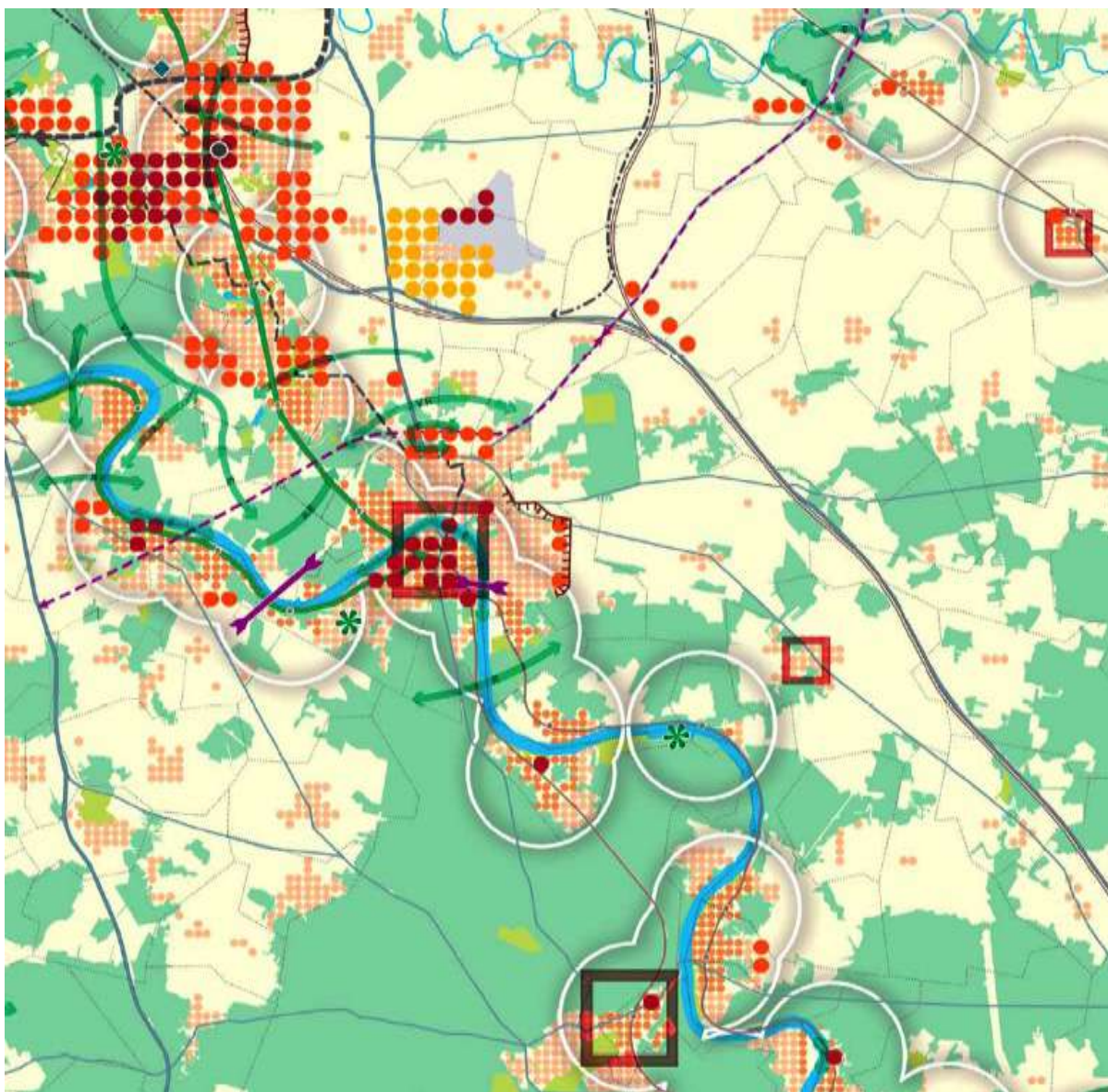
		A-B	C-D	E-F	G-H	Total
Logements	T1	0	1	0	0	1
	T2	10	10	8	10	38
	T3	27	26	24	24	101
	T4	10	10	9	1	30
TOTAL		47	47	41	35	170
S.Hab.		3.080 m ²	3.050 m ²	2.705 m ²	1.872 m ²	10.707 m ²
S.P.U.		3.245 m ²	3.239 m ²	2.645 m ²	2.057 m ²	11.186 m ²
Commerces					608 m ²	608 m ²

