



MODIFICATION N° 4 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE VAUX-LE-PENIL  
[ DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE ]

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

---

PLAN LOCAL D'URBANISME...

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

MODIFICATION N° 1 DU P.L.U....

Approuvée par la délibération du 29 octobre 2015.

<b>MODIFICATION N° 2 DU P.L.U....</b>	<b>Approuvée par la délibération du 27 octobre 2016.</b>
<b>RÉVISION ALLÉGÉE N° 1...</b>	<b>Approuvée par la délibération du 20 septembre 2018.</b>
<b>MODIFICATION N° 3 DU P.L.U....</b>	<b>Approuvée par la délibération du 21 février 2019.</b>
<b>MODIFICATION N° 4 DU P.L.U.</b>	<b>Approuvée par la délibération du 19 mai 2022</b>

# LE SOMMAIRE

<b>LE PRÉAMBULE</b> .....	<b>5</b>
P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME .....	5
P.2. LE P.L.U. DE VAUX-LE-PENIL .....	8
P.3. LA MODIFICATION DU P.L.U. ....	9
P.4. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE .....	10
P.5. LE CONTENU DU DOSSIER DE LA MODIFICATION .....	13
<b>1. LE COMPLÉMENT AU VOLET 1 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION</b>	
<b>[ L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LE DIAGNOSTIC ]</b> .....	<b>14</b>
<b>LE CONTEXTE COMMUNAL</b> .....	<b>15</b>
1.1. LA COMMUNE DE VAUX-LE-PENIL DANS SON CONTEXTE .....	15
<b>L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>15</b>
1.2. LE SITE NATUREL .....	15
1.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL .....	16
1.4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN .....	16
1.5. LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS .....	17
<b>LE DIAGNOSTIC</b> .....	<b>18</b>
1.6. LA DÉMOGRAPHIE .....	18
1.7. LE LOGEMENT .....	19
1.8. L'ÉCONOMIE .....	20
1.9. LES ÉQUIPEMENTS .....	21
1.10. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE VAUX-LE-PENIL .....	21
1.11. LES INFRASTRUCTURES .....	21
1.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE .....	21
<b>2. LE COMPLÉMENT AU VOLET 2 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION</b>	
<b>[ LA LISTE DES BESOINS RÉPERTORIÉS ]</b> .....	<b>28</b>
2.1. LE CONTEXTE STRATÉGIQUE .....	28
2.2. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS .....	28
2.3. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL .....	29
2.4. LES BESOINS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE URBAIN .....	29

2.5. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.....	30
2.6. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES.....	30
2.7. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	30
2.8. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE .....	31
2.9. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS .....	31
2.10. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE CIRCULATION ET DE DESSERTE .....	32
2.11. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'INFRA-STRUCTURES.....	32
2.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE .....	32
<b>3. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>33</b>
3.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION .....	33
3.2. LES SITES CONCERNÉS.....	34
3.3. LE CADRE ADMINISTRATIF DE LA MODIFICATION .....	34
<b>4. LE COMPLÉMENT AU VOLET 3 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION [ LES CHOIX RETENUS ].....</b>	<b>36</b>
4.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U. ....	36
4.2. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.....	37
4.3. LES CHOIX RETENUS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES.....	37
4.4. LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES .....	37
4.5. LES CHOIX RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES .....	37
<b>5. LE COMPLÉMENT AU VOLET 3 DU RAPPORT DE PRÉSENTATION .....</b>	<b>61</b>
<b>[ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION N°4 DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ].....</b>	<b>61</b>

# LE PRÉAMBULE

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

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme est défini et régi par les articles L.151 du Code de l'Urbanisme, tels que la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 ( la « Loi Solidarité et Renouvellement Urbains »), la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ( la « Loi Urbanisme & Habitat » ), la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement ( la « Loi Grenelle II »), puis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 ( la loi « A.L.U.R. » ) et l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, entre d'autres, les ont successivement restructurés.

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

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

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

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

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

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

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

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques,*

*sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

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

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

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

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».*

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

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

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

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

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

L'article L.152-3 précise en outre : « *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre*

dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section [ les articles L.152-4 à L.152-6 ] ».

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

- Lorsque l'évolution prévue porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ( O.A.P.) ou sur le règlement et, le cas échéant, sur son document graphique, donc lorsque l'évolution prévue ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et ne comporte pas de grave risque de nuisance, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification, organisée par les articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur une majoration ou sur une diminution à apporter aux droits à construire, ou encore sur une réduction d'une zone urbaine ou urbanisable, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification "de droit commun", organisée par L.153-41 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur certaines majorations à apporter aux droits à construire, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification "simplifiée", organisée par l'article L.153-45 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur la prise en compte d'un document de portée supérieure, ou sur la réalisation d'un projet d'intérêt général, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la "prise en compte d'un document supérieur" ou de la "mise en compatibilité" emportant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, organisée par les articles L.153-49 à l'article L.153-53 ;
- Lorsque l'évolution prévue porte sur la réalisation d'un projet - public ou privé - de travaux, de construction, ou d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la "mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général", organisée par les articles L.153-54 à L.153-59 ;
- Dans les autres cas, l'évolution prévue doit être mise en œuvre par la procédure de la révision "générale", organisée par les articles L.153-31 à L.153-33, ou celle de la "révision allégée", organisées par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

- Une modification n° 1, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 29 octobre 2015 ;
- Une modification n° 2, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 27 octobre 2016 ;
- Une révision allégée n° 1, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2018 ;
- Une modification n° 3, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 21 février 2019 .

Les objets de ces modifications et de cette révision allégée sont détaillés au paragraphe 1.12.2.3 de la présente notice.

Une procédure de révision allégée n° 2 a été initiée par une délibération du 20 septembre 2018 : cette révision allégée porte sur le déclassement d'un espace boisé classé sur le tertre de Chérisy. L'objectif est de rendre constructible une parcelle et ainsi de favoriser l'extension des installations du S.M.I.T.O.M.. Cette procédure de révision allégée n° 2 est toujours en cours d'étude.



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

La modification envisagée a pour but de supprimer les sources d'interprétations subjectives et de prévenir les contentieux, en complétant et en précisant le contenu de certaines dispositions du règlement écrit :

1. Compléter et détailler les règles relatives à la desserte des terrains ( les articles 3 ), afin d'adapter au mieux les gabarits des voies en fonction du nombre des logements desservis ;
2. Compléter la règle relative à la gestion des eaux pluviales ( les articles 4 ) ;
3. Réglementer l'installation des colonnes enterrées dans les zones urbanisées ( les articles 4 ) ;
4. Simplifier et rationaliser les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ( les articles 7 ) ;
5. Compléter la règle relative à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ( les articles 8 ), et ce, afin de limiter les nuisances liées aux vis-à-vis,
6. Compléter la règle relative à la hauteur des constructions (article 10) en précisant clairement quelle est la hauteur maximale au faîtage des nouvelles constructions ;
7. Modifier les règles relatives au stationnement ( les articles 12 ) ;
8. Compléter la règle portant sur les obligations de planter ( les articles 13 ), et ce, afin notamment de limiter l'imperméabilisation des terrains ;
9. Compléter et préciser certaines définitions figurant dans les annexes propres du règlement écrit.

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

Dans la mesure où l'évolution envisagée ne porte que sur le règlement écrit, donc dans la mesure où la présente modification ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, et ne comporte pas de grave risque de nuisance, elle peut être mise en œuvre par la procédure de la modification, organisée par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

## P.4. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

### L'INITIATIVE

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

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

Les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-7 sont "*l'Etat*", "*les Régions*", "*les Départements*", "*les autorités organisatrices [ des transports urbains ]*", "*les établissements publics de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat*", "*les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux*", "*les chambres de commerce et d'industrie territoriales*", "*les chambres des métiers*", "*les chambres d'agriculture*", et, mais cela ne concerne pas la Commune de Vaux-le-Pénil, "*les sections régionales de la conchyliculture*", ainsi que "*les gestionnaires d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage niveau ouvert au public*" (un ajout de la loi du 24 décembre 2019).

Les autres personnes publiques mentionnées à l'article L.132-9 sont "*les syndicats d'agglomération nouvelle*", "*l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion, et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma*", et "*les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale*".

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

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

Cependant, le Maire a notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, le dossier aux personnes publiques désignées par les articles L.132-7 et L.132-9 et aux personnes consultées à leur demande.

En outre, l'article R.123-17<sup>1</sup> du Code de l'Urbanisme, applicable à la présente modification, renvoyant à l'article L.112-3 du Code Rural (créé par l'article 111 de la Loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999) dispose que, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est susceptible d'entraîner une

---

<sup>1</sup>. Cet article est devenu l'article R.153-6 par le décret du 28 décembre 2015.

réduction des espaces agricoles ou forestiers, le projet doit être soumis à l'avis préalable de la Chambre Départementale d'Agriculture, de l'Institut National des Appellations d'Origine (I.N.A.O.)<sup>2</sup>, ou du Centre Régional de la Propriété Forestière (C.R.P.F.).

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

La même disposition est applicable à la « révision » du document d'urbanisme, mais pas à la modification, qui, au titre des articles L.153-36 à L.153-40, ne saurait avoir pour effet de « *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière* ».

Dans la mesure où, *rationæ materiæ*, la modification ne comporte aucune réduction des espaces agricoles ou forestiers, la Commune n'a consulté, ni l'Institut National des Appellations d'Origine, ni le Centre Régional de la Propriété Forestière. Elle a toutefois consulté la Chambre d'Agriculture au titre de sa présence dans les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-7.

## LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

La loi « S.R.U. » a étendu à l'ensemble de la procédure de l'élaboration ou de la révision du P.L.U., l'obligation de concertation que prévoit l'article L.300-2, devenu l'article L.103-2, du Code de l'Urbanisme.

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

Cette disposition n'est pas applicable à la modification du P.L.U.. Elle peut toutefois être mise en œuvre lors de la modification du document d'urbanisme, sur l'initiative de la Commune. L'article L.103-3 dispose que « *lorsque [ la concertation ] est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être arrêtés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent* ».

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

Dans la mesure où le P.L.U. de Vaux-le-Pénil, récent, a été l'objet d'une longue concertation, dans la mesure aussi où la révision allégée n° 1 (en 2018) a été depuis l'objet d'une concertation, la présente modification n'a pas été soumise à la concertation au sens des articles L.103-2 et L.103-3.

