

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE **VAUX-LE-PENIL**

[ DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE ]



**LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**  
**[ LA PIÈCE 1-3 : LE VOLET 3 ]**

**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**

---

**23 JANVIER 2014**

## LE SOMMAIRE DU VOLET 3

<b>3. LA STRATEGIE ET LA REGLE .....</b>	<b>4</b>
<b>LE CONTENU ET L'EFFET DU P.L.U.....</b>	<b>5</b>
3.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U.....	6
3.1.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION .....	7
3.1.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	8
3.1.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	8
3.1.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE .....	9
3.1.5. LE RÈGLEMENT .....	10
3.1.6. LES ANNEXES .....	12
3.2. L'EFFET DU P.L.U. ....	15
3.2.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION .....	15
3.2.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	15
3.2.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	15
3.2.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE .....	15
3.2.5. LE RÈGLEMENT.....	16
3.2.5.1. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'URBANISME.....	16
3.2.5.2. LES RÈGLES PARTICULIÈRES D'URBANISME.....	17
3.2.5.3. L'OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT.....	22
3.2.6. LES ANNEXES .....	22
<b>LES CHOIX OPÉRÉS DANS L'ÉLABORATION DU PROJET URBAIN ET LES MOTIFS RETENUS POUR LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN .....</b>	<b>23</b>
3.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.....	24
3.3.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	24
3.3.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL .....	25
3.3.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D. ....	26
3.4. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES.....	28
3.5. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES.....	30
3.5.1. LE CHAMP D'APPLICATION .....	30
3.5.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U. ....	30
3.5.1.2. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE .....	30
3.5.1.3. LE PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U. ....	31
3.5.2. LES ZONES URBAINES.....	33
3.5.2.1. LA ZONE <b>UA</b> .....	34
3.5.2.2. LA ZONE <b>UB</b> .....	36
3.5.2.3. LA ZONE <b>UC</b> .....	38
3.5.2.4. LA ZONE <b>UD</b> .....	40
3.5.2.5. LA ZONE <b>UE</b> .....	41
3.5.2.6. LA ZONE <b>UGV</b> .....	43
3.5.2.7. LA ZONE <b>UL</b> .....	44
3.5.2.8. LA ZONE <b>UV</b> .....	46
3.5.3. LES ZONES À URBANISER.....	49
3.5.3.1. LA ZONE <b>2AU</b> INCONSTRUCTIBLE.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.5.4. LES ZONES AGRICOLES .....	50
3.5.4.1. LA ZONE A.....	50
3.5.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	52
3.5.5.1. LA ZONE N .....	52
3.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS.....	54
3.5.6.a. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS.....	55
3.5.6.b. LES SECTEURS SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES .....	56
3.5.6.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	57
3.5.6.h.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE.....	59
3.5.6.h.2. LES SITES ARCHÉOLOGIQUES.....	60
3.5.6.h.3. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI.....	61
3.5.6.k. LES BÂTIMENTS AGRICOLES REPÉRÉS.....	62
3.5.6.n. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-a .....	62
3.5.6.p. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-c .....	63
3.6. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS .....	64

3.6.1. LA JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS .....	64
3.6.2. LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....	65
3.7. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES .....	67
3.7.1. LES MOTIFS GÉNÉRAUX .....	67
3.7.1.1. LES ENJEUX DU RÉGLEMENT .....	67
3.7.1.2. LES IMPRÉCISIONS OU INCOHÉRENCES DU P.O.S. ACTUEL.....	67
3.7.1.3. LE PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U. ....	67
3.7.2. LES ZONES URBAINES.....	68
3.7.2.1. LES RÈGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES .....	68
3.7.2.1. LA ZONE UA .....	75
3.7.2.2. LA ZONE UB.....	84
3.7.2.3. LA ZONE UC.....	91
3.7.2.4. LA ZONE UD .....	99
3.7.2.5. LA ZONE UE.....	102
3.7.2.6. LA ZONE UGV.....	109
3.7.2.7. LA ZONE UL .....	111
3.7.2.8. LA ZONE UV.....	115
3.7.2.9. LA ZONE UX.....	118
3.7.3. LES ZONES A URBANISER.....	124
3.7.3.1. LA ZONE AU INCONSTRUCTIBLE .....	124
3.7.4. LES ZONES AGRICOLES .....	127
3.7.4.1. LA ZONE A.....	127
3.7.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....	132
3.7.5.1. LA ZONE N .....	132
3.7.6. LES ESPACES PARTICULIERS.....	135
3.7.6.a. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS.....	135
3.7.6.b. LES SECTEURS BRUYANTS.....	135
3.7.6.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	135
3.7.6.h.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE.....	135
3.7.6.h.2. LES SITES ARCHÉOLOGIQUES.....	136
3.7.6.h.3. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI.....	136
3.7.6.k. LES BÂTIMENTS AGRICOLES REPÉRÉS .....	136
3.7.6.n. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-a .....	136
3.7.6.p. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-c .....	136

#### **4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT .. 137**

4.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSERER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL .....	138
4.2. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE .....	140
4.2.1. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS .....	140
4.2.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS .....	140
4.2.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS.....	142
4.2.4. LES EFFETS SUR L'ÉNERGIE ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LE RECOURS AUX ÉNERGIES FOSSILES.....	143
4.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL.....	144
4.3.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS .....	144
4.3.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIODIVERSITÉ.....	144
4.3.2.1. LES EFFETS SUR LA FLORE.....	144
4.3.2.2. LES EFFETS SUR LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS .....	145
4.3.2.3. LES EFFETS SUR LA FAUNE.....	145
4.3.2.4. LES EFFETS SUR LES MILIEUX SENSIBLES .....	145
4.3.3. LES EFFETS SUR LES PAYSAGES NATURELS ET LES MESURES PRISES POUR VALORISER LES PAYSAGES NATURELS .....	145
4.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN .....	147
4.4.1. LES EFFETS SUR LA SILHOUETTE URBAINE .....	147
4.4.2. LES EFFETS SUR LES « LIENS URBAINS ».....	147
4.4.3. LES INCIDENCES SUR LES ÉDIFICES PATRIMONIAUX ET LES MESURES PRISES POUR EMBELLIR LES ESPACES PUBLICS.....	148
4.4.3.1. LES EFFETS SUR LES ESPACES PUBLICS .....	148
4.4.3.2. LES EFFETS SUR LES ÉDIFICES PATRIMONIAUX.....	149
4.5. LES INDICATEURS RETENUS POUR ÉVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS.....	150
4.6. LES EFFETS SUR LA POPULATION .....	151
4.7. LES EFFETS SUR LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT DU PARC DES LOGEMENTS .....	151
4.8. LES EFFETS SUR L'ÉCONOMIE.....	152
4.9. LES EFFETS SUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS .....	152
4.10. LES EFFETS SUR LA DESSERTE ET LA CIRCULATION.....	152
4.11. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DES NORMES SUPRA-COMMUNALES	153

### 3. LA STRATÉGIE ET LA RÈGLE

Ce titre 3<sup>ème</sup>, comme le requiert l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, « [...] *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 [ puis ] 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* » dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),

Il est donc découpé en trois sous-titres :

- Le contenu et l'effet du P.L.U. ;
- L'exposé des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), pour concevoir les orientations particulières d'aménagement et de programmation, et pour délimiter les zones, ainsi que l'exposé des motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones ;
- L'évaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

## **LE CONTENU ET L'EFFET DU P.L.U.**

Le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL est *in fine* la traduction d'une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville. Il doit donc être :

- Un **document global**, qui intègre l'espace urbain ou naturel existant, les opérations urbaines en cours de réalisation, les projets envisagés pour les prochaines années, les secteurs en voie de mutation, dans des perspectives réalistes ;
- Un **document complet**, qui remplit une triple fonction, prévisionnelle, opérationnelle, et réglementaire ;
- Un **document précis**, qui limite l'insécurité juridique ;
- Un **document simple**, dont la compréhension est facilitée pour tous les publics, les élus, les particuliers, les promoteurs ou les investisseurs, comme les instructeurs des futures autorisations ;
- Un **document clair**, qui diffuse le projet urbain auprès des citoyens.

Ce sous-titre 1<sup>er</sup> expose la structure du dossier de P.L.U. et les principales évolutions apportées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et par les lois ultérieures, ainsi que l'effet des différentes pièces du P.L.U..

### 3.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U.

Comme le prévoient les articles L.123-1 et R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL comprend des pièces obligatoires :

- Le Rapport de Présentation ( la pièce n° 1 ), composé d'un ou de plusieurs 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] ).

Ces différentes pièces du P.L.U. doivent être cohérentes entre elles.

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

- La délibération du Conseil Municipal sur la prescription du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U. ) de VAUX-LE-PENIL, du 28 avril 2011 ;
- Le « porté à connaissance » de l'Etat, du 18 octobre 2011 ;
- Le « porté à connaissance » complémentaire de l'Etat, du 25 janvier 2012 ;

- Le compte-rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), du 31 janvier 2013 ;
- Les comptes-rendus des réunions d'association et de consultation des personnes publiques ;
- Les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet arrêté du P.L.U. ;
- **L'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles ( C.D.C.E.A.) ;**
- Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public...

Le dossier « approuvable » - le dossier « opposable » - du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL comprend enfin la pièce suivante :

- Le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique.

### **3.1.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Le Rapport de Présentation est défini par l'article L.123-1-2, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, et de services.*

*Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers.*

*Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».*

Le **rapport de présentation** ( la pièce n° 1 ) est ainsi, en quelque sorte, l'exposé des motifs du projet politique d'urbanisme retenu par les élus de VAUX-LE-PENIL dans le cadre du P.L.U.. Le rapport de présentation présente les raisons pour lesquelles des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ont été instituées. Son rôle est ainsi d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone, donc d'explicitier la règle d'urbanisme en éclairant en particulier les dispositions réglementaires qui viennent en superposition du zonage et dont les effets se cumulent à l'application du règlement des zones.

Le **rapport de présentation** du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL comprend trois volets :

- Le premier volet comprend l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'exposé du diagnostic, prévus aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> alinéas de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Le deuxième volet comprend la liste raisonnée des « besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, et de services », prévue au même deuxième alinéa de l'article L.123-1-2 ;
- Le troisième volet présente les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), pour concevoir les orientations particulières d'aménagement et de programmation, et pour délimiter les zones, puis expose les motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones, enfin évalue les incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement » a ajouté un nouvel alinéa à l'article L.123-1, devenu l'article L.123-1-6 du fait de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, du Code de l'Urbanisme : « *Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».

### **3.1.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est défini par l'article L.123-1-3, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».*

À partir des besoins répertoriés dans la seconde partie du rapport de présentation, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) (la pièce n° 2) définit donc la politique spatiale voulue par les élus, au regard des prévisions économiques et démographiques. Il expose les intentions sur lesquelles s'appuient le zonage défini par le plan et les normes imposées par le règlement.

Le P.A.D.D. est ainsi la « clé de voûte » du dossier du P.L.U..

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime donc le projet urbain pensé par les élus : Le document demeure, pendant la durée du P.L.U., le cadre de référence et un gage de cohérence pour les actions engagées par les élus aussi bien que pour les projets particuliers menés par les tiers ; il fonde la légitimité du règlement.

### **3.1.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** sont définies par l'article L.123-1-4, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements [...].*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation, et du stationnement [...].*

Les orientations d'aménagement relatives à certains quartiers – alors facultatives - ont été introduites par les dispositions de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Ces orientations – géographiques - correspondaient aux prescriptions particulières – facultatives - que pouvait contenir le P.A.D.D. créé par la loi « S.R.U. ».

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ( dite la « Loi Grenelle II ») a complété ces orientations particulières en leur adjoignant un volet relatif à la programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation, relatives à certains quartiers, sont une pièce désormais obligatoire du P.L.U., mais toujours distincte du P.A.D.D.. Elles peuvent être utiles dans des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer, ou à aménager. Ces orientations prévoient alors les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les abords et le patrimoine urbains, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain, et pour assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le P.A.D.D.. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité. En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement auquel les autorisations d'aménager ou de construire doivent être conformes.

Dans le cadre du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ( la pièce n° 3 ) concernent essentiellement deux secteurs du territoire communal :

- Les abords de la rue des Carouges, ouverts au renouvellement urbain, dans la zone urbaine UA ;
- Les abords du chemin des Meuniers ( le front urbain régional ).

### **3.1.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

Le document graphique est adossé au règlement au titre des articles L.123-1 et L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Le **document graphique** du règlement ( la pièce n° 4 ) du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL, entre autres données, fixe donc les limites des zones et des secteurs, délimite les espaces boisés classés, situe et définit les emplacements réservés, désigne et circonscrit les éléments remarquables du paysage ou du patrimoine bâti...

Le **document graphique** du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL comprend une planche générale, unique, au 1 / 5000.

### 3.1.5. LE RÈGLEMENT

Le Règlement est défini par l'article L.123-1-5, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

*« Le Règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développements durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions [...] ».*

À ce titre, le règlement et son document graphique peuvent :

1. Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
2. Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
3. [ Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du 7 décembre 2000 ] ;
4. Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions, et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
5. Délimiter les zones ou les parties de zone dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement des bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13<sup>e</sup> ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
6. Préciser le tracé et les caractéristiques de voies de circulation à conserver, à modifier, ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies ou espaces réservés au transport public, et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements ou aménagements susceptibles d'y être prévus ;
7. Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 7.bis. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif [ Loi du 4 août 2008, article 104 ] ;
8. Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts ;
9. Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
10. Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
11. Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements ; il peut délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
12. Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13. Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise - dans les zones urbaines et à urbaniser – dans les zones à protéger en raison de la qualité de leur paysage et de leur écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L.123-4 [ du Code de l'Urbanisme ], des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- 13 bis. Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;
14. Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit [...];
15. Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe [ Loi du 25 mars 2009, article 31 ] ;
16. Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale [ Loi du 25 mars 2009, article 32 ] ».

L'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme ajoute des servitudes particulières, mais facultatives, aux zones urbaines ou urbanisables définies par le zonage du P.L.U. :

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions sont toutefois autorisées ;
- b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement qu'il définit ;
- c) À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;
- d) [ Alinéa ajouté par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, article 4, et abrogé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 32 ] ».

L'article L.123-4 ajoute des servitudes particulières, mais facultatives, aux espaces naturels définis par le zonage du P.L.U. :

« Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation des sols fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire, constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par un décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat ».

Le **règlement** ( la pièce n° 5 ) du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL réunit :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- Les règles particulières applicables à chacune des zones.

Dans le cadre du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL, le **règlement** comprend aussi des annexes propres :

- Des définitions ;
- La liste des espaces particuliers.

### **3.1.6. LES ANNEXES**

Distinctes des annexes propres du règlement, les **annexes réglementaires** du P.L.U. ( les pièces n° 6-[N] ) sont listées par les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme. Elle sont obligatoirement ajoutées au dossier du P.L.U., mais demeurent purement informatives.

Ces annexes se composent de 3 volets :

- Les périmètres institués indépendamment du P.L.U. ( les périmètres des Z.A.C., du droit de préemption urbain, des zones d'étude au sens de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, etc... ) ;
- Les servitudes d'utilité publique instituées dans un but d'intérêt général ( la Zone Agricole Protégée [ Z.A.P. ], l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ( A.M.V.A.P. ), la liste des monuments historiques protégés et leur périmètre de protection [ P.P.M.H. ], les abords des canalisations de transport de gaz et d'électricité, la protection des transmissions radioélectriques, les abords des voies de chemin de fer, les abords des cimetières, etc... ) ;
- Et enfin les éléments techniques tels les annexes sanitaires ( l'eau, l'assainissement, l'élimination des déchets ), et les autres documents distincts du P.L.U. mais pouvant avoir indirectement des incidences sur le droit des sols.

Les **servitudes d'utilité publique** sont indépendantes de la règle d'urbanisme ; elles s'imposent à toutes les demandes d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants envers les droits à construire.

Les **annexes sanitaires** rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement, et au système d'élimination des déchets.

Les **secteurs d'isolation acoustique au long des voies de transports terrestres** regroupent les voies de circulation ( routières et ferroviaires ) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquelles des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructions neuves ;

Les **périmètres spécifiques** reportés dans le P.L.U. ont des incidences sur le mode d'occuper ou d'utiliser le sol.

L'article R.123-13 liste ainsi :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;

3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 [...];
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L.430, à l'intérieur desquelles s'applique les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaire délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980, relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'action forestière, et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimitées en application des alinéas 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, et 3<sup>e</sup>, de l'article L.126-1 du Code Rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III, et V du Livre 1<sup>er</sup> du Code Minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2, à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lequel un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement ;
14. [ Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 ] Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. [ Décret n° 2006-821 du 7 juillet 2006 ] Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels.
16. [ Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 ] Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application des articles L.123-1-11 et L.127-1 [ la délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ] ;
17. [ Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 ] Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L.332-11-3.
18. [ Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011 ] Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L.128-1 [...];
19. [ Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011 ] Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L.111-6-2 ne s'applique pas.

Et l'article R.123-14 liste :

1. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;

2. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1<sup>1</sup> ;
3. Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
4. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
5. D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
6. Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement ;
7. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendus opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'Environnement et les dispositions d'un projet de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du Code Minier ;
8. Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
9. [ *Décret n° 2006-1683 du 22 décembre 2006* ] L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L.145-5.

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable aux terrains soit exprimé dans le règlement ( la pièce n° 5 ), les autres pièces du dossier de P.L.U. sont importantes, dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol.

---

<sup>1</sup>. L'article L315-2-1 a été abrogé par l'ordonnance n° 2005-1527, article 22.

## **3.2. L'EFFET DU P.L.U.**

### **3.2.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Le rapport de présentation n'est pas opposable aux tiers.

### **3.2.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Introduit par la « Loi S.R.U. » du 13 décembre 2000, le P.A.D.D. était directement opposable aux demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, au même titre que le règlement et son document graphique. Cette dualité était souvent une source de désaccords, préjudiciables à la sécurité juridique. Depuis l'entrée en vigueur de la « Loi Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le P.A.D.D. n'a plus comme objet que la définition des orientations générales d'urbanisme retenues par les élus. Il n'est donc plus opposable – directement - aux tiers et ne débouche plus que sur une obligation de compatibilité envers les autres pièces du P.L.U..

Le rapport de compatibilité diffère du rapport de conformité par le fait qu'il tolère certains écarts de la norme inférieure par rapport à la norme supérieure, tant que ces écarts ne contrarient pas les options fondamentales de la norme supérieure. La notion de compatibilité, ainsi distinguée de celle de conformité, laisse donc aux personnes publiques ou privées une « marge de manœuvre » par rapport à la norme supérieure, i.e. par rapport à l'orientation générale du P.A.D.D..

### **3.2.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation restent des documents « opposables » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Mais ces autorisations d'urbanisme doivent être « compatibles » avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et avec leurs documents graphiques, comme le prévoit l'article L.123-5 :

*« Le règlement et les documents graphiques du plan local d'urbanisme sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques [...] ».*

### **3.2.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

Le document graphique – du règlement - reste une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Ces autorisations d'urbanisme doivent être « conformes » aux « règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme », comme le prévoit l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique, mais « compatible » avec le P.A.D.D. comme avec l'orientation d'aménagement et de programmation et avec ses documents graphiques.

### 3.2.5. LE RÈGLEMENT

Le **règlement** ( la pièce n° 5 ) du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL comprend :

- Les **dispositions générales** ;
- Les **dispositions applicables** aux zones urbaines, aux zones agricoles, et aux zones naturelles et forestières.

Dans le cadre du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL, le **règlement** comprend aussi, des annexes propres :

- Les **définitions** précisant les termes employés dans le corps du règlement ;
- La liste des espaces particuliers, avec la liste des **emplacements réservés**, la liste des **espaces boisés classés**, la liste des **éléments remarquables du paysage** et celle des **éléments remarquables du patrimoine bâti**.

#### 3.2.5.1. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'URBANISME

Le titre I du règlement du P.O.S. décrivait les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire considéré. Ce titre 1 n'entre plus dans le contenu réglementaire – obligatoire – du P.L.U., mais demeure un préambule utile à la compréhension et à l'application du règlement.

Le règlement du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL comprend donc un préambule, qui contient des « dispositions générales » :

- L'article 1 cadre le **champ d'application** du règlement : La règle d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de VAUX-LE-PENIL [...].
- L'article 2 circonscrit la **portée du règlement** tant au regard du Règlement National d'Urbanisme ( le R.N.U. [ les articles R.111 du Code de l'Urbanisme ] ) qu'au regard des règles découlant d'autres législations :
  - Les règles du Plan Local d'Urbanisme de VAUX-LE-PENIL se substituent à celles de la section I du chapitre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1 a conféré un caractère d'ordre public [...];
  - Des lois et des règlements demeurent applicables, même lorsqu'une règle d'urbanisme est définie par le P.L.U. ; en plus de certains articles R.111-[N] du Code de l'Urbanisme, il s'agit, notamment, des textes regroupés dans les annexes du P.L.U. ( les pièces n° 6-[N] ), telles que les servitudes d'utilité publique ; ces textes peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du P.L.U..
- L'article 3 définit la **division du territoire** : Le Plan Local d'Urbanisme de VAUX-LE-PENIL découpe le territoire communal en zones différenciées et délimite les espaces particuliers, comme les emplacements réservés, les espaces boisés classés [...].

- L'article 4 circonscrit les **adaptations mineures** : L'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou encore le caractère des constructions avoisinantes.
- L'article 5 rappelle les textes applicables aux clôtures, aux installations et aux travaux divers, aux espaces boisés classés et non-classés.
- L'article 6 définit les règles applicables aux espaces boisés classés et aux éléments remarquables du paysage.

### 3.2.5.2. LES RÈGLES PARTICULIÈRES D'URBANISME

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) : Pour chaque zone, le règlement du P.O.S. comprenait quinze articles ; celui du P.L.U. déroule désormais quatorze articles. En effet, les possibilités de dépasser le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.), que précisaient les articles 15 du règlement, ont été supprimées par la loi S.R.U..

Pour le reste, le nouvel article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, qui concerne le contenu du règlement du P.L.U. et fixe les éléments que celui-ci peut contenir, reprend globalement les rubriques antérieures de l'ancien R.123-21, à l'exception de certaines évolutions.

Outre ces évolutions qui concernent principalement la forme du règlement, les principales lois qui ont modifié le droit de l'urbanisme ces dernières années (la « Loi S.R.U. », la « Loi Urbanisme et Habitat », la « Loi Grenelle II ») ont comporté des dispositions qui ont provoqué des changements de fond dans le choix des règles et leur application, notamment :

- L'article R.123-9 ne précise plus que le règlement doit « *déterminer l'affectation dominante des sols par zones [...] en précisant l'usage principal qui peut en être fait* » comme le précisait l'ancien article R.123-21 ;
- La fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles par l'article 5 du règlement a été soumise, par la loi S.R.U., à une condition : La règle doit être justifiée par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel. Elle a aussi été assortie, avec la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, d'une seconde condition ; la règle doit être justifiée par le souci de « *préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* » (le nouvel article L.123-1-5-12° du Code de l'Urbanisme).
- Le calcul des droits à construire, sur les terrains issus de divisions, a évolué à la suite de l'abrogation par la loi « S.R.U. » du contenu de l'ancien L.111-5 du Code de l'Urbanisme :
  - Les parcelles, issues de la division d'un terrain bâti, bénéficient de droits à construire exempts de toute déduction de droits déjà utilisés,
  - Le nouvel article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi « Urbanisme et Habitat », permet désormais au P.L.U., dans les zones dotées d'un C.O.S., d'instaurer cette règle de déduction des droits à construire déjà utilisés, toutefois, cette déduction n'est applicable qu'aux divisions effectuées après l'approbation du plan la prévoyant, et n'est valide que pendant un délai de 10 ans suivant la division,
  - Le C.O.S. applicable à la date de la division est garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau C.O.S., en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'applique que s'il est plus favorable au projet,
  - Enfin, le vendeur doit fournir à l'acheteur un certificat attestant de la Surface Hors Œuvre Nette (la S.H.O.N.) déjà utilisée.

### *Le caractère de la zone*

Le caractère de la zone, présenté dans le « chapeau » du chapitre concernant la zone et définissant son affectation dominante, n'entre plus dans le contenu réglementaire du P.L.U.. Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la « Loi S.R.U. », et qui conduit, en principe, à admettre toutes les occupations et les utilisations du sol.

### *Les articles 1 et 2 ( les alinéas 1 et 2 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières, alors que, dans les P.O.S., l'article 1 arrêtait la liste des occupations du sol admises et l'article 2 arrêtait celles soumises à des conditions particulières. Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la « Loi S.R.U. », et qui conduit, comme un principe, à admettre toutes les occupations et les utilisations du sol, sauf celles qui sont interdites ou restreintes, mais justifiées par des motifs d'intérêt général.

Dans un souci de transparence, l'article 2 rappelle les normes supérieures auxquelles sont soumises les règles du P.L.U. dans la zone concernée :

- Les dispositions applicables aux terrains soumis au risque de retrait-gonflement des argiles ;
- Les dispositions applicables aux terrains situés près des lignes électriques à haute tension.

### *L'article 3 ( l'alinéa 3 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 3 permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles, et de préciser les conditions d'accès aux terrains à partir des voies actuelles ou futures, quelle que soit leur nature, privée ou publique.

### *L'article 4 ( l'alinéa 4 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 4 fixe les conditions de la desserte des terrains constructibles par les réseaux collectifs d'adduction d'eau, d'alimentation en électricité, d'évacuation des eaux pluviales, et d'évacuation des eaux usées, ainsi que celles de la répartition des déchets. La capacité de ces réseaux est un élément important dans la définition des partis d'aménagement, en particulier, dans la répartition entre les zones U et les zones AU du P.L.U..

### *L'article 5 ( l'alinéa 5 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

La « Loi S.R.U. » favorise la densification et la mixité sociale. L'article 5, relatif à la taille des terrains, ne peut désormais fixer de superficie minimale que dans la mesure où elle est justifiée par des nécessités techniques liées à l'assainissement individuel. En outre, la loi « Urbanisme et Habitat » a étendu, par son article 17, cette possibilité : Désormais, outre des justifications par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, l'article 5 du P.L.U. peut aussi fixer une superficie minimale, lorsque cette règle est justifiée par « *la préservation de l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone considérée* ».

À VAUX-LE-PENIL, cette possibilité est utilisée dans la seule zone UC, afin de préserver « *l'intérêt paysager* » du coteau de la Seine et des abords de la Noue.

### *Les articles 6, 7, et 8 ( les alinéas 6, 7, et 8, de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

Les articles 6, 7, et 8 fixent l'implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres. Ces règles concourent à la création de la

forme urbaine : Elles déterminent la perception des espaces publics ( les perspectives, les places, les fronts bâtis...), la lisibilité des espaces non accessibles ( les jardins privés le long des voies, les espaces entre les constructions...), ainsi que la perception des espaces non visibles ( les boisements en fond de parcelle, l'aération des cœurs d'îlot...).

Ces règles sont adaptées au tissu urbain existant : Dans le centre ancien, les constructions doivent être implantées sur l'alignement ; dans les autres zones urbaines, les constructions doivent être implantées en retrait des voies. Dans le centre, les constructions doivent être implantées, dans une bande de 20 mètres de profondeur, sur les limites mitoyennes ; dans les autres zones urbaines, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ces retraits, qui ne peuvent être inférieurs à un minimum, sont proportionnés à la hauteur des constructions et à la nature des baies. Ces dispositions ont pour finalité de préserver un ensoleillement convenable des pièces principales.

#### *L'article 9 ( l'alinéa 9 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 9 régleme l'emprise au sol des constructions. En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions permet d'influer efficacement sur la morphologie urbaine ; en outre, elle correspond à la volonté d'aérer le tissu urbain, et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Le coefficient d'emprise au sol autorisé est ainsi plus important dans la zone correspondant au bourg ancien ( 60 % ) que dans les confins du territoire communal ( 25 % ).

#### *L'article 10 ( l'alinéa 10 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 10 définit un plafond maximal – un *velum* - au-dessus duquel la construction ne peut être édifiée, et module ce *velum* en fonction de la distance à l'espace public. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration des constructions neuves dans le tissu urbain et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de l'espace urbain.

Ces règles sont adaptées au tissu urbain existant : Dans le centre ancien, la hauteur maximale est de 9 mètres pour la façade ( R + 2 [ ou R + 1 + C ] ), tandis que dans les zones pavillonnaires, elle est de 6 mètres ; elle est parfois assouplie pour les équipements collectifs d'intérêt général, pour lesquels une sur-hauteur – raisonnable – peut apporter une monumentalité compatible avec la nature édilitaire de la construction.

#### *L'article 11 ( l'alinéa 11 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 11 définit l'aspect extérieur des constructions : Les règles générales utilisées ne doivent pas permettre les constructions ou les installations qui, par leurs volumes, leurs matériaux, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages ; autant que faire se peut, elles doivent aussi éviter le bavardage et conserver un caractère normatif.

Toutefois, ces règles générales ne doivent pas exclure la création de formes architecturales contemporaines, dont l'intérêt public est affirmé par l'article 1<sup>er</sup> de la Loi du 3 janvier 1977, dès lors que ces formes nouvelles respectent l'environnement et valorisent l'espace urbain

Enfin, l'article 11 définit les règles applicables aux éléments remarquables du patrimoine historique ou architectural de VAUX-LE-PENIL, ainsi désignés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup>.

#### *L'article 12 ( l'alinéa 12 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 12 fixe les normes du stationnement des véhicules. Les règles du P.O.S. actuel sont, globalement, conservées, et complétées.

### *L'article 13 (l'alinéa 13 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)*

L'article 13 définit des règles en ce qui concerne l'aménagement des espaces libres. Les règles visent à préserver un tissu urbain aéré et boisé, et à transformer les espaces libres, en général, et, en particulier, les espaces libres laissés par les reculements sur les voies publiques ou privées, en espaces verts ou boisés : L'article 13 impose, dans la plupart des zones, la plantation d'arbres de haute tige en fonction d'un ratio minimal ( un arbre par tranche de 200 mètres carrés d'espace libre dans les espaces pavillonnaires ). Enfin, l'article 13 définit les règles applicables aux éléments remarquables du paysage naturel ou urbain de VAUX-LE-PENIL, ainsi désignés par le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7°.

### *L'article 14 (l'alinéa 14 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)*

Comme le prévoit l'article L.123-1-13<sup>e</sup>, la fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols est facultative dans les zones U et AU : « [...] *Le règlement peut [...] fixer un ou des coefficients d'occupation des sols, qui déterminent la densité de construction admise* ». Dans les espaces urbains denses, en effet, les règles définissant le gabarit constructible ( les articles 6, 7, 8, 9, et 10 ) permettent de contrôler l'évolution des formes urbaines.

La possibilité de dépasser le C.O.S. a été supprimée par la loi « S.R.U. ».

### *L'article 15 (l'alinéa 15 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)*

Le règlement du P.L.U. peut imposer aux constructions, aux installations, et aux aménagements, des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. Cette possibilité n'est pas utilisée à VAUX-LE-PENIL.

### *L'article 16 (l'alinéa 16 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)*

Le règlement du P.L.U. peut imposer aux constructions, aux installations, et aux aménagements, des obligations en matière en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Cette possibilité n'est pas utilisée à VAUX-LE-PENIL.

### *Les articles obligatoires*

Parmi les 14 articles, seuls certains sont obligatoires.

Dans une zone urbaine, les articles relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sauf si ces règles sont exprimées sur les documents graphiques ( les articles 6 et 7 ).

Toutefois, la doctrine est divisée sur ce point : L'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9 dispose que « *les règles mentionnées aux 6° et 7°, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques* ».

Une partie de la doctrine considère, par une lecture extensive de cet avant-dernier alinéa, que ces règles **doivent** être fixées, et **peuvent** être fixées, soit par le règlement, soit par le document graphique ( P. Hocreitère, *Le Plan Local d'Urbanisme* )

Une autre partie de la doctrine considère, par une lecture stricte du premier alinéa ( « *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes [...] 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique ; 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...]* » ), et par une lecture littérale de l'avant-dernier alinéa, que ces règles **peuvent** être fixées, mais **doivent** être fixées par le document graphique, si elles ne le sont pas par le règlement ( I. Cassin, *Le Plan Local d'Urbanisme* ).

En outre, dans les secteurs constructibles délimités des zones naturelles, agricoles et forestières, la hauteur, l'implantation, et la densité (les articles 6, 7, 10, et 14) doivent également être réglementées, afin « *d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

En tout état de cause, dans la mesure où le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL vise à maintenir la qualité des espaces publics urbains et des espaces agricoles ou naturels, apparaissent nécessaires, selon les zones, des règles concernant l'implantation des constructions nouvelles sur un même terrain (l'article 8), des règles concernant l'emprise des constructions nouvelles sur leur terrain (l'article 9), des règles concernant la hauteur absolue ou relative des constructions nouvelles (l'article 10), des règles concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles (l'article 11), des règles concernant l'environnement libre des constructions nouvelles (l'article 13), et, dans certaines zones, des règles concernant la S.H.O.N. maximale des constructions nouvelles (l'article 14).

### *Les règles différentielles*

L'article R.123-9 dispose : « [...] *Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal reste celui de la morphologie urbaine recherchée. Toutefois le règlement peut moduler les règles dans une même zone selon les destinations des constructions autorisées.

L'article R.123-9 reconnaît ainsi neuf catégories de constructions :

- L'habitation, sans que la règle puisse distinguer entre la maison individuelle et l'immeuble collectif ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Le bureau ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- L'entrepôt ;
- L'équipement public ou collectif d'intérêt général.

### *Les définitions*

Les définitions précisent les termes techniques utilisés par le règlement.