3.3. LE CADRE ADMINISTRATIF DE LA MODIFICATION

3.3.1. LES CONTRAINTES DES NORMES SUPRA-COMMUNALES

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

Dans la mesure où elle n'impacte que des « *espaces urbains à optimiser* » (les pastilles beiges), et respecte le « *front urbain d'intérêt régional* », la présente modification simplifiée reste compatible avec les orientations cartographiques et réglementaires du Schéma Directeur de la Région d'Île-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.



3.3.1.2. 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.

3.3.2. 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. :

- Ils complètent et prolongent l'opération riveraine des Terrains-Rouges ;
- Ils donnent un aspect de front urbain à l'alignement sud de la rue Pierre-et-Marie-Curie ;
- Ils renforcent la mixité sociale et la diversité des logements.

3.3.3. 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 levée partielle du « secteur d'attente » sur le « site Atryos »,
- La délimitation d'un nouveau sous-secteur dans la zone UA, le sous-secteur UA c 1.

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 la seule sectorisation dans les zones maintenues, et sur les seules dispositions du règlement, la liste des zones n'est pas modifiée.

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.

4.4.2. LES ZONES URBAINES

La modification portant sur le découpage des secteurs à l'intérieur des zones, et en particulier la sous-sectorisation du secteur UA c, le sous-chapitre décrivant les zones urbaines du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL, et, en particulier, le sous-paragraphe 3.5.2.3., est complété ou modifié par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 3.5.2.) du volet 3 du rapport de présentation :

Un objectif urbain est ajouté aux objectifs assignés : La formation d'un front urbain sur la rue Pierre-et-Marie-Curie, face à la zone industrielle, qui contribue à la « *délimitation formelle des limites du « village » de Vaux* ».

Un sous-secteur est délimité dans le secteur UA c : Le sous-secteur UA c 1.

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 les seules limites des zones, et sur les seules dispositions des O.A.P. et du règlement, le sous-chapitre décrivant la zone agricole du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 3.5.4.) du volet 3 du rapport de présentation.

4.4.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

La modification portant sur les seules limites des zones, 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, alors en vigueur) 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..

Au passage, sont renumérotés les articles cités dans la légende du document graphique, afin de tenir compte de la renumérotation opérée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :

- L'article L.123-2, al. a, est devenu l'article L.151-41 ;
- L'article L.123-1-5, al. 7, applicables aux paysages urbains, est devenu l'article L.151-19 ;
- L'article L.123-1-5, al. 7, applicables aux paysages naturels, est devenu l'article L.151-23 ;
- L'article L.123-3-1, est devenu l'article L.151-11, al. 2 ;
- L'article L.123-2, al. c, est devenu l'article L.151-42.

4.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES

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

- L'ajout des règles propres au secteur UAc1 ;
- La précision des critères de surface limitant les possibilités d'implantation des extensions ou les surélévations des bâtiments dans le prolongement des façades existantes ;
- L'ajout et la suppression de dispositions particulières aux CINASPIC ;
- La précision des dimensions des ouvertures conditionnant les possibilités d'implantation des façades comprenant ces ouvertures ;
- L'ajout en annexe du porté à connaissance des risques technologiques concernant les silos des établissements Valfrance ;
- L'ajout de l'obligation de respecter les préconisations du porté à connaissance cité précédemment ;
- La modification des règles portant sur la hauteur des clôtures ;
- La modification des références aux articles du Code de l'Urbanisme suivant la recodification des textes ;
- L'ajout de la définition de l'attique dans le glossaire.

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 **rouge**;
- Les éléments supprimés apparaissent en ~~caractères barrés~~.

La correction des fautes orthographiques et des coquilles évidentes ainsi que le changement des numéros des articles du Code de l'Urbanisme, à la suite de la recodification ne sont pas détaillés dans ces justifications.