## LA SAISINE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Par une lettre reçue complète le 30 juin 2021, le Maire de Vaux-le-Pénil a transmis à la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » - « l'autorité environnementale » visée par l'article L.104-6 - les informations suivantes :

- Une description des caractéristiques principales du document ;
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;

---

<sup>2</sup> . Dans les zones d'appellation d'origine contrôlée, ce qui ne concerne pas le territoire de Vaux-le-Pénil.

- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Au terme du délai de 2 mois après la réception de ces informations, le Président de la « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » a notifié à la Ville la décision du 12 août 2021, de la Mission Régionale, après un examen au cas par cas, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la modification du plan local d'urbanisme de Vaux-le-Pénil (77),

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

## L'ENQUETE PUBLIQUE

### *Le régime de l'enquête publique*

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

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

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

Sur la demande du Maire, par une décision n° E21000103 du 3 novembre 2021, le Président du Tribunal Administratif de Melun a désigné un Commissaire-Enquêteur.

Le Maire a soumis le dossier notifié de la modification du P.L.U. à une enquête publique par son arrêté n° 21/1/230 du 8 décembre 2021. Par le même arrêté, il a fixé les dates d'ouverture et de clôture, ainsi que les horaires de consultation du dossier et de permanence du Commissaire-Enquêteur. L'arrêté a été affiché sur les emplacements idoines de la Mairie, et publié dans la presse locale habilitée à publier les annonces légales.

L'enquête publique a eu lieu pendant un mois au moins, du mardi 4 janvier au vendredi 4 février inclus, soit une durée de 32 jours.

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 29 mars 2022, dans le délai d'un mois après la clôture de l'enquête.

## L'APPROBATION OU L'ADOPTION DU DOSSIER

Enfin, la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme est approuvée par une délibération du conseil municipal, puis mis à la disposition du public. Entretemps, le dossier de la modification a été adapté pour tenir compte :

- Des avis émis par les personnes publiques, le cas échéant ;
- Des observations faites par le public, et des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur.

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

Le dossier de la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) de Vaux-le-Pénil comporte les pièces suivantes :

- Le complément au rapport de présentation, qui expose et justifie les modifications apportées au P.L.U., au regard des perspectives démographiques, économiques, sociales, et des perspectives relatives à l'habitat, aux équipements, aux services, et aux transports ; ce complément de présentation forme un *addendum* au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2014, modifié les 29 octobre 2015, 27 octobre 2016, et 21 février 2019, et révisé le 17 mai 2018 ;
- La notice, qui décrit la modification ; cette notice constitue un ajout au dossier du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2014, modifié et révisé ;
- Un règlement écrit et ses annexes propres, qui se substituent au règlement du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2014, modifié les 29 octobre 2015, 27 octobre 2016, et 21 février 2019, et révisé le 17 mai 2018 .

Le présent rapport forme donc un additif au rapport de présentation du P.L.U.. L'article R.123-2<sup>3</sup>, complété par le décret n° 2013-142 du 14 février 2013, précise en effet : « [...] *En cas de modification, de révision, ou de mise en compatibilité [...], le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés* ».

---

<sup>3</sup> . Cet article est devenu l'article R.151-5 par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015. Toutefois, l'article 12 dudit décret précise que « [...] les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1<sup>er</sup> janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L.153-34 de ce code, de modification, ou de mise en compatibilité [...] ».

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

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

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

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

La présente modification du P.L.U. n'a, en elle-même, aucun effet notable sur l'état initial de l'environnement ni sur le diagnostic et ne conduit donc pas à modifier les deux premiers titres du rapport de présentation du P.L.U.. Toutefois, elle est l'occasion de mettre à jour le diagnostic en signalant les changements importants, intervenus sur le contexte communal, depuis l'approbation du P.L.U., par la délibération du 30 janvier 2014, et depuis les évolutions suivantes ( les modifications des 29 octobre 2015, 27 octobre 2016, et 21 février 2019, et la révision allégée du 17 mai 2018 ).

## LE CONTEXTE COMMUNAL

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

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

Toutefois, les populations légales « millésimées 2019 » sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Selon ces données officielles au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la commune de Vaux-le-Pénil accueille désormais :

- Une « population municipale » de 11 101 habitants ;
- Une « population comptée à part » de 159 habitants ;
- Une « population totale » de 11 260 habitants .

## L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1.2. LE SITE NATUREL

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

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

Cependant, par des jugements des 19 et 26 décembre 2018, le Tribunal Administratif de Paris, sur les requêtes de délégations locales de l'Union Nationale des Industries de Carrières Et Matériaux de construction, de chambres départementales et régionales d'agriculture, ainsi que de fédérations départementales et régionales des syndicats d'exploitants agricoles, a annulé l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2015, adoptant le S.D.A.G.E. du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands pour la période 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures pour la période 2016-2021, au motif de l'irrégularité de l'avis de l'autorité environnementale : En effet, à l'époque, le préfet coordonnateur de bassin, qui a approuvé le S.D.A.G.E., a également signé l'avis de l'autorité environnementale, en application du droit alors en vigueur ; cette organisation administrative a, depuis, été jugée non conforme au principe d'indépendance de l'autorité environnementale, prévu par la directive européenne relative à l'évaluation des plans et programmes.

Par une décision du 31 juillet 2020, la Cour Administrative d'Appel de Paris a confirmé le jugement du Tribunal Administratif.

Le jugement annulant l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2015 remet expressément en vigueur l'arrêté du 20 novembre 2009 approuvant le S.D.A.G.E. 2010-2015.

### **1.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL**

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

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

### **1.4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN**

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

En revanche, le sous-chapitre 1.4.2., relatif aux projets urbains et immobiliers en cours, est complété : L'opération des Terrains-Rouges, située entre la rue des Egrefins et la zone industrielle,



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

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

Le bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels, et forestiers, dans la cadre du P.O.S., est inchangé par rapport au chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U., aucune évolution postérieure du document n'ayant réduit les espaces naturels, agricoles, et forestiers.

## LE DIAGNOSTIC

### 1.6. LA DÉMOGRAPHIE

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

#### 1.6.1. LES DONNÉES STATISTIQUES

##### 1.6.1.3. LES POPULATIONS LÉGALES

Les populations légales « millésimées 2019 » sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Elles ont été calculées conformément aux normes définies par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003.

Selon ces données officielles au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la commune de Vaux-le-Pénil accueille désormais :

- Une « population municipale » de 11 101 habitants ( 11 039 pour le millésime 2015 ) ;
- Une « population comptée à part » de 159 habitants ( 184 pour le millésime 2015 ) ;
- Une « population totale » de 11 260 habitants ( 11 233 pour le millésime 2015 ).

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

Depuis l'orée des années 2000, la population de Vaux-le-Pénil continue d'osciller autour de 11 000 habitants.

## 1.7. LE LOGEMENT

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

### 1.7.1. LE PARC GLOBAL

#### 1.7.1.1. LE CONTEXTE

Selon les données de l'I.N.S.E.E., en 2018 ( les données disponibles au moment de l'approbation de la modification n° 4 ), le territoire communal de Vaux-le-Pénil compte 4 753 logements répartis de la façon suivante :

VAUX-LE-PENIL	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 1999	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2006	NOMBRE DE LOGEMENTS EN 2019
<b>ENSEMBLE</b>	<b>4 024</b>	<b>4 370</b>	<b>4 753</b>
Résidences principales	3 838	4 248	4 452
Résidences secondaires et logements occasionnels	74	23	61
Logements vacants	112	99	240

La part du locatif social parmi les résidences principales s'élève à 18,9 % au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### 1.7.2. LE LOGEMENT LIBRE

Les 4 452 résidences principales restent majoritairement occupées par leur propriétaire. La répartition entre propriétaire et locataires reste relativement stable.

VAUX-LE-PENIL	1999	%	2006	%	2018	%
<b>ENSEMBLE</b>	<b>3 838</b>	<b>100 %</b>	<b>4 248</b>	<b>100 %</b>	<b>4 452</b>	<b>100 %</b>
Propriétaires	2 735	71 %	3 069	72 %	3 159	70,9 %
Locataires	1 006	26 %	1 083	26 %	1 247	28,0 %
Logés gratuitement	97	3 %	96	2 %	47	1,0 %

## 1.8. L'ÉCONOMIE

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

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

Selon les données fournies par l'I.N.S.E.E., la commune de Vaux-le-Pénil comptait sur son territoire, au 31 décembre 2018, un total de 368 entreprises répartis dans les secteurs d'activités suivants :

- 2 dans l'agriculture ( 0,5 % ),
- 43 dans l'industrie ( 11,7 % ),
- 59 dans la construction ( 16,0 % ),
- 227 dans le commerce, le transport, l'hébergement et la restauration ( 61,7 % ),
- 37 dans les services aux particuliers ( 10,1 % ).

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

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

On note une légère stabilisation de la baisse du nombre des emplois dans la commune dont témoigne la variation de l'indicateur de concentration d'emploi ( de 117,7 à 114,2 de 2007 à 2014, mais de 112,6 en 2015 à 112,2 en 2018 ) :

COMMUNE DE VAUX-LE-PENIL	2018	2014	2007
Nombre d'emplois proposés dans la zone	5 556	5 889	6 350
Actifs ayant un emploi et résidant dans la zone	4951	5 157	5 397
Indicateur de concentration d'emploi	112,2	114,2	117,7

Compte tenu de la taille de sa zone industrielle, la Commune de Vaux-le-Pénil souffre des difficultés économiques liées à la désindustrialisation de l'Île-de-France, mais aussi de l'arrivée d'actifs employés dans d'autres pôles d'emplois.

## **1.9. LES ÉQUIPEMENTS**

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

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

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

## **1.11. LES INFRASTRUCTURES**

Le chapitre 1.11., relatif aux infrastructures du territoire de Vaux-le-Pénil est inchangé par rapport au chapitre correspondant du rapport de présentation du P.L.U..

## **1.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE**

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

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

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

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

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

regroupant les 14 communes de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine et les 2 communes de la Communauté de Communes de Seine-Ecole ( Saint-Fargeau-Ponthierry et Pringy ).

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

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

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

### 1.12.1.3. LES AUTRES NORMES SUPRA-COMMUNALES

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

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

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

En outre, depuis le 1 janvier 2017, le périmètre de la C.A.M.V.S. a été étendu à 4 nouvelles communes ( Villiers-en-Bière, Lissy, Maincy, et Limoges-Fourches ).