### *La liste des espaces particuliers*

La liste des espaces particuliers regroupe dans une annexe propre au règlement :

- La liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts ;
- La liste des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les listes des différents éléments du paysage et du patrimoine bâti, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme...

### 3.2.5.3. L'OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

Le règlement – avec son document graphique - reste une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

L'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi que « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique, mais « compatible » avec le P.A.D.D. comme avec l'orientation d'aménagement et de programmation et avec ses documents graphiques.

Les annexes propres du règlement sont opposables, comme le corps du règlement.

### 3.2.6. LES ANNEXES

Distinctes des annexes propres du règlement, les **annexes réglementaires** du P.L.U. demeurent purement informatives.

**LES CHOIX OPÉRÉS DANS L'ÉLABORATION DU PROJET  
URBAIN ET LES MOTIFS RETENUS POUR LA TRADUCTION  
RÉGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN**

Ce sous-titre 2<sup>nd</sup> « *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 [...]* ».

Il est donc découpé en trois chapitres :

- Les orientations stratégiques du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U. ) ;
- Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D. ), et pour concevoir les orientations particulières d'aménagement, lorsque le P.L.U. comprend cette pièce ;
- Les choix retenus pour délimiter et caractériser les zones.

Les dispositions réglementaires – opposables aux pétitionnaires - du P.L.U., qui se situent dans le règlement écrit et le document graphique, prennent en compte notamment les dispositions supra-communales, portées à la connaissance de la Commune par le Préfet, conformément à l'article L.121-2 du Code de l'Urbanisme. La règle d'urbanisme applique, en particulier, les principales orientations définies par les documents supra-communaux et communaux de planification déjà élaborés sur le territoire de VAUX-LE-PENIL, tels le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F. ) tels aussi le Programme Local de l'Habitat ( P.L.H. ) de l'Agglomération de Melun, le Schéma de Développement Commercial ( S.De.C. ) de Seine-&-Marne, le Plan de Déplacements Urbains ( P.D.U. ) de l'Ile-de-France et le Plan Local des Déplacements ( P.L.D. ) de la Communauté d'Agglomération de Melun.

Ces dispositions réglementaires du P.L.U. répondent enfin, par leur organisation et leur contenu, aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et par les lois ultérieures, et à leurs décrets d'application, qui ont considérablement modifié le Droit de l'Urbanisme.

### **3.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.**

#### **3.3.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.**

Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : « [ Un développement ] *qui vise à satisfaire aux besoins de développement et à la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* » [ l'article L.110-1 du Code de l'Environnement ]. Les enjeux du développement durable, en matière d'aménagement urbain, découlent de quelques constats simples :

- L'étalement urbain anarchique dégrade les espaces naturels, et spécialise les territoires ;
- L'étalement urbain incontrôlé accentue la fracture sociale entre les différents ensembles des espaces urbains ( du « quartier sensible » à l'« îlot protégé » ), et entre les habitants de ces différents ensembles ( la « ségrégation sociale » ) ;

- L'étalement urbain anarchique suscite des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et, par ricochet, accroît les nuisances ( la pollution, le bruit, et le stress ) de la vie urbaine ;

L'étalement urbain anarchique « pompe » les ressources naturelles, multiplie les services publics ( les voiries, les réseaux divers, les transports publics ), épuise les budgets communaux, et accentue la pression fiscale.

### 3.3.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de sa compétence. L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme définit les grands objectifs assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier :

« Les schémas de cohérence territoriale, les **plans locaux d'urbanisme**, et les cartes communales, déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1. *L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'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 ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- 1 bis. *La qualité urbaine, architecturale, et paysagère des entrées de ville ;*
2. *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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;*
3. *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

Ces grands enjeux, exposés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, peuvent ainsi être résumés :

- L'équilibre entre les territoires naturels ou agricoles et les espaces urbanisés ou urbanisables ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans les espaces urbains ;
- La maîtrise des déplacements motorisés et la prévention des nuisances, ainsi que la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, et des écosystèmes.

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison de ces trois principes ( le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale, le principe de préservation de l'environnement ) et des données locales ( les perspectives économiques et démographiques, les caractères du territoire communal, les besoins répertoriés ) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

### **3.3.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D.**

Le respect de ces trois objectifs ( l'objectif d'équilibre, l'objectif de diversité urbaine et sociale, l'objectif de préservation de l'environnement ) constitue un axe important de réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), en particulier, adapte ces objectifs au contexte local et aux données propres au territoire de VAUX-LE-PENIL, et décline ces objectifs dans ses orientations générales :

- L'objectif de préservation de l'environnement,
  - Par la préservation du caractère naturel et ouvert des berges de la Seine et par la prise en compte du Plan de Prévention du Risque d'Inondation ( P.P.R.I.) de la Vallée de la Seine,
  - Par le rappel du risque lié à la présence d'argile dans les sols et par la prise en compte du futur Plan de Prévention du Risque de Mouvements de Terrains ( P.P.R.M.T.),
  - Par la protection du plateau agricole à l'est du chemin des Meuniers,
  - Par la protection de la ressource en eau et du cours de la Noue,
  - Par la préservation des massifs forestiers et des zones humides, et notamment des mares dans le Buisson de Massoury,
  - Par la protection des lisières de ces mêmes massifs forestiers,
  - Par la prise en compte des outils d'inventaire et de protection des espaces naturels, comme les Z.N.I.E.F.F.,
  - Par l'élargissement et l'aménagement du corridor écologique esquissé entre le Buisson de Massoury et le parc de Vaux-le-Vicomte,
  - Par le rétablissement du corridor écologique entre le parc de Faucigny-Lucinge et le bois de Livry,
  - Par la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, et par la lutte contre l'étalement urbain,
  - Par la protection du tissu urbain du centre ancien, autour du château et du parc de Vaux, et la préservation des espaces aérés de la nappe pavillonnaire,
  - Par le repérage et la protection, dans les espaces urbanisés, pour des raisons architecturales ou historiques, des éléments remarquables du patrimoine bâti,
  - Par le repérage et la protection des éléments remarquables du paysage urbain,
  - Par le repérage – et la protection – des espaces verts intérieurs dans les grands ilots,
  - Par la protection, dans le tissu urbain, des espaces naturels résiduels ( le parc de Faucigny-Lucinge, le parc des Ormessons, le jardin et le parc des Egrefins, le jardin de l'école Gaston-Dumont ), et l'esquisse d'une « trame verte » urbaine débouchant sur le chemin des Meuniers,
  - Par la valorisation des équipements ouverts ( les stades, le cimetière ) comme des éléments – des jalons - de la « trame verte »,
  - Par la création d'un réseau de chemins piétonniers et cyclables, destinés à favoriser des déplacements plus respectueux de l'environnement au sein des espaces urbanisés,
  - Par la préservation d'une forme urbaine aérée sur le coteau et le repérage des cônes de vue sur la vallée de la Seine et la forêt de la Rochette,

- Et par le soutien, par des règles idoines, aux constructions économes en énergies fossiles, en général, et, en particulier, aux toitures végétalisées dans les secteurs collectifs ;
  
- L'objectif de diversité urbaine et sociale,
  - Par la recherche de l'équilibre entre l'habitat et l'activité économique, ainsi que de la proximité entre le logement et l'emploi,
  - Par l'accroissement de la part des logements sociaux ( 16,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ) dans le parc des logements, et leur répartition sur l'ensemble du territoire urbanisé,
  - Par la densification "positive" des espaces mixtes dans le centre historique,
  - Par la maîtrise de la réhabilitation ou du renouvellement du patrimoine bâti ancien du centre historique,
  - Par la poursuite de l'opération des Terrains-Rouges, et l'introduction de la mixité fonctionnelle dans la frange méridionale de la zone industrielle,
  - Et par le renforcement de la mixité sociale et de la mixité inter-générationnelle dans les différents quartiers de la commune ;
  
- L'objectif d'équilibre,
  - Par la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels ;
  - Par le maintien du dynamisme naturel de la population, et si possible le redressement du solde migratoire,
  - Par le renforcement de la mixité sociale, par la diversification des logements proposés (le logement libre et le logement social, le logement collectif et la maison individuelle, le locatif et l'accession, les grands et les petits logements), dans le cadre défini par le P.L.H. de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine,
  - Par la mise en valeur de la séquence formée par la rue Bouton-Gaillard, la rue du Grand-Pressoir, la rue des Ormessons, la rue des Carouges, et la rue des Rechèvres, constituant l'axe historique de Vaux, ouvrant des vues sur la vallée de la Seine et le vallon de la Noue, et reliant les éléments identitaires de la centralité ( le château et l'église, le conservatoire, l'espace François-Mitterrand, la Mairie ),
  - Par la mutation complète ou partielle d'anciens sites industriels vers des zones mixtes à destination de logements ou de bureaux, notamment dans le prolongement de l'opération des Terrains-Rouges,
  - Par, dans l'enceinte du parc de Faucigny-Lucinge, le maintien de l'activité hospitalière et la préservation d'un vaste enclos vert au cœur du tissu urbain,
  - Par la programmation de deux nouveaux franchissements de la Seine, destinés à relier le centre de Vaux-le-Penil à la gare de Melun,
  - Et par l'atténuation des contrastes entre la zone industrielle et les espaces résidentiels proches, soit par des « zones de transition », soit par des « ruptures vertes »...

Les orientations générales du P.A.D.D. ambitionnent, au travers **du document d'urbanisme**, la formation d'**une ville attractive et solidaire, ouverte et mixte, fonctionnelle et belle...** Que condense le projet politique porté par l'équipe municipale : « Une ville active et citoyenne »...

### 3.4. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ( dite la « Loi Grenelle II »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par cette même loi du 12 juillet 2010 prévoit que ces Orientations d'Aménagement et de Programmation respectent les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( le texte de l'article L.123-1-4 est cité dans le préambule de la pièce n° 3 du dossier du P.L.U. ).

Ces orientations d'aménagement et de programmation, relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier de P.L.U..

Dans le cadre du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ( la pièce n° 3 ) concernent essentiellement deux secteurs du territoire communal :

- Les abords de la rue des Carouges, ouverts au renouvellement urbain, dans la zone urbaine UA ;
- Les abords du chemin des Meuniers ( le front urbain régional ).

Ces orientations particulières d'aménagement et de programmation peuvent être exprimées par un ou des schémas d'aménagement et par un texte expliquant les objectifs urbains et les contraintes programmatiques, opposables aux aménageurs.

Ces orientations relatives à certains quartiers visent à assurer une intégration correcte des nouveaux espaces urbains dans leur environnement déjà urbanisé, comme à garantir un niveau satisfaisant d'équipement dans ces nouveaux espaces urbains, d'une part, et à traduire sur le chemin des Meuniers, d'autre part, les injonctions du S.D.R.I.F..

Dans ses « orientations générales en matière de structuration des espaces urbains, d'intégration des lisières, et d'embellissement des paysages urbains », le P.A.D.D. définit les orientations relatives à la protection et à la mise en valeur du centre historique, où est situé le secteur des Carouges : *« Dans le bourg, le P.A.D.D. inscrit le renouvellement dans la continuité des alignements, des volumes, des trames, et des matériaux actuels ; sur les franges, il préconise le comblement des « dents creuses » dans le prolongement des espaces bâtis actuels, et l'ouverture à l'urbanisation des terrains enclavés ».*

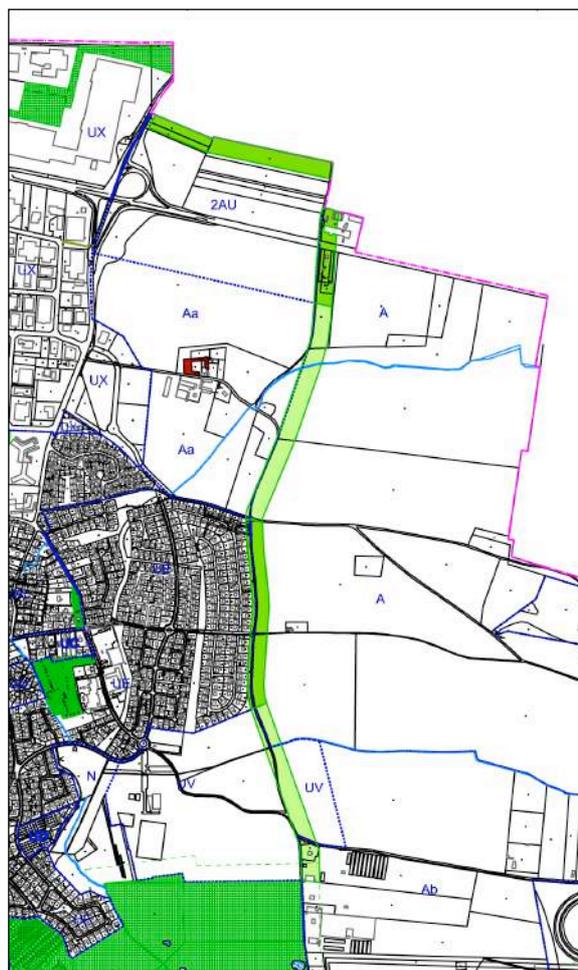
L'O.A.P. prévoit ainsi un curetage préalable de l'îlot, permettant de redonner aux bâtiments anciens, face à l'école, leur volumétrie, leur qualité, leur aspect originels, puis l'ouverture de deux sentes piétonnières entre la rue des Carouges et le parking public de la rue Charles-Brillard, et la délimitation des deux emprises constructibles, réglées sur les tracés de l'îlot.



Le secteur des Meuniers est repéré par le S.D.R.I.F. comme un « front urbain », représentant la limite entre les espaces urbanisés ou urbanisables et les espaces ouverts, et formant à la fois une ligne de contact et une épaisseur.

L'O.A.P. détaille les objectifs urbains assignés à ce « front urbain ».

Elle définit les différentes strates dans l'épaisseur du « front urbain » ; Une voie routière, réservée à la desserte locale, flanquée de deux bandes ou pistes cyclables et de larges trottoirs partiellement enherbés ; une bande verte, parfois densément arborée, afin de privilégier le caractère de limite urbaine et d'écran vert des espaces naturels, parfois faiblement arborée, afin de préserver les liens visuels entre le plateau agricole et, d'une part, la ferme de Germenoy, d'autre part, la plaine de la Buissonnière.



## 3.5. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

### 3.5.1. LE CHAMP D'APPLICATION

#### 3.5.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U.

Le P.L.U. couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la « Loi S.R.U. », par l'article 12 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, puis par l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 : « *Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire ; lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire [...]* ».

Toutefois cet article ajoute que « *dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur* ».

Or le territoire de VAUX-LE-PENIL ne comprend aucune partie couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, lié à un secteur sauvegardé. Le P.L.U. couvre donc l'intégralité du territoire communal.

#### 3.5.1.2. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE

Le document graphique découpe le territoire communal de VAUX-LE-PENIL en zones aux vocations diverses. L'article R.123-4 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9* ». L'article R.123-4 détermine ainsi 4 zonages possibles sur le territoire communal : Les zones urbaines ( les zones « U »), les zones à urbaniser ( les zones « AU »), les zones agricoles ( les zones « A »), et les zones naturelles ( les zones « N »).

L'article R.123-9 précise : « *[...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de la morphologie urbaine recherchée, quoique les règles puissent différer selon les destinations des constructions autorisées.

Un groupe est désigné par un radical, écrit en majuscule, « U » pour les zones urbaines, « AU » pour les zones urbanisables, « A » pour les zones agricoles, et « N » pour les zones naturelles et forestières. Le Code de l'Urbanisme impose ces radicaux.

Une zone est désignée, soit par un préfixe, soit par un suffixe, aussi écrits en majuscule, attachés au radical. Les préfixes (« 1 », « 2 »...) permettent de distinguer les deux types de zones « AU ». Les suffixes (« A », « B », « C », « D », « E », « GV », « L », « V », « X »...) permettent de désigner des zones différenciées, par leur caractère, par leurs objectifs urbains ou environnementaux, par leurs contraintes, que traduisent des règles adaptées ; ces lettres ne relèvent pas d'un codage imposé, mais d'une pratique propre à la Ville de VAUX-LE-PENIL.

Un secteur est désigné par un indice, écrit en minuscule, ajouté au suffixe. Les indices ( « a », « a1 », « b », « c », « v »...) permettent de désigner, dans certaines zones, des secteurs différenciés, dont découlent des règles particulières ; ces lettres ne relèvent pas d'un codage imposé, mais d'une pratique propre à la Ville de VAUX-LE-PENIL.

### 3.5.1.3. LE PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U.

Comme le P.O.S, le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL couvre l'intégralité du territoire communal.

Le plan de zonage du P.O.S. découpait le territoire de VAUX-LE-PENIL en plusieurs zones distinctes : 11 zones urbaines ( les zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UH, UL, UX, UY, et UZ ), une zone d'urbanisation future ( la zone NA ), découpée en plusieurs secteurs, une zone agricole ( la zone NC ), et une zone naturelle ( la zone ND ).

Le document graphique du P.L.U. découpe 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 d'urbanisation future ( la zone 2 AU )~~, une zone agricole ( la zone A ), et une zone naturelle et forestière ( la zone N ).

Le plan de zonage du P.L.U. assure une nette évolution dans la délimitation des zones, ce que résume le tableau ci-dessous ( ~~N.B. Le rapport de présentation du P.O.S. de VAUX-LE-PENIL ne comprend pas le tableau récapitulatif des surfaces des zones, ce qui ne permet pas d'évaluer les évolutions respectives des zones urbaines, des zones à urbaniser, de la zone agricole, et de la zone naturelle~~ ) :

ZONAGE DU P.O.S.	SUPERFICIE ( en hectares ) *	ZONAGE DU P.L.U.	SUPERFICIE ( en hectares )	ÉVOLUTION ( en hectares )
<b>ZONES URBAINES</b>				
UA	16,48	UA	104,28	+ 87,80
UB	143,3	UB	36,33	- 106,97
UC a	96,76	UC	123,17	+ 26,41
		UD	2,84	
		UE	72,32	
Z.A.C. des Jeux	5,93			
Z.A.C. du Clos	79,36			
		UGV	0,37	
		UL	18,37	
		UV	27,55	
UX	96,33	UX	158,59	+ 28,26
Z.A.C. des Justices	25,00			
Z.A.C. d'Entrée	9,00			
UY	1,60			
Total partiel	473,76	Total partiel	543,42	+ 69,66
<b>ZONES À URBANISER</b>				
NA	33,00			
NAx	4,16	2AU-	27,34	
Total partiel	37,16	Total partiel	0,00	- 37,16
<b>ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b>				
NC	278,33	A	375,81	+ 97,48
ND	377,89	N	259,13	- 118,76
Total partiel	657,05 *	Total partiel	634,94	- 22,11
<b>TERRITOIRE COMMUNAL</b>				
Total général	1.167,97	Total général	1.178,76	

. \* . Selon les données du rapport de présentation du P.O.S..

### **3.5.2. LES ZONES URBAINES**

Sont classés dans ces zones « U », au titre de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL distingue ainsi 9 zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal : La zone UA, la zone UB, la zone UC, la zone UD, la zone UE, la zone UGV, la zone UL, la zone UV, et la zone UX.

### 3.5.2.1. LA ZONE **UA**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UA** correspond au centre historique de VAUX-LE-PENIL, et à ses extensions anciennes.

L'occupation est caractérisée par le mélange des fonctions urbaines ( habitat, commerces, services, équipements ).

Le tissu urbain est caractérisé par l'implantation des constructions sur l'alignement et en front continu ( ou discontinu dans les extensions anciennes ). Il comprend deux espaces publics, majeurs dans le fonctionnement du centre, le parc des Ormessons, le jardin et le parc des Egreffins, ainsi que des équipements sportifs ( le stade et les tennis de la Mare des Champs ).

La zone **UA** comprend 3 secteurs particuliers :

- Le secteur UAa, qui correspond au noyau villageois - au centre historique - de Vaux-le-Penil ( environ 21,53 hectares ) ;
- Le secteur UAb, qui correspond au prolongement du centre historique vers le château de Vaux-le-Penil ( environ 12,88 hectares ) ;
- Le secteur UAc, qui correspond aux « dépendances », faiblement urbanisées, du centre historique sur le plateau ( environ 69,87 hectares ).

La zone **UA** englobe aussi le périmètre de la Z.A.C. des Jeux ; cette Z.A.C. est désormais achevée.

La zone **UA** couvre une superficie d'environ 104,28 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ce centre sont de plusieurs ordres :

- La préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- La mise en valeur du tissu urbain ( les places publiques, les avenues et les rues, les courées, les bâtiments culturels ou éducatifs, les activités commerciales, les équipements ) ;
- L'affirmation de la séquence formée par la rue Bouton-Gaillard, la rue du Grand-Pressoir, la rue des Ormessons, la rue des Carouges, et la rue des Rechèvres, comme l'axe historique, ouvrant des vues sur la vallée de la Seine et le vallon de la Noue, et reliant les éléments identitaires de la centralité ( le château et l'église, le conservatoire, l'espace François-Mitterrand, la Mairie ) ;
- Le maintien et le renforcement de la vocation multifonctionnelle, notamment en ce qui concerne le commerce dans les rues où cette vocation est affirmée ( la rue des Carouges, le centre commercial du Moustier ) et dans celles où une animation commerciale est nécessaire à la consolidation de la centralité ;
- La banalisation du tissu compris dans le périmètre de la Z.A.C. des Jeux ;
- L'ouverture de la Ferme des Jeux vers le centre historique, et l'extension de son pôle culturel ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots ;
- L'ouverture, dans les franges de la zone industrielle ( entre la rue de la Justice et la rue des Acacias, entre la rue Pierre-et-Marie-Curie et la rue des Egreffins ), des voies nouvelles destinées à ancrer ces franges dans un tissu urbain unifié ( le secteur UAc ) ;

- La délimitation plus nette des limites du « village » de Vaux ;
- L'implantation de nouveaux équipements.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UA du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UA, et – partiellement - à la zone UB, du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- L'inclusion des abords du château ( le secteur UAc ) et de l'avenue du Général-de-Gaulle, au détriment de la zone UB ;
- L'intégration dans le secteur UAc, des parties de la zone UB, comprises entre le centre historique et les franges de la zone industrielle ( les abords de la rue des Acacias ) ;
- L'intégration dans le secteur UAc de deux vastes parcelles, situées au sud de la zone industrielle et séparées par la rue Albert-Einstein ;
- L'inclusion du flanc occidental de la rue Bouton-Gaillard, ( le secteur UAb ), au désavantage de la zone UB ;
- L'inclusion du minuscule secteur UBb ;
- L'intégration de la Z.A.C. des Jeux dans le secteur central UAa et la suppression de la zone UZ ;
- De nombreuses « rectifications de frontières » entre la zone UA et ses voisines.

#### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UA**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'intégration des parties de la zone UB, comprises entre le cœur historique et les franges de la zone industrielle, et justifiée par la volonté de densifier ces espaces mutables, proches du tissu dense du centre, et de ses équipements collectifs ; elle est aussi justifiée par le potentiel urbain de l'avenue du Général-de-Gaulle, qui peut fédérer des équipements communs aux villes de Melun et de Vaux-le-Penil ; elle est enfin justifiée par la double volonté politique, d'une part de renforcer l'attractivité touristique du château et du parc de Vaux, d'autre part de développer des synergies commerciales entre le centre commercial du Moutier et les anciens commune du château.
- L'intégration des deux vastes parcelles, situées au sud de la zone industrielle, est justifiée par la mutabilité et par la situation stratégique du site, au bord de l'opération des Terrains-Rouges, à quelques encablures du centre historique ; cependant, cet espace est inscrit dans un « secteur d'attente » au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme ; cette dernière disposition garantit la réalisation d'un projet urbain cohérent avec les exigences qualitatives de la Ville et avec un développement harmonieux de l'espace urbain ; toutefois, dans la mesure où ce projet urbain n'est pas encore défini, l'ajout de ce « secteur d'attente » vise à éviter que ce futur projet soit rendu impossible ou plus difficile par des interventions intempestives des propriétaires ou de tiers.
- L'intégration de la Z.A.C. des Jeux dans la zone banalisée UA ( le secteur central UAa ) est justifiée par l'achèvement de la Z.A.C. ;
- Les « rectifications de frontières », entre la zone UA et ses voisines, sont justifiées par le choix de marquer fortement l'identité de chaque zone et d'éviter un « effet de dentelle » entre les diverses zones.

### 3.5.2.2. LA ZONE **UB**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UB** coïncide avec des extensions récentes du centre ancien de VAUX-LE-PENIL.

Elle correspond à deux espaces boisés, ouverts à l'urbanisation au cours des années 1970 : Le parc de Faucigny-Lucinge et le parc des Ormessons.

L'occupation est caractérisée, dans le parc de Faucigny-Lucinge, par une fonction résidentielle exclusive, mais près du parc des Ormessons, par la présence d'équipements collectifs ( l'école de Musique, l'espace François-Mitterrand ) et de commerces ( deux commerces à l'angle de la rue des Carouges et de la rue Germain-Siraudin ).

Le tissu urbain est marqué par la présence d'immeubles hauts, édifiés en dépit des trames viaire et parcellaire.

La zone **UB** comprend 2 secteurs particuliers :

- Le secteur UBa, qui concerne la partie urbanisée du parc de Faucigny-Lucinge ( environ 25,27 hectares ) ;
- Le secteur UBa1, qui correspond, au cœur du précédent, à l'emprise de l'hôpital de Melun ( environ 5,42 hectares ).

La zone **UB** couvre une superficie d'environ 36,33 hectares ( dont environ 5,64 hectares pour la zone UB *stricto sensu* ).

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone particulière sont de plusieurs natures :

- Le maintien de la forme urbaine actuelle, et la prévention de son extension ;
- L'ouverture de ces espaces clos sur leur environnement urbain ( la zone UB *stricto sensu* ) ou sur leur environnement naturel ( le secteur UBa ) ;
- L'ouverture, dans le parc de Faucigny-Lucinge, d'une allée piétonnière entre l'étoile de l'avenue du Général-de-Gaulle et l'allée des Ifs du domaine hospitalier ;
- L'animation de l'espace public ( les places, les rues et les sentes ) ;
- La préservation des espaces boisés et des espaces libres.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UB du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UB du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La création du secteur UBa1, autour de l'emprise de l'hôpital ;
- L'exclusion des abords du château, au profit de la zone UA ( le secteur UAc ) ;
- Dans le parc de Faucigny-Lucinge, le « détournement » de l'emprise de la future allée piétonnière, et le transfert de la partie boisée dans la zone naturelle ( 18,75 hectares ) ;
- L'exclusion du flanc occidental de la rue Bouton-Gaillard, au profit de la zone UA ( le secteur UAb ) ;
- L'exclusion des abords de la rue des Acacias, au profit de la zone UA ( le secteur UAc ) ;

- L'exclusion du restaurant de Germenoy au bénéfice de la zone industrielle ( le secteur UXc ) ;
- L'exclusion des rives de la Noue, au bénéfice de la zone UC ;
- La suppression du minuscule secteur UBb.

### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UB**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La réduction de la zone UB à deux sites est justifiée, à la fois, par le besoin de prendre en compte le caractère particulier des « coups partis » ( l'urbanisation du parc de Faucigny-Lucinge et l'opération de la rue Germain-Siraudin ), et par celui de prévenir la densification du coteau de la Seine et des rives de la Noue.

### 3.5.2.3. LA ZONE **UC**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UC** coïncide avec les faubourgs anciens de VAUX-LE-PENIL. Elle correspond à des espaces périphériques voués exclusivement à l'habitat individuel discontinu, présentant un caractère résidentiel ; elle est de plus traversée par la ligne S.N.C.F. de Melun à Monterau-Fault-Yonne, classée comme un axe nuisant de type II au sens de l'arrêté du 6 octobre 1978.

La zone **UC** ne comprend aucun secteur particulier.

La zone **UC** couvre une superficie d'environ 123,17 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ce quartier sont de plusieurs natures :

- La préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain en continuité des formes urbaines actuelles, ainsi que la densification mesurée des espaces interstitiels ;
- La préservation des vues depuis la rue de la Baste, vers la ville de Melun, au nord, comme vers le coteau et la forêt de La Rochette, à l'ouest et au sud ;
- La préservation des grands jardins et des espaces verts internes aux îlots ;
- La délimitation formelle des limites du « village » de Vaux ;
- Le maintien du caractère résidentiel de l'espace urbain ;
- Le repérage et la protection des éléments remarquables du patrimoine.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UC du P.L.U. correspond sensiblement à la zone homonyme du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La suppression du secteur UCa, sur le coteau, au profit de la zone UC banalisée ;
- L'inclusion des rives de la Noue dans la zone UC banalisée, au détriment de la zone UB ;
- L'exclusion d'un lotissement particulier, à l'ouest de l'école Gaston-Dumont, au profit de la zone UD ;
- L'intégration de la zone UY ;
- De nombreuses « rectifications de frontières » entre la zone UC et ses voisins.

#### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UC**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- Les « rectifications de frontières », entre la zone UC et ses voisins, notamment avec la zone UA, sont justifiées par le choix de marquer fortement l'identité de chaque zone et d'éviter un « effet de dentelle » entre les diverses zones.

- L'intégration de la zone UY, limitée au viaduc et au talus de la voie ferrée, est justifiée par la banalisation, souhaitée par l'opérateur public, des emprises ferroviaires ( cf. l'instruction portant abrogation de la circulaire DAU-DTT n° 90-20 du 5 mars 1990, relative à la prise en compte du domaine de la S.N.C.F. dans l'élaboration des documents d'urbanisme ).

### 3.5.2.4. LA ZONE **UD**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UD** correspond à une zone d'urbanisation récente et relativement distendue. Elle englobe les lotissements et les maisons individuelles diffuses.

La zone **UD** ne comprend aucun secteur particulier.

La zone **UD** enclave une partie du périmètre de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin ; cette Z.A.C. est désormais achevée.

La zone **UD** couvre une superficie d'environ 2,84 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces pavillonnaires sont de plusieurs natures :

- La fusion des tissus diachroniques et la baisse des densités ;
- La préservation du paysage pavillonnaire existant ( la trame parcellaire, les hauteurs, les volumes, la diversité architecturale ) et l'amélioration du bâti existant et des constructions neuves.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UD du P.L.U. correspond sensiblement au secteur UDb du document antérieur. Toutefois, elle subit une évolution par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- L'intégration d'un lotissement particulier, à l'ouest de l'école Gaston-Dumont, au détriment de la zone UC.

#### *La justification des évolutions*

L'évolution résumée ci-dessus est justifiée, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UD**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'intégration du lotissement particulier, à l'ouest de l'école Gaston-Dumont, est justifiée par la prise en compte du caractère particulier du lotissement de l'Aulnois.

### 3.5.2.5. LA ZONE **UE**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UE** correspond à une zone d'urbanisation récente et principalement pavillonnaire.

La zone **UE** ne comprend aucun secteur particulier.

La zone **UE** englobe une partie du périmètre de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin ; cette Z.A.C. est désormais quasi-achevée.

La zone **UE** couvre une superficie d'environ 72,32 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ce quartier sont de plusieurs natures :

- L'intégration de ces « espaces pavillonnaires » dans leur environnement urbain ;
- La mise en valeur des espaces publics ;
- L'amélioration du paysage urbain et sa mutation par la maîtrise de la densité et la préservation des équilibres entre les espaces verts et les volumes bâtis ;
- Le tissage de « liens urbains » entre les « espaces pavillonnaires » et les autres espaces urbains du territoire communal ;
- Le renforcement du pôle commercial du Clos-Saint-Martin.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UE du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La fusion des différents secteurs de la zone UE du P.O.S. ( la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin ) ;
- L'intégration du secteur UDa ( la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin ) ;
- L'intégration des différents secteurs des zones UG et UH ( la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin ) ;
- La fusion et l'intégration des secteurs UCb, UCc, UCd, et UCe, proches de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin ;
- L'intégration des abords de l'école Gaston-Dumont ;
- Des « rectifications de frontières » entre la zone UE et ses voisines.

#### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UE**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La fusion des différents secteurs de la zone UE du P.O.S. est justifiée par la simplification du document d'urbanisme ;
- L'intégration des différents secteurs de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin est justifiée par le quasi-achèvement de la Z.A.C. ;

- La fusion et l'intégration des secteurs UCb, UCc, UCd, et UCe, est justifiée par la simplification du document d'urbanisme ;
- Les « rectifications de frontières », entre la zone UE et ses voisines, notamment avec la zone UC ( sur la rue des Trois-Rodes ), sont justifiées par le choix de marquer fortement l'identité de chaque zone et d'éviter un « effet de dentelle » entre les diverses zones.

### 3.5.2.6. LA ZONE **UGV**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UGV** correspond à l'aire d'accueil des *gens du voyage*, sur le tertre de Cherizy. L'occupation est ainsi caractérisée par une emprise réduite et par une forte uni-fonctionnalité.

La zone **UGV** ne comprend aucun secteur particulier.

Elle couvre une superficie d'environ 0,37 hectare.

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone UGV sont de deux ordres :

- L'intégration de l'aire d'accueil des *gens du voyage* dans son environnement urbain ;
- La préservation de l'environnement arboré autour de ce secteur.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UGV du P.L.U. correspond à la zone NAa du document antérieur.

#### *La justification des évolutions*

Dans la mesure où, sur le tertre de Cherizy, les aménagements destinés à l'accueil des *gens du voyage* sont désormais achevés, le maintien du site dans une « zone à urbaniser » n'est plus justifié. *A contrario*, son classement dans une zone urbaine spécifique est nécessaire.

### 3.5.2.7. LA ZONE **UL**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

Au long de la promenade de Vaux, la zone **UL** englobe les espaces destinés aux équipements de loisirs et de sports, existants ou prévus sur la berge de la Seine, nécessitant des constructions de très faibles emprises, compatibles avec le maintien du caractère semi-naturel de leur environnement

L'occupation est caractérisée par la présence de prairies encore agricoles et par la contrainte du P.P.R.I..