4.5.1. LES MOTIFS GÉNÉRAUX

Le règlement du P.L.U. a été approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2014, puis modifié par une délibération du Conseil Municipal du 29 octobre 2015.

Depuis cette date, diverses modifications législatives étant intervenues, notamment la loi A.L.U.R. et la recodification du Code de l'Urbanisme.

Le règlement a dû être adapté afin de prendre en compte les contraintes et les spécificité propres aux CINASPIC et la création du secteur UAc1 qui accueille désormais le projet qui était situé en secteur UAc précédemment et qui faisait l'objet d'une servitude d'attente dans le précédent règlement.

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°2, faisant l'objet du présent dossier :

Zone	PLU	Modifications apportées	Justifications
ZONE UA			
UA 1	<p><u>Dans le secteur UAc :</u></p> <p>- Les constructions nouvelles dans le secteur concerné par la servitude L.123-2, al. a, sauf celles visées à l'article 2.</p>	<p><u>Dans le secteur UAc1 :</u></p> <p>- Les constructions nouvelles dans le secteur concerné par la servitude L.151-41-5°, sauf celles visées à l'article 2.</p>	Le secteur concerné par la servitude est désormais situé en secteur UAc1 créé. Le secteur de la servitude a été réduit afin de permettre la réalisation d'un projet de logements collectifs.
UA 2	<p><u>Dans le secteur UAc :</u></p> <p>Dans les périmètres définis sur le document graphique (servitude au titre du L.123-2, al. a, les constructions nouvelles sont interdites dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement. Les travaux sur immeubles existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. de plus de 5 %.</p>	<p><u>Dans le secteur UAc1 :</u></p> <p>Dans les périmètres définis sur le document graphique (servitude au titre du L.151-41-5°, les constructions nouvelles sont interdites dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement. Les travaux sur immeubles existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. de plus de 5 %.</p>	Le secteur concerné par la servitude est désormais situé en secteur UAc1 créé.
UA 6	Néant	<p>En secteur UAc1 :</p> <p>Toute construction nouvelle en premier rang doit être implantée en recul de 5 mètres minimum.</p>	Il a été jugé préférable d'imposer un recul permettant le stationnement des véhicules en périphérie de la parcelle afin de favoriser les espaces paysagers en cœur d'ilot.

UA 6	<p><u>Pour l'ensemble de la zone</u></p> <p>L'extension ou la surélévation de bâtiments existants non implantés à l'alignement peut être autorisé dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension a une importance supérieure à celle définie en annexe.</p>	<p><u>Pour l'ensemble de la zone</u></p> <p>L'extension ou la surélévation de bâtiments existants non implantés à l'alignement peut être autorisé dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension présente une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher si l'extension ou la surélévation ne respecte pas les marges de recul autorisées.</p>	<p>L'ancienne version du règlement renvoyait à une annexe inexistante. La surface est limitée à 20 m² afin de contenir les extensions ne respectant pas la règle générale.</p>
UA 7	<p>Néant pour le secteur UAc1 qui n'existait pas.</p>	<p>3. En secteur UAc1</p> <p>Toute construction nouvelle doit être implantée en recul de 5 mètres minimum.</p>	<p>Il a été jugé préférable d'imposer un recul permettant le stationnement des véhicules en périphérie de la parcelle afin de favoriser les espaces paysagers en cœur d'îlot.</p>
UA 7	<p><u>4. Exceptions</u></p> <p>L'extension de bâtiments existants non implantés sur l'une ou les deux limites séparatives peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension a une importance supérieure à celle définie en annexe, en respectant la règle de longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété qui est d'au moins 8 mètres.</p>	<p><u>4. Exceptions</u></p> <p>L'extension de bâtiments existants non implantés sur l'une ou les deux limites séparatives peut être autorisée dans le prolongement de la façade existante, sauf si l'extension présente une surface supérieure à 20 m² de surface de plancher, en respectant la règle de longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété qui est d'au moins 8 mètres.</p>	<p>L'ancienne version du règlement renvoyait à une annexe inexistante. La surface est limitée à 20 m² afin de contenir les extensions ne respectant pas la règle générale.</p>
UA 7	<p><u>5. Règles de retrait</u></p> <p>La marge de retrait sera égale à la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, 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>5. Règles de retrait</u></p> <p>La marge de retrait sera égale à la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, 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 0,5 m²; de 2,50 mètres dans le cas contraire.</p> <p>Pour les CINASPIC, la marge de retrait sera égale à la moitié de la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres (mesurés à partir des ouvertures et non de tout</p>	<p>L'ancienne version du règlement renvoyait à une annexe inexistante concernant la dimension des ouvertures. La taille des ouvertures est limitée à 0,5 m² afin de limiter les vues d'un bâtiment sur l'autre.</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>