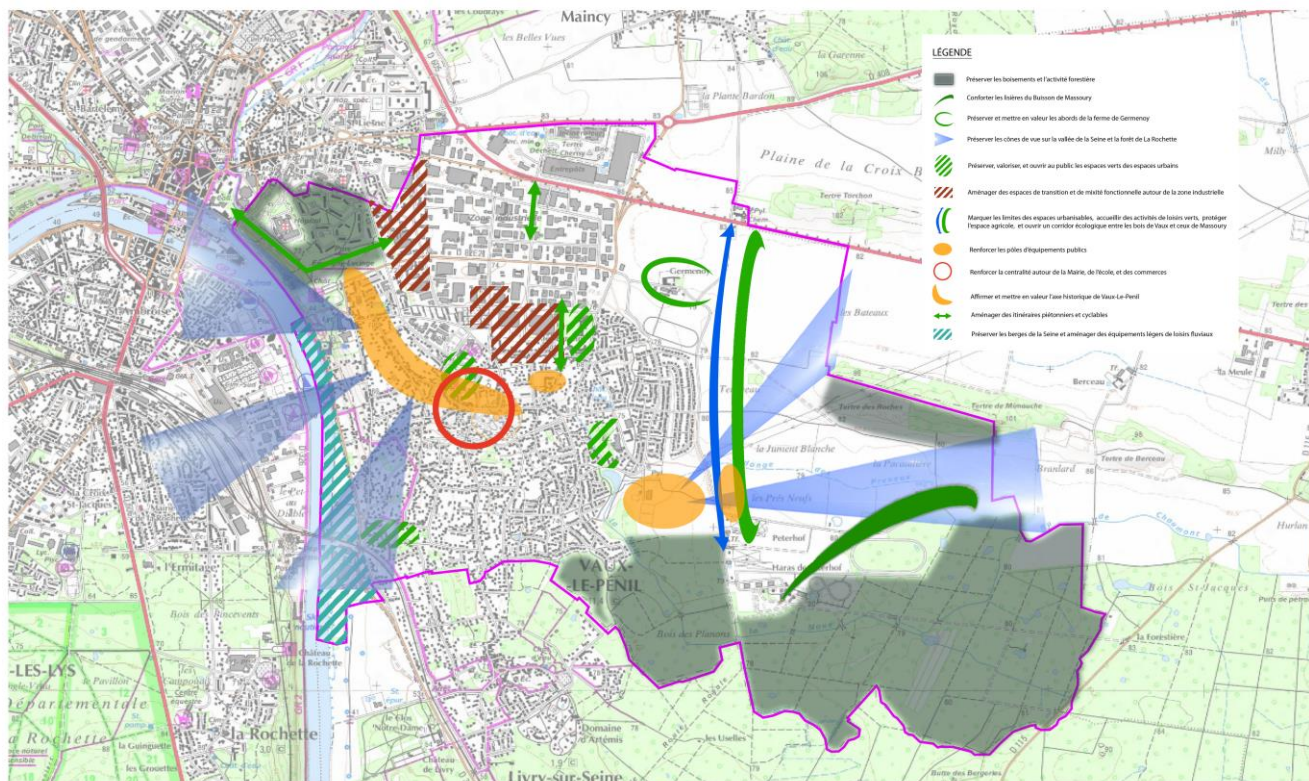
## **1.12.2. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE VAUX-LE-PENIL**

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

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

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

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



23 janvier 2014



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

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

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

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

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

- L'amélioration des liaisons entre les différents quartiers ;
- Le développement des réseaux et communications numériques.

**Ces orientations générales ne sont pas remises en cause par la présente modification n° 4.**

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

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

- Une modification n° 1, approuvée par une délibération du 29 octobre 2015 ;
- Une modification n° 2, approuvée par une délibération du 27 octobre 2016 ;
- Une révision allégée n° 1, approuvée par une délibération 17 mai 2018 ;
- Une modification n° 3, approuvée par une délibération du 21 février 2019 .

La modification n° 1, approuvée le 29 octobre 2015, avait pour objet :

- La suppression du secteur A b 1, et l'inscription de ce secteur dans le secteur A b de la zone agricole ;
- Le glissement d'une partie de la zone UX dans le secteur UX d ;
- Le glissement d'une partie du secteur UX d dans la zone UX ;
- L'ajout d'une disposition particulière aux murs de clôture dans l'article UE.11 ;
- Des ajustements au règlement pour tenir compte de la suppression des articles 5 et 14 par la loi A.L.U.R. ;
- L'ajout de dispositions particulières pour les C.I.N.A.S.P.I.C.<sup>4</sup> dans les zones UA et UE, ainsi que leur définition dans le glossaire ;
- La diminution, dans la zone UA, du nombre de place de stationnement pour les établissements d'enseignement du second degré ;
- Des corrections et précisions de rédaction ;
- L'amélioration de la rédaction des dispositions des articles UA.6, UC.9, UE.2 ;
- La suppression du plafond des surfaces commerciales dans le secteur UX d de la zone UX.

La modification n° 2, approuvée le 27 octobre 2016, avait pour objet de prendre en compte le projet d'aménagement de la « friche Atryos » :

- La levée du « secteur d'attente » sur le « site Atryos »,
- Les adaptations réglementaires et graphiques au projet retenu par les élus sur le même site,
- La levée de quelques ambiguïtés dans la rédaction du règlement,
- La prise en compte des observations tardives des P.P.A. et du Commissaire-Enquêteur sur le dossier notifié de la modification n° 1 du P.L.U..

---

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

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

La modification n° 3, approuvée le 21 février 2019, avait pour objet :

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

Ces modifications et cette révision allégée n'ont remis en cause, ni les objectifs urbains, ni l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.) du P.L.U..

### **1.12.3. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES**

#### **1.12.3.1. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Les servitudes d'utilité publique ( S.U.P.) sont annexées au P.L.U. au titre des articles L.126-1 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction alors en vigueur,. La liste des S.U.P., applicables au territoire de Vaux-le-Pénil, est inchangée.

#### **1.12.4. LES ASPECTS FONCIERS**

Le Conseil Municipal de Vaux-le-Pénil a institué le D.P.U. renforcé sur l'ensemble des zones urbaines ou urbanisables du P.O.S., par une délibération du 15 novembre 1993. Cependant ce D.P.U. est désormais caduc, le P.L.U. ayant remplacé le P.O.S. par la délibération approuvant le P.L.U., et abrogeant de jure le P.O.S., du 30 janvier 2014.

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

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

### **2.1. LE CONTEXTE STRATÉGIQUE**

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

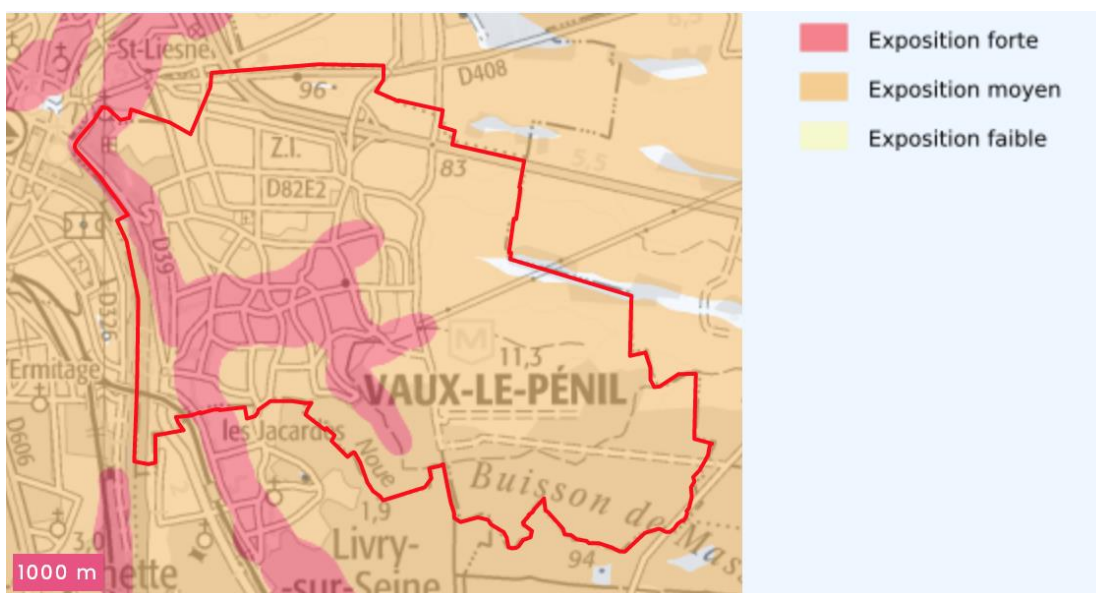
### **2.2. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS**

Les sous-chapitres 2.2.1. 2.2.2., et 2.2.3., relatifs aux besoins répertoriés en matière de climat, de topographie et de géologie, de prévention du risque d'inondation ; restent

inchangés par rapport aux sous-chapitres correspondants du rapport de présentation du P.L.U..

Cependant, un Schéma Régional des Carrières, en cours d'élaboration, est appelé à être substitué au Schéma Départemental des Carrières.

De même, la carte des aléas de retrait / gonflement des argiles a été mise à jour par le B.R.G.M. en 2019. Le territoire de Vaux-le-Penil est désormais soumis à un aléa moyen sur sa moitié septentrionale et à un aléa fort sur sa moitié méridionale.



## 2.3. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

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

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

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

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

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

## 2.6. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

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

Depuis le dernier recensement général, la population de Vaux-le-Pénil a commencé de décroître, légèrement, de 11.257 habitants en 2009 à 10.985 habitants en 2018. Cette diminution est due à une variation de la population négative, et principalement au solde migratoire négatif sur cette période, que le solde naturel positif ne compense pas. La diminution de la population est aussi une conséquence du desserrement des ménages. La baisse du nombre de personne par foyer observée sur la période 1999-2006 ( 2,8 à 2,7 ) s'est poursuivie jusqu'en 2011, pour chuter à 2,5, le niveau auquel il stagne jusqu'en 2015.

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

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

Le chapitre relatif aux besoins répertoriés en matière de logement et de mixité sociale est modifié, conformément au P.L.H. 2016-2021. L'objectif est de développer une offre adaptée au contexte local :

Le développement de l'offre locative sociale est l'enjeu principal de la commune sur ce P.L.H.. Afin de combler son déficit, et de s'inscrire dans un rythme de production lui permettant d'atteindre les

20 % en 2025, il sera nécessaire de produire 100 des 200 nouveaux logements attendus en conventionné.

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

Extrait du P.L.H. 2016-2021

Ce P.L.H. est caduc depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019. Le P.L.H. pour la période 2022-2027 est toujours en cours d'élaboration. Pour la commune de Vaux-le-Penil, dans son état provisoire, le projet implique la construction ou l'aménagement de 374 logements (soit 62 logements par an), dont 171 logements locatifs sociaux soient 29 logements par an).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le taux des logements locatifs sociaux était de 18,8 %, soit un « déficit » de 272 unités, bien que l'objectif de la construction de 99 unités eût été atteint entre 2017 et 2019, et même dépassé avec la construction de 138 logements locatifs sociaux.

