MODIFICATION N° 3 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE VAUX-LE-PENIL

[DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE]

LE COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION & 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 27 octobre 2016.**
RÉVISION ALLÉGÉE N° 1…	**Approuvée par la délibération du 20 septembre 2018.**
MODIFICATION N° 3 DU P.L.U.…	**Approuvée par la délibération du 21 février 2019.**

LE SOMMAIRE

LE PREAMBULE **4**

P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME 4

P.2. LE P.L.U. DE VAUX-LE-PENIL 7

P.3. LA MODIFICATION DU P.L.U. 8

P.4. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE 9

P.5. LE CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION 11

1. LE COMPLEMENT AU VOLET 1 ..... **13**

DU RAPPORT DE PRESENTATION **13**

[L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LE DIAGNOSTIC] **13**

LE CONTEXTE COMMUNAL **14**

1.1. LA COMMUNE DE VAUX-LE-PENIL DANS SON CONTEXTE 14

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **15**

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 16

LE DIAGNOSTIC **17**

1.6. LA DÉMOGRAPHIE 17

1.6.1. LES DONNÉES STATISTIQUES *17*

1.7. LE LOGEMENT 18

1.7.1. LE PARC GLOBAL *18*

1.7.2. LE LOGEMENT LIBRE *18*

1.8. L'ÉCONOMIE 19

1.8.2. LES ENTREPRISES À VAUX-LE-PÉNIL *19*

1.8.3. LES EMPLOIS À VAUX-LE-PÉNIL *19*

1.9. LES ÉQUIPEMENTS 19

1.10. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE VAUX-LE-PENIL 20

1.11. LES INFRASTRUCTURES 20

1.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE 20

1.12.1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX *20*

1.12.2. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE VAUX-LE-PENIL *22*

1.12.3. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES *25*

1.12.4. LES ASPECTS FONCIERS *25*

2. LE COMPLEMENT AU VOLET 2 ..... **26**

DU RAPPORT DE PRESENTATION **26**

[LA LISTE DES BESOINS REPERTORIES] **26**

2.1. LE CONTEXTE STRATÉGIQUE 26

2.2. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS 26

2.3. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL 27
2.4. LES BESOINS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE URBAIN 27
2.5. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 27
2.6. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES 27
2.7. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT 28
2.8. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 28
2.9. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS 28
2.10. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE CIRCULATION ET DE DESSERTE 29
2.11. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'INFRA-STRUCTURES 29
2.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE 29
3. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION 30
3.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION 30
3.2. LES SITES 31
3.3. LE CADRE ADMINISTRATIF DE LA MODIFICATION 32
3.3.1. LES CONTRAINTES DES NORMES SUPRA-COMMUNALES 32
3.3.2. LE RESPECT DU P.A.D.D. 33
3.3.3. LE RESPECT DES SERVITUDES 33
4. LE COMPLEMENT AU VOLET 3 35
DU RAPPORT DE PRESENTATION 35
[LES CHOIX RETENUS] 35
4.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U. 35
4.2. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D. 36
4.3. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES 36
4.4. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES 36
4.4.1. LES ÉVOLUTIONS GÉOGRAPHIQUES 36
4.4.2. LES ZONES URBAINES 38
4.4.3. LES ZONES A URBANISER 39
4.4.4. LES ZONES AGRICOLES 39
4.4.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 39
4.4.6. LES ESPACES PARTICULIERS 39
4.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES 41
4.5.1. LES MOTIFS GÉNÉRAUX 41
4.5.2. LES ZONES URBAINES 41
4.5.3. LES ZONES A URBANISER 44
4.5.4. LES ZONES AGRICOLES 44
4.5.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 44
4.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS 44
4.5.7. LES ANNEXES DU RÈGLEMENT 45
5. LE COMPLEMENT AU VOLET 3 46
DU RAPPORT DE PRESENTATION 46
[LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS 46
DE LA MODIFICATION N°3 DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT] 46

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.151 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 approuvé* ».

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-Pénil 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-Pénil a été modifié à trois reprises :

- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 29 octobre 2015 ;
- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 27 octobre 2016 ;
- Une révision allégée, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 17 mai 2018.

Les objets de ces modifications et de cette révision allégée sont détaillés 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 d'un équipement sur le site de la Buissonnière, de rectifier quelques limites entre les zones urbaines, et d'adapter le règlement :

- Le glissement d'une partie de la zone UV dans la zone UE, à la Buissonnière ;
- La suppression d'un emplacement réservé ;
- Les adaptions réglementaires au projet d'équipement, retenu par les élus sur le site de la Buissonnière ;
- La levée de quelques ambiguïtés dans la rédaction du règlement.

Les objectifs urbains assignés à cette modification sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de Vaux-le-Pénil, 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-Pénil, "*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-Pénil, 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 : Seule la D.D.T., par un mail du 11 décembre 2018, a émis un avis sur le projet de la modification.

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

En outre, l'article R.123-17 [1] 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.) [2], 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.