La zone **UL** ne comprend aucun secteur particulier.

La zone **UL** couvre une superficie d'environ 18,37 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone UL sont de plusieurs ordres :

- La prise en compte du Plan de Prévention du Risque d'Inondation ( P.P.R.I.) de la Vallée de la Seine ;
- La prévention du « cloquage » des espaces naturels ouverts ;
- L'accueil d'équipements publics légers tournés vers les loisirs ou les activités sportives ;
- La mise en valeur des paysages et des vues sur le fleuve ;
- La préservation du « corridor écologique » entre le parc de Faucigny-Lucinge, à Vaux-le-Penil, et le bois du Clos-Notre-Dame, à Livry-sur-Seine ;
- Le prolongement de la promenade de Vaux.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UL du P.L.U. correspond sensiblement à la partie occidentale de la zone ND du document antérieur. Elle ne connaît, dans ses limites, aucune évolution par rapport à la zone précédente du P.O.S..

#### *La justification des évolutions*

Le changement de sa nature, d'une zone naturelle à une zone urbaine, est justifié à la fois par l'occupation de ces espaces et par l'évolution des textes.

L'article R.123-18, dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du P.O.S., disposait : « Les zones naturelles comprennent en tant que de besoin : [...] Les zones, dites "Zones ND", à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; à l'intérieur des zones qui constituent un paysage de qualité et à l'exclusion des parties de territoire présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles ou forestières sont indiqués ceux des secteurs où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-2 ».

Modifié, à la suite de la loi « S.R.U. » par le décret n° 2012-286 du 29 février 2012, l'article R.123-8 dispose : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de*

*leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ».*

Le maintien de la zone ND du P.O.S. dans les espaces naturels, protégés en raison de leur destination, est donc incompatible avec le développement des équipements de sports et de loisirs.

Quoiqu'ils restent ouverts et verts, ces espaces ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique », ni, a fortiori, comme des espaces dévolus à l'exploitation pastorale.

Le classement de cette partie de la zone ND dans une zone urbaine, destinée exclusivement à des équipements de sports et de loisirs et contrainte cependant par une très faible constructibilité, respecte les principes posés par la loi « S.R.U. ».

### 3.5.2.8. LA ZONE **UV**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UV** englobe les espaces destinés aux équipements de loisirs et de sports, et à un équipement à usage médico-social, le Foyer d'Accueil Médicalisé, en cours de construction.

L'occupation est caractérisée par une forte mono-fonctionnalité, et, à l'exception du Foyer d'Accueil Médicalisé, par l'absence de l'habitat.

La zone **UV** ne comprend aucun secteur particulier.

La zone **UV** englobe une partie du périmètre de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin ; cette Z.A.C. est désormais quasi-achevée.

La zone **UV** couvre une superficie d'environ 27,55 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone UV sont de plusieurs ordres :

- La satisfaction des besoins liés à l'entretien des sites et à l'accueil du public ;
- Le maintien des équipements actuels ;
- Le renforcement de l'intérêt paysager du site de la Buissonnière ;
- L'aménagement d'un second stade dans la plaine de la Buissonnière, compatible avec le « corridor écologique » esquissé entre le Buisson de Massoury et le parc de Vaux-le-Vicomte.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UV du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UL du P.O.S. et aux secteurs « E » et « R » du P.A.Z. du Clos-Saint-Martin. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport aux zones correspondantes du P.O.S. et du P.A.Z.:

- L'intégration de la zone UL ( le Foyer d'Accueil Médicalisé ) ;
- La fusion et l'intégration des secteurs « E » et « R » de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin.

#### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UV**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'intégration du Foyer d'Accueil Médicalisé dans une zone destinée aux équipements est justifiée par son caractère d'équipement collectif ;
- L'intégration des différents secteurs de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin est justifiée par le quasi-achèvement de la Z.A.C..

### 3.5.2.9. LA ZONE **UX**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UX** correspond aux espaces péri-urbains affectés aux activités économiques, industrielles ou artisanales.

L'occupation est caractérisée par une forte uni-fonctionnalité.

La zone **UX** comprend 4 secteurs particuliers :

- Le secteur UXa, qui correspond aux espaces industriels en voie de mutation ( environ 17,24 hectares ) ;
- Le secteur UXb, qui correspond à un foyer d'accueil de jeunes travailleurs ( environ 0,43 hectare ) ;
- Le secteur UXc, qui correspond à des espaces de services aux entreprises, situés au cœur et u bord de la zone industrielle *stricto sensu* ( environ 4,35 hectares ) ;
- **Le secteur UXd, qui comprend des équipements commerciaux.**

La zone **UX** englobe aussi le périmètre de la Z.A.C. du Tertre de Cherisy ; cette Z.A.C. est désormais achevée.

La zone **UX** couvre une superficie d'environ 158,59 hectares ( dont 136,57 hectares pour la zone UX *stricto sensu* ).

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone industrielle sont de plusieurs ordres :

- Le maintien et le développement des activités économiques actuelles :
- L'accueil de nouvelles entreprises :
- Le développement, au cœur de la zone, des activités de service aux entreprises ;
- La requalification des abords de la route de Montereau ;
- L'accompagnement de la mutation et de la densification des franges ( le centre commercial, au nord, les abords de la rue de la Justice, à l'ouest ) ;
- La préservation de la fonction résidentielle autour de ces secteurs ;
- L'embellissement des espaces publics.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UX du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UX du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- **L'extension du secteur UXd, au niveau du centre commercial de la zone industrielle, à l'ensemble de la pointe» comprise entre la route départementale et l'ancienne route nationale, ainsi qu'au garage proche ;**
- La création du secteur UXa, au long de l'avenue du Général-de-Gaulle ;
- L'extension du secteur UXc jusqu'à la rue Albert-Einstein ;

- L'intégration de la Z.A.C. du Tertre de Cherisy ;
- L'intégration du secteur NAc de Germenoy ;
- L'intégration du restaurant de Germenoy dans le secteur UXc ;
- L'exclusion de deux vastes parcelles, situées au sud de la zone et séparées par la rue Albert-Einstein, au profit de la zone UA ( le secteur UAc ).

### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UX**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'intégration de la Z.A.C. du Tertre de Cherisy dans la zone banalisée UX est justifiée par l'achèvement de la Z.A.C. ;
- L'intégration du secteur NAc de Germenoy dans la zone banalisée UX est justifiée par le quasi-achèvement des aménagements et des réseaux ;
- L'intégration du restaurant de Germenoy dans le secteur UXc est justifiée par son activité principale de prestataire de service ( hôtel et restaurant ) auprès des entreprises de la zone industrielle ;
- L'exclusion des deux vastes parcelles, situées au sud de la zone, au profit de la zone UA, est justifiée par la mutabilité et par la situation stratégique du site, au bord de l'opération des Terrains-Rouges, à quelques encablures du centre historique ;
- L'extension du secteur UXc jusqu'à la rue Albert-Einstein est justifiée par la nécessité de développer, au centre de la zone industrielle, des activités de service aux entreprises.

### 3.5.3. LES ZONES À URBANISER

Les zones « **AU** » concernent des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme le prescrit l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, tels que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement le prévoient ;
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision préalables du Plan Local d'Urbanisme.

La zone à urbaniser du P.L.U. de VAUX LE PENIL correspond au seul second types de zone AU :

- ~~Dans les espaces libres au nord de la ferme de Germenoy, l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme, ces abords forment la zone **2AU « inconstructible ».**~~

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

#### *Les objectifs urbains de la zone*

~~La zone **2AU** est une étendue partiellement cultivée, mais dont ni la situation ni la configuration ne permettent le maintien, à long terme, de l'activité agricole, et dont l'urbanisation est prescrite par le S.D.R.I.F..~~

~~Cette zone **2AU** est ainsi un espace encore non aménagé, mais destiné à une urbanisation future, à une échéance plus lointaine que celle du P.L.U.. Cette urbanisation sera toutefois subordonnée à une modification ou à une révision préalables du Plan Local d'Urbanisme.~~

~~La zone **2AU** couvre, au nord de la ferme de Germenoy, des deux côtés de la route départementale 605, une superficie d'environ 27,34 hectares.~~

~~Les objectifs du P.L.U. pour la zone **2AU « inconstructible »** sont la formation d'une réserve foncière et la préservation du potentiel urbanisable, compatible avec les dispositions du S.D.R.I.F..~~

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone 2AU du P.L.U. est une novation par rapport au P.O.S., qui ne comprend aucune zone NA II.

### 3.5.4. LES ZONES AGRICOLES

Le P.L.U. distingue un seul type de zone agricole sur l'ensemble du territoire communal : La zone **A**.

#### 3.5.4.1. LA ZONE A

##### *Les objectifs environnementaux de la zone*

Sont classés dans la zone A, au titre de l'article R.123-7, « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...]* ».

La zone agricole du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL comprend donc les espaces du territoire communal, équipés ou non, qui, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, doivent être protégés : Seules sont ainsi autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, actuelles ou futures ; est aussi permis le changement d'affectation des bâtiments identifiés par le document graphique en raison de leur qualité architecturale ou de leur intérêt historique ( la ferme de Germenoy ).

Occupant le plateau agricole, la zone **A** rassemble une vaste entité largement exploitée, qui flanque les espaces urbanisés ou urbanisables de VAUX-LE-PENIL.

La zone **A** comprend 3 secteurs particuliers :

- Le secteur Aa correspond aux abords protégés de la ferme de Germenoy ;
- Le secteur Ab correspond aux espaces déjà utilisés par des activités para-agricoles ( le haras de Peterhof, le refuge de la S.P.A.) ;
- Le secteur Ab1 correspond aux espaces déjà utilisés par des activités para-agricoles, et destinés à accueillir des activités industrielles agro-alimentaires ;
- Le secteur As correspond aux espaces déjà occupés par des silos, au bord de la Seine.

La zone **A** couvre une superficie d'environ **375,81** hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cet espace agricole sont de plusieurs natures :

- La préservation de l'occupation humaine et de l'exploitation agricole ;
- La prévention du « cloquage » du plateau agricole ;
- L'isolement et la protection des abords naturels de la ferme de Germenoy ;
- Le marquage, à l'ouest du plateau agricole, au niveau du chemin des Meuniers, d'une limite linéaire nette ( le « boulevard vert » ) entre les espaces urbanisés ( le « dedans » ) et la plaine agricole ( le « dehors » ) ;
- La mise en valeur des paysages ;

- La préservation du « corridor écologique » entre le Buisson de Massoury et la forêt de Vaux-le-Vicomte, par le tertre de Roches et le tertre de Mimouche ;
- La protection des lisières des espaces boisés, notamment autour du Buisson de Massoury .

### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone A du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone NC du P.O.S. :

- ~~La création de la zone 2AU sur une grande partie du secteur NCa, au nord de la ferme de Germeuoy ;~~
- La suppression du secteur NCb1, autour de l'ancienne distillerie ;
- L'exclusion des tertres des Roches et de Mimouche, au bénéfice de la zone naturelle et forestière ;
- **L'extension de la zone agricole à l'ensemble du haras de Peterhof, en général, et, en particulier, à l'hippodrome ;**
- L'expression, autour du Buisson de Massoury, de la bande inconstructible de 50 mètres autour des massifs de plus de 100 hectares.

### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **A**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La suppression du secteur NCb1, autour de l'ancienne distillerie, découle d'un accès difficile et dangereux au site, à partir de la route départementale 605, aussi bien que de la faible qualité architecturale des bâtiments ;
- L'exclusion des tertres des Roches et de Mimouche, au bénéfice de la zone naturelle et forestière, est justifiée par la ponctuation du « corridor écologique » entre le Buisson de Massoury et la forêt de Vaux-le-Vicomte ;
- **L'extension de la zone agricole à l'ensemble du haras de Peterhof est justifiée par l'existence d'un hippodrome ouvert dans les bois du Buisson ;**
- La protection des lisières des espaces boisés, dans la bande de 50 mètres autour des massifs de plus de 100 hectares, est fondée sur une disposition du S.D.R.I.F..

### 3.5.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Le P.L.U. distingue un seul type de zone naturelle et forestière sur l'ensemble du territoire communal : La zone « **N** ».

#### 3.5.5.1. LA ZONE N

##### *Les objectifs environnementaux de la zone*

La zone **N** couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable.

La zone **N** comprend un secteur particulier :

- Le secteur Nv, qui correspond à la butte des Roches.

La zone **N** couvre une superficie d'environ **259,13** hectares.

La zone **N** comprend aussi des espaces boisés classés, le Buisson de Massoury, principalement, le parc du château de Vaux, ainsi que la tertre de Cherisy.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces naturels sont de plusieurs natures :

- La prévention du « mitage » des espaces forestiers ;
- La protection des espaces de vie des espèces protégées ou fragiles ;
- La prise en compte des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type II ;
- La protection et la densification des espaces boisés ;
- Le développement des activités forestières dans le Buisson de Massoury ;
- L'aménagement et la réouverture au public des allées forestières dans le Buisson de Massoury ;
- L'accueil d'équipements publics tournés vers les loisirs ou l'observation et la protection de la nature ;
- La mise en valeur des paysages ;

- La mise en place d'un parcours de santé sur la butte des Roches ( le secteur Nv ), à l'issue de sa dépollution et de son aménagement.

### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone N du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone ND du P.O.S. :

- L'inclusion des tertres des Roches et de Mimouche, au détriment de la zone agricole ;
- La création d'un secteur particulier Nv sur le tertre des Roches ;
- Dans le parc de Faucigny-Lucinge, l'inclusion de la partie boisée au détriment de la zone UBa ( 18,75 hectares ), et le « détournement » de l'emprise de la future allée piétonnière ;
- L'extension de la zone sur une partie du secteur « E » de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin, autour du cours de la Noue ;
- **L'exclusion de l'hippodrome du haras de Peterhof, au profit de la zone agricole ;**
- Le « détournement » des allées forestières dans le Buisson de Massoury.

### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **N**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'inclusion des tertres des Roches et de Mimouche, au détriment de la zone agricole, est justifiée par les boisements qui existent sur les buttes, ainsi que par le relief qui pénalise l'exploitation agricole ;
- La création du secteur particulier Nv, sur le tertre des Roches, est justifiée par le projet d'un parcours de santé sur le site, à l'issue de la fermeture de la carrière ;
- L'inclusion de la partie boisée du parc de Faucigny-Lucinge, au détriment de la zone UBa, est justifiée par la nécessité de préserver un site exceptionnel, par la qualité des boisements, et de prévenir l'extension des espaces urbanisés ;
- L'extension de la zone naturelle et forestière sur une partie du secteur « E » est justifiée par la présence, dans cette partie, du cours de la Noue et d'un étang, dont la ripisylve doit être protégée ;
- **L'exclusion de l'hippodrome du haras de Peterhof, est justifiée par la nature agricole de l'activité des haras ;**
- Le « détournement » des allées forestières dans le Buisson de Massoury est justifié par l'ouverture au public d'une faible partie des espaces boisés classés.

### **3.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS**

Outre la division du territoire en zones, le P.L.U. peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage conformément aux dispositions prévues par les articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

L'article R.123-11 liste :

- a. Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 ;
- b. Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c. Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e. Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f. Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g. Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h. Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i. Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.123-9.

Et l'article R.123-12 ajoute :

1° Dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1 ;

2° Dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones naturelles, les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4 ;

4° Dans les zones urbaines et urbanisables : a) Les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales - b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée - c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, en précisant la nature de ces programmes - d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L.123-2 - e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L.123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale - f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L.123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

À VAUX-LE-PENIL, au titre de l'article L.123-11, ces espaces particuliers concernent les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 ( a ), les secteurs soumis à des conditions spéciales ( b ), les emplacements réservés ( d ), les éléments remarquables du paysage ( h ), les sites archéologiques ( h ), et les éléments remarquables du patrimoine ( h ).

Et au titre de l'article L.123-12, ces espaces particuliers concernent, dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles pouvant être l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ( k ) ; les secteurs d'attente mentionnés à l'article L.123-2-a ( n ).

### 3.5.6.a. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dispose que la commune peut classer, dans son P.L.U., des espaces boisés, destinés à être conservés, protégés, ou créés. Le classement de ces espaces boisés interdit les changements d'affectation, aussi bien que les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements. Les coupes ou abattages d'arbres sont alors soumis à une autorisation préalable.

Le classement vise donc à protéger et conforter les massifs boisés présents sur le territoire de VAUX-LE-PENIL.

Le document graphique délimite, sous une trame particulière, des espaces boisés classés correspondant aux vastes unités boisées du territoire communal où perdure une activité forestière, ainsi qu'à des unités de moindre importance – voire de petite taille – que menace la pression foncière.

Le P.L.U. comporte ainsi plusieurs espaces boisés classés :

- Le Buisson de Massoury, dans la zone naturelle et forestière ;
- Le parc du Château, le parc de Faucigny-Lucinge, la côte Sainte-Gemme, le parc des Egreffins, le bois du Tertre de Cherisy, dans les zones urbaines.

Ces espaces boisés classés couvrent une superficie totale de **278,88** hectares :

UX	Tertre de Cherisy		40.697 m <sup>2</sup>
UAc	Parc des Egreffins		16.500 m <sup>2</sup>
UBa & N	Parc de l'Hôpital		88.210 m <sup>2</sup>

UBa	Côte Sainte-Gemme		9.765 m2.
UBa & N	Parc du château de Vaux		10,75 ha.
UBa	Domaine de Faucigny-Lucinge		10,54 ha.
N	Buisson de Massoury		242,07 ha.
<b>Σ</b>			<b>278,88 ha.</b>

### Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justifications

Les principaux espaces boisés classés par le P.O.S. sont maintenus dans leur emprise actuelle.

Des espaces boisés classés ( e.b.c.) inscrits dans le P.O.S. sont toutefois supprimés :

- Les terrasses, le jardin, et l'allée domaniale du château de Vaux ;
- Le parc des Ormessons ;
- Le jardin des Egrefins ( l'e.b.c. du parc *stricto sensu* est toutefois maintenu ) ;
- **L'emprise et les abords de l'hippodrome du haras de Peterhof.**

La protection des boisements du parc du château, du parc des Ormessons, du jardin des Egrefins, en effet, est mieux assurée par leur désignation comme des éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme, du fait de leur caractère plus ornemental que naturel.

Certains espaces boisés classés par le P.O.S. sont maintenus, mais modifiés :

- Les allées domaniales, dont l'allée des Ifs, de l'espace boisé du parc de Faucigny-Lucinge sont « détournées » ;
- La future allée reliant l'étoile de l'avenue du Général-de-Gaulle à l'allée des Ifs du domaine hospitalier, dans le parc du château, est « détournée ».

Ces évolutions sont justifiées par l'adaptation des espaces boisés classés aux réalités des sites, ou aux projets ( la future allée ).

Des espaces boisés classés sont ajoutés dans la P.L.U. :

- Le bosquet, situé au bord du carrefour entre la route nationale 105 et la route départementale 408, est compris dans les espaces boisés classés ;
- Les « espaces verts à aménager » du P.O.S., sur le tertre de Cherisy, sont intégrés dans les espaces boisés classés.

Ces évolutions sont justifiées par le comblement des « dents creuses » dans les espaces boisés actuels et par la densification des massifs boisés.

La surface totale des espaces boisés classés est donc de **278,88** hectares dans le cadre du P.L.U..

### 3.5.6.b. LES SECTEURS SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 impose le recensement et le classement, dans chaque département, des infrastructures de transports terrestres en fonction de leur trafic et de leurs nuisances sonores.

Sur le territoire de VAUX-LE-PENIL, les routes départementales 605, 39, et 408, ainsi que la voie ferrée, sont actuellement concernées par un classement, par l'arrêté préfectoral n° 99 DAI I CV 102 du 19 mai 1999, dans une catégorie prévue par l'arrêté du 30 mai 1996.

Cet arrêté préfectoral précise aussi les prescriptions techniques d'isolement acoustique destinées à réduire les nuisances auxquelles seraient exposés les occupants des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit de ces différentes infrastructures classées. Ils figurent dans les annexes réglementaires du dossier du P.L.U..

~~Les secteurs affectés par le bruit des trafics routier et ferroviaire sont délimités sur le document graphique du P.L.U., de chaque côté de ces axes classés, au moyen d'une ligne brisée mauve. La largeur de ces secteurs varie en fonction du classement de la voie.~~

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justifications*

Les bandes d'exposition au bruit des infrastructures terrestres sont seulement ajoutées au document graphique.

#### 3.5.6.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L.123-1-5-8° du Code de l'Urbanisme dispose que la commune peut fixer, dans son P.L.U., des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux équipements et aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure dans l'annexe n° 1 de la règle écrite ( la pièce n° 5 ) du dossier de P.L.U.). Cette liste indique le lieu et décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Dans le P.O.S., les emplacements réservés, listés dans le paragraphe 1.12.2.9, représentent environ 14 745 m<sup>2</sup>.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justifications*

Plusieurs **emplacements réservés** sont supprimés dans le P.L.U..

	DÉSIGNATION DU PROJET	MOTIF
	Carrefour entre les routes départementales 605 et 408	Projet abandonné
	Voie entre les routes départementales 605 et 408	Projet réalisé
	Echangeur entre la route nationale 105 et la route de Maincy	Projet réalisé
	Elargissement de la côte de Sainte-Gemmes	Projet réalisé

	Jardin de l'école Gaston-Dumont	Acquisition effectuée
--	---------------------------------	-----------------------

Le P.L.U. comprend enfin de **nouveaux emplacements réservés**, qui s'ajoutent à l'emplacement maintenu du P.O.S. :

	<b>DÉSIGNATION DU PROJET</b>	<b>BÉNÉFICIAIRE</b>	<b>SURFACE</b>
N° 1	Placette à l'entrée de la Ferme des Jeux	Commune	<b>245 m<sup>2</sup></b>
N° 2	Elargissement de la rue du Général-Grosseti entre la R.D. 605 et la rue du Maréchal-Juin	Commune	<b>2 155 m<sup>2</sup></b>
N° 3	Extension ou transfert de la Mairie	Commune	<b>3 000 m<sup>2</sup></b>
<b>Σ</b>			<b>5 400 m<sup>2</sup></b>

*N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.*

L'élargissement de la rue du Général-Grosseti, entre la R.D. 605 et la rue du Maréchal-Juin, est destiné, dans un premier temps, à compléter le réseau des chemins piétonniers.

La placette à l'entrée de la Ferme des Jeux est destinée, d'une part à rendre l'équipement public plus visible depuis la rue des Carouges, d'autre part à en faciliter l'accès piétonnier depuis la rue Ambroise-Bro, par une poterne.

L'emplacement réservé n° 3 est destiné à permettre l'extension ou le transfert de la Mairie dans des bâtiments plus adaptés aux besoins des services.

La surface des emplacements réservés prévus à VAUX-LE-PENIL passe ainsi à 5 400 mètres carrés.

### 3.5.6.h.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

L'espace urbanisé de VAUX-LE-PENIL comporte des jardins publics ou des espaces verts internes aux îlots, qui aèrent l'espace construit. Plusieurs de ces espaces verts méritent par leur situation, leur ampleur, leur intérêt historique ou floristique, une protection particulière au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup>.

Ces espaces verts remarquables sont repérés sur le plan de zonage par une trame losangée verte.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justifications*

Le P.O.S. comprenait, sur la terre de Cherisy, des « espaces verts à aménager », dont la base juridique était incertaine.

Le P.L.U. ne comprend que de **nouveaux éléments remarquables**, protégés au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> :

<b>ZONE</b>	<b>DÉSIGNATION DU SITE</b>	<b>MOTIF</b>
UAa	Jardin intérieur	Préservation des espaces verts internes aux îlots

UAb et UAc	Jardins intérieurs, rue du Moustier	Préservation des espaces verts internes aux ilots
UAc	Jardin des Egrefins, rue des Egrefins	Préservation du jardin et mise en valeur d'un élément remarquable du patrimoine
UAc	Abords de la rue des Trois-Rodes	Préservation d'un boisement ornemental
UBa	Allée domaniale du château de Vaux	Préservation de l'ancienne allée domaniale et mise en valeur d'un élément remarquable du patrimoine
UBa	Cour et parterres du château de Vaux	Préservation du jardin et mise en valeur d'un élément remarquable du patrimoine
UBa	Abords de la côte Sainte-Gemme	Préservation des abords du parc du château et de l'église
UB	Parc des Ormessons	Préservation du jardin public et des abords des équipements collectifs
UC	Jardins du lycée Simone-Signoret	Préservation du coteau et des abords du lycée Simone-Signoret
UC	Jardins des Aygues-Vives, rue de la Baste	Préservation du jardin et mise en valeur d'un élément remarquable du patrimoine
UC	Ancien verger, rue du Chêne et sente des Grâces	Préservation d'un témoin de l'activité agricole
UC	Jardin, rue du Port	Préservation des espaces verts internes aux ilots
UC	Jardins intérieurs, rue du Port	Préservation des espaces verts internes aux ilots
UE	Jardins de l'école Gaston-Dumont	Préservation des abords l'école Gaston-Dumont

La règle applicable à ces éléments remarquables du paysage est citée dans le sous-paragraphe 3.6.6.h.1.

### 3.5.6.h.2. LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

L'article 1<sup>er</sup> du décret n° 86-192 du 5 février 1986, dispose que lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme, peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet lequel consulte le conservateur régional de l'archéologie.

Par ailleurs, dans le cadre des dispositions d'ordre public du Code de l'Urbanisme ( rappelées en annexe n° 2 du règlement ), l'article R.111-4 stipule que l'autorité compétente ne peut refuser ou accorder le permis de construire que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Plusieurs ensembles de vestiges archéologiques ont été repérés, sur le territoire de VAUX-LE-PENIL, notamment dans la plaine, autour de l'actuelle ferme de Germenoy et sur le tertre de Cherisy.

Mais aucun ne bénéficie d'une protection particulière.

### 3.5.6.h.3. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

Le territoire agricole de VAUX-LE-PENIL possède plusieurs bâtiments, dont la protection particulière est méritée par leur impact sur la perception du territoire. Ces éléments sont :

- La ferme de Germenoy.

Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette.

En outre, l'espace urbain de VAUX-LE-PENIL comprend plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas d'une protection particulière au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme. Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont :

- Le Conservatoire de l'Espace François-Mitterrand ( rue des Ormessons ) ;
- Le « château » des Egrefins ( rue des Egrefins ) ;
- La Maison Austruy ( côte Sainte-Gemme ) ;
- La « Roseraie » ( rue de la Baste ) ;
- Les « Aigues-Vives » ( rue de la Baste ) ;
- La « Pommeraie » ( rue de la Baste ) ;
- La Villa Sinnaïa ( rue de la Baste ) ;
- La Maison ( ? ) ( rue du Moustier )...

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont aussi repérés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justifications*

A l'exception du château de Vaux-le-Pénil, protégé au titre des monuments historiques par l'arrêté du 23 novembre 1946, et de l'église paroissiale, protégée au même titre par l'arrêté du 14 avril 1926, le P.O.S. ne comprend aucun édifice repéré au titre des servitudes d'urbanisme. Le P.L.U. ne comprend donc que des nouveaux éléments remarquables.

Ces ajouts sont justifiés par la qualité propre de ces éléments :

- Le Conservatoire de l'Espace François-Mitterrand, comme un témoin des grandes demeures édifiées par la « clientèle » du château de Vaux-le-Penil ;
- Le « château » des Egrefins, comme un témoin des grandes demeures édifiées par la « clientèle » du château de Vaux-le-Penil ;
- La Maison Austruy, comme un témoin des grandes demeures édifiées par la « clientèle » du château de Vaux-le-Penil ;

- La « Roseraie », comme un témoin des grandes villégiatures édifiées dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ;
- Les « Aigues-Vives », comme un témoin des grandes villégiatures édifiées dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ;
- La « Pommeraie », comme un témoin des grandes villégiatures édifiées dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ;
- La Villa Sinnaïa, comme un témoin des grandes villégiatures édifiées dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle ;
- La Maison (?), comme un témoin des grandes demeures édifiées par la « clientèle » du château de Vaux-le-Penil...

La règle applicable à ces éléments remarquables du patrimoine bâti est citée dans le sous-paragraphe 3.6.6.h.3..

### 3.5.6.k. LES BÂTIMENTS AGRICOLES REPÉRÉS

Le territoire agricole de VAUX-LE-PENIL possède plusieurs bâtiments, agricoles ou non, dont la protection est justifiée par leur qualité architecturale ou leur importance historique, et par leur impact sur le paysage. Ces bâtiments sont toutefois susceptibles, pour des raisons économiques ou techniques, d'échapper à l'activité agricole et de courir à la ruine.

L'article L.123-3-1, introduit par la loi du 2 juillet 2003, dispose que, « *dans les zones agricoles, le règlement [ ou le document graphique ] peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* ».

Cette ouverture facilite et complète la protection desdits bâtiments au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme ( cf. le paragraphe 3.4.6.h.3.).

Ces bâtiments sont :

- La ferme de Germenoy.

Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette.

### *Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justifications*

Cette protection est une novation du P.L.U., justifiée par le fait que la ferme de Germenoy est la dernière ferme existant sur le plateau agricole.

### 3.5.6.n. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-a

L'article L.123-2-a dispose que le P.L.U. peut « *interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés* ».

Le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL utilise cette possibilité sur un site susceptible de subir une mutation dans un délai rapproché.

Au sud de la zone industrielle, existent deux vastes parcelles, flanquant le côté sud de la rue Pierre-et-Marie-Curie et séparées par l'impasse de la rue Albert-Einstein ; ces parcelles mutables occupent

une position stratégique, au bord de l'opération des Terrains-Rouges, à quelques encablures du centre historique.

Du P.O.S. au P.L.U., ces deux parcelles et l'impasse Albert-Einstein sont « glissées » de la zone UX dans le secteur UAc de la zone UA.

Cependant, cet espace est inscrit dans un « secteur d'attente » au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme ; cette dernière disposition garantit la réalisation d'un projet urbain cohérent avec les exigences qualitatives de la Ville et avec un développement harmonieux de l'espace urbain ; toutefois, dans la mesure où ce projet urbain n'est pas encore défini, l'ajout de ce « secteur d'attente » vise à éviter que ce futur projet soit rendu impossible ou plus difficile par des interventions intempestives des propriétaires ou de tiers.

### 3.5.6.p. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-c

L'article L.123-2-c dispose que le P.L.U. peut « *indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements* ».

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S. et leur justifications*

Le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL utilise cette possibilité à trois endroits :

- Au bord du jardin et du parc des Egrefins, afin de préserver, voire de prolonger, le sentier reliant la rue des Egrefins et la rue Pierre-et-Marie-Curie ;
- Dans la frange méridionale de la zone industrielle, afin d'ouvrir une sente piétonnière entre la rue de la Justice et la rue des Acacias ;
- Dans la frange orientale de la zone industrielle, afin d'ouvrir une sente piétonnière entre la rue du Maréchal-Juin et la rue Raymond-Hervillard.

## **3.6. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS**

### **3.6.1. LA JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS**

Le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL met en œuvre trois objectifs essentiels, assignés par les élus au document d'urbanisme, par leur délibération de prescription, 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 essentiels sont cependant conditionnés par plusieurs données supra-communales :

- La proximité du pôle urbain de Melun, en général, et, en particulier, des moyens de transport collectifs réunis autour de la gare ;
- Les hypothèses démographiques et économiques retenues par le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F. ) ;
- Les contraintes imposées par le S.D.R.I.F. ( cf. le paragraphe 1.12.1.1 du premier volet <sup>1</sup> ) ;
- Les objectifs du Programme Local de l'Habitat, qui élèvent les besoins à 200 logements pour la période 2010-2015, donc à 50 logements par an, et à un minimum de 26 logements sociaux.

De ces contraintes découlent les diverses hypothèses retenues.

La liste des besoins répertoriés ( le sous-chapitre 2.7.1 du deuxième volet ) montre que le besoin de logements ressort à environ 200 logements neufs en cinq ans :

- Une partie de ces logements correspond au « point mort » estimé par la projection des tendances constatées ( cf. le paragraphe 1.7.1.3 [ *le mécanisme de la variation du parc* ] du diagnostic et le sous-chapitre 2.7.1 [ *les besoins en matière de logements* ] de la liste des besoins

---

<sup>1</sup> . La préservation et la valorisation des espaces boisés et des espaces naturels ; la préservation et la valorisation du plateau agricole ; l'ouverture à l'urbanisation d'un « secteur d'urbanisation préférentielle » ( 3 « pastilles » oranges situées dans la frange orientale des espaces urbanisés ) ; la « mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement autour des gares » ( deux « orles » blanches autour des gares de Melun et de Livry-sur-Seine ) ; la préservation et la valorisation du « front urbain d'intérêt régional » ( un « peigne » suivant le chemin des Meuniers et entourant le tertre de Cherisy ) ; la création d'un nouveau « franchissement routier » de la Seine.

répertoriés), et permettent de maintenir la population au environs de 12 000 habitants ( une population municipale de 11 078 habitants au 1<sup>e</sup> janvier 2013 ) ;

- Le solde correspond aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat ( cf. le paragraphe 1.7.4 [ *le programme local de l'habitat* ] du diagnostic ), et permettent de redresser le solde migratoire.

Sur cette base, le chapitre 2.5 hiérarchise les espaces utilisables pour la construction de logements :

- La première piste est celle du comblement des « dents creuses » dans les espaces déjà urbanisés, notamment dans le centre historique ;
- La deuxième piste est celle du « renouvellement urbain » et de la densification potentielle dans les espaces déjà – mais faiblement – urbanisés, notamment entre le centre historique et la zone industrielle ;
- A ces deux pistes, s'ajoute un « coup parti », l'opération des Terrains-Rouges ( 92 logements ), située dans « l'entre-deux », entre le centre historique et la zone industrielle.