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

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

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

Le chapitre relatif aux besoins répertoriés en matière d'équipement collectif est complété par rapport au chapitre correspondant (le chapitre 2.9.) du rapport de présentation du P.L.U.. Les besoins restent les suivants, la création d'un équipement de santé ayant été réalisée :

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

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

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

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

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

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

## **2.12. LE CONTEXTE JURIDIQUE**

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



## 3. LA NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION

### 3.1. L'OBJET DE LA MODIFICATION

La modification envisagée a pour but de supprimer les sources d'interprétations subjectives et de prévenir les contentieux, en complétant et en précisant le contenu de certaines règles du règlement écrit :

1. Compléter et détailler les règles relatives à la desserte des terrains ( les articles 3 ), afin d'adapter au mieux les gabarits des voiries en fonction du nombre des logements desservis ;
2. Compléter la règle relative à la gestion des eaux pluviales ( les articles 4 ) ;
3. Réglementer l'installation des colonnes enterrées dans les zones urbanisées ( les articles 4 ) ;
4. Simplifier et rationaliser les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ( les articles 7 ) ;
5. Compléter la règle relative à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ( les articles 8 ), et ce, afin de limiter les nuisances liées aux vis-à-vis,
6. Compléter la règle relative à la hauteur des constructions ( les articles 10 ) en précisant clairement quelle est la hauteur maximale au faîtage des nouvelles constructions ;
7. Modifier les règles relatives au stationnement ( les articles 12 ) ;
8. Compléter la règle portant sur les obligations de planter ( les articles 13 ), et ce, afin notamment de limiter l'imperméabilisation des terrains ;
9. Compléter et préciser certaines définitions figurant dans les annexes propres du règlement écrit.

Elle ne concerne donc que le règlement écrit.

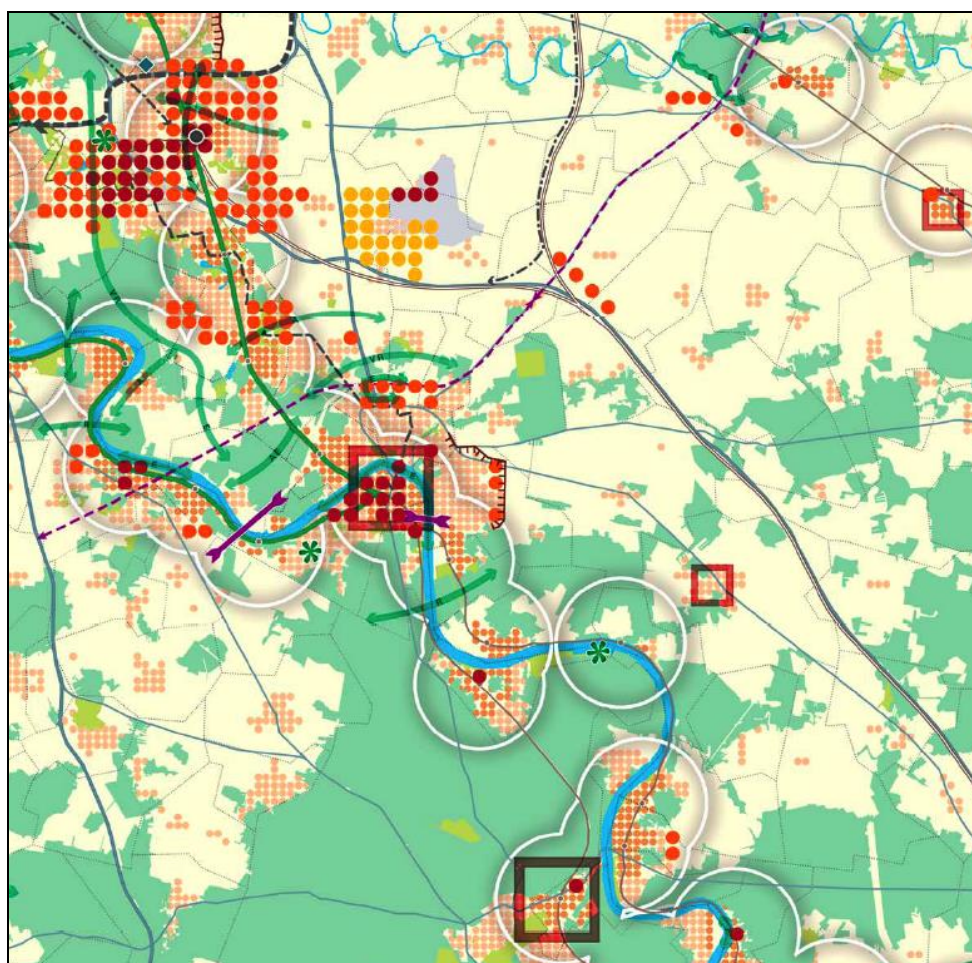
## 3.2. LES SITES CONCERNÉS

La présente modification ne concerne que le règlement écrit, et, plus particulièrement, les règles applicables à la zone UA ( le centre ancien de Vaux-le-Pénil, composé d'habitat individuel dense, et une zone péricentrale de densité moyenne comportant un habitat mixte de collectifs bas en discontinu et d'individuels groupés ou discontinus, accompagnés de commerces et de services de proximité), à la zone UC (une zone résidentielle périphérique), et à la zone UE (une zone constituée d'un habitat résidentiel pavillonnaire).

## 3.3. LE CADRE ADMINISTRATIF DE LA MODIFICATION

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

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



Dans la mesure où elle ne concerne que le règlement écrit, la présente modification est compatible avec les orientations cartographiques et réglementaires du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F.), adopté par une délibération du 18 octobre 2013, enfin approuvé par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

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

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

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

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

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

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

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

Le dossier du P.L.U. de Vaux-le-Pénil comprend toujours des pièces obligatoires :

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

Toutefois ces pièces sont impactées par la présente modification :

- Le Rapport de Présentation ( la pièce n° 1 ) est complété par le « complément au rapport de présentation », qui expose et justifie les modifications apportées au P.L.U., au regard des perspectives démographiques, économiques, sociales, et des perspectives relatives à l'habitat, aux équipements, aux services, et aux transports ;
- Le même Rapport de Présentation est complété par une notice, qui décrit la modification ;
- Le document graphique ( la pièce n° 4 ) est inchangé ;
- Le règlement ( la pièce n° 6 ) est remplacé par un nouveau règlement du P.L.U..

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

- La décision de l'autorité administrative sur l'évaluation environnementale, et les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de la modification n° 4, recueillis à l'issue de sa notification.

Le dossier « approuvable » - le dossier « opposable » - de la modification n° 4 du P.L.U. comprend enfin le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique.

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

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

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

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

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

Aucune modification n'est apportée aux documents graphiques, depuis les modifications apportées lors des précédentes modifications du P.L.U. (lors de la modification n° 2, la renumérotation des articles cités dans la légende du document graphique, afin de tenir compte de la renumérotation opérée par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, et lors de la modification n° 3, l'extension de la zone UE sur une partie de la zone UV et la levée de l'emplacement réservé n° 3).

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

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

- La modification des articles 3, 4, 7, 8, 10, 12, et 13, applicables à la zone UA ;
- La modification des articles 3, 4, 7, 8, 10, 12, et 13, applicables à la zone UC ;
- La modification des articles 3, 4, 7, 8, 10, 12, et 13, applicables à la zone UE .

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

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

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

#### **4.5.1. LES MOTIFS GÉNÉRAUX**

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

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

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

#### **4.5.2. LES ZONES URBAINES**

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

Une disposition est ajoutée aux articles 1 dans toutes les zones urbaines et dans la zone naturelle : « **Les éoliennes sont interdites** ». Les éoliennes constituent en même temps une pollution des paysages et une contrainte dans la lutte contre le changement climatique. Elles sont donc interdites dans les zones urbaines au titre de la protection des paysages urbains, et dans la zone naturelle, au titre de la protection des paysages naturels, mais restent autorisées dans la zone agricole.

##### **4.5.2.1. LA ZONE UA**

###### **4.5.2.1.1. L'article UA.2**

Une disposition particulière est ajoutée à l'article UA.2 : Sont soumises à des conditions particulières « [ dans tous les secteurs ] **les constructions destinées à l'habitation, comportant 10 logements et plus, à la condition qu'elles comprennent des logements de tailles diversifiées ( T1, T2, T3, T4, et plus ) [...]** ».

Cette disposition nouvelle vise à attirer à Vaux-le-Pénil une population diversifiée, et à prévenir la construction d'immeubles comprenant essentiellement des studios et des T2 locatifs destinés à des

locataires sur des courtes périodes. Elle vise ainsi à favoriser les parcours résidentiels locaux, et à optimiser les effectifs des écoles communales.

#### 4.5.2.1.2. L'article UA.3

L'article UA.3 ( la voirie et les accès ) est ainsi rédigé :

*« 1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ».*

*« 2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Les voies et accès desservant au moins 3 lots ou 3 constructions doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres pour un sens unique et de 6 mètres pour un double-sens ».*

*« 3. D'autre part, les voies se terminant en impasse devront faire l'objet d'un aménagement paysager ».*

*« 4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale ».*

Or ces règles sont parfois sujettes à des interprétations divergentes quant à la largeur minimale à respecter pour la chaussée et aux gabarits des voies d'accès au regard des constructions desservies. Afin de lever les ambiguïtés et incohérences potentielles, ces règles sont ainsi réécrites :

*« 1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ».*

**« 2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, du brancardage, de la protection des piétons, de l'enlèvement des ordures ménagères (...). Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic ».**

**« 2 bis. Accès et passages aménagés :**

**- Conformément au Code de l'Urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies qui répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.**

**- Les voies ouvertes à la circulation publique et les voies de circulation privées réservées aux seuls habitants et employés des logements desservis, devront présenter les caractéristiques suivantes :**

Longueur de la voie nouvelle	< ou = à 40 mètres			> 40 mètres		
	1	2 à 5	6 et +	1	2 à 5	6 et +
Nombre de logements desservis	1	2 à 5	6 et +	1	2 à 5	6 et +
Largeur minimale de chaussée à respecter (en mètres)	3,50	5,00	5,50	4,00	5,50	5,50
Nombre de trottoirs (largeur 1,5 m minimum) à réaliser	0	1	2	0	1	2

« 3. Les voies se terminant en impasse **doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, et être suffisamment dimensionnées pour les usages suscités par les constructions et installations desservies et pour les manœuvres des véhicules de sécurité, de secours, de livraison, de service, et d'enlèvements des déchets** ».