---

[1] . *Cet article est devenu l'article R.153-6 par le décret du 28 décembre 2015.*

[2] . *Dans les zones d'appellation d'origine contrôlée, ce qui ne concerne pas le territoire de Vaux-le-Penil.*

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

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-Pénil, récent, a été l'objet d'une longue concertation, dans la mesure aussi où la révision allégée a été depuis l'objet d'une concertation, la présente modification n'a pas été soumise à la concertation au sens des articles L.103-2 et L.103-3.

LA SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Par une lettre reçue le 7 août 2018, le Maire de Vaux-le-Pénil a transmis à la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » - « l'autorité environnementale » visée par l'article L.104-6 - les informations suivantes :

- Une description des caractéristiques principales du document ;
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Au terme du délai de 2 mois après la réception de ces informations, le Président de la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » a notifié à la Ville la décision du 5 octobre 2018 de la Mission Régionale, après un examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la modification du plan local d'urbanisme de Vaux-le-Pénil (77).

La décision de la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » est annexée au dossier de la présente modification.

L'ENQUETE PUBLIQUE

Le régime de l'enquête publique

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

Sur la demande du Maire, par une ordonnance n° E 18000117/77 du 8 novembre 2018, le Président du Tribunal Administratif de Melun a désigné un Commissaire-Enquêteur.

Le Maire a soumis le dossier notifié de la modification du P.L.U. à une enquête publique par son arrêté n° 18.I.291 en date du 22 novembre 2018.

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.

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 pendant un mois au moins, du 20 décembre 2018 au 21 janvier 2019 inclus.

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport dans le délai d'un mois après la clôture de l'enquête.

L'APPROBATION OU L'ADOPTION DU DOSSIER

Enfin, la modification n° 3 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, le cas échéant ;
- Des observations faites par le public, et des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur.

P.5. LE CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION

Le dossier de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Vaux-le-Pénil 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 les 29 octobre 2015 et 27 octobre 2016, et révisé le 17 mai 2018 ;
- La notice, qui décrit la modification ; cette notice constitue un ajout au dossier du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2014, modifié et révisé ;
- Un document graphique, qui se substitue au document graphique du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2014, modifié et révisé ;
- Un règlement, qui se substitue au règlement du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2014, modifié les 29 octobre 2015 et 27 octobre 2016, et révisé le 17 mai 2018 .

Le présent rapport forme donc un additif au rapport de présentation du P.L.U.. L'article R.123-2 [3], 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* ».

[3] . *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 1er 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 […] ;
- Evalue 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 notable 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, et depuis les évolutions suivantes (les modifications des 29 octobre 2015 et 27 octobre 2016, et la révision allégée du 17 mai 2018).

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-Pénil 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 2015 » sont entrées en vigueur le 1er janvier 2018.

Selon ces données officielles au 1er janvier 2018, la commune de Vaux-le-Pénil accueille désormais :

- Une « population municipale » de 11 039 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 184 habitants ;
- Une « population totale » de 11 233 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-Pénil 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-Pénil 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..

Le site du futur équipement a été l'objet d'une étude d'identification d'une zone humide potentielle, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008. La conclusion en est que le futur projet de CINASPIC à vocation médicale n'impactera pas de zone humide. En effet, le caractère de la zone humide potentielle, repérée par la D.R.I.E.E., sur le site, n'est pas vérifié après une étude sur le terrain, que ce soit par le critère pédologique ou par le recensement de la végétation. Toutefois, l'étude recommande que l'emprise du futur équipement soit reculée de 5 à 10 mètres par rapport au rû, afin de préserver totalement le fonctionnement hydraulique et écologique de ce dernier.

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-Pénil, 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 ; une opération, comprenant la construction de 170 logements sur un site ouvert au renouvellement urbain par la modification du 27 octobre 2016, est en cours de réalisation.

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-Pénil, 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 2014 » sont entrées en vigueur le 1er janvier 2018. Elles ont été calculées conformément aux normes définies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003.

Selon ces données officielles au 1er janvier 2018, la commune de Vaux-le-Pénil accueille désormais :

- Une « population municipale » de 11 039 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 184 habitants ;
- Une « population totale » de 11 233 habitants.

Ces données constituent les « populations légales » de Vaux-le-Pénil.

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-Pénil, 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 2015, le territoire communal de Vaux-le-Pénil compte 4 587 logements répartis de la façon suivante :

VAUX-LE-PENIL	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 1999	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2006	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2015
ENSEMBLE	**4 024**	**4 370**	**4 587**
Résidences principales	3 838	4 248	4 373
Résidences secondaires et logements occasionnels	74	23	34
Logements vacants	112	99	180

La part du locatif social parmi les résidences principales s'élève à 16 % au 1er janvier 2018.

1.7.2. LE LOGEMENT LIBRE

Les 4 373 résidences principales restent majoritairement occupées par leur propriétaire. La répartition entre propriétaire et locataires reste relativement stable.