		point de la façade) si celles-ci comportent des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à 0,5 m² ; de 2,50 mètres dans le cas contraire.	
UA 8	La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard doit être égale à la hauteur de la façade de construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à celle définie en annexe du présent règlement, la hauteur de la façade la plus basse de la construction avec un minimum de 5 mètres si la façade est aveugle.	La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard doit être égale à la hauteur de la façade de construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si la façade la plus basse comporte des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à 0,5 m² , la hauteur de la façade la plus basse de la construction avec un minimum de 5 mètres si la façade est aveugle. Pour les CINASPIC, la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade de construction la plus élevée avec un minimum de 5 mètres.	L'ancienne version du règlement renvoyait à une annexe inexistante concernant la dimension des ouvertures. La taille des ouvertures est limitée à 0,5 m ² afin de limiter les vues d'un bâtiment sur l'autre. Les CINASPIC (équipements publics et d'intérêt général) ont des caractéristiques différentes de celles des autres constructions et variables selon la nature du CINASPIC.
UA 10	Néant concernant UA1.	1. En secteur UA1 - la hauteur de façade mesurée au sommet de l'acrotère n'excèdera pas 10 mètres, - la hauteur totale des bâtiments n'excèdera pas 12 mètres, - le nombre de niveaux habitables, y compris un comble aménagé ou aménageable est limité à 4 (R+2+Attique). Les sous-sols surélevés de moins de 1 mètre au-dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau.	Ces hauteurs supérieures d'un étage par rapport au reste de la zone UAc, ce dépassement restant compatible avec l'environnement et permettant la réalisation d'un projet souhaité par la commune.
UA 12	Néant pour le secteur UA1 qui n'existait pas.	UA 12-2.a A l'exception du secteur UA1, 50 % de ces emplacements devront être réalisés dans le volume construit ou en sous-sol.	Les projets prévus dans le secteur UA1 permettent le développement de la commune et l'atteinte des objectifs en matière de mixité sociale. Imposer des stationnements en sous-sol remettrait en cause la viabilité de ces projets importants pour la commune.

<p>UA 13</p>	<p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200 m² d'espace non bâti et non occupé par le stationnement. Pour les CINASPIC, cette obligation est portée à 1 arbre pour 100m² d'espace vert.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>La marge de retrait prévue à l'article 6 du règlement sera traitée en jardin d'agrément.</p>	<p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200 m² d'espace non bâti et non occupé par le stationnement.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Pour les CINASPIC, cette obligation est portée à un arbre de haute tige pour 100m².</p> <p>La marge de retrait prévue à l'article 6 du règlement sera traitée en jardin d'agrément à l'exception des CINASPIC.</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>En l'occurrence, les contraintes de la règle pour les CINASPIC sont uniformisées concernant les espaces libres hors stationnement, réduites concernant les arbres sur les aires de stationnement et supprimées pour les jardins d'agrément afin d'assurer la réhabilitation d'un établissement d'enseignement secondaire.</p>
--------------	--	--	---

ZONE UB			
UB 8	<p>La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La moitié de la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas où les deux façades ne comportent pas d'ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à celle définie en annexe du présent règlement. - La hauteur de la façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les façades comportent des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à celle définie en annexe du présent règlement. 	<p>La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La moitié de la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas où les deux façades ne comportent pas d'ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à 0,5 m². - La hauteur de la façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si les façades comportent des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à 0,5 m². 	<p>L'ancienne version du règlement renvoyait à une annexe inexistante concernant la dimension des ouvertures. La taille des ouvertures est limitée à 0,5 m² afin de limiter les vues d'un bâtiment sur l'autre.</p>