« 4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale ».

#### 4.5.2.1.3. L'article UA.4

Les alinéas b) de l'article UA.4, portant sur la gestion des eaux pluviales, sont ainsi rédigés :

« *Les eaux pluviales doivent être :*

- *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,*

- *Soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe ».*

« *Les eaux pluviales polluées ( issues des voiries, parkings, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif ».*

« *Dans les opérations d'ensemble ( lotissements, permis groupé...), un bassin de rétention peut être imposé dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante ».*

« *Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'Assainissement de la communauté d'agglomération de Melun-Val-de-Seine ».*

Afin de privilégier l'infiltration à la parcelle, ces alinéas sont ainsi rédigés :

« **Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle. Elles doivent être infiltrées, régulées, ou traitées, suivant la configuration de la parcelle, par tous dispositifs appropriés ( puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...)** ».

« **Si pour des raisons techniques, réglementaires, ou liée à la configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, le pétitionnaire devra prendre attache auprès de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine (C.A.M.V.S.), avec, à l'appui, une étude de sol parcellaire personnalisée. En cas de dérogation à l'infiltration totale, les eaux pluviales de la parcelle seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le**



stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'Assainissement de la ~~Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine~~ **C.A.M.V.S.** ».

**« Les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou d'autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un prétraitement, de préférence alternatif, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ».**

Cette rédaction améliore la prévention du risque d'inondation et du risque de mouvement de terrain dans les espaces urbanisés, en réduisant la tendance à l'imperméabilisation des espaces libres ( cf. le paragraphe 1.12.2.2, les orientations générales résumées du P.A.D.D.).

Les alinéas de l'article UA.4, portant sur le traitement des déchets, sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :

**« Dans les ensembles comportant au moins 15 logements, l'installation de colonnes enterrées est obligatoire. Si pour des raisons techniques, réglementaires, ou liée à la configuration des lieux, l'installation des colonnes enterrées est impossible, le pétitionnaire devra prendre attache auprès du S.M.I.T.O.M. et obtenir un avis contraire motivé du S.M.I.T.O.M. »...**

Et par un rappel : **« La compétence « gestion des déchets » ressortissant du S.M.I.T.O.M., le pétitionnaire devra consulter ce dernier en amont du dépôt de la demande de l'autorisation d'urbanisme et en joindre l'avis à la demande ».**

#### 4.5.2.1.4. L'article UA.6

Une disposition est ajoutée à l'article UA.6 : **« 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 dans la zone UA du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée ».**

Bien que les lotissements soient rares dans la zone UA, déjà densément urbanisée, cette nouvelle disposition permet d'uniformiser la règle dans l'ensemble des zones urbaines mixtes du P.L.U..

#### 4.5.2.1.5. L'article UA.7

La rédaction de l'article UA.7 ( l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ) est la source d'interprétations divergentes ; les quatre premiers alinéas sont ainsi rédigés :

**« 1 ) Les constructions pourront être implantées en limite(s) séparative(s) à la condition que les façades implantées sur les limites séparatives et pignons soient aveugles. Toutefois, lorsque la largeur du terrain à l'alignement est supérieure à 25 mètres, les constructions ne pourront être implantées en limite(s) séparative(s) que sur une limite séparative au plus ».**

**« 2 ) En cas de marge de reculement, elle sera déterminée de la manière suivante :**

- D'une distance minimale de 8 mètres en cas de baies constituant des vues,
- D'une distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, dans le cas contraire ».

**« 3 ) L'extension d'une habitation qui ne respecte pas les règles énoncées ci-dessus est autorisée si elle observe la même marge de reculement que celle du bâtiment existant, tout en**

respectant une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite séparative si l'extension comporte des baies ».

« 4 ) Les annexes à l'habitation doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) de propriété,
- Soit en observant une marge de reculement d'au moins 0,50 mètres ».

Le cinquième alinéa est inchangé.

Enfin, une disposition est ajoutée à l'article UA.7 : « **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 dans la zone UA du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée** ».

Bien que les lotissements soient rares dans la zone UA, déjà densément urbanisée, cette nouvelle disposition permet d'uniformiser la règle dans l'ensemble des zones urbaines mixtes du P.L.U..

#### 4.5.2.1.6. L'article UA.8

Dans le règlement actuel, il est imposé une distance de seulement 8 mètres entre deux bâtiments principaux dans le cas où une des façades comporte au moins une ouverture d'au moins 0,5 m<sup>2</sup>, et de seulement 5 mètres dans le cas contraire ( une absence de baie ou une petite baie ).

Cette proximité est la source de conflits de voisinage, dans la mesure où il permet des vues indiscretes depuis un premier étage sur le jardin du voisin dans le cas d'un découpage en jouissance.

L'article est modifié en ce qu'il impose une distance d'au moins 16 mètres en cas de baies et d'au moins 8 mètres en cas de façades aveugles mais exclusivement entre deux constructions principales sur une même propriété. Dans le cas de constructions annexes, la distance minimale à respecter sera de 2,50 mètres.

Cet accroissement des distances entre les bâtiments sur une même emprise, contribue, outre à l'apaisement des relations de voisinage, à la protection et la mise en valeur du centre historique et à l'embellissement des paysages urbains ( cf. le paragraphe 1.12.2.2, les orientations générales résumées du P.A.D.D.).

En outre, il est ajouté une règle relative aux piscines privées, semblable à celle figurant dans l'article UC.8 : « **Ces distances minimales ne sont pas applicables aux piscines privées** ».

Enfin, une disposition est ajoutée à l'article UA.6 : « **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 dans la zone UA du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée** ».

Bien que les lotissements soient rares dans la zone UA, déjà densément urbanisée, cette nouvelle disposition permet d'uniformiser la règle dans l'ensemble des zones urbaines mixtes du P.L.U..

#### 4.5.2.1.7. L'article UA.9

Une disposition est ajoutée à l'article UA.9 : « **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 dans la zone UA du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée ».**

Bien que les lotissements soient rares dans la zone UA, déjà densément urbanisée, cette nouvelle disposition permet d'uniformiser la règle dans l'ensemble des zones urbaines mixtes du P.L.U..

#### 4.5.2.1.8. L'article UA.10

L'article UA.10 ne réglemente la hauteur maximale des constructions que par rapport à l'égout du toit. Du fait de l'absence d'une référence à la hauteur au faîtage, la hauteur absolue réelle d'une construction, notamment d'une construction épaisse, peut déboucher sur des hauteurs disproportionnées des toitures à pentes par rapport à la hauteur de la façade : Des « hors-d'échelle » dans la terminologie architecturale.

Afin de prévenir ces « hors-d'échelle », incompatibles avec le maintien d'un tissu villageois et des proportions « traditionnelles », l'article est ainsi réécrit :

« 1. Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de la façade n'excèdera pas 9 mètres à l'égout de toiture **ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.**
- Le nombre des niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est limité à **3 (R+1+C, ou R+2)**. Les sous-sols surélevés de moins de 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau.
- **Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel ».**

Enfin, deux alinéas sont ajoutés aux deux alinéas suivants :

« **5. La hauteur de la façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade, prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé ( l'égout du toit pour les constructions couvertes par une toiture à pentes, l'acrotère pour les constructions couvertes par une toiture-terrasse ou pour les constructions couvertes par une toiture à pentes débouchant sur un chéneau engravé ), à l'exception de la pointe du pignon ».**

« **6. La hauteur des annexes, mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère ».**

#### 4.5.2.1.9. L'article UA.11

Une disposition est ajoutée à l'article UA.11 : « **Les systèmes de ventilation ou de climatisation seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique et qu'ils soient situés au même niveau que le terrain naturel** ». Cette disposition vise à protéger l'espace public et à préserver les paysages urbains dans le centre ancien.

Une autre disposition est ajoutée à l'article UA.11 : « **Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, etc., doivent :**

- **Avoir un ton uni ;**
- **Sur une façade, être intégrés dans le plan de la façade ;**
- **Dans le cas d'une toiture inclinée, suivre la même pente que ladite toiture ;**
- **Dans le cas de toiture terrasse, être implantés avec un recul minimum de 1,5 mètre du bord de la toiture ».**

Cette disposition vise aussi à protéger l'espace public et à préserver les paysages urbains dans le centre ancien.

#### 4.5.2.1.10. L'article UA.12

L'article UA.12, portant sur les obligations en matière de stationnement, est affiné au sujet des constructions à usage d'habitation, afin de garantir les besoins réels en stationnement sur les terrains d'assiette faisant l'objet d'une demande de Permis de Construire, et de limiter ainsi les stationnements abusifs sur le domaine public.

Sur les dispositions générales de l'article UA.12 :

Des dimensions minimales sont ajoutées en tête de l'article UA.12, au lieu de la surface moyenne, ainsi qu'une précision :

#### « Caractéristiques minimales des places :

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagements compris.

- **Longueur = 5,30 mètres ;**
- **Largeur = 2,70 mètres ;**
- **Dégagement = 6,00 mètres ».**

« **Accès aux places de stationnement : La largeur des rampes sera au moins égale à 3,50 mètres pour les rampes à sens unique et à 5,50 mètres pour les rampes en double-sens ».**

Après l'alinéa 2, avant les normes différentielles, une précision est ajoutée :

« **Calcul du nombre des emplacements : Le total obtenu en application des ratios indiqués ci-après sera toujours arrondi au nombre entier supérieur ».**

Sur les dispositions différentielles de l'article UA.12 :

Les normes applicables à l'habitat sont ainsi réécrites :

#### « a ) Construction à usage d'habitat

« Il sera créé **au moins 2 places** de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement, dont une au moins doit être extérieure (voir définition en annexe), et une place supplémentaire au-delà de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.. à partir de trois pièces, et d'une place minimum pour les studios et deux pièces. Pour les logements sociaux, il sera prévu au moins une place de stationnement par logement ».

« Pour les opérations de ensembles comportant plus de 5 2 logements, une aire de stationnement pour les deux roues doit être prévue, des abris vélos permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement doivent être créés ; ils doivent être situés au rez-de-chaussée ».

« Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure ».

« A l'exception du secteur UAc1, 50 % de ces emplacements devront être réalisés dans le volume construit ou en sous-sol ».

« Dans les ensembles comportant plus de ~~10~~ **2** logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à ~~10~~ **0,2** % du nombre de logements ou studios, **0,2 par logement afin de satisfaire à l'accueil des visiteurs**, ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif ; **ces emplacements doivent être situés en rez-de-chaussée et non couverts** ».