VAUX-LE-PENIL	1999	%	2006	%	2015	%
ENSEMBLE	**3 838**	**100 %**	**4 248**	**100 %**	**4 373**	**100 %**
Propriétaires	2 735	71 %	3 069	72 %	3 109	71,1 %
Locataires	1 006	26 %	1 083	26 %	1 189	27,2 %
Logés gratuitement	97	3 %	96	2 %	74	1,7 %

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-Pénil, 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 31 décembre 2015, un total de 623 entreprises répartis dans les secteurs d'activités suivants :

- 64 dans l'industrie (10,3 %),
- 102 dans la construction (16,4 %),
- 167 dans le commerce, le transport, l'hébergement et la restauration (26,8 %),
- 177 dans les services aux entreprises (28,4 %),
- 113 dans les services aux particuliers (18,1 %).

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

1.8.3. LES EMPLOIS À VAUX-LE-PÉNIL

On note une poursuite de la baisse du nombre des emplois dans la commune dont témoigne la baisse de l'indicateur de concentration d'emploi (de 117,7 à 114,2 de 2007 à 2014 et de 112,6 en 2015) : Ainsi, non seulement la baisse de ce taux se poursuit, mais le rythme de sa décroissance s'accélère.

COMMUNE DE VAUX-LE-PENIL	**2015**	**2014**	**2007**
Nombre d'emplois proposés dans la zone	5 788	5 889	6 350
Actifs ayant un emploi et résidant dans la zone	5 140	5 157	5 397
Indicateur de concentration d'emploi	112,6	114,2	117,7
Taux d'activité parmi les 15 ans et plus	62,8	64,0	63,7

Compte tenu de la taille de sa zone industrielle, la Commune de Vaux-le-Pénil 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-Pénil 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-Pénil 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-Pénil 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'ILE-DE-FRANCE

Le paragraphe 1.2.1.1., relatif au Schéma Directeur de la Région d'Ile-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 de Seine-Ecole (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 fonction 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.

A la date de la présente modification, le S.CO.T. de la Région Melunaise est toujours en cours d'étude.

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 1er 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

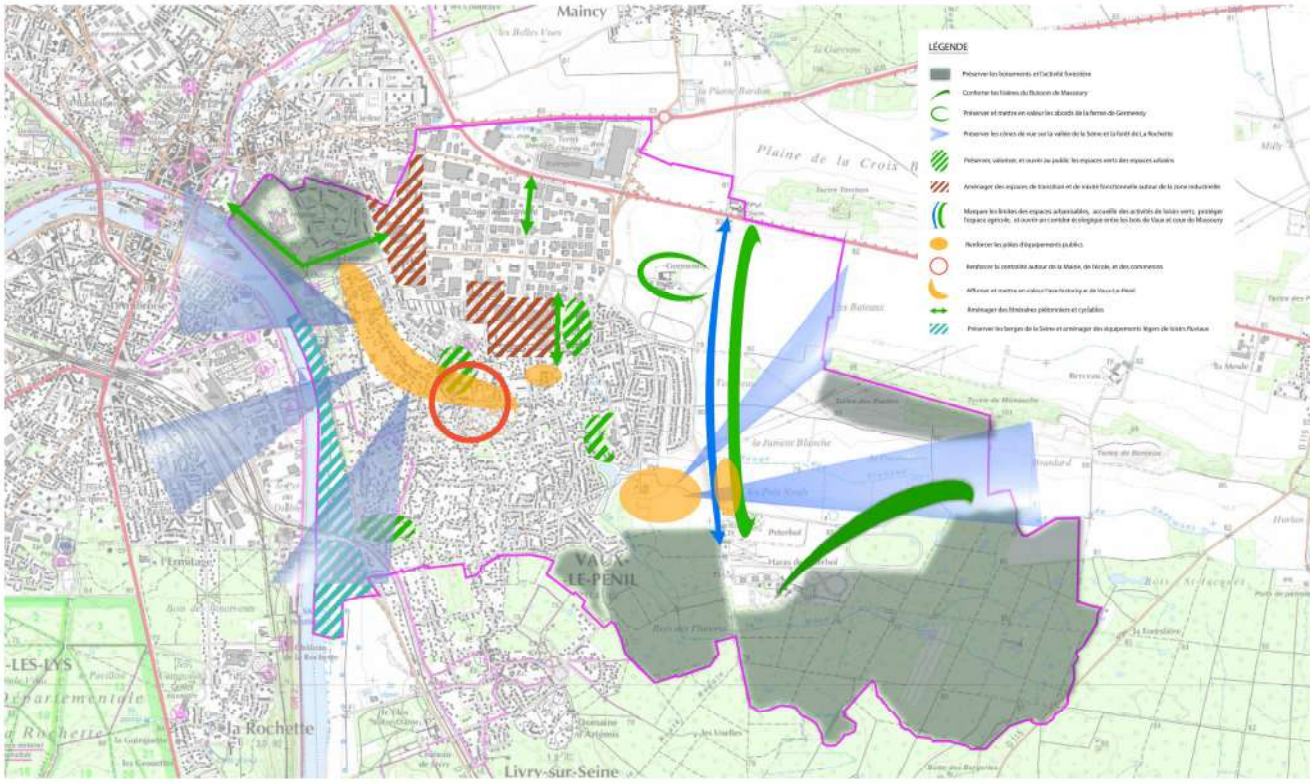
1.12.2.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE VAUX-LE-PENIL

L'aménagement du territoire de Vaux-le-Pénil 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-Pénil est remplacé.