Le P.L.U. prévoit donc la création de deux zones densifiables, inscrites dans le périmètre des espaces déjà urbanisés :

- Le secteur UAc correspond aux « dépendances », faiblement urbanisées, du centre historique sur le plateau. Il est occupé, sur le flanc oriental de l'avenue du Général-de-Gaulle, par des « plots » de logements, posés de biais par rapport à l'avenue et largement séparés entre eux, puis, entre la rue de la Mare des Champs et la rue du 11-Novembre-1918, par des équipements sportifs vétustes et un terrain vague, enfin, à l'est de la rue Ambroise-Bro, par des ensembles pavillonnaires peu denses. Ce secteur UAc est étendu vers la zone industrielle sur deux vastes parcelles, situées au sud de la zone industrielle et séparées par la rue Albert-Einstein ; ces espaces densifiables sont inscrits dans un secteur d'attente au titre de l'article L.123-2-c.
- Le secteur UXa correspond à la frange occidentale de la zone industrielle. Il longe le flanc oriental de l'avenue du Général-de-Gaulle, inscrit dans le secteur UAc ( cf. ci-dessus ). Le secteur UXa est affecté à des activités industrielles, en voie de mutation du fait de la pression foncière et de la proximité des faubourgs de Melun.

Ces deux secteurs offrent donc un potentiel de densification, accompagnée par une « mixisation » des usages, qui répond aux besoins estimés par les normes supra-communales, et notamment par le P.L.H..

~~La consommation des espaces naturels dans le cadre du P.L.U., par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, découle essentiellement d'une des contraintes du S.D.R.I.F. : « L'ouverture à l'urbanisation d'un « secteur d'urbanisation préférentielle » ( 3 « pastilles » oranges situées dans la frange orientale des espaces urbanisés ) ».~~

### **3.6.2. LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

L'étalement urbain est, à partir d'un noyau urbain, une extension spatiale plus que proportionnelle à la croissance de la population, dont la conséquence est la baisse des densités moyennes.

Entre 1999 et 2009, dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols ( P.O.S. ), la densité moyenne a augmenté légèrement, quoique irrégulièrement ( cf. le chapitre 1.5 du premier volet ). Le P.O.S. a dû prendre en compte les « coups partis », en particulier, les extensions, réalisées dans les années 1970 et 1980, dans les parcs de Faucigny-Lucinge et des Egrefins ; il a aussi mis un frein à la « spirale de l'étalement urbain » constaté – subi - au cours de ces deux décennies, grâce à la densité de la nappe pavillonnaire du Clos-Saint-Martin.

Le P.L.U. prolonge et accentue cette tendance, dans la mesure où il prévoit la densification de deux zones déjà urbanisées, inscrites dans le périmètre des espaces déjà urbanisés, ~~et dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU découle essentiellement d'une des contraintes du S.D.R.I.F. (cf. ci dessus).~~

La limitation de l'étalement urbain, clairement affirmée dans le P.A.D.D., est bien traduite dans les dispositions réglementaires.

## **3.7. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES**

### **3.7.1. LES MOTIFS GÉNÉRAUX**

#### **3.7.1.1. LES ENJEUX DU RÈGLEMENT**

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Le règlement du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL a été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle, par rapport à celui du P.O.S. :

- En premier lieu, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et adapter la règle au projet urbain révisé ;
- En second lieu, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des P.L.U. tel qu'il est défini aux articles L.123-1-5 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme : Il peut ainsi être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

#### **3.7.1.2. LES IMPRÉCISIONS OU INCOHÉRENCES DU P.O.S. ACTUEL**

Le P.L.U., à l'occasion de la révision générale du P.O.S., doit conserver l'ensemble des acquis du document mais se doit également de corriger les éventuelles carences constatées dans le corps du texte à l'occasion des instructions passées.

À ce titre, le service d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme a été confronté, avec le règlement du P.O.S. actuel, à des ambiguïtés compliquant de ce fait les instructions.

La réunion du 13 mars 2013 a mis en évidence certaines de ces imprécisions ou incohérences.

#### **3.7.1.3. LE PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U.**

L'écriture et le contenu du règlement ont évolué par rapport à ceux du P.O.S. :

Le projet de ville de Vaux-le-Pénil, exprimé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), et les outils mis en œuvre pour le réaliser (le zonage et le règlement) doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui visent :

- D'une part à répondre à l'évolution de la législation (la loi S.R.U., la réforme des autorisations d'urbanisme) et à ses conséquences sur l'écriture du règlement ;
- D'autre part à traduire les orientations retenues par la commune et fixées dans le P.A.D.D..

La justification de ces orientations est développée dans le sous-chapitre 3.3.3 du présent volet.

Enfin, ils visent à traduire les choix de formes urbaines afin de prescrire le caractère de la ville et de définir un cadre de vie de qualité. Chaque zone du P.L.U. correspond à des caractéristiques urbaines particulières. La justification du choix des zones et de leurs caractéristiques urbaines est développée dans le chapitre 3.5 du présent volet.

L'ensemble des zones urbaines, agricoles, ou naturelles du P.O.S. de Vaux-le-Pénil connaissent des changements soit d'appellation, imposés par l'article R.123-4, soit de destination.

**LE TABLEAU DE CORRESPONDANCE DES ZONES DU P.O.S. ET DU P.L.U. :**

ZONAGE DU P.O.S.	ZONAGE DU P.L.U.
UAa & UB	UAa & UAb
UZ ( Z.A.C. des Jeux )	UAc
UAb	UB
UC & UY	UC
UDb	UD
UE, UDa, UG, UH ( Z.A.C. du Clos-St-Martin )	UE
E & R	UV
UX & NAc	UX
NCb & NCb1	A, Ab, Ab1
NAx, NCc, ND	N & As
NAa	UGV
NCa	Aa & 2AU ( ferme de Germenoy )
ND	UL

**3.7.2. LES ZONES URBAINES****3.7.2.1. LES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES***Les évolutions résultant des réformes de l'urbanisme réglementaire*

Avec la parution de la loi S.R.U., les articles 1 et 2 ont évolué. A l'inverse du P.O.S., qui présentait à l'article 1 une liste exhaustive des occupations et utilisations du sol admises et à l'article 2 celles interdites, le règlement du P.L.U. précise aujourd'hui les occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1 et admises sous conditions à l'article 2.

Dorénavant toutes les occupations du sol qui ne figurent pas à l'article 1 sont de fait autorisées, à l'exception de celles indiquées à l'article 2 ( précisant les conditions pour être autorisées dans la zone ).

Les articles 5 et 15 disparaissent du règlement du P.L.U.. Il n'est plus possible aujourd'hui d'instaurer une surface minimale constructible. Toutefois, pour des motifs d'assainissement justifiés par des contraintes techniques liées à l'assainissement d'une parcelle individuelle et dans le cas de préservation de l'urbanisation traditionnelle ou d'intérêt paysager de la zone concernée, une surface minimale peut être maintenue. Cette possibilité a été introduite dans la zone UC afin de préserver l'intérêt paysager du site et le paysage depuis la Seine.

De même, l'article 15 disparaît car il n'est plus autorisé de dépasser le COS, ce qui était jusqu'à présent possible avec le règlement du POS. La suppression de la taxe de dépassement du rend aujourd'hui obsolète cet article 15. Il est toutefois à noter qu'un dépassement de constructibilité est aujourd'hui admis dans le cadre de certaines dispositions réglementaires notamment pour la réalisation de logements sociaux.

### *Les chapeaux d'introduction à chaque zone*

Les « chapeaux » en tête de chaque zone du règlement ont été supprimés. En effet, selon les nouvelles dispositions de la loi S.R.U., les chapeaux n'ont plus lieu d'être étant étroitement liés aux articles 1 et 2 ayant eux-mêmes changé.

Les différentes zones du P.L.U. ne comportent désormais plus de « chapeaux ». Toutefois, des précisions concernant les éventuelles servitudes peuvent apparaître à la place des chapeaux.

### *Les dispositions générales*

Les dispositions générales du P.O.S. ont été complétées par différents articles afin de couvrir tous les thèmes liés au territoire de Vaux-Le-Pénil. Un travail de mise à jour de l'ensemble des éléments présents initialement dans les dispositions générales du P.O.S. a été effectué car les références aux articles du code de l'urbanisme ainsi que leur texte ont évolué depuis 2000.

L'article 1 des dispositions générales ( le champ d'application du plan ) est légèrement précisé mais reste inchangé sur le fond.

L'article 2 portant sur les autres législations applicables est enrichi et précisé.

A l'article 3 (division en zones) vient s'ajouter à la division du territoire les notions « d'emplacements réservés » et « secteurs de projet » qui font leur apparition au document graphique et dans le règlement du P.L.U..

L'article 4 portant sur les adaptations mineures est précisé par la citation de la loi correspondante du code de l'urbanisme ( l'article L.123-1-9 ). Par ailleurs, la possibilité de dérogation prévue par l'article L.123-5 est rappelée.

L'article 5 ( le rappel des textes ) est inchangé et s'ajoute enfin l'article 6 qui porte sur les espaces boisés classés et les éléments remarquables du paysage, deux notions déjà présentes au P.O.S. et qui se trouvent ici expliquées.

L'article 7, relatif aux dispositions applicables à proximité des canalisations dangereuses s'appliquant dans les zones A, UV, UE, UC, et UL, indique que la circulaire du 4 août 2006 doit être respectée. Cette disposition a pour but de protéger les personnes et les biens des risques liés à ces canalisations dangereuses.

### *Les modifications communes à l'ensemble des zones*

L'une des modifications essentielles et applicables à toutes les zones du P.L.U. de Vaux-Le-Pénil est l'inversion des articles 1 et 2 lors du passage du P.O.S. au P.L.U.. Dorénavant l'article 1 précise les occupations du sol interdites tandis que l'article 2 stipule quant à lui les conditions de l'occupation autorisée.

L'article 3 a pour objet de définir « les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public », comme le prévoit l'article R.123-9, 3°. A cet article, a été précisée la largeur minimale attendue des accès et des voiries afin de répondre aux normes de défense contre l'incendie.

L'article 4 du règlement des zones a pour objet de déterminer les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau et d'électricité, et de fixer des règles en matière d'assainissement. A

cet article, le chapitre portant sur le traitement des eaux pluviales a été enrichi afin de renforcer la rétention des eaux et limiter le débit de fuite. Dans ce même article a été ajoutée la recommandation de raccordement au réseau numérique.

### *Les exceptions aux règles pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt collectif*

Une exception concernant les équipements de service public et d'intérêt collectif est apportée dans plusieurs articles du règlement.

Ainsi, l'article 7 ( l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ) précise que « *les équipements publics et d'intérêt collectif sont exonérés de cette règle* ». Une exception est également présente à l'article 9 ( l'emprise au sol ) où il n'est pas fixé de règle.

Ces exceptions se justifient par les caractéristiques et les contraintes spécifiques des équipements publics et d'intérêt collectif qui nécessitent une adaptation de ces règles.

### *La surface de référence*

Enfin, et de manière générale dans l'ensemble du corps du règlement, les références au terme de S.H.O.N. ont été supprimées et remplacées par la référence à la surface de plancher en réponse à l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et la circulaire du 3 mars 2012, introduisant ce terme dans la législation.

### *Les dispositions introduites au P.L.U.*

Les dispositions suivantes du règlement du P.L.U. de Vaux-Le-Pénil sont communes à l'ensemble des zones. Elles peuvent contenir des évolutions par rapport au P.O.S..

#### Article 3 « Accès et voirie »

ARTICLE 3 : ACCES		
Tronc commun du P.O.S.	Tronc commun du P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.</p> <p>D'autre part, les voies se terminant en impasse pourront faire l'objet d'un aménagement paysager</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désenclavé par une servitude de passage.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.</p> <p>D'autre part, les voies se terminant en impasse pourront faire l'objet d'un aménagement paysager</p> <p>Des conditions particulières pourront être imposées dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue d'une intégration éventuelle à la voirie publique communale.</p>	<p>Nécessité d'assurer des accès suffisamment dimensionnés</p> <p>Ajout de conditions particulières au tracé des voies privées.</p>

Article 4 « desserte par les réseaux »

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
Tronc commun du P.O.S.	Tronc commun du P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<u>EAU POTABLE</u>	<u>EAU POTABLE</u>	
Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public.	Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public.	Inchangé.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
Tronc commun du P.O.S.	Tronc commun du P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<u>ASSAINISSEMENT</u>	<u>ASSAINISSEMENT</u>	
<p>Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>En l'absence de réseau, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées vers des dispositifs de traitement et évacuation conformes aux textes réglementaires</p> <p>Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.</p> <p>Les règlements en vigueur en matière de gestion des eaux pluviales doivent être respectés (art. 640 et 641 du code civil) pour permettre l'écoulement des eaux vers le réseau public s'il existe</p>	<p>Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.</p> <p>En l'absence de réseau, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées vers des dispositifs de traitement et évacuation conformes aux textes réglementaires</p> <p>Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions notamment quant à leur traitement préalable.</p> <p>Les eaux pluviales doivent être :</p> <p>soit infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque parcelle, le ruissellement excédentaire se faisant naturellement dans le respect de l'article 640 du Code Civil.</p> <p>soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe.</p> <p>Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, etc.) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble un bassin de rétention peut être imposé si besoin.</p> <p>Le débit de fuite prescrit par la CAMVS devra être respecté</p>	<p>Précision de la règle notamment en matière de traitement des eaux pluviales ou polluée.</p> <p>La notion de débit de fuite fait son apparition.</p>

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
Tronc commun du P.O.S.	Tronc commun du P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p><u>ELECTRICITE ET TELEPHONE</u></p> <p>dans les opérations d'ensemble lotissement ou habitat groupé, les réseaux téléphoniques seront enterrés. Dans le cas d'habitat dispersé la desserte téléphonique sera enterrée jusqu'en limite de propriété en accord avec les services techniques de France Télécom.</p>	<p><u>ELECTRICITE ET TELEPHONE</u></p> <p>Les lignes de télécommunications, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.</p> <p>Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications sur le terrain privé: ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.</p> <p>Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsqu'il est en place</p>	<p>Nouvelles dispositions encourageant le raccordement aux réseaux numériques</p>

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX		
Tronc commun du P.O.S.	Tronc commun du P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p><u>DECHETS</u></p> <p>Néant</p>	<p><u>DECHETS</u></p> <p>Toute construction nouvelle comprenant plusieurs logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009, et la localisation de conteneurs en un seul point du bâtiment ou du site concerné, facilement accessible depuis le domaine public, sauf en cas de présence de bornes enterrées sous la voie publique.</p>	<p>Disposition nouvelle faisant référence au plan régional d'élimination des déchets</p>

### Article 11 « Aspect extérieur »

L'article 11 portant sur l'aspect extérieur des constructions subit quelques modifications en fonction des zones du P.L.U..

Dans les secteurs UA et UC s'ajoutent les règles suivantes :

- Concernant les toitures et les parements extérieurs, « *l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être couverts ( carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de ciment, etc...), est interdit* ».
- Les climatisations, ventilations, antennes ou éoliennes sont interdites en façade des constructions

Ces dispositions sont introduites dans un souci de qualité du paysage urbain afin de préserver le caractère et l'harmonie du bâti.

Dans le secteur UB vient s'ajouter notamment une règle portant sur les éléments remarquables du patrimoine. Il s'agit ici de préserver au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme le patrimoine urbain et architectural de Vaux-le-Pénil.

Les secteurs UD et UE ne connaissent qu'un seul ajout portant l'emploi obligatoire d'enduit sur les matériaux destinés à être couverts.

**Une règle particulière s'applique, pour des raisons de sécurité publique, aux emprises des services publics ferroviaires : Les clôtures défensives, nécessaires aux services publics ferroviaires, sont autorisées.**

Les autres secteurs sont soit non réglementés, soit ne subissent pas de changement lors du passage du P.O.S. au P.L.U..

## 3.7.2.1. LA ZONE UA

*La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 3.5.2.1., sont traduits, dans la zone UA, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

*L'évolution par rapport au P.O.S.*

<b>ZONE UA (centre ancien)</b>	<b>P.O.S.</b>	<b>P.L.U.</b>	<b>Les évolutions réglementaires et leur justification</b>
Article 1 <b>Occupation et utilisation du sol admises</b>	<p><b>Zone UAa</b> l'aménagement des installations existantes classées, leur extension dans la limite de 20% de la surface de plancher hors œuvre existante ; les chaufferies desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés</p> <p><b>Zone UAab</b> Immeubles collectifs, commerces, artisanat, bureaux, professions libérales. Services et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des activités.</p> <p><b>Zone UZ</b> Les locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone</p>	<p><b>Occupations interdites</b></p> <p><b>Dans tous les secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les bâtiments d'exploitation agricole,</li> <li>- Les entrepôts et établissements industriels</li> <li>- la création des installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article 2 ci-dessous</li> <li>- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,</li> <li>- les terrains aménagés de camping ou de caravanes,</li> <li>- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics,</li> <li>- l'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> </ul> <p><b>Zone UAac</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles dans le secteur concerné par la servitude L 123-2 a), sauf celles visées à l'article 2.</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>Ces règles sont adoptées afin de limiter les nuisances possibles dans le centre bourg et préserver le caractère du centre ancien</p> <p>Les carrières et affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p>
Article 2 <b>Occupation et utilisation du sol interdites</b>	<p><b>Zone UAa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les bâtiments d'exploitation agricole ;</li> <li>- la création des installations classées</li> <li>- les terrains aménagés de camping ou de caravanes,</li> <li>- le stationnement des caravanes isolées,</li> <li>- les modes particuliers d'utilisation du sol soumis</li> </ul>	<p><b>Occupations sous conditions</b></p> <p><b>Dans tous les secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement des installations classées, leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante ;</li> <li>- les chaufferies desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>S'agissant d'un secteur résidentiel, les installations classées sont interdites sauf</p>

	<p>aux dispositions des articles R.442.1 à 13 du Code de l'Urbanisme,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics,</li> <li>- l'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> </ul> <p><b>Zone UAb</b></p> <p>Toutes les occupations non précisées dans l'article UAb 1.</p> <p><b>Zone UZ</b></p> <p>a) les installations classées pour la protection de l'environnement,</p> <p>b) les dépôts divers tels que dépôts de vieille ferraille, matériaux de démolition, déchets, pneus, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc.</p> <p>c) toute ligne aérienne de quelque nature que ce soit, et tout branchement aéro-souterrain,</p> <p>d) l'affouillement ou l'exhaussement et du sol entraînant une modification importante du sol naturel,</p> <p>e) les terrains de camping,</p> <p>f) le stationnement isolé ou groupé de caravanes.</p>	<p>qui en dépendent soient enterrés ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux ;</li> <li>- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des constructions situées en zone inondable du PPRI.</li> </ul> <p><b>Dans les programmes de plus de 20 logements, la réalisation de 30 % de logements sociaux est obligatoire.</b></p> <p>Dans les secteurs soumis aux risques liés au retrait-gonflement des argiles et dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques sécheresse en cours d'élaboration, les constructeurs doivent prendre les précautions nécessaires.</p> <p>La présence de canalisations électriques à haute tension dans le secteur UAa impose pour les travaux d'infrastructure et de superstructure réalisés à proximité un certain nombre de recommandations jointes en annexe avec la carte de localisation de ces canalisations.</p> <p><b>Zone UAa périmètre dit « Secteur de projet » :</b></p> <p>Dans les périmètres définis au document graphique (servitude L.123-2 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 PLU de plus de 5 %.</p>	<p>extension limitée de l'existant, et les chaufferies ne sont autorisées que sous réserve d'être enterrée</p> <p>Rappel des dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme</p> <p><b>Disposition visant à respecter le taux de logements sociaux prévu par la loi S.R.U., renforcé par la loi du 18 janvier 2013.</b></p> <p>Définir des conditions relatives aux risques (PPRI dans les zones concernées, PPRMT (en cours d'élaboration) dans les zones concernées, protections acoustiques autour des voies bruyantes dans les zones concernées...)</p> <p>Règle nécessaire à la sécurité aux abords des canalisations haute tension.</p> <p>Servitude instituée dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement à l'emplacement figurant au document graphique afin d'éviter la réalisation d'aménagement incompatibles avec ce futur projet.</p>
<p><b>Article 5</b> <b>Caractéristiques des terrains</b></p>	<p><b>Propriétés existantes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie au moins égale à 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>- cette superficie pourra être ramenée à 150 m<sup>2</sup>, avec un minimum de 6 m de façade, dans le cas d'une parcelle non construite enclavée entre deux constructions</li> </ul> <p><b>Lotissements - Divisions de propriétés et détachement de parcelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie égale ou supérieure à 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>- présenter une forme et des dimensions telles qu'il soit possible d'y inscrire un</li> </ul>	<p>Néant</p>	

	<p>rectangle 8 X 10 m..</p> <p><b>Opération groupée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- surface minimum exigée au titre de l'alinéa 1 multipliée par le nombre de constructions individuelles sur le terrain.</li> </ul> <p>En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, les propriétés ne seront constructibles dans l'ensemble de la zone que si elles présentent une superficie au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 500 m2 pour les propriétés existantes</li> <li>- 1 000 m2 par lot créé en cas de lotissement.</li> </ul>		
<p>Article 6 <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p><b>Zone UAa</b> A l'alignement En retrait en cas de superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Droit de retour sur une profondeur de 15 m. le long de la voie la plus étroite.</p> <p>Façades parallèles ou perpendiculaires à la voie publique.</p> <p>Ne s'applique pas en cas de marge de reculement préservant un mur en pierre</p> <p><b>Zone UAb</b> A l'alignement.</p> <p><b>Zone UZ</b> Les constructions seront implantées en recul d'un minimum de 3 m.</p> <p>L'alignement est défini comme la limite séparative de l'emprise publique et du domaine privé.</p> <p>Les entrées de garage seront à 5 m 50 minimum de la voie de desserte.</p>	<p><b>Zone UAa</b> Alignement. Retrait minimal de 4m autorisé pour les parcelles de + de 1 000m<sup>2</sup>.</p> <p>Ces règles pourront ne pas s'appliquer si la réalisation d'une marge de reculement permet de sauvegarder des murs de pierre caractéristiques du patrimoine du vieux village.</p> <p><b>Zone UAb</b> Toute construction doit être implantée avec un recul de 5 m. par rapport aux voies actuelles ou futures publiques ou une voie privée ouverte à la circulation automobile.</p> <p><b>Zone UAc</b> Alignement. Sauf exceptions suivantes, pour lesquelles les constructions devront observer une marge de reculement par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, comprise entre 10 et 15 m. :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en bordure de la rue de la mare des Champs,</li> <li>- avenue du Général-de-Gaulle,</li> <li>- lorsque le projet de construction intéresse une propriété présentant une superficie égale ou supérieure à 5 000 m2 et une longueur de façade</li> </ul>	<p>Conservation de l'alignement, sauf sur les parcelles de grande surface ou un recul est autorisée, afin de préserver le linéaire sur les voies publiques (objectif du PADD).</p> <p>Une exception est introduite lorsqu'il est nécessaire de préserver des éléments remarquables du patrimoine. (mur de pierre)</p> <p>La règle de « droit de retour » à l'angle de 2 voies d'inégale largeur a été supprimée afin d'éviter des hauteurs trop élevée sur des voies étroites.</p> <p>Introduction d'une règle correspondant au caractère du sous-secteur UAb.</p> <p>Conservation des règles d'implantation prévues et mises en œuvre dans le secteur UZ (ZAC des jeux)</p>

		<p>sur voie d'au moins 40 m..</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour se raccorder à une construction voisine.</li> </ul> <p><b>Pour l'ensemble de la zone</b></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>Les terrains situés à l'angle de deux voies doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 3,00 m à angles égaux. Cette disposition est facultative dans les périmètres de protection des monuments historiques.</p>	<p>Disposition introduite pour permettre d'agrandir ou d'améliorer les constructions existantes ne respectant pas l'article 6.</p> <p>Règle permettant d'améliorer la visibilité à l'angle de 2 voies.</p>
<p>Article 7</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p><b>Zone UAa</b></p> <p><u>Terrains ≤ à 20 m de longueur d'une ligne partant de l'alignement :</u></p> <p>de limite à limite, ou en retrait d'une des limites</p> <p><u>Terrains &gt; à 20 m :</u></p> <p>soit sur limites séparatives soit en retrait de 8 m si présence d'une baie principale, de 2,5 m le cas contraire.</p> <p><b>Zone UAAb</b></p> <p>Retrait : prospect égal à au moins 8 m..</p> <p>Baie principale : 8 m. minimum.</p> <p>Absence de baie : 4 m. minimum.</p> <p><b>Zone UZ</b></p> <p>Les constructions nouvelles (habitation principale et annexes) pourront être implantées soit sur l'une des limites séparatives, soit d'une limite à l'autre, soit en retrait.</p> <p>Dans le cas d'un retrait, la longueur de vue directe ne pourra pas être inférieure à 8m.</p> <p>En cas de pignon aveugle, la marge de reculement sera d'au minimum 2m 50.</p>	<p><b>Dans tous les secteurs :</b></p> <p><u>Terrains ≤ à 20 m de longueur d'une ligne partant de l'alignement :</u></p> <p>de limite à limite, ou en retrait d'une des limites</p> <p><u>Terrains &gt; à 20 m :</u></p> <p>En UAa, sur une ou deux limites.</p> <p>En UAAb, sur une limite.</p> <p>En UAc en retrait sauf pour les constructions existantes en limite dont l'extension est autorisée sur les limites.</p> <p><b>Exceptions</b></p> <p>Extension dans le prolongement de la façade existante, équipements d'intérêt collectif</p> <p>Annexes &lt;3 m autorisées en limite</p> <p><b>Règles de retrait</b></p> <p>L = H min 8 m. si ouverture &gt; à 0,5 m<sup>2</sup> et 2,50 m dans le cas contraire.</p>	<p>Conservation de la règle actuelle : la mitoyenneté fait partie de la préservation du caractère villageois du secteur UAa (objectif du PADD).</p> <p>Toutefois les possibilités de recul ont été maintenues pour les terrains de largeur supérieure à 20 m.</p> <p>Disposition introduite pour permettre d'agrandir ou d'améliorer les constructions existantes ne respectant pas l'article 7, et pour faciliter la réalisation des équipements d'intérêt collectifs.</p> <p>il n'est pas possible de garder la notion de baie principale depuis la réforme des autorisations qui ne permet plus de demander les plans intérieurs. Elle a été remplacée par une règle différente en fonction de la surface des baies.</p>
<p>Article 8</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux</b></p>	<p><b>Zone UAa</b></p> <p>Distance de 8 m si présence de baies.</p> <p>Distance de 2,5 m si pas de baies ou construction</p>	<p><b>Dans tous les secteurs :</b></p> <p>Implantation multiple possible en cas de surface minimale de parcelle</p>	<p>Conservation des règles de vis-à-vis : préservation des jardins en cœur d'îlot (objectifs du PADD).</p>

<p><b>autres sur une même propriété</b></p>	<p>annexe.</p> <p>L'implantation de plusieurs maisons d'habitation sur une même propriété est autorisée si la surface du terrain considéré est au moins égale à la surface minimum des parcelles données par l'article 5, multipliée par le nombre d'habitations projetées</p> <p><b>Zone UAb</b></p> <p>Distance faisant au moins la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, minimum 2,50 m, si les façades n'ont pas de baie principale.</p> <p>Distance de 8 m. minimum si les façades ont des baies principales.</p> <p><b>Zone UZ</b></p> <p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus à usage d'habitation sur une même propriété est interdite.</p> <p><b>Sous-secteur UZcb</b></p> <p>Dans le cas d'une opération portant sur un ensemble de construction :</p> <p>la distance, comptée horizontalement entre tout point des bâtiments en regard, doit être égale à :</p> <p>8 m si l'une des façades au moins comporte des baies principales,</p> <p>2 m 50 dans le cas contraire.</p>	<p>L = H façade la plus élevée, min. 8 m, 5 m. en cas de façade aveugle. 2,5 m en cas d'annexe</p>	<p>Règle du POS supprimée. Dimension minimale non prévue dans les P.L.U.</p> <p>Même remarque que UA 7 concernant les baies principales. Règle modifiée en fonction de la dimension des baies.</p>
<p>Article 9</p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p><b>Zone UAa</b></p> <p>50% max</p> <p>70 % pour les RDC à usage commercial.</p> <p><b>Zone UAb</b></p> <p>70 % maximum, 90 % pour les RDC à usage commercial</p>	<p><b>Zone UAa</b></p> <p>60%</p> <p>70 % pour les RDC à usage commercial</p> <p><b>Zone UAb</b></p> <p>40 % maximum, 50 % pour les RDC à usage commercial</p> <p>En ce qui concerne les constructions nouvelles destinées à être édifiées en remplacement des constructions anciennes démolies à cette fin, l'emprise du sol de la construction nouvelle, pourra excéder 30 % de la superficie originale de la propriété</p>	<p>L'emprise au sol a été augmentée à 60 % en UAa en raison du caractère de centre ancien. Une emprise au sol supplémentaire est autorisée pour favoriser les commerces.</p> <p>Emprise au sol plus réduite que dans le centre ancien, vu le caractère différent de ce secteur.</p> <p>Disposition visant à favoriser les opérations de reconstruction des bâtiments anciens.</p> <p>Disposition visant à favoriser</p>

	<p><b>Zone UZ</b></p> <p>50 %</p>	<p><b>Zone UA<sub>c</sub></b></p> <p>30 %</p> <p><b>Ensemble de la zone</b></p> <p>Equipements publics exonérés si les besoins techniques l'imposent.</p>	la réalisation d'équipements publics
<p>Article 10</p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p>	<p>UA<sub>a</sub> : 9 m à l'égout de toiture, R+1+C</p> <p>UA<sub>b</sub> : R+2+C</p> <p><b>Zone UZ</b></p> <p>-R + 1 ou R + 1 + combles</p> <p>-la hauteur de façade mesurée à l'égout de toiture n'excédera pas 9m</p> <p>-la hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade pris depuis le sol naturel</p>	<p><b>Dans tous les secteurs</b></p> <p>9 m (R+1+C ; R+2).</p> <p>Les sous-sols surélevés de moins de 1 m. au dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau</p> <p>Exception pour les équipements d'intérêt collectif</p> <p>Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment</p>	<p>Conservation des hauteurs pour UA<sub>a</sub> (maintien du caractère villageois, objectif du PADD) et UA<sub>b</sub></p> <p>Précision, portant sur le sous-sol, apportée pour indiquer qu'un sous-sol en surélévation de moins de 1 m. n'est pas considéré comme un niveau.</p> <p>Règle différente pour les équipements</p> <p>Précision apportée pour la précision de la règle en cas terrain en pente.</p>
<p>Article 12</p> <p><b>Stationnement de véhicules</b></p>	<p><b>Zone UA<sub>a</sub></b></p> <p><u>Logement collectif</u> : 25 m<sup>2</sup> par emplacement</p> <p>Une place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, 1,5 minimum par logement</p> <p>50 % des places en sous-sol ou dans le volume bâti</p> <p><u>Logement individuel</u> : 2 places par logement, dont une couverte</p> <p><u>Commerce</u> : Une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher</p> <p>- 25 places pour les établissements de moins de 2 000 m<sup>2</sup> de surface développée hors œuvre.</p> <p>- 9 places pour les établissements dont la surface développée hors œuvre est comprise entre 2 000 et 3 000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ce chiffre peut être ramené à 3,5 places lorsque l'établissement est situé dans un milieu urbain dense comportant des aires de stationnement public à moins de 300 mètres.</p> <p>- 11 places pour les</p>	<p><b>1. Principes</b></p> <p>Stationnement assuré hors des voies publiques sur le terrain de l'opération, ou dans l'impossibilité à moins de 300m de l'opération.</p> <p>Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %..</p> <p>25 m<sup>2</sup> par emplacement</p> <p><b>2. Nombre d'emplacements</b></p> <p><u>Constructions à l'usage d'habitat</u> : Une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place minimum pour les studios et deux pièces, 1, 5 place minimum pour les trois pièces et plus. Une place pour les logements sociaux.</p> <p>50 % des places en sous-sol ou dans le volume bâti</p> <p><u>Bureaux</u> :</p> <p>60 % de la surface de plancher</p> <p>Stationnement 2 roues doit être prévu</p> <p><u>Commerce</u> :</p> <p>Une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de</p>	<p>La notion de logement collectif et individuel n'est pas autorisée par la réglementation.</p> <p>Dispositions introduites pour raisons de sécurité</p>

	<p>établissements dont la surface développée hors œuvre est supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>- Hôtels, restaurants, salles de spectacles</u></p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 chambre d'hôtel</li> <li>- 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> <li>- 3 places de spectacles</li> </ul> <p><b>Zone UAb</b></p> <p>1,5 place par logement, plus 10% du nombre de nouveaux logements, dans les programmes neufs.</p> <p>60 % de la surface de plancher des locaux à usage de bureaux.</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerce.</p> <p><b>Zone UZ</b></p> <p>Constructions à usage d'habitat individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 places de stationnement par logement doivent être aménagées à l'intérieur des limites de la parcelle dont une place couverte.</li> <li>- Dans le cas de logements collectifs, il sera aménagé une place de stationnement par logement. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.</li> </ul>	<p>surface de plancher</p> <p><b>Les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont exonérés de cette règle.</b></p> <p><u>Hôtels, restaurants, salles de spectacle :</u></p> <p>Une place pour une chambre d'hôtel, 10 m<sup>2</sup> de restaurant, 3 places de salle de spectacle.</p> <p>Stationnement 2 roues doit être prévu</p> <p><u>Hôpitaux et cliniques :</u> 60 places de stationnement pour 100 lits, 40 places en cas de desserte par un TC, 15 pour les hôpitaux psychiatriques</p> <p>Stationnement 2 roues doit être prévu</p> <p><u>Enseignement :</u></p> <p>1 place par classe pour le premier degré</p> <p>2 places par classe pour le second degré</p> <p>Stationnement 2 roues doit être prévu</p> <p><u>CINASPIC :</u></p> <p>En fonction des besoins.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les ensembles collectifs de plus de 3 logements, un local pour les cycles et les poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :</li> <li>- une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement à partir de 3 pièces principales, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> pour les immeubles d'habitation ;</li> <li>- une superficie équivalente à 1,5% de la surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie;</li> <li>- pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.</li> <li>- L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.</li> </ul> <p><b>Dispositions diverses :</b></p> <p>Pour les opérations de plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les</p>	<p><b>Règle visant à faciliter le maintien et le développement des commerces de petite taille.</b></p> <p>Nouvelle règle souple pour les équipements publics et d'intérêt collectif</p> <p>Dispositions introduites pour imposer des aires de stationnement pour les deux-roues</p> <p>Règle introduite pour</p>
--	--	---	--

		équipements publics ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 devront être respectées.	favoriser les véhicules électriques.
Article 13 <b>Espaces libres et plantations</b>	<p>Maintien des plantations existantes, sinon elles devront être remplacées</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p> <p><b>Zone UZ</b></p> <p>Les espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des cheminements piétons et des espaces publics.</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface plantée.</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 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Espaces boisés classés</p> <p>Les espaces boisés classés au sous secteur UZcb sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p><b>1. Espaces boisés classés</b></p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>2. éléments remarquables du paysage visés dans le document graphique.</b></p> <p>Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7°.</p> <p><b>3. Obligations de planter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</li> <li>- 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 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</li> <li>- La marge de reculement prévue à l'article 6 du règlement sera traitée en jardin d'agrément.</li> </ul> <p>Ajout d'une norme de plantation :</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 m<sup>2</sup> d'espace non bâti et non occupé par le stationnement.</p>	<p>Protection des espaces paysagers remarquables autre que les espaces boisés classés.</p> <p>Renforcement des obligations en matière de plantation</p>
Article 14 <b>Coefficient d'occupation du sol</b>	<p>UAa : 0,6</p> <p>UAb : 1</p> <p>Exemption pour les équipements collectifs, les équipements d'infrastructure, les bâtiments reconstruits</p>	Il n'est pas fixé de plafond de COS.	Le COS est supprimé dans ce secteur central afin de favoriser le renouvellement urbain. Les règles de gabarit ( les articles 6, 7, 9, 10...) sont suffisantes.