#### 4.5.2.1.11. L'article UA.13

Portant sur les espaces verts, l'article UA.13, tel qu'il est rédigé aujourd'hui, n'impose aucune règle minimale de maintien des espaces verts sur une même unité foncière. De même, il n'encadre pas la minéralisation des terrains.

Ce qui conduit à une artificialisation progressive et insidieuse des sols, pénalisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

L'article UA.13, est réécrit afin de garantir le maintien d'un pourcentage minimal d'espaces verts sur les propriétés situées dans la zone urbanisée, l'objectif étant également de limiter l'imperméabilisation des terrains en maîtrisant leur artificialisation.

**Il est ainsi réécrit afin de limiter la surface des espaces minéralisés à hauteur de 50 % au maximum de celle des espaces libres.**

**Il est également réécrit pour imposer la conservation d'une surface minimale d'espaces verts sur les propriétés : les espaces végétalisés devront couvrir au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière et au moins 50 % de ces espaces verts devront être en plein terre.**

Il est enfin réécrit pour préciser les ratios des plantations : « Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement, **les allées piétonnes ou les allées automobiles seront obligatoirement plantées à raison de 2 arbres au moins par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de ces espaces végétalisés. En sus des obligations en matière de plantation d'arbres ci-dessus indiquées, les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 1 arbre par tranche entamée de 2 places de stationnement** ».

Et : « **Calcul du nombre d'arbres à planter : Le nombre d'arbres correspondant à toute tranche commencée de « surface non bâtie » est dû ; le nombre d'arbres correspondant à toute tranche commencée de places de stationnement est dû** ».

Enfin, il est ajouté un coefficient de biotope par surface :

« **4. Pour le calcul des espaces végétalisés (S), différentes surfaces peuvent être comptabilisées :**

- **Pour une surface en pleine terre (une épaisseur supérieure à 3 mètres de terre) (Spt), le coefficient de pondération = 1,0 ; »**
- **Pour une toiture végétalisée ou une autre surface végétalisée avec une épaisseur en pleine terre inférieure à 3 m (Stv), le coefficient de pondération = 0.4 ; »**
- **Pour une façade végétalisée (Sfv), le coefficient de pondération = 0.2 ; »**

- Pour une place de stationnement intégrant un engazonnement sur des dalles alvéolaires (Spe), le coefficient de pondération= 0.2 ».

« La surface totale des espaces végétalisés (S) s'exprime par la formule :

- $S = (Spt \times 1,0) + (Stv \times 0,4) + (Sfv \times 0,2) + (Spe \times 0,2)$  ».

#### 4.5.2.2. LA ZONE UB

##### 4.5.2.2.1. L'article UB.4

Un rappel est ajouté, relatif au traitement des déchets : « **La compétence « gestion des déchets » ressortissant du S.M.I.T.O.M., le pétitionnaire devra consulter ce dernier en amont du dépôt de la demande de l'autorisation d'urbanisme et en joindre l'avis à la demande** ».

##### 4.5.2.2.2. L'article UB.7

La rédaction de l'article UB.7 ( l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ) est la source d'interprétations divergentes ; le premier alinéa est ainsi rédigé :

« **Les constructions pourront être implantées en limite(s) séparative(s) à la condition que les façades implantées sur les limites séparatives et pignons soient aveugles** ».

Les autres alinéas sont inchangés.

##### 4.5.2.2.3. L'article UB.10

Une précision est apportée à l'article UB.10 : « - **Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel** ».

##### 4.5.2.2.4. L'article UB.11

Une disposition est ajoutée à l'article UB.11 : « **L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation n'est autorisée que lorsqu'ils sont implantés au même niveau que le terrain naturel** ». Cette disposition vise à protéger l'espace public et à préserver les paysages urbains dans la périphérie du centre ancien.

Une autre disposition est ajoutée à l'article UB.11 : « **Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, etc., doivent :**

- **Avoir un ton uni ;**
- **Sur une façade, être intégrés dans le plan de la façade ;**
- **Dans le cas d'une toiture inclinée, suivre la même pente que ladite toiture ;**
- **Dans le cas de toiture terrasse, être implantés avec un recul minimum de 1,5 mètre du bord de la toiture ».**

Cette disposition vise aussi à protéger l'espace public et à préserver les paysages urbains dans la périphérie du centre ancien.

### 4.5.2.3. LA ZONE UC

#### 4.5.2.3.1. L'article UC.3

L'article UC.3 ( la voirie et les accès ) est ainsi rédigé :

*« 1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ».*

*« 2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Les voies et accès desservant au moins 3 lots ou 3 constructions doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres pour un sens unique et de 6 mètres pour un double-sens ».*

*« 3. D'autre part, les voies se terminant en impasse devront être l'objet d'un aménagement paysager ».*

*« 4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale ».*

Or ces règles sont parfois sujettes à des interprétations divergentes quant à la largeur minimale à respecter pour la chaussée et aux gabarits des voies d'accès au regard des constructions desservies. Afin de lever les ambiguïtés et incohérences potentielles, ces règles sont ainsi réécrites :

*« 1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ».*

**« 2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du brancardage, de la protection des piétons, de l'enlèvement des ordures ménagères (...). Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic ».**

**« 2 bis. Accès et passages aménagés :**

**- Conformément au Code de l'Urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies qui répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.**

**- Les voies ouvertes à la circulation publique et les voies de circulation privées réservées aux seuls habitants et employés des logements desservis, devront présenter les caractéristiques suivantes :**

Longueur de la voie nouvelle	< ou = 40 mètres			> 40 mètres		
	1	2 à 5	6 et +	1	2 à 5	6 et +
Nombre de logements desservis	1	2 à 5	6 et +	1	2 à 5	6 et +
Largeur minimale de chaussée à respecter (en mètres)	3,50	5,00	5,50	4,00	5,50	5,50
Nombre de trottoirs (largeur 1,5 m minimum) à réaliser	0	1	2	0	1	2

« 3. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, et être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions et installations desservies et pour les manœuvres des véhicules de sécurité, de secours, de livraison, de service, et d'enlèvements des déchets ».

« 4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale ».

#### 4.5.2.3.2. L'article UC.4

Les alinéas b) de l'article UC.4, portant sur la gestion des eaux pluviales, sont ainsi rédigés :

« Les eaux pluviales doivent être :

- 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,

- Soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe ».

« Les eaux pluviales polluées ( issues des voiries, parkings, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif ».

« Dans les opérations d'ensemble ( lotissements, permis groupé...), un bassin de rétention peut être imposé dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante ».

« Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'Assainissement de la communauté d'agglomération de Melun-Val-de-Seine ».

Afin de privilégier l'infiltration à la parcelle, ces alinéas sont ainsi rédigés :

« Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle. Elles doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle pas tous dispositifs appropriés ( puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables... ) ».

« Si pour des raisons techniques, réglementaires, ou liée à la configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, le pétitionnaire devra prendre attache auprès de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine (C.A.M.V.S.), avec, à l'appui, une étude de sol parcellaire personnalisée. En cas de dérogation à l'infiltration totale, les eaux pluviales de



la parcelle seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'Assainissement de la ~~Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine~~ C.A.M.V.S. ».

**« Les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou d'autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un prétraitement de préférence alternatif avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ».**

Les alinéas de l'article UC.4, portant sur le traitement des déchets, sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :

**« Dans les ensembles comportant au moins 15 logements, l'installation de colonnes enterrées est obligatoire. Si pour des raisons techniques, réglementaires, ou liée à la configuration des lieux, l'installation des colonnes enterrées est impossible, le pétitionnaire devra prendre attache auprès du S.M.I.T.O.M. et obtenir un avis contraire motivé du S.M.I.T.O.M. »...**

Et par un rappel : **« La compétence « gestion des déchets » ressortissant du S.M.I.T.O.M., le pétitionnaire devra consulter ce dernier en amont du dépôt de la demande de l'autorisation d'urbanisme et en joindre l'avis à la demande ».**

#### 4.5.2.3.3. L'article UC.7

La rédaction de l'article UC.7 ( l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ) est la source d'interprétations divergentes ; les quatre premiers alinéas sont ainsi rédigés :

**« 1 ) Les constructions pourront être implantées en limite(s) séparative(s) à la condition que les façades et les pignons soient aveugles ».**

**« 2 ) En cas de marge de reculement, elle sera déterminée de la manière suivante :**

- D'une distance minimale de 8 mètres en cas de baies constituant des vues,
- D'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, dans le cas contraire ».

**« 3 ) L'extension d'une habitation qui ne respecte pas les règles énoncées ci-dessus est autorisée si elle observe la même marge de reculement que celle du bâtiment existant, tout en respectant une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite séparative si l'extension comporte des baies ».**

**« 4 ) Les annexes à l'habitation doivent être implantées :**

- Soit en limite(s) séparative(s) de propriété,
- Soit en observant une marge de reculement d'au moins 0,50 mètres ».

#### 4.5.2.3.4. L'article UC.8

Dans le règlement actuel, il est imposé une distance de seulement 8 mètres entre deux bâtiments principaux dans le cas où une des façades comporte au moins une ouverture d'au moins 0,5 m<sup>2</sup>, et de seulement 5 mètres dans le cas contraire ( une absence de baie ou une petite baie ).

Cette proximité est la source de conflits de voisinage, dans la mesure où il permet des vues indiscreètes depuis un premier étage sur le jardin du voisin dans le cas d'un découpage en jouissance.

L'article est modifié en ce qu'il impose une distance d'au moins 16 mètres en cas de baies constituant des vues, d'au moins 8 mètres en cas de façades aveugles mais exclusivement entre deux constructions principales sur une même propriété, et d'au moins 2,50 mètres dans le cas de constructions annexes. En outre, ces distances minimales ne sont pas applicables aux piscines privées.

Enfin, il est ajouté une règle relative aux piscines privées, semblable à celle figurant dans l'article UC.8 : « **Ces distances minimales ne sont pas applicables aux piscines privées** ».

#### 4.5.2.3.5. L'article UC.10

L'article UC.10 ne réglemente la hauteur maximale des constructions que par rapport à l'égout du toit. Du fait de l'absence d'une référence à la hauteur au faîtage, la hauteur absolue réelle d'une construction, notamment d'une construction épaisse, peut déboucher sur des hauteurs disproportionnées des toitures à pentes par rapport à la hauteur de la façade : Des « hors-d'échelle » dans la terminologie architecturale.