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

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE VAUX-LE-PENIL 13



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 maitrisé, 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 maitrise 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 n° 3.

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

Depuis son approbation, le P.L.U. de Vaux-le-Pénil a été modifié à trois reprises :

- Une modification n° 1, approuvée par une délibération du 29 octobre 2015 ;
- Une modification n° 2, approuvée par une délibération du 27 octobre 2016 ;
- Une révision allégée, approuvée par une délibération 17 mai 2018.

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 aux murs de clôture 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.[4] 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.

La modification approuvée le 27 octobre 2016 avait pour objet de prendre en compte le projet d'aménagement de la « friche Atryos » :

- La levée du « secteur d'attente » sur le « site Atryos »,
- Les adaptions 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 tardives des P.P.A. et du Commissaire-Enquêteur sur le dossier notifié de la modification n° 1 du P.L.U..

La révision allégée approuvée le 17 mai 2018 avait pour objet de lever un espace boisé classé sur le Tertre de Cherizy et de compenser par la délimitation d'un nouvel espace boisé classé (e.b.c.) sur le site de la Buissonnière, avec un ratio de 9 pour 1.

Ces modifications et cette révision allégée n'ont 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..

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

1.12.3. 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-Pénil, est inchangée.

1.12.4. LES ASPECTS FONCIERS

Le Conseil Municipal de Vaux-le-Pénil 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-Pénil 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-Pénil a commencé de décroître, légèrement, de 11.257 habitants en 2009 à 11.039 habitants en 2015. 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, le niveau auquel il stagne jusqu'en 2015.

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 complété par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 2.9.) du rapport de présentation du P.L.U.. Les besoins restent les suivants :

- 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.

A ces besoins s'ajoute donc la création d'un équipement de santé.

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

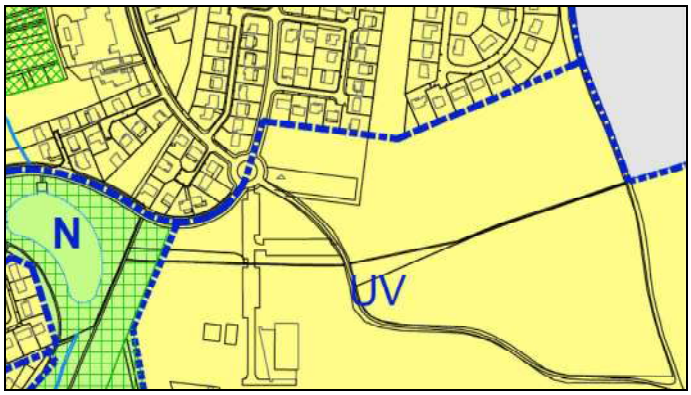
3.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION

La modification envisagée a pour but de prendre en compte le projet d'aménagement d'un équipement sur le site de la Buissonnière, de rectifier quelques limites entre les zones urbaines, et d'adapter le règlement :

- Le glissement d'une partie de la zone UV dans la zone UE ;
- La levée de l'emplacement réservé n° 3 ;
- Les adaptions réglementaires au projet d'équipement, retenu par les élus sur le site de la Buissonnière ;
- La levée de quelques ambiguïtés dans la rédaction du règlement.

3.2. LES SITES

Le glissement d'une partie de la zone UV dans la zone UE concerne les abords de la Buissonnière, au sud de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin :

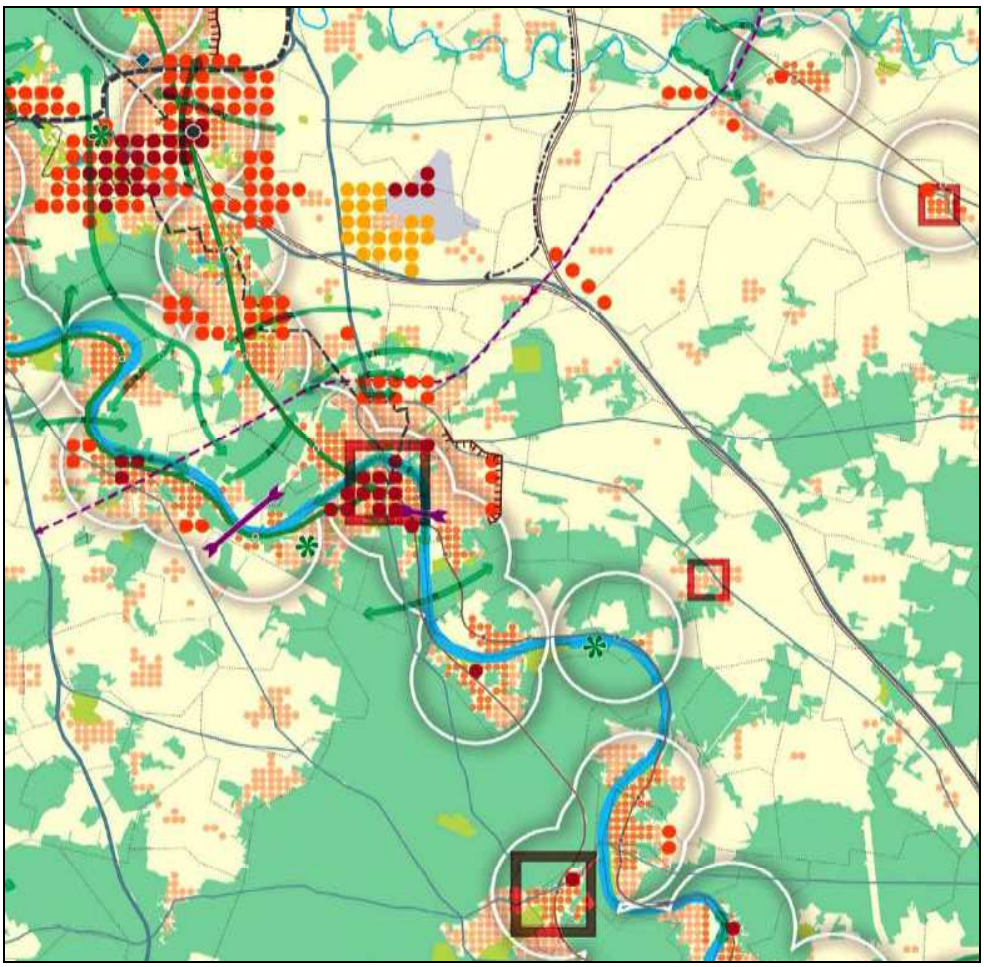


Le site de la modification est actuellement faiblement planté, mais inscrit entre deux groupes de maisons, construites à l'occasion de la réalisation de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin. Son urbanisation permettra d'achever le quartier au niveau du carrefour giratoire, dans l'axe de la rue des Trois-Rodes :

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'ILE-DE-FRANCE



Dans la mesure où elle correspond à un « *secteur d'urbanisation préférentielle* », repéré par la « *carte de destination générales des territoires* », et respecte le « *front urbain d'intérêt régional* », mais aussi dans la mesure où elle ne concerne que des espaces déjà urbanisés, l'extension de la zone UE sur la zone UV 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.

3.3.1.2. 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 (cf. *supra*).

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-Pénil, 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.).

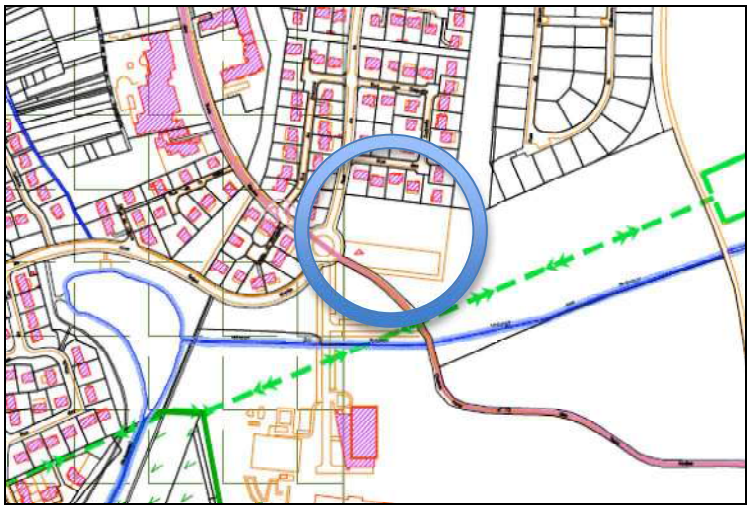
L'extrait du P.A.D.D. sur la zone UV.

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

- L'accueil de nouveaux habitants, plus jeunes et mieux formés ;
- L'accueil de nouvelles entreprises ;
- La recherche de l'équilibre entre l'habitat dans la commune et l'activité économique sur le bassin d'emploi ;
- Le maintien du taux d'emploi dans une conjoncture économique dégradée .

3.3.3. LE RESPECT DES SERVITUDES

L'extension de la zone UE à la Buissonnière n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique :



L'extrait du plan des servitudes 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 impacte 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-Pénil 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) est 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. ;
- Le règlement (la pièce n° 6) 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 associées et consultées sur le projet de la modification, recueillis à l'issue de sa notification.

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-Pénil 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 :

- L'extension de la zone UE sur une partie de la zone UV ;
- La levée de l'emplacement réservé n° 3.

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

Toutefois, ont été renumérotés, lors de la modification n° 2, 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 éléments remarquables du patrimoine, est devenu l'article L.151-19 ;
- L'article L.123-1-5, al. 7, applicables aux éléments remarquables du paysage, 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.

La légende est donc inchangée dans le cadre de la présente modification n° 3.

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-Pénil 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 présente modification portant sur des glissements entre deux zones maintenues, ainsi que sur les 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 est modifié dans le cadre de la présente modification :

- La surface de la zone UE croît de 0,76 hectares, et la surface de la zone UV diminue d'autant.