	<p>après sinistre</p> <p>UZca : Le COS applicable est fixé à 0.40</p> <p>UZcb : La SHON du sous-secteur est fixée à 8014 m2.</p>		
--	--	--	--

### 3.7.2.2. LA ZONE UB

#### *La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 3.5.2.2., sont traduits, dans la zone UB, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

#### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

<b>ZONE UB (zone mixte péricentrale)</b>	<b>P.O.S.</b>	<b>P.L.U. (UB : ancienne ZAC du centre-ville)</b>	<b>Les évolutions réglementaires et leur justification</b>
<p>Article 1 <b>Occupation et utilisation du sol admises</b></p>	<p>Commerces et entrepôts dont la surface est inférieure à 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Aménagement des installations existantes classées au titre de la loi du 19 juillet 1976 ; extension dans la limite de 20 % de la surface actuelle.</p> <p>Garages automobiles et postes de distribution de carburant dont la surface est inférieure à 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Chaufferies dont les réservoirs sont enterrés.</p> <p>Aires de stationnement ouvertes au public.</p>	<p><b>Occupations interdites</b></p> <p><b>Zone UBa :</b></p> <p>Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.</p> <p><b>Zone UBa 1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- construction ou implantation de toute autre activité que celle liée à l'hôpital.</li> <li>- Les installations classées lorsque leurs dangers ou inconvénients ne peuvent être prévenus de façon à être rendus compatibles avec le caractère de la zone.</li> </ul> <p><b>Dans tous les secteurs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les bâtiments d'exploitation agricole,</li> <li>- Les entrepôts et établissements industriels</li> <li>- la création des installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article 2 ci-dessous</li> <li>- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,</li> <li>- les terrains aménagés de camping ou de caravanes,</li> <li>- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics,</li> </ul>	<p>Cette règle a été ajoutée afin de rappeler les prescriptions de ce P.P.R.I. pour protéger les constructions. Ces prescriptions figurent dans les annexes du P.L.U. (servitudes d'utilité publique).</p> <p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>Ces règles sont adoptées afin de limiter les nuisances possibles dans le centre bourg et préserver le caractère du centre ancien</p> <p>Les carrières et affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et</p>

		l'ouverture et l'exploitation de carrières.	de dégradation du paysage.
Article 2 <b>Occupation et utilisation du sol interdites</b>	<p>Bâtiments d'exploitation agricole.</p> <p>Création d'installations classées au titre de la loi du 19 juillet 1976.</p> <p>Terrains aménagés de camping et de caravanes.</p> <p>Affouillements et exhaussements du sol sans rapport avec des travaux d'aménagement d'espaces libres et d'ouvrages publics.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p>	<p><b>Occupations sous conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement des installations classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 ainsi que leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher hors œuvre existante à la date de publication du présent Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations,</li> <li>- les chaufferies desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés, conformément aux prescriptions de l'arrêté ministériel du 1er avril 1971.</li> <li>- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et notamment les réseaux électriques à haute ou très haute tension.</li> <li>- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des constructions situées en zone inondable du PPRI.</li> <li>- Le plan des secteurs soumis aux risques liés au retrait-gonflement des argiles est joint en annexe au règlement. Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques sécheresse en cours d'élaboration, les constructeurs sont invités à prendre les précautions nécessaires.</li> <li>- Dans les secteurs soumis aux risques liés au retrait-gonflement des argiles, les constructions, ouvrages et travaux sont soumis aux PPR sécheresse en cours d'élaboration.</li> <li>- La présence de canalisations électriques à haute tension dans le secteur UB impose pour les travaux d'infrastructures et de superstructures réalisées à proximité un certain nombre de recommandations jointes</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>S'agissant d'un secteur résidentiel, les installations classées sont interdites sauf extension limitée de l'existant, et les chaufferies ne sont autorisées que sous réserve d'être enterrée</p> <p>Rappel des dispositions de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme</p> <p>Définir des conditions relatives aux risques (PPRI dans les zones concernées, PPRMT (en cours d'élaboration) dans les zones concernées, protections acoustiques autour des voies bruyantes dans les zones concernées...)</p> <p>Règle nécessaire à la sécurité aux abords des canalisations haute tension.</p>

		<p>en annexe avec la carte de localisation de ces canalisations.</p> <p><b>Zone UBa1</b></p> <p>L'implantation ou l'extension des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage hospitalier, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage par leur aspect ainsi que du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.</p>	<p>Règle visant à limiter la constructibilité aux seules implantations hospitalières.</p>
<p><b>Article 5</b> <b>Caractéristiques des terrains</b></p>	<p><u>Propriétés existantes</u></p> <p>Superficie minimale des terrains : 500 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Lotissements - Divisions de propriétés et détachement de parcelles</u></p> <p>superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>- présenter une forme et des dimensions telles qu'il soit possible d'y inscrire un rectangle 8 X 10 m..</p> <p><u>Opération groupée :</u></p> <p>- surface minimum exigée au titre de l'alinéa 1 multipliée par le nombre de constructions individuelles sur le terrain.</p> <p>En cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, les propriétés ne seront constructibles dans l'ensemble de la zone que si elles présentent une superficie au moins égale à :</p> <p>- 1 000 m<sup>2</sup> par lot créé en cas de lotissement.</p> <p>Dans la mesure où il ne serait pas porté atteinte aux autres dispositions du présent règlement, la surface minimale de 500 m<sup>2</sup> est ramenée à 400 m<sup>2</sup> pour les parcelles déjà construites, lorsque l'opération envisagée a pour objet le remplacement, éventuellement sur une assiette modifiée, d'une construction ancienne destinée à être démolie, dans les conditions de nature à constituer une amélioration de l'habitat.</p> <p><b>Zone UBb :</b></p>	<p>Néant</p>	<p>En principe, il n'y aura pas de règle à l'article 5, sauf justifications particulières dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des secteurs aux caractéristiques paysagères remarquables ;</li> <li>- dans des secteurs qui ne seraient pas dotés d'assainissement collectif.</li> </ul>

	La zone UBb n'est pas concernée par cette superficie minimale.		
<b>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>A l'alignement, sauf Côte Ste Gemme (recul de 5 mètres) et aménagement de plus de 5 000 m<sup>2</sup> et d'une longueur de façade de plus de 40 mètres (recul entre 10 et 15 mètres, sauf en bordure de la rue de la mare des Champs, du CR n°11 de l'avenue du Gal de Gaulle.)</p> <p>Distance minimale entre une construction et l'alignement opposé : 8 mètres.</p> <p>Droit de retour pour les terrains en angle sur deux rues d'inégale largeur : sur 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement sur la rue la plus large, sauf en cas d'écart de plus de 6 m. (recul nécessaire : 3 m.)</p> <p>Façades parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou aux limites mitoyennes.</p> <p>Saillies ou encorbellements sur espaces publics interdits.</p> <p><b>Zone UBb :</b></p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UBb.</p>	<p>Alignement sur voies automobiles</p> <p>Alignement possible sur voies piétonnes</p> <p>Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 3,00 m. à angles égaux. Cette disposition est facultative dans les périmètres de protection des monuments historiques</p>	<p>Le but est de préserver le linéaire sur les voies publiques (objectif du PADD).</p> <p>La règle de « droit de retour » à l'angle de 2 voies d'inégale largeur a été supprimée afin d'éviter des hauteurs trop élevée sur des voies étroites.</p> <p>Règle permettant d'améliorer la visibilité à l'angle de 2 voies.</p>
<b>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p><u>Terrains ≤ à 20 m d'une ligne partant de l'alignement :</u></p> <p>de limite à limite, ou retrait cf. suivant</p> <p><u>Terrains &gt; à 20 m :</u></p> <p>en retrait égal à la hauteur de façade minimum 8 m, si la façade comporte une baie principale, sinon 2,50 m.</p> <p>Exceptions :</p> <p>Nouvelle construction s'adossant sur la limite séparative à une construction existante</p> <p>Construction annexe haute de moins de 3 m..</p> <p>Equipements publics d'infrastructure.</p>	<p>Sur limites séparatives ou en retrait</p> <p>En cas de retrait, 8 m. min. et 4 m supplémentaires si le projet le permet.</p> <p>les vues directes ne seront jamais inférieures à 8 m.</p> <p>Equipements publics d'infrastructures implantés sur une limite séparative.</p>	<p>il n'est pas possible de garder la notion de baie principale depuis la réforme des autorisations qui ne permet plus de demander les plans intérieurs. Elle a été remplacée par une règle différente en fonction de la surface des baies.</p> <p>Disposition visant à favoriser la réalisation d'équipements publics</p>
<b>Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>Implantation de plusieurs maisons d'habitation sur une même propriété autorisée si le terrain est égal à la surface min. prévue dans UB5 X le nombre d'habitations prévues.</p> <p>Distance égale à la hauteur de la façade minimum 8 m si présence d'une baie principale sur la façade la plus basse, 5 m si la façade la plus basse est aveugle.</p>	<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> <p>- La moitié de la hauteur de façade de la construction la plus élevée avec un minimum</p>	<p>Même remarque que UB 7 concernant les baies principales. Règle modifiée en fonction de la dimension des baies.</p>

	<p>Distance de 2,5 m si construction annexe.</p> <p><b>Zone UBb</b> : la règle ne s'applique pas à l'achèvement de ce secteur dans le cadre d'un plan d'ensemble.</p> <p>La règle ne s'applique pas non plus pour des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, à l'exception de la longueur de vue directe qui reste de 8 m.</p>	<p>de 2,5 m. 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.</p> <p>-</p> <p>- La hauteur de la façade de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 m, si les façades comportent des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à celle définie en annexe du présent règlement.</p>	
<p>Article 9</p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p>30 % max</p> <p>50 % pour les RDC à usage commercial</p> <p>Exception pour les constructions nouvelles remplaçant les constructions démolies de même destination : les constructions nouvelles peuvent dépasser la surface originale de 30 %.</p>	<p>70 %, 90 % en cas de surface commerciale</p> <p>Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent</p>	<p>Une emprise au sol supplémentaire est autorisée pour favoriser les commerces.</p> <p>Disposition visant à favoriser la réalisation d'équipements publics</p>
<p>Article 10</p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p>	<p>9 m ; R+1+C ou R+2.</p> <p>Exception pour les bâtiments publics d'infrastructure.</p> <p>Les bâtiments scolaires peuvent atteindre R + 3.</p>	<p>R + 2, R + 2 + Combles. Les sous-sols surélevés de moins de 1 m. au dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau.</p> <p>- En zone UBa le nombre de niveau habitable sera de R+4.</p> <p>- En zone UBa1 il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.</p>	<p>Précision, portant sur le sous-sol, apportée pour indiquer qu'un sous-sol en surélévation de moins de 1 m. n'est pas considéré comme un niveau.</p> <p>Précision apportée pour l'application de la règle en cas terrain en pente.</p>
<p>Article 12</p> <p><b>Stationnement de véhicules</b></p>	<p>Logement collectif : 25 m<sup>2</sup> par emplacement</p> <p>Une place pour 60 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre, 1,5 minimum par logement (50 m<sup>2</sup> et une place pour les studios)</p> <p>50 % des places en sous-sol ou dans le volume bâti plus 10% du nombre de nouveaux logements, dans les programmes neufs.</p> <p>Logement individuel : 2 places par logement, dont une couverte, plus 10 % du nombre d'habitations pour les lotissements comportant plus de 20 lots</p>	<p><u>Construction à usage d'habitat :</u></p> <p>1,5 place par logement</p> <p>10 % du nombre de logements en plus pour les visiteurs.</p> <p><u>Enseignement :</u></p> <p>1 place par classe pour le premier degré</p> <p>2 places par classe pour le second degré</p> <p><u>Bureaux :</u></p> <p>60 % de la surface de plancher.</p>	<p>La notion de logement collectif et individuel n'est pas autorisée par la réglementation.</p>

	<p>60 % de la surface de plancher des locaux à usage de bureaux.</p> <p>Commerce : Une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher</p> <p>Hôtels, restaurants, salles de spectacles</p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 chambre d'hôtel</li> <li>- 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> <li>- 3 places de spectacles</li> </ul> <p>Etablissements industriels et entrepôts : il sera créé 1 place de stationnement pour 2 emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.</p> <p>Hôpitaux et cliniques : il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.</p> <p>Etablissements d'enseignement : il doit être aménagé : - Pour les établissements du premier degré : 1 place par classe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les établissements de second degré, il sera prévu au minimum 1 place par tranche de 20 élèves comptés selon l'effectif théorique maximal de l'établissement.</li> </ul>	<p><u>Commerce :</u></p> <p>2,5 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><b>Les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de S.d.P sont exonérés de cette règle.</b></p> <p><u>CINASPIC :</u></p> <p>En fonction des besoins.</p> <p>Disposition générale :</p> <p>Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.</p>	<p><b>Règle visant à faciliter le maintien et le développement des commerces de petite taille.</b></p> <p>Dispositions introduites pour imposer des aires de stationnement pour les 2 roues</p>
<p>Article 13</p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p>Maintien des plantations existantes, sinon elles devront être remplacées</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées comportant plus de 10 lots ou 10 constructions, 10% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert</p>	<p><b>1. Espaces boisés classés</b></p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>2. Eléments remarquables du paysage visés dans le document graphique.</b></p> <p>Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme.</p> <p>Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des éléments remarquables, toute construction, reconstruction ou installation</p>	<p>Protection des espaces paysagers remarquables autre que les espaces boisés classés.</p>

	<p>comme à tous les lots et planté.</p>	<p>devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.</p> <p>Les espaces libres seront conçus de telle sorte qu'ils constituent un prolongement naturel des cheminements piétons et des espaces paysagers publics.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface plantée.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p>	<p>Renforcement des obligations en matière de plantation</p>
<p>Article 14 <b>Coefficient d'occupation du sol</b></p>	<p>UB : 0,40 UBa : 0,31 UBb : réceptivité de 1 350 m<sup>2</sup></p>	<p>Les droits à construire ayant été entièrement consommés, la détermination d'un C.O.S. est ici sans objet.</p> <p><b>Sous secteur UBa :</b> Le C.O.S. est de 0.31 dans le secteur UBa.</p>	<p>La règle demeure inchangée</p>

## 3.7.2.3. LA ZONE UC

*La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 3.5.2.3., sont traduits, dans la zone UC, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

*L'évolution par rapport au P.O.S.*

<b>ZONE UC</b> (zone d'habitat pavillonnaire discontinu)	<b>P.O.S.</b>	<b>P.L.U.</b>	<b>Les évolutions réglementaires et leur justification</b>
Article 1 <b>Occupation et utilisation du sol admises</b>	<p><b>Zone UCa :</b></p> <p>Commerces dont la surface est inférieure à 150 m<sup>2</sup>.</p> <p>Création d'installations non classées ou soumises à déclaration pour l'artisanat dont la surface est inférieure à 500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Chaufferies dont les réservoirs sont enterrés.</p> <p>Aménagement et extension des installations classées à hauteur de 20 % afin de réduire leurs nuisances.</p> <p>Les constructions neuves à usage d'habitat exposées aux nuisances de la voie SNCF MELUN - MONTEREAU sont soumises à une obligation d'isolation phonique, quand elles sont à une distance de moins de 4 files.</p> <p><b>Zones UCb, UCc, UCd et UCe:</b></p> <p>Professions libérales : 10 m<sup>2</sup> par emploi.</p>	<p><b>Occupations Interdites :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments d'exploitation agricole,</li> <li>- Les entrepôts et établissement industriels</li> <li>- la création des installations classées soumises à autorisation préalable au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sauf les cas visés à l'article 2 ci-dessous</li> <li>- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux soumis à autorisation au titre des installations classées,</li> <li>- les terrains aménagés de camping ou de caravanes,</li> <li>- les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics,</li> <li>- l'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> </ul> <p><b>Sont interdites les constructions dans une bande de 3 m. de part et d'autre des rus à ciel ouvert.</b></p> <p>Sont également interdits dans le périmètre de protection Z2 du dépôt d'hydrocarbures liquides;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tout changement d'affectation du mode d'utilisation des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation des personnes ;</li> <li>- toute nouvelle construction et toute extension d'habitation difficilement évacuables</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>Ces règles sont adoptées afin de limiter les nuisances possibles en zone résidentielle</p> <p>Les carrières et affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p> <p><b>Disposition visant à protéger les rus.</b></p> <p>Règles établies pour des raisons de sécurité</p>

		<p>(foyers, logements pour personnes âgées dépendantes, établissements pénitentiaires) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- toute nouvelle construction et toute extension d'établissements recevant du public difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, d'handicapés et de rééducation fonctionnelle, crèche, écoles maternelles et primaires, collèges).</li> </ul> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.</p>	<p>Disposition nécessaire pour permettre le fonctionnement du service public ferroviaire.</p>
<p>Article 2 Occupation et utilisation du sol interdites</p>	<p><b>Zone UCa :</b></p> <p>Habitat collectif.</p> <p>Bâtiments d'exploitation agricole.</p> <p>Bâtiments à usage industriel.</p> <p>Création d'installations classées.</p> <p>Terrains aménagés de camping.</p> <p>Stationnement de caravanes isolées.</p> <p>Constructions distantes de moins de 1,5 fois la hauteur des silos céréaliers.</p> <p>Affouillements et exhaussements du sol sans rapport avec des travaux d'aménagement d'espaces libres et d'ouvrages publics.</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p> <p><b>Zones UCb, UCc, UCd et UCe :</b></p> <p>Etablissements classés.</p> <p>Constructions légères en tôle ondulée, en béton précontraint.</p> <p>Toutes activités industrielles et commerciales.</p> <p>Dépôts de matériaux, déchets, véhicules et caravanes.</p>	<p><b>Occupations soumises à condition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage de commerces à condition que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les professions libérales peuvent être exercées dans les locaux disposant d'une surface d'au moins 10 m<sup>2</sup> par personne y travaillant.</li> <li>- La création d'installations non classées ou soumises à simple déclaration à condition que leur surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les chaufferies desservant les constructions autorisées à condition que les réservoirs d'hydrocarbures qui en dépendent soient enterrés</li> <li>- L'aménagement et l'extension, dans la limite maximum de 20% de la surface de plancher, des entreprises classées lorsqu'ils sont susceptibles de diminuer les nuisances.</li> <li>- Les constructions, installations, dépôts nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.</li> <li>- Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de la voie SNCF MELUN-MONTEREAU classée comme axe nuisant de type II, à moins de 4 files, sont soumises à des normes d'isolation phonique.</li> <li>- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</li> </ul> <p>Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.</p>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>S'agissant d'un secteur résidentiel, les installations classées sont interdites sauf extension limitée de l'existant, et les chaufferies ne sont autorisées que sous réserve d'être enterrée</p> <p>Permettre le bon fonctionnement de l'activité ferroviaire</p> <p>Définir des conditions relatives aux protections acoustiques autour des voies bruyantes dans les zones concernées</p> <p>Cette disposition permet de ne pas interdire ce type d'ouvrage.</p> <p>Cette règle a été ajoutée afin de rappeler les prescriptions de ce P.P.R.I. pour protéger les constructions. Ces</p>

			prescriptions figurent dans les annexes du P.L.U. ( servitudes d'utilité publique ).
Article 5 <b>Caractéristiques des terrains</b>	<p><b>Zone UCa :</b> Superficie minimale des terrains : 600 m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Lotissements - Divisions de propriétés et détachement de parcelles</u> superficie égale ou supérieure à 750 m<sup>2</sup> ; possibilité de lots compris entre 700 et 750 m<sup>2</sup>. présenter une forme et des dimensions telles qu'il soit possible d'y inscrire un rectangle 8 X 10 m..</p> <p><u>Opération groupée :</u> - surface minimum exigée au titre de l'alinéa 1 multipliée par le nombre de constructions individuelles sur le terrain.</p> <p>Surface minimale de 600 m<sup>2</sup> ramenée à 400 m<sup>2</sup> pour les parcelles déjà construites, lorsque l'opération envisagée a pour objet le remplacement d'une construction ancienne destinée à être démolie, dans les conditions de nature à constituer une amélioration de l'habitat.</p>	Un terrain n'est constructible que s'il présente une superficie au moins égale à 600 m <sup>2</sup> .	Le caractère particulier de ces espaces périphériques, établi par les sous-chapitres 1.4.3. (« les paysages urbains ») et 2.3.3. (« la mise en valeur des paysages naturels ») du Rapport de Présentation, fonde une orientation générale du P.A.D.D., qui prescrit le maintien du caractère aéré des coteaux de la Seine et de la Noue (« l'embellissement des paysages urbains »), donc la préservation de « l'intérêt paysager » de la zone UC. La traduction réglementaire du P.A.D.D. conduit donc à maintenir une densité modérée, et à assurer une relative continuité avec les règles du P.O.S.. L'article 5 fixe ainsi à 600 m <sup>2</sup> le seuil de surface pour les terrains constructibles. Ce seuil apparaît comme une surface suffisante pour assurer la préservation de « l'intérêt paysager de la zone considérée », et, ainsi, prévenir une densification excessive du coteau de la Seine et une imperméabilisation croissante des versants de la Noue.
Article 6 <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>Recul de 5 m. par rapport aux voies publiques. Façades parallèles à l'alignement.</p> <p><b>Zone UCa :</b> Recul de 15 m. par rapport au bord de la plateforme des voies SNCF.</p> <p><b>Zone UCc :</b> Recul de 5 m. le long de la rue de la Mare-à-Quenette</p> <p><b>Zone UCe :</b> Sur les voiries publiques, recul de 5 m..</p>	<p><i>Nota : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.</i></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m..</p> <p>Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport aux voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.</p> <p>Les façades seront parallèles à l'alignement. En cas de parcelles desservies par un passage privé, les façades pourront être</p>	<p>Une exception est introduite lorsqu'il est nécessaire de préserver des éléments remarquables du patrimoine. (mur de pierre)</p> <p>préserver le linéaire sur les</p>

		<p>parallèles au chemin de desserte.</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU modifié par le Conseil Municipal, si la configuration du terrain ou du bâtiment ne permet pas une autre implantation.</p> <p>Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 3,00 m à angles égaux. Cette disposition est facultative dans les périmètres de protection des monuments historiques.</p> <p>Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.</p>	<p>voies publiques (objectif du PADD).</p> <p>Favorise une meilleure visibilité aux carrefours.</p> <p>Les lignes électriques ne constituent pas une construction réglementée par l'article 6.</p>
<p>Article 7</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Retrait par rapport aux limites séparatives : hauteur de la façade, minimum 8 m, si la façade comporte une baie principale, sinon 2,50 m.</p> <p>Exceptions :</p> <p>Nouvelle construction s'adossant sur la limite séparative à une construction existante</p> <p>Implantation sur limite admise dans une bande de 20 m. à partir de l'alignement si la largeur de la parcelle est inférieure à 14 m.</p> <p>Construction annexe haute de moins de 3 m..</p> <p><b>Zones UCb, UCc, UCd :</b></p> <p>Aucune construction sur limite séparative. Retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction, min. 2,50 m. Un seul abri de jardin autorisé, de 6 m<sup>2</sup> et 2,5 m de hauteur.</p> <p><b>Zone UCe :</b></p> <p>Retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction, min. 2,50 m. Pour les façades comportant une baie principale, retrait de 8 m minimum. Un seul abri de jardin autorisé, de 6 m<sup>2</sup> et 2,5 m de haut.</p> <p>Se référer au plan du règlement pour les implantations sur limite séparative.</p>	<p>Retrait par rapport aux limites séparatives : hauteur de la façade, minimum 8 m, si la façade comporte des ouvertures, sinon 2,50 m.</p> <p><u>Exceptions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouvelle construction s'adossant sur la limite séparative à une construction existante</li> <li>- Implantation sur limite admise dans une bande de 20 m à partir de l'alignement si la largeur de la parcelle est inférieure à 14 m, lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune. lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur totale n'excède pas 3 m..</li> </ul> <p>En outre, pour les bâtiments à usage exclusif de poste de transformation d'électricité dont la hauteur n'excède pas 3m, la marge de reculement pourra être réduite de 0,50 m.</p> <p>Il sera admis un seul abri jardin</p>	<p>Conservation de la règle de retrait. Il n'est pas possible de garder la notion de baie principale depuis la réforme des autorisations qui ne permet plus de demander les plans intérieurs. Elle a été remplacée par une règle différente en fonction de la surface des baies</p> <p>Pour les petites parcelles on autorise la construction en limite sous conditions afin de préserver leur constructibilité.</p>

		<p>implanté en fond de parcelle sur au moins une limite séparative. Sa surface ne doit pas dépasser 6 m<sup>2</sup> et sa hauteur totale 2.50 m.</p> <p>Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.</p> <p><i>Nota : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.</i></p>	<p>Les lignes électriques ne constituent pas une construction réglementée par l'article 7.</p>
<p>Article 8</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>	<p><b>Zone UCa, UCb :</b></p> <p>Implantation de plusieurs maisons d'habitation sur une même propriété autorisée si le terrain est égal à la surface min. prévue dans UB5 X le nombre d'habitations prévues.</p> <p>Distance de 8 m si présence d'une baie principale sur la façade la plus basse, 5 m si la façade la plus basse est aveugle.</p> <p>Distance de 2,5 m si construction annexe (4 m en zones UCb, UCd).</p>	<p>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 m., 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 m., si cette dernière est aveugle.</p> <p>S'il s'agit d'une construction annexe, la distance pourra être ramenée à 2 m 50.</p>	<p>Même remarque que UC 7 concernant les baies principales. Règle modifiée en fonction de la dimension des baies.</p>
<p>Article 9</p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>	<p>25 % max</p> <p><b>Zone UCa :</b></p> <p>Exception pour les constructions nouvelles remplaçant les constructions démolies de même destination : les constructions nouvelles peuvent dépasser la surface originale de 25 %.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</p> <p>Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p>	<p>Reconduction des règles du POS afin de conserver la morphologie de la zone.</p> <p>Disposition visant à favoriser la réalisation d'équipements publics</p>
<p>Article 10</p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p>	<p><b>Zone UCa :</b></p> <p>6 m ; R+2.</p> <p>Exception pour les bâtiments publics d'infrastructure.</p> <p><b>Zones UCb, UCc, UCd et UCe :</b></p> <p>6 m ; R + C.</p>	<p>6 m à l'égout</p> <p>Nombre de niveau=3 : R+1+Combles Les sous-sols surélevés de moins de 1 m. au dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau</p> <p>Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques</p>	<p>Hauteur conservée. Précision portant sur le sous-sol apportée pour...</p> <p>Précision, portant sur le sous-sol, apportée pour indiquer qu'un sous-sol en surélévation de moins de 1 m. n'est pas considéré comme un niveau.</p> <p>Disposition visant à favoriser la réalisation</p>

		<p>l'imposent</p> <p>La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade pris depuis le sol naturel, jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère)</p> <p>Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.</p> <p>Ces dispositions ne sont pas applicables aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.</p>	<p>d'équipements publics</p> <p>Disposition nécessaire pour permettre le fonctionnement du service public ferroviaire.</p>
<p>Article 12</p> <p><b>Stationnement de véhicules</b></p>	<p><u>Logement individuel</u> : 2 places par logement, dont une couverte, plus 10 % du nombre d'habitations pour les lotissements comportant plus de 20 lots</p> <p>60 % de la surface de plancher des locaux à usage <u>de bureaux</u>.</p> <p><u>Commerce</u> : 2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher</p> <p><u>Hôtels, restaurants, salles de spectacles</u></p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 chambre d'hôtel</li> <li>- 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li> <li>- 3 places de spectacles</li> </ul> <p><u>Hôpitaux et cliniques</u> : il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.</p> <p><u>Établissements d'enseignement</u> : il doit être aménagé : - Pour les établissements du premier degré : 1 place par classe</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les établissements de second degré : 2 places par classe.</li> </ul> <p><b>Zone Ucc, UCe :</b></p> <p>2 places par logement dont une couverte.</p>	<p><b>1. Principes</b></p> <p>Stationnement assuré hors des voies publiques sur le terrain de l'opération, ou dans l'impossibilité à moins de 300m de l'opération. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.</p> <p>Leur pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %..</p> <p>25 m<sup>2</sup> par emplacement</p> <p><b>2. Nombre d'emplacements</b></p> <p><u>Constructions à l'usage d'habitat</u> : 2 places par logement dont une au moins couverte.</p> <p>Si plus de 20 logements ou 20 lots, emplacement supplémentaire = 10% du nombre de logement. Banalisé et sans usage privatif.</p> <p><u>Bureaux</u> :</p> <p>60 % de la surface de plancher pour le stationnement.</p> <p><u>Commerce</u> :</p> <p>2,5 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les établissements de moins de 2 000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont exonérés de cette règle.</p>	<p>La notion de logement collectif et individuel n'est pas autorisée par la réglementation.</p> <p>Dispositions introduites pour raisons de sécurité</p> <p>Règle visant à faciliter le maintien et le développement des petits commerces.</p>

		<p><u>Hôtels, restaurants, salles de spectacle :</u></p> <p>Une place pour une chambre d'hôtel, 10 m<sup>2</sup> de restaurant, 3 places de salle de spectacle.</p> <p><u>Hôpitaux et cliniques :</u> 60 places de stationnement pour 100 lits, 40 places en cas de desserte par un TC, 15 pour les hôpitaux psychiatriques</p> <p><u>Enseignement :</u></p> <p>1 place par classe pour le premier degré</p> <p>2 places par classe pour le second degré</p> <p><u>Dispositions diverses :</u></p> <p>Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue pour toute opération hors habitat.</p>	Dispositions introduites pour imposer des aires de stationnement pour les 2 roues
<p>Article 13</p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p>Maintien des plantations existantes, sinon elles devront être remplacées</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées comportant plus de 10 lots ou 10 constructions, 10% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace vert comme à tous les lots et planté.</p> <p><b>Zones UCb, UCc et UCe :</b></p> <p>Clôture sur rue, 2 cas :</p> <p>- 1<sup>er</sup> cas : Muret de même aspect que le bâtiment principal dont la hauteur n'excédera pas 1 m 20, surmonté de lisses horizontales ou barreaudage vertical en bois, en PVC, ou en fer forgé.</p> <p>- 2<sup>ème</sup> cas : Soubassement plein surmonté d'une grille ou d'un treillis doublé par une haie d'arbustes persistants dont la hauteur totale n'excédera pas 1 m 50.</p>	<p><b>1. Espaces boisés classés</b></p> <p>Néant.</p> <p><b>2. Les éléments remarquables du paysage</b> sont protégés au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme</p> <p>Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces paysagers et espaces verts, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.</p> <p>Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés (EVP) dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée</p> <p><b>3. Obligation de planter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes</li> <li>- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de</li> </ul>	Protection des espaces paysagers remarquables autre que les espaces boisés classés.