Afin de prévenir ces « hors-d'échelle », incompatibles avec le maintien d'un tissu villageois et des proportions « traditionnelles », l'article est ainsi réécrit :

« 1. Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- La hauteur de la façade n'excèdera pas 6 mètres à l'égout de toiture **ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.**
- Le nombre des niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est limité à 3 ( R+1+C, ou R+1). Les sous-sols surélevés de moins de 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau.
- **Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel ».**

Enfin, deux alinéas sont ajoutés aux deux alinéas suivants :

« **5. La hauteur de la façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade, prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé ( l'égout du toit pour les constructions couvertes par une toiture à pentes, l'acrotère pour les constructions couvertes par une toiture-terrasse ou pour les constructions couvertes par une toiture à pentes débouchant sur un chéneau engravé ), à l'exception des pointes de pignon ».**

« **6. La hauteur des annexes, mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère ».**

#### 4.5.2.3.6. L'article UC.11

Une disposition est ajoutée à l'article UC.11 : « **L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation n'est autorisée que lorsqu'ils sont implantés au même niveau que le terrain naturel** ». Cette disposition vise à protéger l'espace public et à préserver les paysages urbains dans la périphérie du centre ancien.

Une autre disposition est ajoutée à l'article UC.11 : « **Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, etc., doivent :**

- **Avoir un ton uni ;**
- **Sur une façade, être intégrés dans le plan de la façade ;**
- **Dans le cas d'une toiture inclinée, suivre la même pente que ladite toiture ;**
- **Dans le cas de toiture terrasse, être implantés avec un recul minimum de 1,5 mètre du bord de la toiture ».**

Cette disposition vise aussi à protéger l'espace public et à préserver les paysages urbains dans la périphérie du centre ancien.

#### 4.5.2.3.7. L'article UC.12

L'article UC.12, portant sur les obligations en matière de stationnement, est affiné au sujet des constructions à usage d'habitation, afin de garantir les besoins réels en stationnement sur les terrains d'assiette faisant l'objet d'une demande de Permis de Construire, et de limiter ainsi les stationnements abusifs sur le domaine public.

Sur les dispositions générales de l'article UC.12, les évolutions apportées sont identiques à celles apportées aux dispositions générales de l'article UA.12 (on s'y reportera).

Sur les dispositions différentielles de l'article UC.12, les évolutions apportées sont différentes. Les normes applicables à l'habitat sont ainsi réécrites, et harmonisées dans leur ordonnance avec celles de l'article UA.12 :

« a ) *Construction à usage d'habitat*

« Il sera créé **au moins 2 places** de stationnement, dont une au moins doit être ~~couverte~~ **extérieure (voir définition en annexe), et une place supplémentaire au-delà de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher..**».

« Dans les ensembles comportant plus de ~~20~~ **2** logements, ~~ou dans les lotissements comprenant plus de 20 lots,~~ il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à ~~10 %~~ **0,2 par logement afin de satisfaire à l'accueil des visiteurs,** ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif ; **ces emplacements doivent être situés en rez-de-chaussée et non couverts** ».

« **Pour les ensembles comportant plus de 2 logements, une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue, des abris vélos permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement doivent être créés ; ils doivent être situés au rez-de-chaussée** ».

« ~~A l'exception du secteur UAc1, 50 % de ces emplacements devront être réalisés dans le volume construit ou en sous-sol~~ ».

#### 4.5.2.3.8. L'article UC.13

Portant sur les espaces verts, les évolutions apportées à l'article UC.13, sont identiques à celles apportées aux dispositions de l'article UA.13 (on s'y reportera).

#### 4.5.2.3.9. Les articles UC.6, UC.7, UC.8, UC.9, et UC.13

Dans les « chapeaux » des articles UC.6, UC.7, UC.8, UC.9, et UC.13, est ajouté une règle commune : **« 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 dans la zone UC du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée ».**

Cette règle permet de prévenir les divisions intempestives des parcelles, autant que le contournement des règles générales contenues dans ces articles.

### 4.5.2.4. LA ZONE UD

#### 4.5.2.4.1. L'article UD.4

Un rappel est ajouté à l'article UD.4, relatif au traitement des déchets : **« La compétence « gestion des déchets » ressortissant du S.M.I.T.O.M., le pétitionnaire devra consulter ce dernier en amont du dépôt de la demande de l'autorisation d'urbanisme et en joindre l'avis à la demande ».**

#### 4.5.2.4.2. L'article UD.10

Une précision est apportée à l'article UD.10 : **« 2. Les rez-de-chaussée ne doivent pas être situés à plus de 60 centimètres au-dessus du terrain fini sur le périmètre des constructions ».**

#### 4.5.2.4.3. L'article UD.11

Une disposition est ajoutée à l'article UD.11 : **« L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation n'est autorisée que lorsqu'ils sont implantés au même niveau que le terrain naturel ».** Cette disposition vise à protéger l'espace public et à préserver les paysages urbains dans la périphérie du centre ancien.

Une autre disposition est ajoutée à l'article UD.11 : **« Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, etc., doivent :**

- **Avoir un ton uni ;**
- **Sur une façade, être intégrés dans le plan de la façade ;**
- **Dans le cas d'une toiture inclinée, suivre la même pente que ladite toiture ;**
- **Dans le cas de toiture terrasse, être implantés avec un recul minimum de 1,5 mètre du bord de la toiture ».**

Cette disposition vise aussi à protéger l'espace public et à préserver les paysages urbains dans la périphérie du centre ancien.

#### 4.5.2.5. LA ZONE UE

##### 4.5.2.5.1. L'article UE.3

L'article UE.3 ( la voirie et les accès ) est ainsi rédigé :

*« 1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ».*

*« 2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Les voies et accès desservant au moins 3 lots ou 3 constructions doivent avoir une largeur minimale de 3,50 mètres pour un sens unique et de 6 mètres pour un double-sens ».*

*« 3. D'autre part, les voies se terminant en impasse devront être l'objet d'un aménagement paysager ».*

*« 4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale ».*

Or ces règles sont parfois sujettes à des interprétations divergentes quant à la largeur minimale à respecter pour la chaussée et aux gabarits des voies d'accès au regard des constructions desservies. Afin de lever les ambiguïtés et incohérences potentielles, ces règles sont ainsi réécrites :

*« 1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ».*

**« 2. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, du brancardage, de la protection des piétons, de l'enlèvement des ordures ménagères (...). Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic ».**

**« 2 bis. Accès et passages aménagés :**

**- Conformément au Code de l'Urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies qui répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.**

**- Les voies ouvertes à la circulation publique et les voies de circulation privées réservées aux seuls habitants et employés des logements desservis, devront présenter les caractéristiques suivantes :**

Longueur de la voie nouvelle	< ou = 40 mètres			> 40 mètres		
	1	2 à 5	6 et +	1	2 à 5	6 et +
Nombre de logements desservis	1	2 à 5	6 et +	1	2 à 5	6 et +
Largeur minimale de chaussée à respecter (m)	3,50	5,00	5,50	4,00	5,50	5,50
Nombre de trottoirs (largeur 1,5 m minimum) à réaliser	0	1	2	0	1	2

« 3. Les voies se terminant en impasse **doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, et être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions et installations desservies et pour les manœuvres des véhicules de sécurité, de secours, de livraison, de service, et d'enlèvements des déchets** ».

« 4. Des conditions particulières pourront également être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration éventuelle dans la voirie publique communale ».

#### 4.5.2.5.2. L'article UE.4

Les alinéas b) de l'article UE.4, portant sur la gestion des eaux pluviales, sont ainsi rédigés :

« Les eaux pluviales doivent être :

- 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,

- Soit rejetées dans le réseau collectif s'il existe ».

« Les eaux pluviales polluées ( issues des voiries, parkings, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif ».

« Dans les opérations d'ensemble ( lotissements, permis groupé...), un bassin de rétention peut être imposé dans le cas où les caractéristiques du terrain ne permettent pas d'assurer une rétention naturelle satisfaisante ».

« Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'Assainissement de la communauté d'agglomération de Melun-Val-de-Seine ».

Afin de privilégier l'infiltration à la parcelle, ces alinéas sont ainsi rédigés :

« Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle. Elles doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle pas tous dispositifs appropriés ( puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...) ».

« Si pour des raisons techniques, réglementaires, ou liée à la configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, le pétitionnaire devra prendre attache auprès de la

**Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine (C.A.M.V.S.), avec, à l'appui, une étude de sol parcellaire personnalisée. En cas de dérogation à l'infiltration totale, les eaux pluviales de la parcelle seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine C.A.M.V.S. ».**

**« Les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou d'autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un prétraitement de préférence alternatif avant leur rejet dans le réseau d'eaux pluviales ».**

Les alinéas de l'article UE.4, portant sur le traitement des déchets, sont complétés par un alinéa ainsi rédigé :

**« Dans les ensembles comportant au moins 15 logements, l'installation de colonnes enterrées est obligatoire. Si pour des raisons techniques, réglementaires, ou liée à la configuration des lieux, l'installation des colonnes enterrées est impossible, le pétitionnaire devra prendre attache auprès du S.M.I.T.O.M. et obtenir un avis contraire motivé du S.M.I.T.O.M. »...**

Et par un rappel : **« La compétence « gestion des déchets » ressortissant du S.M.I.T.O.M., le pétitionnaire devra consulter ce dernier en amont du dépôt de la demande de l'autorisation d'urbanisme et en joindre l'avis à la demande ».**

#### *4.5.2.5.3. L'article UE.6*

La bande de constructibilité est supprimée.

#### *4.5.2.5.4. L'article UE.7*

La rédaction de l'article UE.7 (l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) est la source d'interprétations divergentes, les alinéas sont ainsi rédigés :

**« 1 ) Les constructions pourront être implantées en limite(s) séparative(s) à la condition que les façades et les pignons soient aveugles ».**

**« 2 ) En cas de marge de reculement, elle sera déterminée de la manière suivante :**

- D'une distance minimale de 8 mètres en cas de baies constituant des vues,
- D'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, dans le cas contraire ».

**« 3 ) L'extension d'une habitation qui ne respecte pas les règles énoncées ci-dessus est autorisée si elle observe la même marge de reculement que celle du bâtiment existant, tout en respectant une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite séparative si l'extension comporte des baies constituant des vues ».**

**« 4 ) Les annexes à l'habitation doivent être implantées :**

- Soit en limite(s) séparative(s) de propriété,
- Soit en observant une marge de reculement d'au moins 0,50 mètres ».

#### 4.5.2.5.5. L'article UE.8

Dans le règlement actuel, il est imposé une distance de seulement 8 mètres entre deux bâtiments principaux dans le cas où une des façades comporte au moins une ouverture d'au moins 0,5 m<sup>2</sup>, et de seulement 5 mètres dans le cas contraire ( une absence de baie ou une petite baie ).