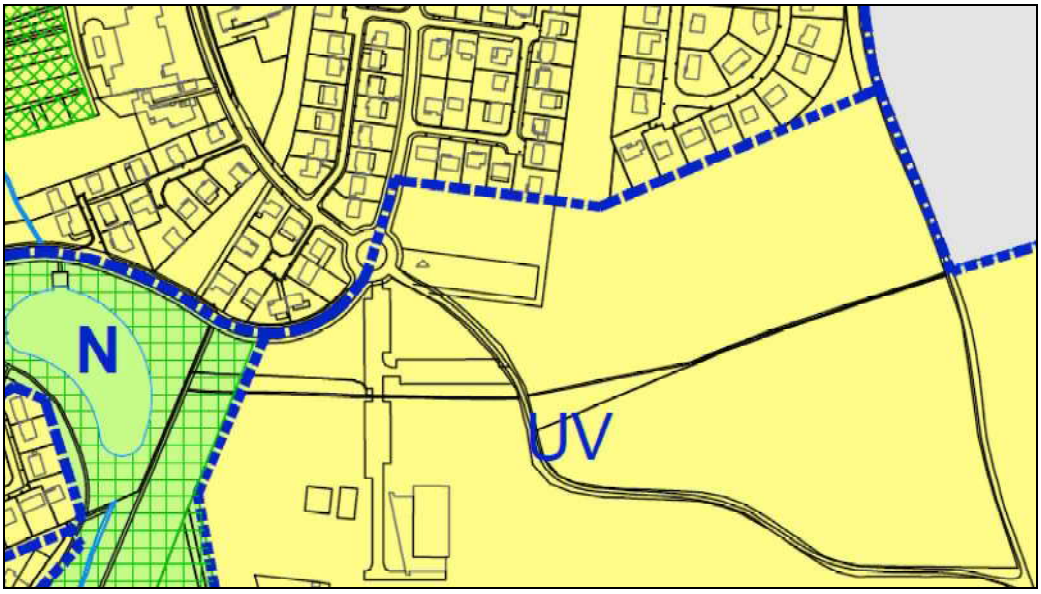
ZONAGE DU P.L.U.	SUPERFICIE (en hectares) *	ZONAGE DU P.L.U. MODIFIÉ	SUPERFICIE (en hectares)	ÉVOLUTION (en hectares)
ZONES URBAINES				
UA	104,28	UA	104,28	
UB	36,33	UB	36,33	
UC	123,17	UC	123,17	
UD	2,84	UD	2,84	
UE	72,32	UE	73,08	+ 0,76
UGV	0,37	UGV	0,37	
UL	18,37	UL	18,37	
UV	27,55	UV	26,79	- 0;76
UX	158,59	UX	158,59	
Total partiel	543,42	Total partiel	543,42	
ZONES NATURELLES, AGRICOLES, ET FORESTIÈRES				
A	375,81	A	375,81	+ 97,48
N	259,13	N	259,13	- 118,76
Total partiel	634,94	Total partiel	634,94	- 22,11
TERRITOIRE COMMUNAL				
Total général	1.178,76	Total général	1.178,76	

*. * . Selon les données du rapport de présentation du P.L.U..*

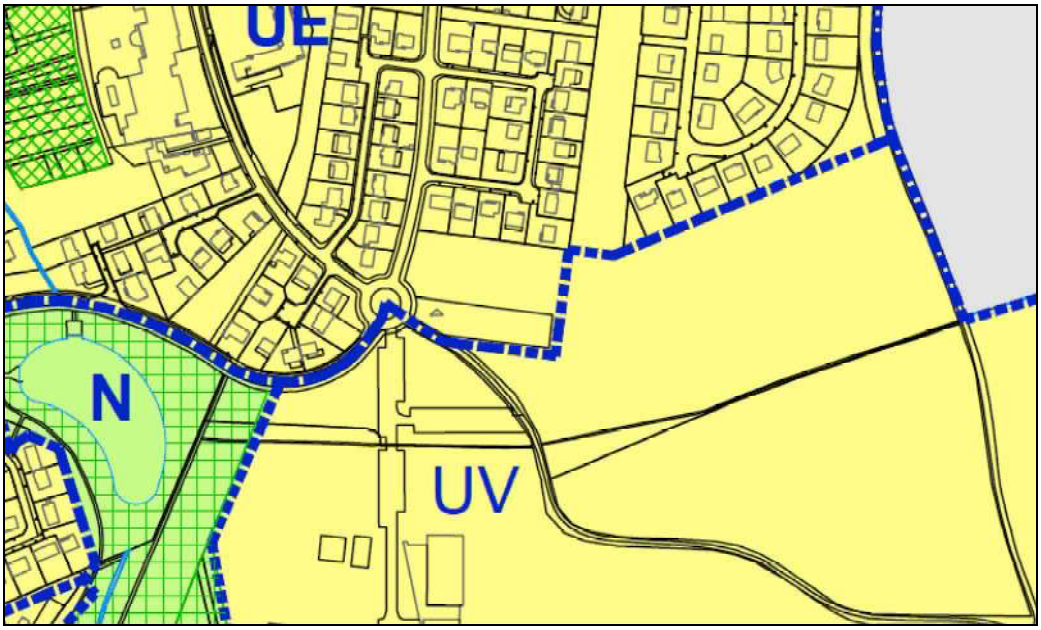
4.4.2. LES ZONES URBAINES

Le sous-chapitre décrivant les zones urbaines du P.L.U. de Vaux-le-Pénil est complété par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 3.5.2.) du volet 3 du rapport de présentation.