	<p><b>Zones UCc et UCe :</b></p> <p>En limites séparatives : muret de 0,40 m maximum surmonté d'un grillage et doublé d'arbustes persistants, le tout n'excédant pas 1,80 m.</p> <p><b>Zone UCd :</b></p> <p>Clôture sur rue : 1,5 m max. arbustes persistants.</p> <p>Il sera toléré devant la haie une clôture constituée de poteaux et de lisses horizontales en bois ou en PVC d'une hauteur maximum de 1,20 m. Un grillage en fils galvanisés ou plastifiés pourra être posé derrière la haie.</p> <p>Les portails et portillons seront constitués par des lames de bois ou PVC verticales jointives ou non, la partie supérieure étant horizontale.</p> <p>Ces portails et portillons ainsi que les poteaux les supportant auront une hauteur maximum de 1m 40.</p> <p>Sont absolument exclus les supports de treillage en béton ainsi que les soubassements en béton préfabriqué.</p> <p>Tout autre modèle de clôture que ceux définis ci-dessus est strictement interdit.</p> <p>Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées de haies vives doublées éventuellement de grillage en fils galvanisés ou plastifiés, d'une hauteur maximum de 1m,50.</p>	<p>40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette surface plantée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</li> <li>- La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.</li> <li>- Dans les lotissements ou ensembles de constructions groupées comportant plus de 10 lots ou 10 constructions, 10% au moins de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert commun à tous les lots et planté.</li> <li>- La clôture prévue à l'article UC11 du présent règlement, en ce qui concerne les établissements industriels, sera doublée d'une rangée de plantations de basse tige susceptible de créer un masque à la visibilité jusqu'à une hauteur de 2m.</li> </ul> <p>Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent</p> <p><b>Ces dispositions ne sont pas applicables aux emprises du domaine public ferroviaire.</b></p>	<p><b>Disposition nécessaire pour permettre le fonctionnement du service public ferroviaire.</b></p>
<p>Article 14</p> <p><b>Coefficient d'occupation du sol</b></p>	<p>UCa : 0,35</p> <p>UCb, UCc et UCe : 250 m<sup>2</sup> SHON</p> <p>UCd : 185 m<sup>2</sup> pour les terrains ≤ à 550 m<sup>2</sup> et 200 m<sup>2</sup> pour les terrains &gt; à 550 m<sup>2</sup>.</p>	<p>1. Harmonisation de la norme du COS à 0,35</p> <p>2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure. Cette disposition est strictement limitée à ces équipements.</p> <p>Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent</p>	<p>Règle différente pour les équipements publics pour en faciliter la construction.</p>

## 3.7.2.4. LA ZONE UD

*La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 3.5.2.4., sont traduits, dans la zone UD, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

*L'évolution par rapport au P.O.S.*

ZONE UD (ZAC du Clos Saint Martin)	P.O.S.	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1 <b>Occupation et utilisations du sol admises</b>	Locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.	<b>Occupations interdites</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des espaces libres.</li> <li>- Les entrepôts et établissement industriels</li> <li>- Les établissements et les installations classés soumis à autorisation ou à déclaration.</li> <li>- Les établissements à usage industriel, les commerces.</li> <li>- Les terrains de camping ou de caravane.</li> <li>- Les caravanes isolées.</li> </ul>	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).  Ces règles sont adoptées afin de limiter les nuisances possibles en zone résidentielle
Article 2 <b>Occupation et utilisations du sol interdites</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des espaces libres.</li> <li>- Les établissements et les installations classés soumis à autorisation ou à déclaration.</li> <li>- Les établissements à usage industriel, les commerces</li> <li>- Les terrains de camping ou de caravane</li> <li>- Les caravanes isolées.</li> </ul>	<b>Occupations sous conditions :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.</li> </ul> Le plan des secteurs soumis aux risques liés au retrait-gonflement des argiles est joint en annexe au règlement. Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques sécheresse en cours d'élaboration, les constructeurs sont invités à prendre les précautions nécessaires.	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).  <b>Cette disposition permet de ne pas interdire ce type d'ouvrage.</b>  Règle édictée pour des raisons de sécurité.
Article 5 <b>Caractéristiques des terrains</b>	420 m <sup>2</sup> .	Néant	
Article 6 <b>Implantation</b>	En retrait de 5 m. par rapport à l'alignement.	Ajout de : Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à	Favorise une meilleure

<b>des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Prospect H=L sur les voiries intérieures avec minimum de 8 m	<p>la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 3,00 m à angles égaux. Cette disposition est facultative dans les périmètres de protection des monuments historiques.</p> <p>Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.</p>	<p>visibilité aux carrefours.</p> <p>Les lignes électriques ne constituent pas une construction réglementée par l'article 6.</p>
<b>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Sur une limite en UDa, sur les deux en UDb.</p> <p>Prospect H=L sur les limites séparatives.</p>	<p>Constructions sur les deux limites, en cas de recul, H=L, minimum 8 m.</p> <p>Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes</p>	<p>Les lignes électriques ne constituent pas une construction réglementée par l'article 7.</p>
<b>Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>UDa : néant.</p> <p>UDb : possibilité d'accolement avec marge de recul.</p>	<p>Les constructions peuvent être accolées ou isolées avec une marge de recul d'au moins 3 m.</p>	<p>La règle est conservée pour préserver le caractère des deux opérations (maisons jumelées et pavillons)</p>
<b>Article 9 Emprise au sol des constructions</b>	<p>35 %</p>	<p>Ajout de :</p> <p>Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent</p>	<p>L'emprise est suffisante pour une densification mesurée par extension du bâti existant étant donné la densité des deux opérations</p> <p>Disposition visant à favoriser la réalisation d'équipements publics</p>
<b>Article 10 Hauteur des constructions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des façades ne pourra excéder 8,00 m. et la hauteur au faitage excéder 12,00 m..</li> <li>- Les rez de chaussée ne doivent pas être situés à plus de 30 cm au dessus du terrain fini sur le périmètre des constructions.</li> <li>- Le nombre de niveaux est limité à 3 (R+2), y compris comble aménagé ou aménageable.</li> <li>- La hauteur est mesurée depuis le sol naturel, depuis le centre du polygone d'emprise au sol pour les terrains en pente.</li> </ul>	<p>Ajout à l'alinéa 3 de : Les sous-sols surélevés de moins de 1 m. au dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau.</p> <p>Ajout de :</p> <p>Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment.</p>	<p>Hauteur conservée. Précision portant sur le sous-sol apportée pour...</p> <p>Précision, portant sur le sous-sol, apportée pour indiquer qu'un sous-sol en surélévation de moins de 1 m. n'est pas considéré comme un niveau.</p> <p>Précision apportée pour l'application de la règle en cas terrain en pente.</p>
<b>Article 12 Stationnement de véhicules</b>	<p>2 places par logement.</p>	<p>2 places par logement, garage incorporé, accolé ou isolé, éventuellement en sous-sol.</p>	

		Cas d'habitat groupé ou en bande : emplacement couvert possiblement incorporé, accolé ou isolé, éventuellement en sous-sol. le deuxième emplacement pourra être regroupé en parking	Précision de la règle afin de faciliter la construction de place de stationnement
Article 13 <b>Espaces libres et plantations</b>	Aménagement paysager des espaces de stationnement.	<p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces localement adaptées.</p> <p>Les espaces libres des parcelles bâties (hors constructions et surfaces revêtues) ainsi que les délaissées des aires de stationnement, doivent être implantées ou recevoir un aménagement paysager.</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface plantée.</p>	Il s'agit ici de développer les espaces verts
Article 14 <b>Coefficient d'occupation du sol</b>	185 m <sup>2</sup> SHON pour terrain plus grand que 550 m <sup>2</sup> , sinon 150 m <sup>2</sup> .		La notion de SHON disparaît des règlements au profit de la notion de surface de plancher (loi Grenelle II)

## 3.7.2.5. LA ZONE UE

*La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 3.5.2.5., sont traduits, dans la zone UE, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autre sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

*L'évolution par rapport au P.O.S.*

<b>ZONE UE</b> <b>(ZAC du Clos Saint Martin)</b>	<b>P.O.S.</b>	<b>P.L.U.</b>	<b>Les évolutions réglementaires et leur justification</b>
<p>Article 1 <b>Occupation et utilisation du sol admises</b></p>	<p><b>UD</b> Locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.</p> <p><b>UE</b> Locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.</p> <p><b>UG</b> Sont autorisés sous conditions : - Les locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone. - Les commerces sous formes d'une moyenne surface, et ou des commerces isolés ou en galerie.</p> <p><b>UH</b> Sont autorisés sous conditions : - Les locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.</p>	<p><b>Occupations interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des espaces libres.</li> <li>- Les entrepôts et établissement industriels</li> <li>- Les établissements et les installations classés soumis à autorisation ou à déclaration.</li> <li>- Les établissements à usage industriel.</li> <li>- les commerces sauf ceux autorisés sous conditions en article UE2</li> <li>- Les terrains de camping ou de caravane.</li> <li>- Les caravanes isolées.</li> </ul> <p>Sont interdites les constructions dans une bande de 3 m. de part et d'autre des rus à ciel ouvert.</p>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>Précision permettant la cohérence avec l'article 2</p> <p>S'agissant d'un secteur résidentiel, les installations classées sont interdites sauf extension limitée de l'existant, et les chaufferies ne sont autorisées que sous réserve d'être enterrée</p> <p>Disposition visant à protéger les rus.</p>
<p>Article 2 <b>Occupation et utilisation du sol interdites</b></p>	<p><b>UD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des</li> </ul>	<p><b>Occupations sous conditions :</b></p> <p>Les locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité</p>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p>

	<p>espaces libres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les établissements et les installations classés soumis à autorisation ou à déclaration.</li> <li>- Les établissements à usage industriel, les commerces</li> <li>- Les terrains de camping ou de caravane</li> <li>- Les caravanes isolées.</li> </ul> <p><b>UE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des espaces libres.</li> <li>- Les établissements et les installations classés soumis à autorisation ou à déclaration.</li> <li>- Les établissements à usage industriel, les commerces</li> <li>- Les terrains de camping ou de caravane</li> <li>- Les caravanes isolées.</li> </ul> <p><b>UG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des espaces libres.</li> <li>- Les établissements et les installations classés soumis à autorisation ou à déclaration.</li> <li>- Les établissements à usage industriel, les commerces</li> <li>- Les terrains de camping ou de caravane</li> <li>- Les caravanes isolées.</li> </ul> <p>Toutefois, en UGa, les commerces sont admis dans la partie préférentielle prévue à cet effet.</p> <p><b>UH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des espaces libres.</li> <li>- Les établissements et les installations classés soumis à autorisation ou à déclaration.</li> <li>- Les établissements à usage industriel, les commerces</li> <li>- Les terrains de camping ou de caravane</li> <li>- Les caravanes isolées.</li> </ul>	<p>et à la vie de la zone.</p> <p>Les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de S.d.P. et les extensions des commerces existants.</p> <p>Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p> <p>Le plan des secteurs soumis aux risques liés au retrait-gonflement des argiles est joint en annexe au règlement. Dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques sécheresse en cours d'élaboration, les constructeurs sont invités à prendre les précautions nécessaires.</p>	<p>Disposition liée au caractère résidentiel de la zone.</p> <p>Cette disposition permet de ne pas interdire ce type d'ouvrage présent dans cette zone.</p> <p>Règle édictée pour des raisons de sécurité</p>
Article 5 Caractéristiques	<b>UD</b>	Néant	

<p><b>des terrains</b></p>	<p>420 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>UE</b> 945 m<sup>2</sup> ramenés à 340 m<sup>2</sup> pour une parcelle déjà construite dans un objectif d'amélioration de l'habitat.</p> <p><b>UG :</b> 400 m<sup>2</sup> En zone UGa pas de surface minimale des terrains : seules les règles de prospect H=L avec un minimum de 8 m sont à respecter.</p> <p><b>UH</b> 400 m<sup>2</sup></p>		
<p>Article 6 <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p><b>UD</b> En retrait de 5 m. par rapport à l'alignement.  Prospect H=L sur les voiries intérieures.</p> <p><b>UE</b> En retrait de 5 m. par rapport à l'alignement.  Construction dans une bande de 20 m. de profondeur par rapport à l'alignement.</p> <p><b>UG</b> En retrait de 5 m. par rapport à l'alignement.  Constructibilité dans une bande de 20 m. depuis l'alignement  Prospect H=L sur les voiries intérieures.</p> <p><b>UH</b> En retrait de 5 m. par rapport à l'alignement.  Constructibilité dans une bande de 20 m. depuis l'alignement</p>	<p>Il est obligatoire de construire en retrait de l'alignement des voies (publiques ou privées) et voies de desserte et s'inscrire dans une bande constructible de 20,00 m. à partir de l'alignement.</p> <p>La marge de recul sera égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout des toits (y compris pour les pignons) du bâtiment avec un minimum de 5,00 m..</p> <p>Toutefois, cette règle peut être modifiée lorsque la configuration du terrain ne le permet pas. Il pourra en être de même de la règle des 5,00 m. et pour les mêmes motifs, mais uniquement sur les voies de desserte intérieure de chaque secteur.</p> <p>Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 3,00 m à angles égaux. Cette disposition est facultative dans les périmètres de protection des monuments historiques.</p> <p>Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la</p>	<p>Les règles sont conservées pour maintenir le caractère de cette zone résidentielle</p> <p>Disposition permettant une meilleure visibilité aux carrefours</p> <p>Les lignes électriques ne constituent pas une construction réglementée par l'article 6.</p>

		<b>liste des servitudes.</b>	
Article 7 <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p><b>UD</b> Sur une limite en UDa, sur les deux en UDb.</p> <p>Prospect H=L sur les limites séparatives.</p> <p><b>UE</b> Les marges de recul seront au moins égales à 8,00 m., si la façade comporte des baies assurant l'éclairage principal des pièces d'habitation.</p> <p>Elles seront égales à la moitié de la hauteur des façades mesurée à l'égout des toits (y compris pour les pignons) avec un minimum de 2,50 m. dans le cas contraire.</p> <p><b>UG</b> Construction possible sur limite séparative.</p> <p>Recul de 8 m en cas de baies principales, de 2,5 m dans le cas contraire.</p> <p><b>UH</b> Recul de 8 m en cas de baies principales, de 2,5 m dans le cas contraire.</p>	<p>Dans une bande constructible de 20 m., les constructions pourront être implantées sur une limite séparative.</p> <p>Les marges de recul seront au moins égales à 8,00 m., si la façade comporte des ouvertures d'une dimension supérieure ou égale à celle définie en annexe du présent règlement.</p> <p>Elles seront égales à la moitié de la hauteur des façades mesurée à l'égout des toits (y compris pour les pignons) avec un minimum de 2,50 m. dans le cas contraire.</p> <p><b>Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.</b></p>	<p>Conservation de la règle de retrait. Il n'est pas possible de garder la notion de baie principale depuis la réforme des autorisations qui ne permet plus de demander les plans intérieurs. Elle a été remplacée par une règle différente en fonction de la surface des baies.</p> <p><b>Les lignes électriques ne constituent pas une construction réglementée par l'article 7.</b></p>
Article 8 <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>UDa : néant.</p> <p>UDb : possibilité d'accolement avec marge de recul.</p>	Aucune disposition particulière n'est imposée.	
Article 9 <b>Emprise au sol des constructions</b>	<p><b>UD</b> : 35 %</p> <p><b>UE</b> : 25 %.</p> <p><b>UG</b> :</p> <p>30 %.</p> <p>50 % pour les commerces.</p> <p><b>UH</b> : 25 %.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 30 %. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50% dans le cas de surfaces commerciales.</p> <p>Equipements publics ou d'intérêts collectifs exonérés de règle.</p>	<p>Règle visant à encourager la création de commerce</p> <p>Disposition visant à favoriser la réalisation d'équipements publics</p>
Article 10 <b>Hauteur des constructions</b>	<p><b>UD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des façades ne pourra excéder 8,00 m. et la hauteur au faitage excéder 12,00 m..</li> <li>- Les rez-de-chaussée ne doivent</li> </ul>	<p>La hauteur des façades ne pourra excéder 7,00 m. et la hauteur au faitage excéder 12,00 m..</p> <p>Les rez-de-chaussée ne doivent pas être situés à plus de 30 cm</p>	<p>La limitation des hauteurs vise à favoriser l'extension horizontale</p> <p>Précision, portant sur le</p>

	<p>pas être situés à plus de 30 cm au dessus du terrain fini sur le périmètre des constructions.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nombre de niveaux est limité à 3 (R+2), y compris comble aménagé ou aménageable.</li> <li>- La hauteur est mesurée depuis le sol naturel, depuis le centre du polygone d'emprise au sol pour les terrains en pente.</li> </ul> <p><b>UE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des façades ne pourra excéder 7,00 m. et la hauteur au faîtage excéder 10,00 m..</li> <li>- Les rez de chaussée ne doivent pas être situés à plus de 30 cm au dessus du terrain fini sur le périmètre des constructions.</li> <li>- Le nombre de niveaux est limité à 2 (R+1), y compris comble aménagé ou aménageable.</li> <li>- La hauteur est mesurée depuis le sol naturel, depuis le centre du polygone d'emprise au sol pour les terrains en pente.</li> </ul> <p><b>UG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des façades ne pourra excéder 7,00 m. et la hauteur au faîtage excéder 10,00 m..</li> <li>- Les rez de chaussée ne doivent pas être situés à plus de 30 cm au dessus du terrain fini sur le périmètre des constructions.</li> <li>- Le nombre de niveaux est limité à 2 (R+1), y compris comble aménagé ou aménageable.</li> <li>- La hauteur est mesurée depuis le sol naturel, depuis le centre du polygone d'emprise au sol pour les terrains en pente.</li> <li>- Toutefois, en UGa en cas d'opérations groupées et pour les commerces, la hauteur des façades ne pourra excéder 8,00m et la hauteur au faîtage 12,00m. Le nombre de niveau est porté dans ce cas à trois (R+2) y compris comble aménagé ou aménageable.</li> </ul> <p><b>UH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des façades ne pourra excéder 7,00 m. et la hauteur au faîtage excéder 10,00 m..</li> <li>- Les rez de chaussée ne doivent pas être situés à plus de 30 cm au dessus du terrain fini sur le périmètre des constructions.</li> <li>- Le nombre de niveaux est limité à 2 (R+1), y compris comble aménagé ou aménageable.</li> </ul>	<p>au dessus du terrain fini sur le périmètre des constructions.</p> <p>Le nombre de niveaux est limité à 3 (R+1+C) Les sous-sols surélevés de moins de 1 m. au dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau.</p> <p>Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment</p>	<p>sous-sol, apportée pour indiquer qu'un sous-sol en surélévation de moins de 1 m. n'est pas considéré comme un niveau</p>
--	---	---	---

	- La hauteur est mesurée depuis le sol naturel, depuis le centre du polygone d'emprise au sol pour les terrains en pente.		
Article 12 <b>Stationnement de véhicules</b>	<p><b>UD</b> 2 places par logement</p> <p><b>UE</b> 2 places par logement.</p> <p><b>UG</b> 2 places par logement.</p> <p>Commerces : 2 places par tranche de 25 m<sup>2</sup> pour les surfaces de vente supérieures à 300 m<sup>2</sup> et une place par même tranche pour les surfaces inférieures.</p> <p><b>UH</b> 2 places par logement.</p>	<p>Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées à l'intérieur des limites de la parcelle dont une place couverte.</p> <p>Pour les commerces 2 places par tranche de 25 m<sup>2</sup> seront aménagées pour les surfaces de vente supérieures à 300 m<sup>2</sup> et une place par même tranche pour les surfaces inférieures.</p> <p><b>Les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont exonérés de cette règle.</b></p> <p>Le garage correspondant pourra être incorporé ou accolé à l'habitation ou isolé. Il pourra être éventuellement en sous-sol si les dimensions du terrain, les conditions d'implantation, et la nature du sol le permettent.</p> <p>Les opérations nouvelles doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.</p>	<p>Règle visant à faciliter le maintien et le développement des commerces de petite taille.</p> <p>Dispositions introduites pour imposer des aires de stationnement pour les 2 roues</p>
Article 13 <b>Espaces libres et plantations</b>	<p><b>UD</b> Aménagement paysager des espaces de stationnement.</p> <p><b>UE</b> Aménagement paysager des espaces de stationnement.</p> <p><b>UG</b> Aménagement paysager des espaces de stationnement.</p> <p><b>UH</b> Aménagement paysager des espaces de stationnement.</p>	<p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces localement adaptées.</p> <p>Les espaces libres des parcelles bâties (hors constructions et surfaces revêtues) ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.</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 m<sup>2</sup> d'espace non bâti et non occupé par le stationnement.</p> <p>Les éléments remarquables du paysage sont protégés au titre de l'article 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme</p> <p>Sur les terrains mentionnés au document graphique, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont</p>	<p>Protection des espaces paysagers remarquables autre que les espaces boisés classés.</p>

		la surface ne doit en aucun cas être diminuée.	
Article 14 <b>Coefficient d'occupation du sol</b>	<p><b>UD</b> 185 m<sup>2</sup> SHON pour terrain plus grand que 550 m<sup>2</sup>, sinon 150 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>UE</b> UEa : 185 m<sup>2</sup>. UEb : 200 m<sup>2</sup>. UEc : 200 m<sup>2</sup> sauf pour 7 parcelles. UEd : 4000 m<sup>2</sup> pour l'équipement public.</p> <p><b>UG</b> UGa, UGb, UGe : 185 m<sup>2</sup>. UGc : 200 m<sup>2</sup>. UGd : 225 m<sup>2</sup>. UGf : 3700 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>UH</b> UHa : 185 m<sup>2</sup>. UHb : 225 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Le C.O.S. applicable en secteur UE est fixé à 0,40</p> <p>Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure</p>	La notion de SHON disparaît des règlements au profit de la notion de surface de plancher (loi Grenelle II)

## 3.7.2.6. LA ZONE UGV

*La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 3.5.2.6., sont traduits par un ensemble de dispositions réglementaires, dont la justification est détaillée ci-dessous : Dans la mesure, cependant, où l'emprise de la zone **UGV** est en fait limitée à la seule emprise de l'aire d'accueil des *gens du voyage*, les prescriptions sont très souples.

*L'évolution par rapport au P.O.S.*

Zone UGV	P.O.S. (secteur NAa)	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1 <b>Occupation et utilisation du sol admises</b>	Constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.	<b>Occupations interdites</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.</li> <li>- les installations classées soumises à déclaration et celles soumises à autorisation, dont le niveau de nuisances devra être compatible avec celui des activités existantes dans le secteur,</li> <li>- Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrières, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds...</li> <li>- L'ouverture de carrières.</li> <li>- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.</li> <li>- La construction et l'implantation de quelque forme de commerce.</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>Ces règles sont adoptées afin de limiter les nuisances possibles</p> <p>Les carrières et affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p> <p>La vocation de cette zone n'est pas l'accueil du commerce.</p>
Article 2 <b>Occupation et utilisation du sol interdites</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Habitations.</li> <li>- Installations pyrotechniques.</li> <li>- Casses automobiles.</li> <li>- Dépôts sans rapport avec les activités autorisées de la zone.</li> <li>- Décharges.</li> <li>- Terrains de camping, et installations de type mobil-home à l'exception des installations autorisées dans la zone NAa.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières.</li> </ul>	<b>Occupations sous conditions</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils aient un rapport avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysagé des espaces libres et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, ainsi que l'écoulement des eaux.</li> <li>- Les terrains de camping et de caravanage uniquement pour l'aire</li> </ul>	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols hors ceux soumis aux conditions rappelées à l'article 1.</li> </ul> <p>Les installations, bureaux et établissements industriels, scientifiques et techniques qui n'auraient pas reçu l'agrément, conformément aux dispositions des textes en vigueur.</p>	d'accueil des gens du voyage	
Article 6 <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>		<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (actuel ou futur) ou en retrait de 6 m. des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu.</p> <p>Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions sur rue peuvent être autorisées dans le prolongement du bâti existant, si elles n'ont pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.</p>	Apparition d'une réglementation qui se veut contraignante a minima.
Article 7 <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Dans le sous-secteur NAa, les constructions sont admises en limites séparatives.	<p>Retrait</p> <p>Minimum <math>L=h/2</math> avec un minimum de 6m</p>	
Article 8 <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Néant	Néant	
Article 9 <b>Emprise au sol des constructions</b>	Néant	Néant	
Article 10 <b>Hauteur des constructions</b>	Dans le sous-secteur NAa, les clôtures sont admises en limites séparatives.	Néant	
Article 12 <b>Stationnement de véhicules</b>	Néant	Néant	
Article 13 <b>Espaces libres et plantations</b>	Néant	Néant	
Article 14 <b>C.O.S.</b>	Néant	Pas de règles. COS découle des règles précédentes.	

## 3.7.2.7. LA ZONE UL

*La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 3.5.2.7., sont traduits, dans la zone UL, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

*L'évolution par rapport au P.O.S.*

Zone UL	P.O.S. (Zone ND)	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Article 1 <b>Occupation et utilisation du sol admises</b>	L'implantation d'un port de plaisance et des aménagements d'espaces libres liés à des activités nautiques, à condition qu'ils ne comportent pas aucune construction.	<p><b>Occupations interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, les lotissements, les utilisations ou occupation du sol de toute nature, sauf celles visées à l'article UL 2 ci-dessous.</li> </ul> <p>Sont également interdits dans le périmètre de protection Z2 du dépôt d'hydrocarbures liquides ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tout changement d'affectation du mode d'utilisation des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation des personnes ;</li> <li>- toute nouvelle construction et toute extension d'habitation difficilement évacuables (foyers, logements pour personnes âgées dépendantes, établissements pénitentiaires) ;</li> <li>- toute nouvelle construction et toute extension d'établissements recevant du public difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, d'handicapés et de rééducation fonctionnelle, crèche, écoles maternelles et primaires, collèges).</li> </ul>	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).
Article 2 <b>Occupation et utilisation du sol interdites</b>	<p>Les constructions, les lotissements, les utilisations ou occupation du sol de toute nature, sauf celles visées à l'article ND1 ci-dessus.</p> <p>Les carrières, affouillements et exhaussements du sol.</p> <p>Sont également interdits dans le périmètre de protection Z2 du dépôt d'hydrocarbures</p>	<p><b>Occupations sous conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation d'un port de plaisance et des aménagements d'espaces libres liés à des activités nautiques, à condition qu'ils ne comportent pas aucune construction.</li> <li>- Les ouvrages et constructions nécessaires à l'exploitation du trafic fluvial.</li> <li>- les installations et occupations à</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>Toutes les occupations admises sont en cohérence avec le caractère de la zone</p>

	<p>liquides figurant au document graphique ;</p> <p>tout changement d'affectation du mode d'utilisation des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation des personnes ;</p> <p>toute nouvelle construction et toute extension d'habitation difficilement évacuables (foyers, logements pour personnes âgées dépendantes, établissements pénitentiaires) ;</p> <p>toute nouvelle construction et toute extension d'établissements recevant du public difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, d'handicapés et de rééducation fonctionnelle, crèche, écoles maternelles et primaires, collèges).</p>	<p>condition qu'elles soient liées à des activités de loisirs.</p> <p>- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p> <p>Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.</p>	<p>Cette disposition permet de ne pas interdire ce type d'ouvrage.</p> <p>Cette règle a été ajoutée afin de rappeler les prescriptions de ce P.P.R.I. pour protéger les constructions. Ces prescriptions figurent dans les annexes du P.L.U. (servitudes d'utilité publique).</p>
Article 5 <b>Caractéristiques des terrains</b>	Néant	Néant	
Article 6 <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Néant	<p>Principe général : À l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol n'est autorisée à moins de 3,25 m. de l'axe des voies ou emprises publiques pour permettre la libre circulation le long des berges et être en conformité avec la servitude dite du <i>marcpeied</i>.</p> <p>Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.</p>	<p>Lorsque les constructions sont en recul par rapport à la voie ou l'emprise fluviale, il est intéressant de disposer d'une marge de reculement permettant une circulation plus libre sur les berges, en conformité avec la servitude de <i>marcpeied</i>.</p> <p>Les lignes électriques ne constituent pas une construction réglementée par l'article 6.</p>
Article 7 <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Néant	<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera au moins égale à la hauteur de façade avec un minimum de 8 m. (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 m. dans le cas contraire.</p> <p>Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant</p>	<p>Obligation d'implanter les constructions en recul des limites pour éviter les nuisances sur les parcelles voisines.</p> <p>Les lignes électriques ne</p>

		l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.	constituent pas une construction réglementée par l'article 7.
Article 8 <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Néant	Néant	
Article 9 <b>Emprise au sol des constructions</b>	Néant	Néant	
Article 10 <b>Hauteur des constructions</b>	Néant	Néant	
Article 12 <b>Stationnement de véhicules</b>	Néant	<p><u>Aire de stationnement des cycles :</u></p> <p>Pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.</p> <p>Pour locaux de travail : 1 place / 20 places de capacité de réception.</p> <p>Cet espace doit être sécurisé, couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, et situé de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.</p>	L'ajout de ces règles permet de répondre aux besoins de stationnement mais aussi de faciliter l'usage du vélo.
Article 13 <b>Espaces libres et plantations</b>	<p><b>1- espaces boisés classés :</b> Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>2- Terrains boisés non classés :</b> Néant.</p> <p><b>3- Obligation de planter :</b> Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Pour les terrains situés en zone inondable les clôtures et les haies ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</p>	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Pour les terrains situés en zone inondable les clôtures et les haies ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</p>	<p>Conservation de la règle qui permet le maintien du volume de plantation sur la zone.</p> <p>Disposition prise pour des raisons de sécurité.</p>
Article 14 <b>Coefficient</b>		Le C.O.S. applicable en secteur UL est de 0.001	Le COS très limité est en cohérence avec la

<b>d'occupation du sol</b>			destination de la zone
----------------------------	--	--	------------------------

## 3.7.2.8. LA ZONE UV

*La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 3.5.2.8., sont traduits, dans la zone UV, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

*L'évolution par rapport au P.O.S.*

<b>ZONE UV</b>	<b>P.O.S. (Zone E)</b>	<b>P.O.S. (Zone R)</b>	<b>P.L.U. (Zone UV)</b>	<b>Les évolutions réglementaires et leur justification</b>
Article 1 <b>Occupation et utilisation du sol admises</b>	<b>Occupation sous conditions</b> Sans objet.	<b>Occupation sous conditions</b> Les habitations, dans la mesure où elles sont le complément indispensable des activités prévues dans la zone, mais leur surface ne pourra en aucun cas excéder le cinquième de la SHON totale de la zone.  Si ces habitations sont intégrées dans les bâtiments, elles suivront les règles de hauteur, dans les autres cas, la hauteur des façades ne pourra excéder 7,00m et la hauteur au faîtage 10,00m.  Le nombre de niveaux est limité à 2 (R+1), y compris comble aménagé ou aménageable.	<b>Occupations interdites</b> Toutes les destinations autres qu'équipements publics.  <u>Dans la marge de recul figurant au document graphique le long des entités boisées sont interdites : Toutes les nouvelles constructions</u>	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).  Disposition visant à protéger les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.
Article 2 <b>Occupation et utilisation du sol interdites</b>	<b>Occupations interdites</b> Sont interdites toutes les occupations non mentionnées dans la définition de la zone (équipements sportifs et ludiques, jeux et espace planté.)	<b>Occupations interdites</b> - Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des espaces libres. - Les établissements et les installations classés soumis à autorisation ou à déclaration. - Les établissements à usage industriel, les commerces - Les terrains de camping ou de caravane - Les caravanes isolées.	<b>Occupations sous conditions</b> Les logements indispensables aux activités prévues dans la zone.  <u>Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</u>	Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).  <u>Cette disposition permet de ne pas interdire ce type d'ouvrage présent dans cette zone.</u>

Article 5 <b>Caractéristiques des terrains</b>		800 m <sup>2</sup>	Pas de règle.	
Article 6 <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>		Retrait de 10 m par rapport à l'alignement. Retrait de 5 m à l'intérieur de la zone.	10 m par rapport aux voies publiques, 5 m par rapport aux voies intérieures.  Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.	Conservation des règles pour maintenir dans la zone le caractère actuel. Les lignes électriques ne constituent pas une construction réglementée par l'article 6.
Article 7 <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>		Prospect H=L avec minimum de 8 m.	H = L mini 8 m..  Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes	Conservation des règles pour maintenir dans la zone le caractère actuel.  Les lignes électriques ne constituent pas une construction réglementée par l'article 7.
Article 8 <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>		Distance entre constructions isolées de 4 m minimum, 8 m si présence de baies.	H = L mini 8 m	
Article 9 <b>Emprise au sol des constructions</b>		15 %.	Pas de règles	Assouplissement de la règle afin de faciliter l'équipement de la zone
Article 10 <b>Hauteur des constructions</b>	- La hauteur des façades ne pourra excéder 12,00 m. et la hauteur plafond excéder 15,00 m.  - Le nombre de niveaux est limité à 4 (R+3)  Par hauteur plafond, on entend la hauteur maximale comprenant les faitages et toutes superstructures éventuelles des bâtiments.	- La hauteur des façades ne pourra excéder 12,00 m. et la hauteur plafond excéder 15,00 m.  - Le nombre de niveaux est limité à 4 (R+3)  Par hauteur plafond, on entend la hauteur maximale comprenant les faitages et toutes superstructures éventuelles des bâtiments.	R+ 3 ; 15 m.	Conservation des règles pour maintenir dans la zone le caractère actuel