ZONE UC			
UC 1	Néant	<p>Aux abords du silo Valfrance, les recommandations inscrites dans la circulaire du 4 mai 2007, en annexe du règlement du PLU, et rappelées dans le courrier préfectoral du 29 février 2016, doivent être respectées.</p>	<p>Ajout l'obligation de se référer à l'annexe citée, conformément à la demande de la préfecture.</p>
UC 7	<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de retrait sera au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 8m (mesuré à partir des ouvertures et en tout point de la façade) si celle-ci comporte des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à celle définie en annexe du présent règlement ; avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de retrait sera au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 8m (mesuré à partir des ouvertures et en tout point de la façade) si celle-ci comporte des ouvertures de plus de 0,5 m² ; avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.</p>	<p>L'ancienne version du règlement renvoyait à une annexe inexistante concernant la dimension des ouvertures. La taille des ouvertures est limitée à 0,5 m² afin de limiter les vues d'un bâtiment sur l'autre.</p>

UC 8	La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être égale à la hauteur de la façade de construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte une ouverture d'une dimension supérieure ou égale à celle définie en annexe du présent règlement, la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 5 mètres, si cette dernière est aveugle.	La distance comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être égale à la hauteur de la façade de construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte une ouverture d'une dimension supérieure ou égale à 0,5 m² , la hauteur de façade de la construction la plus basse avec un minimum de 5 mètres, si cette dernière est aveugle.	L'ancienne version du règlement renvoyait à une annexe inexistante concernant la dimension des ouvertures. La taille des ouvertures est limitée à 0,5 m ² afin de limiter les vues d'un bâtiment sur l'autre.
------	--	--	--

ZONE UE			
UE 7	Dans une bande constructible de 20 mètres, les constructions pourront être implantées sur une limite séparative. Les marges de retrait seront au moins égales à 8,00 mètres, si la façade comporte des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à celle définie en annexe du présent règlement.	Dans une bande constructible de 20 mètres, les constructions pourront être implantées sur une limite séparative. Les marges de retrait seront au moins égales à 8,00 mètres, si la façade comporte des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à 0,5 m² .	L'ancienne version du règlement renvoyait à une annexe inexistante concernant la dimension des ouvertures. La taille des ouvertures est limitée à 0,5 m ² afin de limiter les vues d'un bâtiment sur l'autre.
UE 11	<i>Clôtures sur voies : 2 cas</i> - 1 ^{er} cas : Muret de même aspect que le bâtiment principal dont la hauteur totale n'excèdera pas 1,20 mètres, surmonté de lisses horizontales ou barreaudage vertical en bois, en PVC, ou en fer forgé. - 2 ^{ème} cas : Soubassement plein surmonté d'une grille ou d'un treillis doublé par une haie d'arbustes persistants dont la hauteur totale n'excèdera pas 1,50 mètres.	<i>Clôtures sur voies :</i> Les clôtures sont composées d'un muret dont la hauteur n'excèdera pas 1,5 mètre, surmonté de lisses horizontales ou barreaudage vertical, le tout n'excédant pas 1,8 mètre.	Volonté d'harmoniser les clôtures et de laisser plus de liberté dans le choix des matériaux.

ZONE UL			
UL 2	Néant	Aux abords du silo Valfrance, les recommandations inscrites dans la circulaire du 4 mai 2007, en annexe du règlement du PLU, et rappelées dans le courrier préfectoral du 29 février 2016, doivent être respectées.	Ajout l'obligation de se référer à l'annexe citée, conformément à la demande de la préfecture.