Les zones UE et UV avant la modification du P.L.U. :



Les zones UE et UV après la modification du P.L.U. :



L'extension est justifiée par la volonté de donner au sud de la rue des Grouettes, jusqu'au carrefour donnant accès au site de la Buissonnière, un caractère plus urbain, par la densification des deux flancs de la rue.

4.4.3. LES ZONES A URBANISER

Le P.L.U. de Vaux-le-Pénil ne comprend aucune zone à urbaniser.

4.4.4. LES ZONES AGRICOLES

Le sous-chapitre décrivant la zone agricole du P.L.U. de Vaux-le-Pénil 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

Le sous-chapitre décrivant la zone naturelle et forestière du P.L.U. de Vaux-le-Pénil 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

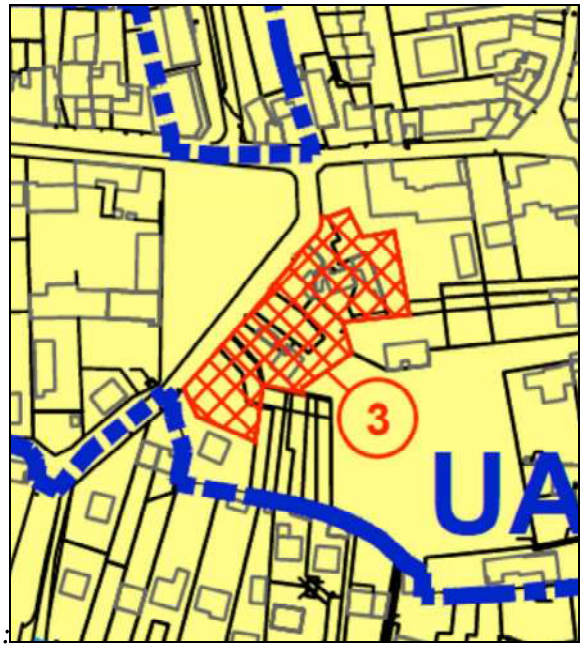
Le sous-chapitre décrivant les espaces particuliers (les espaces boisés classés, les zones inondables, les secteurs bruyants, les emplacements réservés, les éléments remarquables du paysage et du patrimoine bâti à protéger, les sites archéologiques, les bâtiments agricoles repérés, les périmètres délimités au titre des alinéas L.123-2-a et L.123-2-c, alors en vigueur) du P.L.U. de Vaux-le-Pénil 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..

4.5.6.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

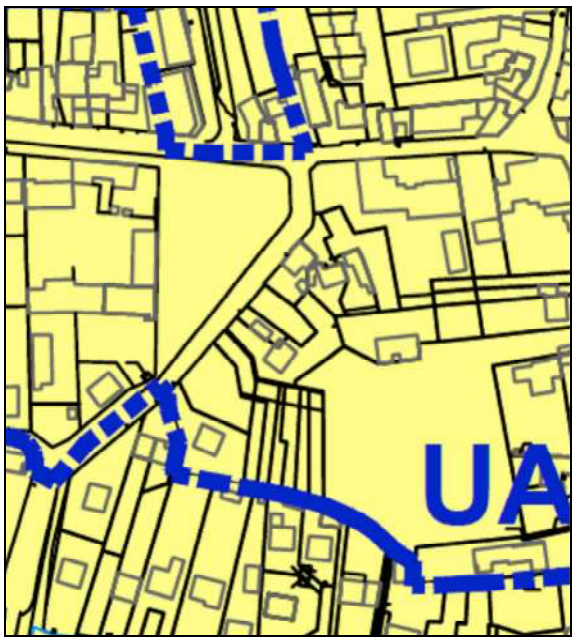
L'emplacement réservé n° 3, destiné à permettre l'extension ou le transfert de la Mairie dans des bâtiments plus adaptés aux besoins des services, est levé, le projet étant abandonné dans un avenir immédiat :

	DÉSIGNATION DU PROJET	**BÉNÉFICIAIRE**	**SURFACE**
N° 3	Extension ou transfert de la Mairie	Commune	**3 000 m²**

L'e.r. n° 3 avant la modification du P.L.U. :



L'e.r. n° 3 après la modification du P.L.U. :



Le projet d'extension de la mairie ayant été annulé, la présence de cet emplacement réservé n'est plus justifiée.

Les autres emplacements réservés sont maintenus.

4.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES

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

- L'ajout de dispositions particulières aux CINASPIC dans la zone UV ;
- L'ajout de dispositions particulières aux CINASPIC dans la zone UAc ;
- L'ajout de dispositions particulières aux logements existant dans la zone UA ;
- L'ajout de dispositions particulières aux abris à vélos dans la zone UX ;
- L'ajout de dispositions particulières aux commerces dans la zone UX ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°3 dans la liste des emplacements réservés.

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-Pénil, ainsi que leurs justifications, sont présentées ainsi :

- Les modifications apportées (les éléments modifiés ou les éléments nouvellement insérés) au règlement apparaissent en **vert**;
- 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.