<p>Article 12</p> <p><b>Stationnement de véhicules</b></p>	<p>Stationnement adapté aux besoins prévus.</p> <p>Aire plantée d'un arbre à haute tige pour quatre emplacements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux places de stationnement par logement,</li> <li>- Une place par chambre pour les établissements hôteliers ou para-hôteliers,</li> <li>- Une place par 50 m<sup>2</sup> de SHON pour les autres activités,</li> <li>- Des places complémentaires banalisées à concurrence de 10% du nombre prévu ci-dessus seront réalisées.</li> </ul> <p>Ces emplacements pourront être aériens, en garage couverts ou enterrés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parking à l'entrée de la zone est prévu</li> <li>- Deux places de stationnement par logement,</li> <li>- Une place par chambre pour les établissements hôteliers ou para-hôteliers,</li> <li>- Une place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités,</li> <li>- Des places complémentaires banalisées à concurrence de 10% du nombre prévu ci-dessus seront réalisées.</li> </ul> <p>Ces emplacements pourront être aériens, en garage couverts ou enterrés.</p>	<p>La notion de SHON disparaît des règlements au profit de la notion de surface de plancher (loi Grenelle II</p> <p>Les règles de stationnement sont conservées afin de répondre aux besoins de la zone</p>
<p>Article 13</p> <p><b>Espaces libres et plantations</b></p>	<p>Espaces libres paysagés et plantés à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé.</p>	<p>Il sera prévu des plantations forestières et bocagères en limite de secteur,</p> <p>Les espaces verts : Les parties de terrain non constructibles ou non équipées par les aires de stationnement ou les équipements complémentaires seront obligatoirement aménagées en espaces verts et plantés : un arbre de haute tige par 20 m<sup>2</sup> de surface aménagé.</p> <p>Les aires de stationnement seront également plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.</p>	<p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces localement adaptées.</p> <p>Les espaces libres des parcelles bâties (hors constructions et surfaces revêtues) ainsi que les délaissées des aires de stationnement, doivent être implantées ou recevoir un aménagement paysager.</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface plantée.</p> <p>En dehors des équipements au sol, les espaces seront aménagés engazonnés et plantés à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain aménagé. Ces plantations pourront être regroupées en massifs.</p>	

Article 14	5 000 m <sup>2</sup>	20 000 m <sup>2</sup> .	Pas de COS	L'occupation des sols dépend de l'application des autres règles (6, 7, 8, 9, et 10)
<b>Coefficient d'occupation du sol</b>				

### 3.7.2.9. LA ZONE UX

#### *La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 3.5.2.9., sont traduits, dans la zone UX, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

#### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

<b>ZONE UX</b> (zone d'activités)	<b>P.O.S.</b>	<b>P.L.U.</b>	<b>Les évolutions réglementaires et leur justification</b>
Article 1 <b>Occupation et utilisation du sol admises</b>	<p><b>NAC</b></p> <p>Constructions, installations et utilisations de toute nature.</p> <p>Constructions à usage de bureaux, d'industrie et d'hébergement temporaire à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.</p> <p><b>UX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions à destination industrielle</li> <li>- Constructions à destination d'entrepôts</li> <li>- Constructions à destination de bureaux et de services</li> <li>- Constructions à destination de commerce lié à l'activité industrielle et à l'artisanat</li> <li>- Construction d'équipements collectifs qui apportent des services aux entreprises de la zone ou qui font partie des conditions de l'activité économique</li> <li>- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence</li> </ul>	<p><b>Occupations interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des constructions autorisées à l'article 2 et dans le secteur UXb, et à l'exception des logements nécessaires au fonctionnement de la zone (gardiennage).</li> <li>- 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.</li> <li>- La construction de bâtiments ou la réutilisation de bâtiments à usage unique de location de salles de réunion ou de rencontres, excepté en UXa et UXc</li> <li>- L'ouverture de carrières.</li> <li>- Les terrains de camping ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.</li> <li>- Le stationnement des caravanes, mobil home et toutes autres habitations légères de loisirs...</li> <li>- La construction de bâtiments ou la réutilisation de bâtiments à usage</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>Les carrières et affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p>

	<p>permanente est indispensable sur le site,</p> <p><b>Zone UXa :</b></p> <p>réservé aux équipements d'hébergement de populations en parcours de formation ou d'insertion dans le monde du travail</p> <p><b>Zone UXc :</b></p> <p>accueil des services destinés au fonctionnement de la zone (entreprises et employés), qui peuvent composer avec des occupations du sol autorisées en UX1. La qualité architecturale des constructions et l'aménagement paysager devront conforter cette centralité</p> <p><b>Zone UXd :</b></p> <p>secteur mixte à dominante commerciale- activités commerciales, tertiaires et industrielles.</p>	<p>commercial à l'exception des secteurs UXa et UXc.</p>	
<p>Article 2 <b>Occupation et utilisation du sol interdites</b></p>	<p><b>NAC</b></p> <p>Les bâtiments d'exploitation agricole.</p> <p>Les constructions d'habitation de toute nature à l'exception de celles visées à l'article NA 2.</p> <p>Les terrains aménagés de camping et de caravanes.</p> <p>Le stationnement des caravanes isolées.</p> <p>Les modes particuliers d'utilisation du sol soumis aux dispositions des articles R 422.1 à 13 du Code de l'urbanisme.</p> <p><b>UX</b></p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au titre de l'article 1.</p>	<p><b>Occupation sous conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction de locaux de stockage des déchets ne peuvent être implantés côté rue</li> </ul> <p>Les projets réalisés sur les terrains mentionnant la servitude de localisation L.123-2c, doivent être compatibles avec la réalisation des sentes concernées.</p> <p><b>Secteur UXb :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés les équipements d'hébergement de populations en parcours de formation ou d'insertion dans le monde du travail.</li> </ul> <p><b>Secteur UXc :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction d'équipements collectifs de type restauration, hébergement, bureaux, qui apportent des services aux entreprises de la zone ou qui font partie des conditions de l'activité économique.</li> </ul> <p><b>Secteurs UXa et UXc</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sont autorisés les locaux commerciaux dans la limite d'une surface unitaire de 300 m<sup>2</sup> maximum à destination de petit commerce et d'artisanat.</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>Permettre la continuation de l'activité du CAT</p> <p>Permettre la continuation de l'activité du foyer des jeunes travailleurs et de la résidence sociale..</p> <p>Doter la zone de services aux entreprises</p> <p>Permettre l'installation de commerce d'une taille adaptée à la zone.</p>

		<p><b>Secteur UXd</b></p> <p>- Sont autorisés les commerces avec un plafond de surface fixé à 1 000m<sup>2</sup>.</p>	<p>Permet d'autoriser les commerces avec une surface plus importante pour être en harmonie avec ce secteur UXd qui est susceptible d'accueillir ce type de commerce.</p>
<p>Article 5 <b>Caractéristiques des terrains</b></p>	<p><b>NAc</b> Néant</p> <p><b>UX</b> Surface au moins égale à 2 000 m<sup>2</sup> Largeur au moins égale à 32 m.</p> <p><b>Zone UXd :</b> non règlementé</p> <p><b>Zone UXc :</b> surface de terrain égale au moins à 10 000 m<sup>2</sup>.</p>	Néant	
<p>Article 6 <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p><b>NAc</b> Recul de 10 m par rapport aux voies publiques.</p> <p><b>UX</b> Recul de 10 m par rapport aux voies publiques ; 30 m par rapport aux RD 605 et 416.</p> <p>Secteur UXa : implantation avec une marge de reculement d'au minimum de 4 m.</p> <p>Secteur UXc : implantation soit à l'alignement, soit en retrait de 10m.</p> <p>Secteur UXd : implantation avec marge de reculement d'au moins 10m.</p>	<p>Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 m 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).</p> <p>Pour l'implantation de postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport aux voies, à condition que par leur aspect et leur présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.</p> <p>Cette marge de reculement doit comprendre une bande plantée conforme à l'article 13.</p> <p>Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux équipements publics communaux, l'implantation de ce type de construction devant être notamment étudiée de manière à assurer une intégration urbaine structurante.</p> <p>Toute construction de locaux de stockage des déchets est autorisée à l'alignement.</p> <p><b>En secteur UXa</b></p>	

		Implantation avec une marge de reculement d'au minimum de 4 m..	Règle visant à faciliter l'accès aux locaux de stockage des déchets.
Article 7 <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p><b>NAc</b> En retrait de 6 m si présence de baies principales, ou de 4 m dans le cas contraire. Implantation possible sur l'une des deux bordures latérales.</p> <p><b>UX</b> Retrait égal à la moitié de la hauteur de la construction, min. 6 m.</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera alors au moins égale à la moitié de la hauteur de la verticale de façade avec un minimum de 6 m.</p> <p>Toutefois, pour les bâtiments à usage exclusif de poste de transformation d'électricité dont la hauteur n'excède pas 3 m, la marge de recul sera ramenée à 0.50 m.</p> <p>Aucune construction ne sera implantée sur les limites séparatives.</p>	Règles favorisant l'intimité des pièces d'habitation et de travail.
Article 8 <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p><b>NAc</b> La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété sera de 12 m si les faces en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Dans le cas contraire, cette distance est fixée à 8m.</p> <p><b>UX</b> Distance égale à la hauteur de la façade la plus haute avec min. 12 m si présence d'une baie principale, moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec min. 6 m si façades aveugles.</p>	<p>Deux constructions non contiguës élevées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la moitié de la hauteur de la verticale de la façade la plus élevée, avec un minimum de 6 m., si les deux façades en regard sont aveugles ou ne comportent que des jours de souffrance.</li> <li>- à la hauteur de la verticale de la façade la plus élevée, avec un minimum de 12 m. si l'une des deux façades est percée d'ouvertures dont les dimensions sont inférieures ou égales à celles indiquées en annexe du présent règlement.</li> </ul>	
Article 9 <b>Emprise au sol des constructions</b>	<p>NAc 40 %</p> <p>UX 50 % de la surface des terrains ; 60 % pour les opérations groupées.</p>	<p>50 %</p> <p>Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent</p> <p>Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructures ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent</p>	Disposition visant à favoriser la réalisation d'équipements publics
Article 10 <b>Hauteur des constructions</b>	<p><b>NAc</b> 13 m.</p> <p><b>UX</b></p>	15 m	Harmonisation des hauteurs sur la zone

	15 m..		
<b>Article 12</b> <b>Stationnement de véhicules</b>	<p>NAC</p> <p>Taille des places : 5 m X 2,50 m.</p> <p>Nombre d'emplacements :</p> <p>Bureaux, service et laboratoires : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON.</p> <p>Ateliers : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.</p> <p>Hébergements : 1 place par chambre et par 10m<sup>2</sup> de salle de restauration.</p> <p>UX</p> <p>Caractéristique des emplacements de stationnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Longueur : 5 m.,</li> <li>- Largeur : 2,30 m. (5,50 pour les stationnements réservés aux handicapés)</li> <li>- Dégagement : 6 m..</li> </ul> <p>Construction à usage de bureaux, services et laboratoires</p> <p>Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette</p> <p>En secteur UXc, il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.</p> <p>En secteur UXd, il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.</p> <p>Construction à usage d'ateliers, d'entrepôt</p> <p>Il sera aménagé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette</p> <p>Construction à usage d'hébergement</p> <p>Il sera créé une place de stationnement pour 4 unités</p>	<p>Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Longueur : 5 m.</li> <li>- Largeur : 2.30 m.</li> <li>- Dégagement : 6 m.</li> </ul> <p>Les places pour handicapés doivent répondre aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- longueur : 5 m.</li> <li>- largeur : 5,50 m.</li> <li>- dégagement : 6 m.</li> </ul> <p><u>Construction à usage de bureaux, services et laboratoires</u></p> <p>Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><u>Construction à usage d'ateliers, d'entrepôt</u></p> <p>Il sera aménagé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. hors œuvre nette</p> <p><u>Construction à usage d'hébergement</u></p> <p>Il sera créé une place de stationnement pour 4 unités d'hébergement</p> <p><u>Constructions à destination d'industrie et de commerce</u></p> <p>Il sera créé ou réalisé une place de stationnement par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont exonérés de cette règle.</p> <p><u>Aire de stationnement cycles :</u></p> <p>Pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.</p> <p>Pour locaux de travail : 1 place / 20 places de capacité de réception.</p> <p>Cet espace doit être sécurisé, couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, et situé de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.</p>	<p>La notion de SHON disparaît des règlements au profit de la notion de surface de plancher (loi Grenelle II</p> <p>Harmonisation des caractéristiques des emplacements de stationnement dans la zone</p> <p>Ces règles doivent permettre de répondre aux besoins en stationnement dans la zone.</p> <p>Nécessité de prévoir une norme de stationnement pour les commerces qui sont autorisés dans cette zone.</p> <p>Règle visant à faciliter le maintien et le développement des commerces de petite taille.</p> <p>L'ajout de ces règles permet de répondre aux besoins de stationnement mais aussi de faciliter l'usage du vélo.</p>

	d'hébergement		
<b>Article 13</b> <b>Espaces libres et plantations</b>	<p>NAC</p> <p>Obligation de planter : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de voirie ou de stockage doivent être engazonnés et plantés avec au maximum 30% de persistants sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m<sup>2</sup> de cette surface plantée.</p> <p>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<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>La marge de reculement non occupée par des voies d'accès prévue à l'article 6 du présent règlement sera plantée d'une haie sans conifères, en limite de clôture.</p> <p>UX</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de voirie ou de stockage doivent être engazonnés et plantés – avec au maximum 30 % de persistants – sur un minimum de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m<sup>2</sup> de cette superficie plantée.</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 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage, excepté en secteur UXc et en UXd.</p>	<p><u>Espaces boisés</u> : néant</p> <p><u>Terrains boisés non classés</u> : néant</p> <p><u>Obligation de planter</u> :</p> <p>Obligation de planter : Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de voirie ou de stockage doivent être engazonnés et plantés - avec au maximum 30% de persistants - sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m<sup>2</sup> de cette surface plantée.</p> <p>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<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p> <p>La marge de reculement non occupée par des voies d'accès prévue à l'article 6 du présent règlement sera plantée d'une haie sans conifères, en limite de clôture..</p>	<p>Ces règles visent à l'extension des espaces verts et planter dans la zone</p>
<b>Article 14</b> <b>Coefficient d'occupation du sol</b>	<p>Dans les deux secteurs</p> <p>1,5.</p>	1,5.	La règle est inchangée

### 3.7.3. LES ZONES A URBANISER

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

#### La traduction réglementaire des objectifs urbains

Dans les abords de la ferme de Germenoy, l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme, et le règlement ne prévoit aucune autre règle que celles permettant l'entretien des espaces ainsi réservés pour une urbanisation future.

Le règlement ne prévoit ainsi aucune autre règle que celles permettant l'entretien des espaces ainsi réservés pour une urbanisation future.

#### L'évolution par rapport au P.O.S.

ZONE 2AU	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p><b>Article 1</b> <b>Occupation et utilisation du sol admises</b></p>	<p>Constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux et de leur personnel, ou du personnel des structures d'hébergement pour animaux.</p> <p>Installations classées nécessaires à l'activité agricole.</p> <p>Aménagement ou extension des constructions existantes dans une limite de 20 %.</p> <p>Zone NCa :</p> <p>le long de la RN 105, l'implantation d'une station service sous réserve de ne pas porter préjudice aux activités agricoles.</p>	<p><b>Occupations Interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Les dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, fourrières, récupération d'épaves, parc de stationnement de poids lourds</li> <li>— Les entrepôts et établissement industriels</li> <li>— L'ouverture de carrières.</li> <li>— Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.</li> <li>— La construction ou la réutilisation de bâtiments à usage de logement</li> <li>— La construction de bâtiments ou la réutilisation de bâtiments à usage commercial</li> <li>— Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les caravanes isolées constituant un habitat permanent.</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>Ces règles sont adoptées afin de limiter les nuisances possibles en zone résidentielle</p> <p>Les carrières et affouillements et exhaussements importants sont interdits, étant sources de gêne pour les voisins et de dégradation du paysage.</p>
<p><b>Article 2</b> <b>Occupation et utilisation du sol interdites</b></p>	<p>Toutes les constructions non autorisées à l'article 1.</p> <p>Lotissements de toute nature.</p> <p>Etablissements et dépôts classés hors ceux autorisés dans l'article 1.</p> <p>Terrains aménagés de</p>	<p><b>Occupations sous conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU.</li> <li>— les installations classées soumises à déclaration et celles soumises à autorisation, dont le niveau de nuisances devra être compatible</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p>

	<p>camping:</p> <p>Carrières:</p> <p>Affouillements et exhaussements du sol.</p>	<p>avec celui des destinations autorisées dans le secteur</p> <p>— les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils aient un rapport avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysagé des espaces libres et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, ainsi que l'écoulement des eaux.</p> <p>— Les activités économiques, de loisirs et les équipements collectifs non susceptibles de nuisance et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage</p>	
<p>Article 6</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>Recul de 10 m par rapport à la RD 605 et de la RD 408.</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (actuel ou futur) ou en retrait minimal de 5 mètres des voies publiques existantes ou projetées ou, pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique, de la limite en tenant lieu.</p>	<p>Règle qui sera précisé lors de l'ouverture à l'urbanisation</p>
<p>Article 7</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Retrait de :</p> <p>— la hauteur de façade (cf. article 10) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairément des pièces d'habitation ou de travail.</p> <p>— la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2m50 dans le cas contraire.</p> <p>implantation sur limite séparative admise quand :</p> <p>— la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune,</p> <p>— la construction n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur n'excède pas 3 mètres.</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.</p> <p>La marge de recul à préserver par rapport à la limite de propriété, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres.</p>	<p>Règle qui sera précisé lors de l'ouverture à l'urbanisation</p>
<p>Article 8</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>			<p>Règle non obligatoire, non nécessaire dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation</p>
<p>Article 9</p> <p><b>Emprise au sol des</b></p>			<p>Règle non obligatoire, non nécessaire dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation</p>

<b>constructions</b>			
Article 10 <b>Hauteur des constructions</b>	8 m ; R+1. Bâtiments agricoles : 12 m ; silos : 15 m.		Règle non obligatoire, non nécessaire dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation
Article 12 <b>Stationnement de véhicules</b>	Stationnement en dehors de la voie publique.		Règle non obligatoire, non nécessaire dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation
Article 13 <b>Espaces libres et plantations</b>	-Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. -La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.		Règle non obligatoire, non nécessaire dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation
Article 14 <b>Coefficient d'occupation du sol</b>			Règle non obligatoire, non nécessaire dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation

### 3.7.4. LES ZONES AGRICOLES

#### 3.7.4.1. LA ZONE A

##### *La traduction réglementaire des objectifs environnementaux*

Les objectifs environnementaux sont traduits, dans la zone A, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U. :

Le règlement vise un double objectif de maintien des exploitations agricoles et de protection des paysages naturels ; il autorise donc les changements de destination de certains bâtiments agricoles, conformément à l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ». tel est le cas de la ferme de Germenoy.

En outre, le règlement traduit la volonté de prévenir le « cloquage » du plateau agricole par des constructions inappropriées. Il pose donc le principe selon lequel le plateau agricole est inconstructible, même pour des bâtiments liés à l'exploitation agricole ; *a contrario*, il autorise les constructions dans des secteurs spécifiques ( les secteurs Aa et Ab, déployés autour des activités existantes ).

##### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

ZONE A	P.O.S. (Zone NC)	P.L.U. (zone A)	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>Article 1 <b>Occupation et utilisation du sol admises</b></p>	<p>Constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux et de leur personnel, ou du personnel des structures d'hébergement pour animaux.</p> <p>Installations classées nécessaires à l'activité agricole.</p> <p>Aménagement ou extension des constructions existantes dans une limite de 20 %.</p> <p><b>Zone NCa :</b> le long de la RN 105, l'implantation d'une station service sous réserve de ne pas porter préjudice aux activités agricoles.</p> <p><b>Zone NCb :</b> Serres horticoles et annexes nécessaires à l'activité agricole. Dans le sous-secteur NCb1, sont admis les constructions et installations liées aux activités du Centre</p>	<p><b>Occupations interdites</b></p> <p><b>Dans le secteur A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions de toute nature</li> </ul> <p><b>Dans les sous-secteurs Aa et Ab et As,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions de toute nature sauf celles visées à l'article A 2,</li> </ul> <p><u>Dans la marge de recul figurant au document graphique le long des entités boisées sont interdites :</u> Toutes les nouvelles constructions.</p>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>Disposition visant à protéger les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.</p>

	<p>d'Aide par le Travail (CAT) et centre d'équithérapie.</p> <p><b>Zone Ncc :</b></p> <p>Sont admises : les installations de stockage de déchets inertes ; les installations de loisirs.</p>		
<p><b>Article 2</b> <b>Occupation et utilisation du sol interdites</b></p>	<p>Toutes les constructions non autorisées à l'article 1.</p> <p>Tout aménagement urbain dans les 50 m en lisière du Buisson de Massoury.</p> <p>Lotissements de toute nature.</p> <p>Etablissements et dépôts classés hors ceux autorisés dans l'article 1.</p> <p>Terrains aménagés de camping.</p> <p>Carrières.</p> <p>Affouillements et exhaussements du sol.</p>	<p><b>Occupations sous conditions</b></p> <p><b>Dans le secteur A :</b> Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p> <p><b>Dans les secteurs Aa</b> Les locaux artisanaux et professionnels intégrés à l'habitation dans la mesure où ils sont jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone.</p> <p>Les bâtiments agricoles visés au document graphique dit « la Ferme du Germeoy » sont susceptibles de changer d'affectation au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme</p> <p><b>Dans le secteur Ab :</b> Les conditions fixées aux occupations du sol sont d'être limitées à l'installation de serres à usage de productions horticoles ainsi que les bâtiments d'accompagnements nécessaires au fonctionnement des activités autorisées : exploitations de serres, structures d'hébergement pour animaux</p> <p><b>Dans le secteur As</b> Les constructions ou rénovations de silos agricoles.</p> <p>Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p> <p>Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.</p> <p>Aux abords du silo Valfrance, les recommandations inscrites dans la circulaire du 4 mai 2007, en annexe du règlement du P.L.U., doivent être respectées.</p>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>Règle permettant la reconversion du bâti agricole après une cessation d'activité</p> <p>Toutes les occupations admises sont en cohérence avec le caractère agricole de la zone</p> <p>Cette disposition permet de ne pas interdire ce type d'ouvrage présent dans cette zone.</p> <p>Cette règle a été ajoutée afin de rappeler les prescriptions de ce P.P.R.I. pour protéger les constructions. Ces prescriptions figurent dans les annexes du P.L.U. ( servitudes d'utilité publique ).</p> <p>Cette réglementation vise à maîtriser l'urbanisation aux abords de du silo et protéger l'environnement des risques qu'il peut entraîner.</p>

		<p><b>Dans tous les secteurs :</b></p> <p>les travaux, ouvrages ou installations nécessaires aux réalisations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- celles qui sont soumises à déclaration préalable aux termes des dispositions de l'article R 422-3 du Code de l'Urbanisme et décrites aux a, b, d, e, f, et g de l'article R.422-2 dudit code, à savoir : les ravalements, les réfections d'édifices classés, le maintien de la sécurité fluviale, routière ou aérienne, les télécommunications, la distribution du gaz et l'énergie électrique (tension inférieure à 63 KV, longueur inférieure à 1 kilomètre, hauteur des pylônes inférieure à 12 mètres) ;</li> <li>- dispositions de l'eau potables, évacuation et traitement des eaux usées ;</li> <li>- lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre ou dont les pylônes présenteraient une hauteur supérieure à 12 mètres.</li> </ul> <p>Sous la réserve expresse que ces travaux ou implantations ne portent qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités agricoles ou rurales et ne contrarient pas la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.</p>	
Article 6 <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Recul de 10 m par rapport à la R.D. 605 et de la R.D. 408.	<p><u>Règle générale</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 8 m..</p> <p><u>Règles particulières</u></p> <p>Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 m. de profondeur par rapport à l'alignement actuel ou futur de la R.D. 605, de sa dérivation et du C.D. 408.</p> <p>Pour l'implantation des postes de transformation électrique ou de détente de gaz, il pourra ne pas être imposé de marge de reculement par rapport aux voies à condition que leur aspect et présentation, ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.</p> <p>Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension, en zone A et As, faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes</p>	<p>Lorsque les constructions sont en recul par rapport à la voie il est intéressant de disposer d'une marge de reculement permettant de stationner des véhicules ou aménager des espaces verts ou minéraux.</p> <p>Marge de recul prévue le long la R.D. pour des raisons de sécurité.</p> <p>Les lignes électriques ne constituent pas une construction réglementée par l'article 6.</p>
Article 7	Retrait de :	Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites	Obligation d'implanter les constructions en recul des

<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>- la hauteur de façade (cf. article 10) avec un minimum de 8 m. si celle-ci comporte des baies principales assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.</p> <p>- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m. dans le cas contraire.</p> <p>Implantation sur limite séparative admise quand :</p> <p>- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune,</p> <p>- lorsque la construction n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur n'excède pas 3 m..</p>	<p>séparatives de propriété.</p> <p>Cette marge de reculement sera au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur de façade (cf. article 10) avec un minimum de 8 m. si celle-ci comporte des vues</li> <li>- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m. dans le cas contraire.</li> </ul> <p>Toutefois, l'implantation sur une ou des limites séparatives sera admise dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle voisine et sur la limite séparative commune;</li> <li>- lorsque la construction n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité industrielle, commerciale ou professionnelle et que sa hauteur n'excède pas 3 m..</li> </ul> <p>En outre, les bâtiments à usage exclusif de poste de transformation d'électricité dont la hauteur n'excède pas 3 m., la marge de recul sera ramenée à 0,50 m..</p> <p><b>Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension, en zone A et As, faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.</b></p>	<p>limites pour éviter les nuisances sur les parcelles voisines.</p> <p><b>Les lignes électriques ne constituent pas une construction réglementée par l'article 7.</b></p>
<p>Article 8</p> <p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p>			
<p>Article 9</p> <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p>			
<p>Article 10</p> <p><b>Hauteur des constructions</b></p>	<p>8 m ; R+1.</p> <p>Bâtiments agricoles : 12 m ; silos : 15 m.</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :</p> <p>la hauteur totale de la construction mesurée au faitage n'excèdera pas 8 m.,</p> <p>le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à deux (R+1).</p> <p>Toutefois, les bâtiments d'exploitation agricole (hangars et silos) pourront dépasser cette hauteur dans la limite de 12 m, mesurée au faitage de la construction. Cette hauteur pourra</p>	<p>La hauteur fixée permet une insertion harmonieuse du bâti dans un environnement agricole peu dense tout en prenant en compte les spécificités nécessaires à l'activité agricole</p>

		être portée à 15m pour les silos situés à la ferme.	
Article 12 <b>Stationnement de véhicules</b>	Stationnement en-dehors de la voie publique.	Stationnement en-dehors de la voie publique.	
Article 13 <b>Espaces libres et plantations</b>	<p>- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>- La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.</p>	<p><b>1- Espaces boisés classés :</b></p> <p>Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p><b>2- Obligation de planter</b></p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>La marge de reculement prévue à l'article 6 du présent règlement sera traitée en jardin d'agrément.</p>	La règle pour les EBC, nouvelle dénomination remplaçant les Terrains Classés, a pour but de conserver les espaces boisés de qualité (article L.130-1 du code de l'urbanisme).
Article 14 <b>Coefficient d'occupation du sol</b>	NCb1 : 0,5.	Dans les autres secteurs il n'est pas fixé de règles.	Le COS très limité est en cohérence avec l'activité de la zone

### 3.7.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

#### 3.7.5.1. LA ZONE N

##### *La traduction réglementaire des objectifs environnementaux*

Les objectifs environnementaux sont traduits, dans la zone N, par un ensemble de dispositions réglementaires.

Les règles applicables à la zone **N** garantissent la pérennité des espaces naturels, qui permettent de valoriser le paysage de la commune. Cependant le règlement autorise désormais, parmi les types admis d'occupation et d'utilisation du sol, les aménagements correspondant à la vocation naturelle de la zone s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites, et des paysages et sous réserve d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations.

##### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

ZONE N	P.O.S.	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p>Article 1 <b>Occupation et utilisation du sol admises</b></p>	<p>Constructions nécessaires à la coopérative agricole en fonction des nécessités économiques et des mesures prises pour réduire les nuisances.</p> <p>Ouvrages et constructions nécessaires à l'exploitation du trafic fluvial.</p> <p><b>NCc</b></p> <p>Sont admises : les installations de stockage de déchets inertes ; les installations de loisirs.</p> <p><b>ND</b></p> <p>L'implantation d'un port de plaisance et des aménagements d'espaces libres liés à des activités nautiques, à condition qu'ils ne comportent pas aucune construction.</p>	<p><b>Occupations interdites</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, les utilisations ou occupation du sol de toute nature, sauf celles visées à l'article N 2 ci-dessous.</li> </ul> <p>Sont également interdits dans le périmètre de protection Z2 du dépôt d'hydrocarbures liquides ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tout changement d'affectation du mode d'utilisation des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation des personnes ;</li> <li>- toute nouvelle construction et toute extension d'habitation difficilement évacuables (foyers, logements pour personnes âgées dépendantes, établissements pénitentiaires) ;</li> <li>- toute nouvelle construction et toute extension d'établissements recevant du public difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, d'handicapés et de rééducation fonctionnelle, crèche, écoles maternelles et primaires, collèges).</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p> <p>Toute construction nouvelle est interdite. Les occupations du sol soumises à condition à l'article 2.</p>
<p>Article 2 <b>Occupation et utilisation du sol interdites</b></p>	<p>Les constructions, les lotissements, les occupations ou utilisation du sol de toute nature, à l'exception des cas visés à l'article 1.</p>	<p><b>Occupations sous conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'implantation d'un port de plaisance et des aménagements d'espaces libres liés à des activités nautiques, à condition qu'ils ne</li> </ul>	<p>Adaptation de l'article à l'évolution du contenu du P.L.U. (inversion des articles 1 et 2).</p>

	<p>Sont également interdits dans le périmètre de protection Z2 du dépôt d'hydrocarbures liquides figurant au document graphique ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tout changement d'affectation du mode d'utilisation des constructions existantes pouvant conduire à des difficultés d'évacuation des personnes ;</li> <li>- Toute nouvelle construction et toute extension d'habitation difficilement évacuables (foyers, logements pour personnes âgées dépendantes, établissements pénitentiaires) ;</li> <li>- Toute nouvelle construction et toute extension d'établissements recevant du public difficilement évacuables (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, d'handicapés et de rééducation fonctionnelle, crèche, écoles maternelles et primaires, collèges).</li> </ul> <p><b>NCc</b></p> <p>Toutes les constructions non autorisées à l'article 1.</p> <p>Tout aménagement urbain dans les 50 m en lisière du Buisson de Massoury.</p> <p>Lotissements de toute nature.</p> <p>Etablissements et dépôts classés hors ceux autorisés dans l'article 1.</p> <p>Terrains aménagés de camping.</p> <p>Carrières.</p> <p>Affouillements et exhaussements du sol.</p>	<p>comportent aucune construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages et constructions nécessaires à l'exploitation du trafic fluvial ;</li> <li>- les installations de stockage de déchets inertes ;</li> <li>- les installations de loisirs ;</li> <li>- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension correspondant à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</li> </ul> <p>Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	<p>Les occupations du sol admises sous conditions sont cohérentes avec la vocation naturelle de la zone.</p> <p>Cette disposition permet de ne pas interdire ce type d'ouvrage présent dans cette zone.</p> <p>Cette règle a été ajoutée afin de rappeler les prescriptions de ce P.P.R.I. pour protéger les constructions. Ces prescriptions figurent dans les annexes du P.L.U. (Servitudes d'utilités publiques).</p>
<p><b>Article 5</b> <b>Caractéristiques des terrains</b></p>	<p>Surface minimale des terrains : 2000 m<sup>2</sup>.</p>		
<p><b>Article 6</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>Implantation possible à l'alignement des voies publiques.</p>	<p>L'alignement est possible en bordure des voies publiques pour les constructions existantes.</p> <p>Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension, faisant l'objet d'un report sur le plan des</p>	<p>Article prévu uniquement pour les constructions existantes en cas de travaux ou rénovations.</p> <p>Les lignes électriques ne constituent pas une construction réglementée par l'article 6.</p>

		servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.	
Article 7 <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	En limite ou en retrait.	L'implantation sur limite ou en recul est possible pour les constructions existantes.  Les dispositions de l'article ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension, situés dans les zones N et Nv, faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.	Article prévu uniquement pour les constructions existantes en cas de travaux ou rénovations.  Les lignes électriques ne constituent pas une construction réglementée par l'article 7.
Article 8 <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée. Une distance d'au moins 3 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.  L'implantation des constructions et installations devra permettre à tout véhicule de sécurité d'accéder aux bords de Seine.		La faible constructibilité dans la zone N ne rend pas indispensable de réglementer l'article 8
Article 9 <b>Emprise au sol des constructions</b>	L'aspect esthétique des constructions nouvelles devra être compatible avec celui des installations existantes afin d'assurer une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.		Article sans utilité en zone naturelle.
Article 10 <b>Hauteur des constructions</b>			Article sans utilité en zone naturelle.
Article 12 <b>Stationnement de véhicules</b>			Article sans utilité en zone naturelle.
Article 13 <b>Espaces libres et plantations</b>	<b>ND</b> Pour les terrains situés en zone inondable les clôtures et les haies ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.  Pour les terrains situés en zone inondable les clôtures et les haies ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.	Règles de préservation du cadre naturel caractéristique de la zone
Article 14 <b>Coefficient d'occupation du sol</b>			

### **3.7.6. LES ESPACES PARTICULIERS**

#### **3.7.6.a. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les articles 13 rappellent que les espaces boisés classés, décrits au paragraphe 3.5.6.a. et figurant sur le document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **3.7.6.b. LES SECTEURS BRUYANTS**

Les articles 2 rappellent que les constructions autorisées dans les emprises, repérées sur le document graphique au moyen d'une ligne brisée mauve, sont soumises à des prescriptions particulières d'isolement acoustique.