UL 7	Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de retrait sera au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 8 mètres (mesuré à partir des ouvertures et en tout point de la façade) si celle-ci comporte des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à celle définie en annexe du présent règlement ; avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.	Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de retrait sera au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 8 mètres (mesuré à partir des ouvertures et en tout point de la façade) si celle-ci comporte des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale 0,5 m² ; avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.	L'ancienne version du règlement renvoyait à une annexe inexistante concernant la dimension des ouvertures. La taille des ouvertures est limitée à 0,5 m ² afin de limiter les vues d'un bâtiment sur l'autre.
------	--	---	--

ZONE UX			
UX 1	Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds, dépôts de matériaux de récupération.	Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, récupération d'épaves, dépôts de matériaux de récupération, parc de stationnement de poids lourds à l'exception des stationnements dédiés aux poids lourds, nécessaires à l'activité des CINASPIC.	Les CINASPIC (équipements publics et d'intérêt général) ont des caractéristiques différentes de celles des autres constructions et variables selon la nature du CINASPIC. En l'occurrence, le stationnement des poids lourds est nécessaire aux services de transports publics.
UX 1	La construction de bâtiments ou la réutilisation de bâtiments à usage commercial à l'exception des secteurs UXa, UXc et UXd.	La construction de bâtiments ou la réutilisation de bâtiments à usage commercial à l'exception : - Des secteurs UXa, UXc, et UXd. - Des locaux commerciaux nécessaires à l'activité des CINASPIC, notamment dédiés à la vente de tickets de transport.	Les CINASPIC (équipements publics et d'intérêt général) ont des caractéristiques différentes de celles des autres constructions et variables selon la nature du CINASPIC. En l'occurrence, la vente de tickets de transport est nécessaire aux services de transports publics.
UX 8	Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale : - à la moitié de la hauteur de la verticale de la façade la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres, si les deux façades en regard sont aveugles ou ne comportent que des jours de souffrance. - à la hauteur de la verticale de la façade la plus élevée, avec un minimum de 12 mètres si l'une des deux façades est	Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale : - à la moitié de la hauteur de la verticale de la façade la plus élevée, avec un minimum de 6 mètres, si les deux façades en regard sont aveugles ou ne comportent que des jours de souffrance. - à la hauteur de la verticale de la façade la plus élevée, avec un minimum de 12 mètres si l'une des deux façades est	L'ancienne version du règlement renvoyait à une annexe inexistante concernant la dimension des ouvertures. La taille des ouvertures est limitée à 0,5 m ² afin de limiter les vues d'un bâtiment sur l'autre.

	percée d'ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à celles indiquées en annexe du présent règlement.	percée d'ouvertures dont les dimensions sont supérieures ou égales à 0,5 m² .	
UX 9	L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.	L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.	L'emprise au sol était trop limitée pour le type d'occupation autorisé dans la zone, elle est doc légèrement augmentée.
UX 13	Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être implantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m ² de la superficie affectée à cet usage.	Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être implantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m ² de la superficie affectée à cet usage, à l'exception des aires de stationnement dédiées à l'activité des CINASPIC.	Les CINASPIC (équipements publics et d'intérêt général) ont des caractéristiques différentes de celles des autres constructions et variables selon la nature du CINASPIC. La contrainte supprimée rendait difficile la réalisation de places de stationnement nécessaires aux véhicules de transport public.

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°2 faisant l'objet du présent dossier :

Zone	PLU	Modifications apportées	Justifications
A 2	Aux abords du silo Valfrance, les recommandations inscrites dans la circulaire du 4 mai 2007, en annexe du règlement du PLU, doivent être respectées.	Aux abords du silo Valfrance, les recommandations inscrites dans la circulaire du 4 mai 2007, en annexe du règlement du PLU, et rappelées dans le courrier préfectoral du 29 février 2016 , doivent être respectées.	Précision suite à l'ajout du document cité en annexe du règlement.

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..

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 alors en vigueur) 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-III, al. 2°, sont remplacées, selon les cas, par des renvois à l'article L.151-19 pour les bâtiments protégés, ou par des renvois à l'article L.151-23 pour les espaces verts protégés.

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. LES ANNEXES DU RÈGLEMENT

L'annexe 2 (le glossaire) a été complétée par une définition des attiques, puisque des dispositions spécifiques à ces formes de constructions ont été ajoutées dans la modification faisant l'objet de ce présent dossier.

L'annexe 3 (le porté à connaissance des risques technologiques) a été ajouté, puisque des dispositions spécifiques à ce document ont été ajoutées dans la modification faisant l'objet de ce présent dossier.

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^e du Code de l'Urbanisme, applicable à la présente modification, 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^{ème} :

- 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.