Cette proximité est la source de conflits de voisinage, dans la mesure où il permet des vues indiscrettes depuis un premier étage sur le jardin du voisin dans le cas d'un découpage en jouissance.

L'article est modifié en ce qu'il impose une distance d'au moins 16 mètres en cas de baies constituant des vues et d'au moins 8 mètres en cas de façades aveugles mais exclusivement entre deux constructions principales sur une même propriété. Dans le cas de constructions annexes, la distance minimale à respecter sera de 2,50 mètres.

#### 4.5.2.5.6. L'article UE.10

L'article UE.10 ne réglemente la hauteur maximale des constructions que par rapport à l'égout du toit. Du fait de l'absence d'une référence à la hauteur au faîtage, la hauteur absolue réelle d'une construction, notamment d'une construction épaisse, peut déboucher sur des hauteurs disproportionnées des toitures à pentes par rapport à la hauteur de la façade : Des « hors-d'échelle » dans la terminologie architecturale.

Afin de prévenir ces « hors-d'échelle », incompatibles avec le maintien d'un tissu pavillonnaire et des proportions « traditionnelles », cohérents avec ceux de la zone UC voisine, l'article est ainsi réécrit :

**« 1. La hauteur de la façade n'excèdera pas 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage ».**

« 2. Les rez-de-chaussée ne doivent pas être situés à plus de **60 centimètres** au-dessus du terrain fini sur le périmètre des constructions ».

« 3. Le nombre de niveaux est limité à 3 (R+1+C) ; les sous-sols surélevés de moins de 0,60 mètre au dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau ».

« 4. Pour les terrains en pente, la hauteur maximum sera calculée par rapport au point médian du bâtiment ».

**« 5. La hauteur de la façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade, prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé ( l'égout du toit pour les constructions couvertes par une toiture à pentes, l'acrotère pour les constructions couvertes par une toiture-terrasse ou pour les constructions couvertes par une toiture à pentes débouchant sur un chéneau engravé ), à l'exception des pointes de pignon ».**

**« 6. La hauteur des annexes, mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère ».**



« 7. Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements publics et d'intérêt collectifs d'infrastructure ou de superstructure, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que les C.I.N.A.S.P.I.C. ».

#### 4.5.2.5.7. L'article UE.11

Une disposition est ajoutée à l'article UE.11 : « **L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation n'est autorisée que lorsqu'ils sont implantés au même niveau que le terrain naturel** ». Cette disposition vise à protéger l'espace public et à préserver les paysages urbains dans la périphérie du centre ancien.

Une autre disposition est ajoutée à l'article UE.11 : « **Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, etc., doivent :**

- **Avoir un ton uni ;**
- **Sur une façade, être intégrés dans le plan de la façade ;**
- **Dans le cas d'une toiture inclinée, suivre la même pente que ladite toiture ;**
- **Dans le cas de toiture terrasse, être implantés avec un recul minimum de 1,5 mètre du bord de la toiture ».**

Cette disposition vise aussi à protéger l'espace public et à préserver les paysages urbains dans la périphérie du centre ancien.

#### 4.5.2.5.8. L'article UE.12

L'article UE.12, portant sur les obligations en matière de stationnement, est affiné au sujet des constructions à usage d'habitation, afin de garantir les besoins réels en stationnement sur les terrains d'assiette faisant l'objet d'une demande de Permis de Construire, et de limiter ainsi les stationnements abusifs sur le domaine public.

Sur les dispositions générales de l'article UE.12, les évolutions apportées sont identiques à celles apportées aux dispositions générales des articles UA.12 et UC.12 (on s'y reportera).

Sur les dispositions différentielles de l'article UE.12, les évolutions apportées sont différentes. Les normes applicables à l'habitat sont ainsi réécrites, et harmonisées dans leur ordonnance avec celles des articles UA.12 et UC.12 :

« a ) *Construction à usage d'habitat* »

« Il sera créé **au moins 2 places** de stationnement par logement, ~~à l'intérieur des limites de la parcelle,~~ dont une au moins doit être **couverte extérieure (voir définition en annexe), et une place supplémentaire au-delà de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher....** ».

« **Dans les ensembles comportant plus de 2 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 0,2 par logement afin de satisfaire à l'accueil des visiteurs, ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif ; ces emplacements doivent être situés en rez-de-chaussée et non couverts** ».

« **Pour les ensembles comportant plus de 2 logements, des abris vélos permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement doivent être créés ; ils doivent être situés au rez-de-chaussée** ».

En outre, les règles applicables aux établissements sont, dans la zone UE, modifiées :

« b ) *Etablissements commerciaux* : »

« ~~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. Les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont exonérés de cette règle.~~ ».

« **Pour les constructions comportant moins de 300 m<sup>2</sup> affectés au commerce, il doit être créé au minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher** ».

« **Pour les constructions comportant plus de 300 m<sup>2</sup> affectés au commerce, il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher** ».

#### 4.5.2.5.9. *L'article UE.13*

Portant sur les espaces verts, les évolutions apportées à l'article UE.13, sont identiques à celles apportées aux dispositions des article UA.13 et UC.13 (on s'y reportera).

#### 4.5.2.6. LA ZONE UV

##### 4.5.2.6.1. *L'article UV.4*

Un rappel est ajouté à l'article UV.4, relatif au traitement des déchets : « **La compétence « gestion des déchets » ressortissant du S.M.I.T.O.M., le pétitionnaire devra consulter ce dernier en amont du dépôt de la demande de l'autorisation d'urbanisme et en joindre l'avis à la demande** ».

#### 4.5.2.7. LA ZONE UX

##### 4.5.2.7.1. *L'article UX.4*

Un rappel est ajouté à l'article UX.4, relatif au traitement des déchets : « **La compétence « gestion des déchets » ressortissant du S.M.I.T.O.M., le pétitionnaire devra consulter ce dernier en amont du dépôt de la demande de l'autorisation d'urbanisme et en joindre l'avis à la demande** ».

### 4.5.3. **LES ZONES A URBANISER**

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

#### **4.5.4. LES ZONES AGRICOLES**

Le sous-chapitre décrivant les zones agricoles du P.L.U. de Vaux-le-Pénil est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant ( le sous-chapitre 3.7.4.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U..

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

Le sous-chapitre décrivant les zones naturelles et forestières du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL est complété par rapport au sous-chapitre correspondant ( le sous-chapitre 3.7.5.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U.. Une disposition est ajoutée aux articles 1 dans la zone naturelle et forestière : « **Les éoliennes sont interdites** ». Les éoliennes constituent en même temps une pollution des paysages et une contrainte dans la lutte contre le changement climatique. Elles sont donc interdites dans les zones urbaines au titre de la protection des paysages urbains, et dans la zone naturelle, au titre de la protection des paysages naturels, mais restent autorisées dans la zone agricole.

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

Le sous-chapitre décrivant les espaces particuliers ( les espaces boisés classés, les zones inondables, les secteurs bruyants, les emplacements réservés, les éléments remarquables du paysage et du patrimoine bâti à protéger, les sites archéologiques, les bâtiments agricoles repérés, les périmètres délimités au titre des alinéas L.123-2-a et L.123-2-c alors en vigueur ) du P.L.U. de Vaux-le-Pénil est inchangé par rapport au sous-chapitre correspondant ( le sous-chapitre 3.7.6.) du volet 3 du rapport de présentation du P.L.U..

#### **4.5.7. LES ANNEXES DU RÈGLEMENT**

Lors de la modification n° 2, approuvée le 27 octobre 2016, l'annexe 2 ( le glossaire ) a été complétée par une définition des attiques, puisque des dispositions spécifiques à ces formes de constructions ont été ajoutées dans la modification faisant l'objet de ce présent dossier.

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

A l'occasion de la réécriture des articles UA.13, UC.13, et UE.13, dans le cadre de la présente modification n° 4, une définition des espaces libres est ajoutée au glossaire du règlement : « **Les**

espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel ; ils comprennent des espaces minéraux, (tels les cours, les allées, les terrasses), des places de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies) ».

Une définition plus précise des annexes est ajoutée : « **Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale** ».

Une définition des balcons est ajoutée : « **La projection au sol des balcons entre dans le calcul du coefficient d'emprise au sol. La surface des balcons ouverts n'entre pas dans le calcul de la surface de plancher. Enfin, les balcons sont pris en considération pour le calcul de la distance entre les bâtiments** ». Cette définition permet de préciser le mode de calcul de la surface de plancher, donc du calcul du coefficient d'emprise au sol, ainsi que celui du calcul de la distance entre les bâtiments sur un même terrain.

Le règlement rappelle en outre que les saillies des balcons, oriels, et bow-windows sur l'espace public sont interdites.

Une définition des espaces non-construits est aussi ajoutée : « **Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si son revêtement est perméable sur une profondeur d'au moins 3 mètres à compter de la surface. Il ne comporte que le passage éventuel des réseaux (électricité, téléphone, eau potable...). Les aires de stationnement imperméables et leurs accès sont exclus des espaces de pleine terre** ».

Une définition des baies, notamment des vues, est ajoutée : « **Une baie est une ouverture, pratiquée dans un mur ou dans un toit, servant au passage ou à l'éclairage des espaces intérieurs.**

**Une baie constituant une vue est une ouverture apportant à une pièce une vue vers l'extérieur ( une porte, une fenêtre, une loggia, une lucarne, un chassis ) ; le vitrage est transparent.**

**Un mur ou un pignon aveugle ne comporte aucune baie ou une baie fixe et opaque ; le vitrage laisse passer la lumière mais pas la vue ».**

Une définition des façades est aussi ajoutée : « **Les façades sont les parois verticales externes des bâtiments. La ou les façade(s) antérieure(s) donnent sur la voie publique, la ou les façade(s) postérieure(s) donnent sur la limite formant le fond, la ou les façade(s) latérale(s) donnent sur la limite séparative joignant l'alignement. Le pignon est la façade d'un bâtiment, dont la partie supérieure, triangulaire ( la pointe du pignon ), reçoit les abouts des versants d'un toit à pentes** ».

De même, la définition du faitage est précisée : « **Le faitage est la ligne supérieure de jonction de deux pans inclinés de toiture aux pentes opposées, qui constitue la ligne de partage des eaux pluviales sur la toiture, et, par extension, le sommet d'une toiture ( cf. *infra*, les hauteurs )** ».

Ces différents ajouts visent à prévenir les difficultés d'interprétation lors des instructions des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Enfin, la définition du coefficient d'occupation du sol est supprimée, celui-ci n'étant plus opposable.

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

### **[ LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION N°4 DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ]**

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

Ce titre 5<sup>ème</sup> :

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

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