#### **3.7.6.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

L'article 3 du préambule rappelle le régime applicable aux emplacements réservés :

*« Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le P.L.U. dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts [...] ».*

*« Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme stipulant qu'il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué ».*

*« D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité ».*

*« Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en au document graphique du présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou des services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figurent sur un tableau spécifique à l'annexe I du présent règlement ».*

*« Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables audit terrain, notamment le C.O.S., deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain ».*

#### **3.7.6.h.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE**

Le texte précise le régime juridique applicable aux nombreux éléments remarquables du paysage, désignés au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme :

- Les articles 13 précisent les règles applicables aux éléments remarquables du paysage : *« Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces paysagers et espaces verts, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée ».*

« Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts protégés (EVP) dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée ».

Cette protection des éléments remarquables du paysage ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

### 3.7.6.h.2. LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Les dispositions générales rappellent que l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme reste applicable même dans le silence du règlement du P.L.U..

### 3.7.6.h.3. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

Le texte précise le régime juridique applicable aux nombreux éléments remarquables du patrimoine architectural ou monumental, désignés au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme :

- Les articles 11 précisent les règles applicables aux éléments remarquables du patrimoine bâti : « La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine ».

Cette protection est étendue aux « bâtiments construits à moins de 30 mètres des bâtiments voisins [ qui ] doivent prendre en compte le caractère architectural de ces constructions ».

Cette protection des éléments remarquables du patrimoine architectural ou monumental ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

### 3.7.6.k. LES BÂTIMENTS AGRICOLES REPÉRÉS

Le territoire agricole de VAUX-LE-PENIL possède plusieurs bâtiments, agricoles ou non, dont la protection est justifiée par leur qualité architecturale ou leur importance historique, et par leur impact sur le paysage. Ces bâtiments sont toutefois susceptibles, pour des raisons économiques ou techniques, d'échapper à l'activité agricole et de courir à la ruine.

L'article 2, applicable à la zone A, dispose que « les bâtiments agricoles visés au document graphique dits « la Ferme du Germeoy » », décrits au paragraphe 3.5.6.k., sont soumis aux dispositions de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

### 3.7.6.n. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-a

L'article 2, applicable à la zone UA, dispose que les emprises, décrites au paragraphe 3.5.6.n. et tramées sur le document graphique, sont soumises aux dispositions de l'article L.123-2-a : « Dans les périmètres définis au document graphique (servitude L123-2 a), les constructions nouvelles sont interdites dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement ; les travaux sur les 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 % ».

### 3.7.6.p. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-c

L'article 2 applicable à la zone UX dispose que les sentes projetées, décrites au paragraphe 3.5.6.p. et localisées sur le document graphique, sont soumises aux dispositions de l'article L.123-2-c.

## **4. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT**

L'article R.123-2-4<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation du P.L.U. 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.

Pour chaque thème récurrent, ce sous-titre 4<sup>ème</sup> :

- Évalue les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet retenu, sur les espaces naturels, les paysages naturels, le milieu écologique, l'environnement urbain...

- Décrit les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement naturel et les paysages, l'environnement urbain et les bâtiments patrimoniaux, pour prévenir les risques de nuisances et de pollutions, pour pallier les différents impacts abordés dans le paragraphe précédent, et pour appliquer les prescriptions supra-communales.

En effet, la mise en œuvre du P.L.U. entraînera bien évidemment des changements sur l'environnement naturel et urbain. Cependant, le projet de P.L.U. 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 aux nuisances potentielles ou identifiées.

Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

## **4.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSERER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL**

Le P.L.U. met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les grands objectifs stratégiques de la Commune de VAUX-LE-PENIL.

Parmi ceux-ci, rappelés dans le chapitre 2.1 du présent volet, apparaissent la protection des espaces agricoles et naturels et le maintien du caractère résidentiel des espaces urbains.

Aussi, le P.L.U. met en œuvre les trois grands objectifs ( l'objectif d'équilibre, l'objectif de diversité urbaine et sociale, l'objectif de préservation de l'environnement ), assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier, par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs, et leur impact sur le P.L.U., sont décrits par le chapitre 2.2 du présent volet.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL, dès la phase du diagnostic, la préoccupation du respect de l'environnement guide la réflexion sur l'estimation des besoins répertoriés ( la programmation urbaine ), puis sur la conception du projet urbain ( le P.A.D.D. ), enfin sur la déclinaison du projet urbain dans les deux pièces opposables directement aux pétitionnaires ( le règlement et son document graphique ).

L'activité humaine a un impact sur l'environnement naturel. Le P.L.U., qui évalue, oriente, dispose, et réglemente l'ancrage physique de cette activité sur le territoire communal, a donc un impact sur l'environnement naturel.

Cet impact peut être positif : À ce titre, les diverses mesures de prévention des risques naturels prévisibles, de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, du grand paysage et du paysage vernaculaire, comme les mesures de mise en valeur des berges de la Seine, auront des incidences positives sur le contexte communal.

Cet impact peut aussi être négatif : L'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité, sur l'emploi, comme sur le niveau des nuisances imputables à l'activité humaine.

Le P.L.U., à chaque étape de son élaboration, a évalué la menace potentielle sur l'environnement, et intégré, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **4.2. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE**

### **4.2.1. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS**

La préservation de l'environnement concerne, en premier lieu, la qualité de l'air et la prévention des pollutions aériennes.

Les deux principales sources de pollutions aériennes dans un milieu urbain sont les activités industrielles et les transports, et principalement les transports routiers.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation – des activités économiques vers le secteur industriel, susceptible de produire des pollutions aériennes. *A contrario*, il prévoit d'améliorer la mixité des fonctions dans les franges de l'actuelle zone industrielle ( les secteurs UAc et UXa ).

Toutefois, l'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants, et, en conséquence, sur la circulation automobile. L'accroissement de la circulation automobile aura un effet inéluctable sur la pollution de l'air.

Néanmoins, le P.A.D.D. prévoit le développement du réseau des « liaisons douces », notamment dans le centre et autour de la zone industrielle. Ces liaisons douces sont destinées à offrir des moyens alternatifs, sécurisés et agréables, à la voiture particulière pour des déplacements d'une faible amplitude.

Par ailleurs, la présence d'une voie ferrée sur le territoire communal, et d'une gare sur le territoire proche de Livry-sur-Seine, permet d'envisager le renforcement des liaisons ferroviaires entre VAUX-LE-PENIL et les pôles de Melun et de Paris, au fil de l'augmentation de la population. Cependant, ce renforcement, soumis à la diligence du S.T.I.F., n'est pas un sujet traitable dans le cadre du P.L.U..

D'autres dispositions sont intégrées au P.L.U. en vue de limiter les nuisances potentielles et les risques, et notamment la limitation des nuisances liées à la circulation automobile :

- Le report du trafic de transit sur les routes départementales circumvoisines ;
- Le ralentissement des véhicules dans le centre ;
- L'accent mis sur les modes de déplacements autres que l'automobile, par le renforcement du réseau des chemins ruraux et la création de « liaisons douces » dans le centre ancien et dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

La prévention des nuisances est bien prise en compte dans le cadre du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL.

### **4.2.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS**

La préservation de l'environnement concerne, en second lieu, le maintien du relief originel du territoire communal.

Dans la mesure où le territoire de VAUX-LE-PENIL est largement urbanisé ( et où la plaine agricole et les massifs boisés sont protégés ), le relief naturel est désormais « tenu » par sa « couverture urbaine ».

Le P.A.D.D. ne comprend pas de grand projet, susceptible d'entraîner des modifications notables sur l'altimétrie des sols naturels, tant dans les zones agricoles, naturelles, et forestières, que dans les zones urbaines. Il n'aura donc pas d'incidence sur le relief.

Le document graphique inscrit les secteurs urbanisables sur les franges et dans la continuité des espaces déjà urbanisés ( la zone industrielle ), et sur des terrains naturels à la faible pente.

En plus, une orientation particulière encadre l'aménagement de ce secteur urbanisable, notamment par la traitement qualitatif du chemin des Meuniers, et limite le risque de faire subir au sol naturel des mouvements importants, susceptibles de perturber la perception du relief.

Enfin, le règlement, parmi les règles « transversales », communes aux diverses zones, précise que « *sont interdits [...] les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui n'ont pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagements d'espaces libres ou d'ouvrages publics [...] l'ouverture et l'exploitation de carrières [...]* ».

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'incidence sensible sur le relief du territoire pénilvallois.

La préservation de l'environnement concerne, aussi, la protection des sols.

Parmi les objectifs stratégiques de la Commune de VAUX-LE-PENIL, rappelés dans le chapitre 2.1 du présent volet, apparaît le maintien du caractère résidentiel des espaces urbains, hors la zone industrielle.

Le maintien du caractère résidentiel de l'espace urbain à VAUX-LE-PENIL est la première mesure prise pour éviter les pollutions industrielles des sols.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel. Cette orientation contribue à écarter le risque de pollution industrielle – récurrente ou accidentelle - des sols. *A contrario*, il prévoit d'améliorer la mixité des fonctions dans les franges de l'actuelle zone industrielle ( les secteurs UAc et UXa ).

En outre, les caractéristiques géologiques des sols ne font pas apparaître de contradiction majeure avec les projets d'aménagement urbain en général, et, en particulier, avec les projets d'extension des zones urbaines...

Le document graphique maintient, à l'exception des espaces strictement nécessaires au respect d'une contrainte du S.D.R.I.F. ( la zone 2AU ), situés sur les franges et dans la continuité des espaces déjà urbanisés, les vastes espaces réservés à l'exploitation agricole. Sont ainsi classés dans la zone « A », « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...]* ».

Le document graphique maintient aussi les espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, destinés à être préservés, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'exploitation de la ressource forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Sont ainsi classés dans la zone « N », les espaces forestiers et les espaces sensibles, comme les Z.N.I.E.F.F. dans le Buisson de Massoury.

Enfin, le règlement, parmi les règles « transversales », par ses articles 4, pose le principe selon lequel « *le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées [...]* ». Il ajoute que « *le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions, notamment quant à leur traitement préalable [...]* ». En ce qui concerne ces dernières, la protection des sols est assurée par la double exigence d'un pré-traitement dans l'emprise du terrain considéré et d'une autorisation préalable de rejet dans le réseau public.

Des règles similaires sont prévues pour les rejets agricoles dans la zone A.

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'impact, par ses dispositions propres, sur la qualité environnementale des sols.

Le risque de corruption des terres est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

### **4.2.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS**

La préservation de l'environnement à VAUX-LE-PENIL concerne, enfin, la gestion des eaux.

Le P.A.D.D. privilégie la densification du centre, notamment dans le secteur UAc, ce qui peut conduire à une imperméabilisation plus conséquente, générant des volumes et débits de ruissellement plus importants, pouvant provoquer occasionnellement une saturation du réseau d'évacuation, un débordement, et des inondations. Ce risque est compensé par l'introduction, dans le règlement applicable à la zone UA, d'un coefficient d'emprise au sol ( par l'article 9 ), ce qui limite les effets pervers de la densification.

Le P.A.D.D. limite ensuite l'ouverture à l'urbanisation aux seuls besoins découlant d'une contrainte du S.D.R.I.F. (la zone 2AU). L'adéquation entre, d'une part, la densité des zones **urbanisées et densifiables**, et, d'autre part, la capacité actuelle ou programmée des réseaux ainsi que la capacité actuelle ou potentielle des six stations de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine à traiter ces nouveaux volumes et charges d'eaux usées, évite les risques de débordement et d'impact sur la plaine agricole ou sur la nappe superficielle, préservant ainsi la ressource en eau.

Le maintien et le renforcement des trames vertes et bleues contribuent à la prise en charge des ruissellements, comme à la décantation et à la dépollution des eaux au cours de leur cheminement, notamment entre le plateau agricole et la vallée de la Seine.

Le règlement, parmi les règles « transversales », par ses articles 4, pose le principe selon lequel « *le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées [...]* ». Il ajoute que « *le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles pourra être soumis à certaines conditions, notamment quant à leur traitement préalable [...]* ». En ce qui concerne ces dernières, la protection des sols est assurée par la double exigence d'un pré-traitement dans l'emprise du terrain considéré et d'une autorisation préalable de rejet dans le réseau public.

Dans les zones non-raccordées au réseau d'assainissement collectif, le règlement impose le recours à l'assainissement autonome, conforme aux dispositions du règlement sanitaire.

Le règlement pose aussi le principe selon lequel l'infiltration des eaux pluviales doit être assurée sur les terrains privés, mais peut être subordonnée, en ce qui concerne certaines eaux pluviales, à un pré-traitement au titre de la « Loi sur l'Eau ».

Enfin, la protection des points de captage est une servitude d'utilité publique.

Dans la mesure où il impose un pré-traitement des eaux polluées et le rejet des eaux usées de toutes natures dans le réseau public, ainsi que l'infiltration des eaux pluviales sur les terrains privés, le P.L.U. n'aura pas d'effet sur la qualité des eaux souterraines et des nappes aquifères.

Le risque de contamination des eaux souterraines et aériennes est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

#### **4.2.4. LES EFFETS SUR L'ÉNERGIE ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LE RECOURS AUX ÉNERGIES FOSSILES**

Les énergies renouvelables sont encore peu mises en œuvre sur le territoire communal de VAUX-LE-PENIL, malgré le développement récent de certaines filières. Les principales consommations énergétiques découlent de la domination de l'habitat individuel aussi bien que de la faible fréquence des transports collectifs, notamment dans la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin. Les enjeux concernent la réduction de ces consommations énergétiques aussi bien que le développement des énergies renouvelables à partir des ressources locales.

Le P.A.D.D. privilégie le renouvellement urbain dans le centre et limite l'étalement urbain dans les « confins ». Ces dispositions ont une incidence positive sur la réduction des consommations énergétiques, et notamment sur l'usage de la voiture particulière pour les déplacements nycthéméraux : La concentration de la population dans un espace urbain densifié, proche d'un centre mixte, équipé, et desservi, améliore les rendements des bâtiments et diminue les trajets motorisés.

Le règlement favorise le recours aux agencements suscitant des économies ( la mitoyenneté, l'isolation ), aux sources utilisant des énergies renouvelables ( le soleil, le vent, la biomasse ), et aux dispositifs permettant le tri sélectif des déchets ménagers...

## **4.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL**

### **4.3.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS**

Le P.L.U. limite l'impact des espaces destinés à une urbanisation future sur les zones agricoles ou naturelles : Le document graphique maintient, ~~à l'exception des espaces strictement nécessaires au respect d'une contrainte du S.D.R.I.F. (la zone 2AU, sur 27,34 hectares), situés sur les franges et dans la continuité des espaces déjà urbanisés,~~ les vastes espaces réservés à l'exploitation agricole ; dans les espaces urbanisés, *a contrario*, il protège des grands jardins privés (7,58 hectares), permettant d'esquisser avec le parc privé du château et le parc public des Ormessons, une « trame verte ».

Le règlement applicable aux zones urbaines, en général, par le jeu des articles 7, 9, et 13, et à la zone UC, en particulier, par le biais de l'article 5, protège les cœurs des îlots contre leur densification excessive, afin de conserver aux espaces pavillonnaires, leur caractère aéré.

Enfin, le règlement applicable à la zone A préserve ces espaces naturels du « cloquage », en prévoyant une inconstructibilité totale du plateau, et en concentrant la constructibilité, toujours réservée à l'activité agricole, sur les abords des exploitations existantes ( la ferme de Germenoy dans la secteur Aa, le haras de Peterhof et l'abri de la S.P.A. dans le secteur Ab, les silos dans le secteur As ).

La mise en œuvre du P.L.U. ne se traduira pas par une diminution sensible des zones naturelles et forestières, ni par une consommation excessive des espaces naturels interstitiels.

### **4.3.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIO-DIVERSITÉ**

#### **4.3.2.1. LES EFFETS SUR LA FLORE**

Dans les espaces agricoles et naturels, le P.A.D.D. de VAUX-LE-PENIL, en général, garantit le maintien des boisements du Buisson de Massoury et du tertre des Roches.

Le document graphique inscrit la Z.N.I.E.F.F. n° 77096021 du Buisson de Massoury dans la zone naturelle et forestière, englobant les mares tourbeuses repérées par l'inventaire.

En outre, le règlement rappelle la règle du S.D.R.I.F., selon laquelle, dans les espaces encore naturels, les constructions sont strictement interdites dans une bande de 50 mètres de largeur autour des massifs boisés de plus de 100 hectares, dans le cas du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL, le Buisson de Massoury.

Enfin, dans les espaces urbanisés, le document graphique désigne – et le règlement protège – des éléments remarquables du paysage, des grands jardins où existent souvent des éléments remarquables de la flore.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet positif, quoique réparti dans le temps, sur la flore et sur la bio-diversité.

#### 4.3.2.2. LES EFFETS SUR LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le P.L.U. renforce la densité des espaces boisés classés du P.O.S., comme le détaille le paragraphe 2.4.6.a. du présent volet.

Néanmoins, la protection des boisements du parc du château, du parc des Ormessons, du jardin des Egrefins, en effet, est mieux assurée par leur désignation comme des éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme, du fait de leur caractère plus ornemental que naturel.

#### 4.3.2.3. LES EFFETS SUR LA FAUNE

À VAUX-LE-PENIL, la faune est une faune commune dans les espaces anciennement urbanisés et dans les espaces agricoles cultivés en *open field*. Elle ne recèle pas de caractère particulier, ni ne requiert d'outil spécifique de protection.

Néanmoins, dans les espaces urbanisés, le repérage par le document graphique – et la protection par le règlement – des éléments remarquables du paysage, des grands jardins privés, favoriseront le développement de la bio-diversité avicole dans ces espaces naturels.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet bénéfique, quoique minime, sur la faune et sur la bio-diversité.

#### 4.3.2.4. LES EFFETS SUR LES MILIEUX SENSIBLES

La contrainte de la poursuite de la croissance démographique, bien que fondée sur des hypothèses très modérées, ne peut que se traduire par une pression accrue sur les espaces naturels, et notamment sur les milieux sensibles. Dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain, cette pression sera davantage liée à la fréquentation qu'à l'urbanisation. Les incidences de cette pression sur les milieux naturels peuvent toutefois être compensées par une amélioration des accès, des voies, et de la signalétique, en particulier dans le Buisson de Massoury.

### **4.3.3. LES EFFETS SUR LES PAYSAGES NATURELS ET LES MESURES PRISES POUR VALORISER LES PAYSAGES NATURELS**

Le P.L.U. renforce la protection des espaces naturels, qui constituent les principales entités paysagères issues de la géomorphologie et de l'histoire du territoire communal de VAUX-LE-PENIL :

- Les deux entités paysagères, que sont la plaine agricole et le Buisson de Massoury, sont protégées par des règles adaptées à leur vocation agricole ou forestière, et par des restrictions au droit de construire ;
- L'entité paysagère, que forme le coteau, est protégée par des règles adaptées au maintien de son caractère vert et de son « *intérêt paysager* », par le recours à l'article 5 dans la zone UC et par des c.e.s. bas ;
- La silhouette urbaine est doublement protégée, d'une part par le recours à un *velum* uniforme sur les espaces urbanisés, d'autre part par la création au fil du temps d'un « *front urbain régional* » au niveau du chemin des Meuniers, marquant la limite entre les espaces urbanisés

ou urbanisables et les espaces agricoles ou naturels, et visible de loin ( cf. les Orientations d'Aménagement et de Programmation [ la pièce n° 3 ] ) ;

- Les cônes de vue sur la vallée de la Seine, d'une part, et sur le plateau agricole, d'autre part, sont préservés ;
- Les espaces boisés classés ( le parc de Faucigny\_lucinge et le parc des Egrefins ) et les grands jardins privés, existant dans les espaces déjà urbanisés du territoire communal, sont étendus ;
- Les éléments remarquables du patrimoine arboré de la commune sont repérés sur le document graphique, et protégés au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme...

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un impact bénéfique sur les paysages naturels sur l'ensemble du territoire communal, comme sur les espaces verts dans le tissu urbain.

## 4.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN

### 4.4.1. LES EFFETS SUR LA SILHOUETTE URBAINE

Dans le cadre du P.L.U., ~~mais à l'exception de la création de la zone 2AU, contrainte par une norme supra-communale,~~ le développement urbain reste contenu dans les limites des espaces déjà urbanisés. Il ne débouche pas sur un nouvel étalement urbain, mais bien par une densification raisonnée et modulée du tissu existant.

La silhouette urbaine est doublement protégée, d'une part par le recours à un *velum* uniforme sur les espaces urbanisés, d'autre part par la création au fil du temps d'un « *front urbain régional* » au niveau du chemin des Meuniers, marquant la limite entre les espaces urbanisés ou urbanisables et les espaces agricoles ou naturels, et visible de la plaine agricole ( cf. les Orientations d'Aménagement et de Programmation [ la pièce n° 3 ] ).

Le secteur correspondant au bourg de VAUX-LE-PENIL est l'objet d'une attention particulière dans le cadre du P.A.D.D. : Le principe général retenu consiste à préserver la morphologie urbaine traditionnelle de ce secteur en favorisant l'insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain, par leur volumétrie, leur implantation, et leur matière, mais en assurant une « porosité » des fronts bâtis sur les voies publiques.

En outre, le document graphique désigne – et le règlement protège – des éléments remarquables du patrimoine bâti de la commune, au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup>. Enfin, règlement rappelle les contraintes dans les périmètres de protection des monuments historiques ( le château de Vaux-le-Penil et l'église Saint-Pierre-&-Saint-Paul ).

Le P.L.U. aura donc un effet positif sur la lisibilité de l'espace urbain dans son environnement naturel.

### 4.4.2. LES EFFETS SUR LES « LIENS URBAINS »

Le P.A.D.D. prévoit de créer des percées dans les espaces pavillonnaires, existants ou projetés.

Le P.L.U. comprend ainsi plusieurs emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5, 8<sup>e</sup>, à affectés des futures places, à des futures voies publiques, et, notamment, à des futurs chemins piétonniers ou cyclables, destinés à améliorer les liens entre les différents quartiers :

- Une placette à l'entrée de la Ferme des Jeux ( l'e.r. n° 1 du document graphique ) ;
- L'élargissement de la rue du Général-Grosseti entre la R.D. 605 et la rue du Maréchal-Juin ( l'e.r. n° 2 ) ;
- Une sente piétonnière entre la rue des Carouges et la rue Germain-Siraudin ( l'O.A.P. sur le secteur des Carouges ) ;
- L'élargissement et le traitement en une « allée cavalière » du chemin des Meuniers entre la R.D. 605 et le Buisson de Massoury ( l'O.A.P. sur le secteur du Chemin des Meuniers ).

Le P.L.U. comprend aussi plusieurs servitudes localisées au titre de l'article L.123-2-c, affectés à des futurs chemins piétonniers ou cyclables, destinés à ouvrir la zone industrielle sur son environnement urbain.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un impact positif sur le maillage viaire, en densifiant le réseau des rues et des espaces publics, et en orientant ce réseau vers des espaces partagés.

### **4.4.3 LES INCIDENCES SUR LES ÉDIFICES PATRIMONIAUX ET LES MESURES PRISES POUR EMBELLIR LES ESPACES PUBLICS**

#### 4.4.3.1. LES EFFETS SUR LES ESPACES PUBLICS

Le P.L.U. porte une attention particulière, depuis la phase du diagnostic, aux espaces publics urbains, que sont les avenues et les rues, les sentes, les places, les jardins, et aux bâtiments, dont la juxtaposition forme justement ces espaces publics urbains. Le diagnostic, en particulier, comporte une étude du tissu construit, et en distingue les caractères spécifiques, secteur par secteur.

De cette analyse découlent les grandes orientations urbaines du P.A.D.D. :

- Elles affirment, dans l'agglomération melunaise, l'identité de VAUX-LE-PENIL dans ses dimensions urbaines et rurales ;
- Elles valorisent la séquence formée par la rue Bouton-Gaillard, la rue du Grand-Pressoir, la rue des Ormessons, la rue des Carouges, et la rue des Rechèvres, comme l'axe historique, ouvrant des vues sur la vallée de la Seine et le vallon de la Noue, et reliant les éléments identitaires de la centralité ( le château et l'église, le conservatoire, l'espace François-Mitterrand, la Mairie ) ;
- Elles renforcent l'identité de chacun des quartiers comme un ferment de la diversité de la ville, et inscrivent chacun des quartiers dans une histoire et dans un espace propres ;
- Elles définissent des pôles de centralité, de mixité, de convivialité, autour des espaces publics, des équipements, et des commerces...

Le plan de zonage et le règlement déclinent ces orientations.

Le document graphique :

- Hiérarchise les zones urbaines en fonction de leur morphologie et de leur situation, du « village » vers les « confins », des bords du plateau vers le fond de la vallée ;
- Protège des grands jardins privés, susceptibles d'une ouverture au public ;
- Délimite des emplacements réservés destinés à ouvrir, élargir, ou embellir les espaces publics, comme la Ferme des Jeux...

Le règlement :

- Module les règles ayant un impact sur la morphologie, en particulier les règles définissant les hauteurs maximales, en fonction du rapport des zones au centre ;
- Modèle ces règles sur le tissu urbain traditionnel, et privilégie à la fois la continuité et la porosité des fronts urbains sur les espaces publics ;
- Favorise le verdissement des espaces intérieurs aux îlots...

#### 4.4.3.2. LES EFFETS SUR LES ÉDIFICES PATRIMONIAUX

L'espace urbain de VAUX-LE-PENIL comprend plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas de la protection adaptée aux monuments historiques, méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables, sont listés dans le paragraphe 2.4.6.h.3 du présent rapport, leur protection est justifiée dans le paragraphe 2.6.6.h.3. du présent volet.

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont repérés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette.

Le règlement, par ses articles 11, précise les règles applicables à ces bâtiments patrimoniaux : « *La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine. Les bâtiments construits à moins de 30 mètres des bâtiments voisins doivent prendre en compte le caractère architectural de ces constructions. Les isolations par l'extérieur ne sont pas autorisées si elles remettent en cause le caractère architectural de la construction* ».

Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc une incidence protectrice sur la mise en valeur du patrimoine de VAUX-LE-PENIL.

## **4.5. LES INDICATEURS RETENUS POUR EVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS**

Les indicateurs retenus pour évaluer les résultats de la réalisation du P.L.U. découlent naturellement des données utilisées pour établir le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et justifier les objectifs du P.A.D.D.. Seule la continuité dans les méthodes de calcul peut garantir la traçabilité des données constatées en 1999 ( les M.O.S.) ou en 2000 ( le recensement agricole ), des données constatées en 2009 ou en 2010, et les données comparables en 2019 ou 2020.

Les sources potentielles sont :

- Les photographies aériennes successives du territoire ( source : I.G.N.) ;
- Le tableau comparatif des M.O.S. ( source : I.A.U.) ;
- Les données des recensements agricoles ( source : Base AGRESTE ) ;
- Les données des R.G.P. ( source : I.N.S.E.E.)...

Ces indicateurs retenus sont :

- L'évolution des espèces et des essences au travers des inventaires écologiques ;
- La variation des espaces naturels et agricoles, d'une part, des espaces réellement urbanisés, d'autre part ;
- Le rapport entre la variation de la population et celle des espaces urbanisés ;
- Le rapport entre la variation des logements et celle des espaces urbanisés ;
- La variation de la proportion des appartements, d'une part, et de celle des maisons individuelles, d'autre part, dans le parc des logements ;
- Le rapport entre la variation des emplois et celle des espaces urbanisés, affectés à l'activité économique...

## 4.6. LES EFFETS SUR LA POPULATION

Les perspectives démographiques prévoient une augmentation modérée de la population de VAUX-LE-PENIL à l'horizon 2015. Ces projections reposent principalement sur :

- Le fait de maintenir le dynamisme naturel de la population observé au cours de la dernière période intercensitaire ;
- La progression du solde migratoire, positif mais très modéré ces dernières années.

Afin de permettre le maintien du dynamisme naturel de la population de VAUX-LE-PENIL, il est essentiel que la construction du nombre de logements nécessaire intervienne principalement à travers des opérations de renouvellement urbain ainsi que par la préservation du tissu pavillonnaire existant. Les évolutions apportées par le P.L.U. vont alors permettre le renouvellement urbain de la commune. La disparition de l'article 5 dans la plupart des zones du règlement pourra permettre la division de terrain où subsiste un droit à construire. A l'article 7, les règles permettent d'agrandir et d'aménager les constructions existantes sous certaines conditions. En outre, la faible ouverture à l'urbanisation des terres agricoles, prévue dans le P.L.U., permettra le maintien de la population sans une accélération trop importante de la démographie. Le rythme des constructions envisagé est légèrement supérieur au « point mort », ce qui explique l'augmentation modérée de la population. En conséquence, ce rythme de construction n'aura aucun effet majeur sur l'environnement ( les déplacements, les bruits, etc.).

## 4.7. LES EFFETS SUR LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT DU PARC DES LOGEMENTS

La commune de VAUX-LE-PENIL dispose d'une zone dite « à urbaniser » mais qui n'est pas encore ouverte à la construction. Avec une croissance démographique de la population même modérée, le besoin en logements reste présent. La ville de VAUX-LE-PENIL dispose d'espaces permettant à la ville de réaliser des programmes de logements et de répondre aux besoins.

Les évolutions qu'apporte le P.L.U. favoriseront le renouvellement urbain :

- Dans le but de promouvoir l'accès pour tous aux logements sur la commune de VAUX-LE-PENIL, le P.L.U. prévoit que 30 % au moins des programmes de logements, sont affecté à des logements sociaux ;
- L'article 14 concernant le C.O.S. est non réglementé dans toutes les zones du P.L.U. afin de favoriser le renouvellement urbain.

La réalisation de nouveaux logements en centre-ville à travers une opération de renouvellement urbain comptant une centaine de logements dont des logements sociaux, ainsi qu'une opération plus diffuse de 20 logements par an sur 5 ans, permettront de répondre aux orientations du P.L.H. de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine, en misant sur la diversification des types de logement pour satisfaire l'ensemble des catégories sociales et permettre l'accueil de nouveaux habitants. Cela permettra également de répondre au mécanisme dit de « point mort » ( voir le paragraphe 1.7.1.3 du diagnostic et le sous-chapitre 2.7.1 des besoins répertoriés ).

Par le biais de ses dispositions règlementaires, le P.L.U. va permettre de mieux encadrer l'évolution du parc des logements dans le diffus ainsi que dans les opérations programmées.

## 4.8. LES EFFETS SUR L'ÉCONOMIE

La ville de VAUX-LE-PENIL souhaite conserver le tissu économique existant, tout en permettant l'accueil d'activités plus larges et plus diversifiées, en adaptant l'offre commerciale aux évolutions démographiques. La ville accueille sur son territoire une zone d'activités d'échelle communautaire et offre plus d'emplois qu'elle ne compte d'actifs. Cependant, la fragilité du tissu commercial réclame un renforcement des commerces dans divers quartiers.

Les différentes règles du P.L.U. visent donc à renforcer la présence commerciale et artisanale, notamment dans les franges industrielles et résidentielles de la ville. Le commerce et l'artisanat sont autorisés dans la zone UX, tout en limitant la surface au sol à moins de 300 m<sup>2</sup> afin de n'autoriser que des activités de proximité, plus nombreuses et plus diversifiées, répondant aux besoins répertoriés par la commune.

Dans la zone UA, est conservée la vocation d'accueil de commerces et de services, avec une autorisation donnée par l'article 11 de la climatisation en façade uniquement pour cette occupation des sols. Dans la zone UB, des aménagements de passages couverts sous arcades sont autorisés en façade des commerces en rez-de-chaussée. Dans la zone UC, la destination commerciale et les services de proximité sont toujours autorisés dans une limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'objectif de ces dispositions est de maintenir l'activité et l'emploi sur la commune, tout en permettant une diversification de l'offre commerciale sur la commune.

## 4.9. LES EFFETS SUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La Ville de VAUX-LE-PENIL dispose d'une offre complète d'équipements qui satisfont globalement les besoins de la population. Toutefois le P.A.D.D. souligne que les perspectives démographiques amènent à anticiper le développement des équipements publics.

Ainsi, l'implantation d'équipements publics est facilitée par des dispositions plus souples que pour les autres destinations d'occupation du sol, voire par une exonération des règles, et ce dans la plupart des articles du règlement. Les articles 1 et 2 applicables à la zone UL interdisent ainsi toute construction, à l'exception des équipements et des aménagements liés à l'activité fluviale et aux loisirs dans la zone. La zone N bénéficie du même type de règlement, interdisant toute occupation des sols sauf les équipements liés au trafic fluvial ou aux loisirs.

Le P.L.U. est donc un outil qui doit faciliter le développement des équipements de toutes natures sur le territoire de la commune.

## 4.10. LES EFFETS SUR LA DESSERTE ET LA CIRCULATION

Le P.L.U. ne prévoit dans un premier temps aucune infrastructure nouvelle, excepté le développement des cheminements piétonniers et des liaisons douces.

Toutefois le P.A.D.D. propose à moyen terme la réalisation d'une passerelle entre la promenade de Vaux et le faubourg Saint-Ambroise de Melun, ainsi qu'un futur franchissement routier, affecté à la desserte locale, entre la gare de Melun et le centre de Vaux-le-Penil.

Ces deux projets permettront d'améliorer significativement la desserte de la commune.

#### **4.11. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DES NORMES SUPRA-COMMUNALES**

Depuis la « Loi S.R.U. », le P.L.U. ne comporte plus l'obligation de justifier de la compatibilité de ses dispositions avec les lois et règlements de portée supérieure ; depuis la « Loi U.H. », le P.L.U. ne comporte plus l'obligation de justifier de la compatibilité de ses dispositions avec celles de l'article L.121-1 et de l'article L.111-1-1 ( ou, le cas échéant, avec celles du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse ).

Cette relation de compatibilité reste toutefois obligatoire dans les faits.