Lors de la modification n° 2, approuvée le 27 octobre 2016, le règlement a été adapté afin de prendre en compte la nouvelle numérotation de la partie législative du Livre 1er du Code de l'Urbanisme.

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°3, l'objet du présent dossier :

Article	Article avant modification	Article après modification	Justification
UV 1	Toutes les destinations autres que les équipements publics, à l'exception des occupations définies dans l'article 2 ci-après.	Toutes les destinations autres que les CINASPIC et leurs dépendances, à l'exception des occupations définies dans l'article 2 ci-après.	S'assurer de la possibilité de réaliser un équipement médical en zone UV.
UV 7	Les constructions sont admises sur les deux limites ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait sera égale à la hauteur de la façade à l'égout avec un minimum de 8 mètres.	Les constructions sont admises sur les deux limites ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait sera égale à la hauteur de la façade à l'égout avec un minimum de 8 mètres. Pour les CINASPIC et leurs dépendances, la marge de retrait pourra être ramenée à 2 mètres.	Assouplir les gabarits imposés pour permettre le fonctionnement de l'équipement médical d'intérêt général.
UV 8	Seules les règles de prospect H= L avec un minimum de 8,00 mètres sont imposées.	Seules les règles de prospect H= L avec un minimum de 8,00 mètres sont imposées. Il n'est pas imposé de retrait minimum pour les CINASPIC et leurs dépendances.	Assouplir les gabarits imposés pour permettre le fonctionnement de l'équipement médical d'intérêt général.
UV 10.4	1. La hauteur des façades ne pourra excéder 12,00 mètres et la hauteur plafond excéder 15,00 mètres. 2. Le nombre de niveaux est limité à 4 (R+3). 3. Par hauteur plafond, on entend la hauteur maximale comprenant les faîtages et toutes superstructures éventuelles des bâtiments.	1. La hauteur des façades ne pourra excéder 12,00 mètres et la hauteur plafond excéder 15,00 mètres. 2. Le nombre de niveaux est limité à 4 (R+3). 3. Par hauteur plafond, on entend la hauteur maximale comprenant les faîtages et toutes superstructures éventuelles des bâtiments. 4. Ces limites ne s'appliquent pas aux CINASPIC et à leurs dépendances.	Assouplir les gabarits imposés pour permettre le fonctionnement de l'équipement médical d'intérêt général.
UA 7.5	La marge de retrait sera égale à la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres	La marge de retrait sera égale à la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres.	Les articles 7 préconisent un retrait de 8 mètres à l'exception de l'article UA 7. La règle est modifiée afin d'harmoniser les retraits dans la commune.
UAc 2		Les CINASPIC dédiés aux activités médicales.	S'assurer de la possibilité de réaliser un équipement médical en zone UAc.
UAc 9	L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut	L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut	Améliorer l'habitabilité de la zone.

	excéder 30 % de la superficie de la propriété.	excéder 30 % de la superficie de la propriété. Les constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du PLU pourront excéder cette surface dans la limite de 35 m² supplémentaires.	
UX 1	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.	La construction de bâtiments ou la réutilisation de bâtiments à usage commercial à l'exception : -Des secteurs UXa, UXc et UXd. -Des commerces dédiés à la vente de matériel et matériaux destinés aux entreprises -Des locaux commerciaux nécessaires à l'activité des CINASPIC, notamment dédiés à la vente de tickets de transport.	Permettre l'installation des commerces dont l'activité est directement liée et nécessaire aux entreprises de la zone.
UX 6	Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de retrait d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies (30 mètres vis-à-vis de la R.D. 416 et la R.D. 605 [ex-R.N. 5]). Pour l'implantation de postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de retrait par rapport aux voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.	Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de retrait d'au moins 10 mètres de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies (30 mètres vis-à-vis de la R.D. 416 et la R.D. 605 [ex-R.N. 5]). Pour l'implantation d'abris à vélo, de postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de retrait par rapport aux voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.	Permettre l'installation d'abris à vélo couverts de petit volume à proximité des voies de desserte.
Annexe 1	N°3 - Extension ou transfert de la Mairie – 3000 m²	Supprimé	Le projet d'extension de la mairie ayant été annulé, la présence de cet emplacement réservé n'est plus justifiée

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-Pénil 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-Pénil est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant (le sous-chapitre 3.7.4.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U..

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-Pénil 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..

L'emplacement réservé n° 3 étant levé, le tableau est remplacé par le tableau suivant :

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
N° 1	Placette à l'entrée de la Ferme des Jeux	Commune	**245 m²**
N° 2	Elargissement de la rue du Général-Grosseti entre la R.D. 605 et la rue du Maréchal-Juin	Commune	**2 155 m²**
Σ			**2 400 m2**

Lors de la modification n° 2, approuvée le 27 octobre 2016, 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

Lors de la modification n° 2, approuvée le 27 octobre 2016, 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.

Lors de cette même modification, 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 N°3 DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT]

L'article R.123-2-4e du Code de l'Urbanisme, applicable à la présente modification, dispose que le rapport de présentation du P.L.U. 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 5ème :

■ 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 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.