



MODIFICATION N° 4 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE VAUX-LE-PENIL

[DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE]

LA NOTE DE SYNTHÈSE

PLAN LOCAL D'URBANISME...	Prescrit par la délibération du 28 avril 2011, Arrêté par la délibération du 20 juin 2013, Approuvé par la délibération du 30 janvier 2014.
MODIFICATION N° 1 DU P.L.U....	Approuvée par la délibération du 29 octobre 2015.
MODIFICATION N° 2 DU P.L.U....	Approuvée par la délibération du 27 octobre 2016.
RÉVISION ALLÉGÉE N° 1...	Approuvée par la délibération du 20 septembre 2018.
MODIFICATION N° 3 DU P.L.U....	Approuvée par la délibération du 21 février 2019.
MODIFICATION N° 4 DU P.L.U....	Approuvée par la délibération du 19/05/22

SOMMAIRE

1. LES AVIS ÉMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES.....	3
1.1. L'AVIS DE L'ÉTAT	5
1.1.1. LA LETTRE DU PRÉFET	5
1.1.3. L'AVIS DE LA M.R.A.E.	6
2. LES OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	7
2.1. LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	7
2.2. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	17

1. LES AVIS ÉMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

Le Maire de VAUX-LE-PENIL a engagé la présente modification (la modification n° 4) du Plan Local d'Urbanisme par son arrêté n° 21.I.197 du 19 octobre 2021.

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 faitage 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.

L'article L.153-40 dispose 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 « *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 compétents en matière de programme local de l'habitat", "les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L.312-3", "les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national", "les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux", "les chambres de commerce et d'industrie territoriales", "les chambres des métiers", "les chambres d'agriculture", et, mais cela ne concerne pas la Commune de VAUX-LE-PENIL, "les sections régionales de la conchyliculture" et "le gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du plan local d'urbanisme".

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*".

Le Maire a ainsi notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, le dossier aux personnes publiques désignées par les articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme. Plusieurs ont émis un avis :

- Le Préfet de Seine-et-Marne, par une lettre du 21 décembre 2021, a émis un avis favorable, assorti de réserves, sur le projet de la modification du P.L.U. ;
- Le Président du Conseil Départemental de Seine-&Marne, par une lettre du 26 novembre 2021, a émis un avis favorable sur le projet de la modification du P.L.U. ;
- Le responsable du Service de la Navigation de V.N.F., par un mail du 22 novembre 2021, a émis un avis favorable, sur le projet de la modification du P.L.U..

Aussi :

- Le Président de la Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France, par une lettre du 6 décembre 2021, a émis un avis favorable sur le projet de la modification du P.L.U. ;
- Le Président de la Chambre des Métiers d'Ile-de-France, par une lettre du 23 novembre 2021, a émis un avis favorable sur le projet de la modification du P.L.U. .

Le Maire de VAUX-LE-PENIL a aussi notifié le dossier aux communes riveraines, concernées par le projet :

- Le Maire de Melun, par une lettre du 20 novembre 2021, a émis un avis favorable sur le projet de la modification du P.L.U. .

Enfin :

- Le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France, par un mail du 23 novembre 2021, a émis un avis favorable sur le projet de la modification du P.L.U. .

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

1.1. L'AVIS DE L'ÉTAT

1.1.1. LA LETTRE DU PRÉFET

L'AVIS	LA DÉCISION DE LA COMMISSION
LE COMMENTAIRE	
<i>La notice de présentation devra démontrer que la mise en œuvre de ces règles [les articles 3 des zones UA, UC, et UE, les articles 4 des zones UA, UC, et UE, les articles 7 des zones UA, UC, et UE, les articles 8 des zones UA, UC, et UE] n'obéira pas l'objectif de densification imposé par le SDRIF – et fixé par le PADD – pour la Commune de Vaux-le-Pénil, à savoir, permettre l'augmentation de 15 % des densités humaines et d'habitat entre 2013 et 2030.</i>	Avis favorable : La rédaction des articles 3,4,7,8 des zones du règlement a été améliorée par souci de clarification. Ces améliorations n'ont pas d'effet sur les possibilités de construction. L'analyse de la compatibilité du P.L.U. avec les objectifs du S.D.R.I.F. sera faite dans la prochaine révision du P.L.U., notamment dans le cadre de l'évaluation environnementale.
<i>[...] La notice présente la règle [les articles 12 des zones UA, UC, et UE] consistant à créer une place supplémentaire à partir de 60 m² de surface de plancher alors que le règlement finalisé fixe un seuil de 75 m². Ce point sera à préciser.</i>	Avis favorable : La notice sera rectifiée pour être conforme à la rédaction du règlement
<i>[...] Le règlement ne devrait pas exiger plus de 2,2 places de stationnement par logement (1,48 x 1,5), arrondi à l'entier inférieur.</i>	Avis favorable : Le nombre de places exigées dans le règlement est inférieur à 2,2 places par logement. La rédaction sera maintenue.
<i>[...] Si le coefficient de biotope est précisé dans le règlement, un objectif chiffré devrait être fixé le concernant.</i>	Avis favorable : L'article 13 du règlement définit un pourcentage d'espaces verts et des coefficients de pondération des différents types de surfaces végétalisées.
LES RÉSERVES	
<i>[La notice de présentation devra] démontrer que la mise en œuvre de l'articles 8 modifié des zones UA, UC, et surtout UE permettra l'atteinte de l'objectif de densification fixé par le SDRIF et est compatible avec les objectifs de densification fixés dans le PADD.</i>	Avis favorable : La modification du P.L.U. est de caractère réglementaire. Cette modification ne change pas les possibilités de densification. L'analyse de la compatibilité du P.L.U. avec les objectifs du S.D.R.I.F. sera faite lors de la prochaine révision du P.L.U..
<i>[La notice de présentation devra] démontrer que l'application de l'articles 12 modifié permettra lui aussi l'atteinte de l'objectif de densification fixé par le SDRIF et répondra aux exigences du PDUIF.</i>	Avis favorable : La nouvelle rédaction de l'article 12 du règlement n'est pas de nature à remettre en cause les objectifs de construction. L'analyse de la compatibilité du P.L.U. avec les objectifs du S.D.R.I.F. sera faite lors de la prochaine révision du P.L.U..
<i>[La notice de présentation devra] mener une réflexion sur les coefficients de pleine-terre exigés selon les zones (UA, UC, ou UE), ainsi que sur la détermination d'un coefficient de biotope à atteindre.</i>	Avis favorable : L'article 13 du règlement actuel n'impose pas de règle minimale d'espaces verts. Cet article est donc complété afin de garantir un pourcentage minimal d'espaces verts. Ce pourcentage est défini en fonction des caractéristiques urbaines et paysagères des différentes zones. La rédaction sera maintenue.
LES RECOMMANDATIONS	
<i>Mettre à jour les données concernant le parc global des logements avec les dernières données disponibles, à savoir celles de 2018.</i>	Depuis la rédaction du complément au rapport de présentation, des données plus récentes sont en effet disponibles. Le chapitre correspondant sera complété sur ce point.

<i>Prendre en compte les données concernant les emplois avec les dernières tendances à l'œuvre, à savoir celles de 2018.</i>	Depuis la rédaction du complément au rapport de présentation, des données plus récentes sont en effet disponibles. Le chapitre correspondant sera complété sur ce point.
<i>Mettre à jour la description des documents supra-communaux, et notamment ceux concernant le périmètre de la CAMVS.</i>	L'extension du périmètre de la C.A.M.V.S. sera mentionnée.
<i>Remplacer la référence au Schéma Départemental des Carrières par une référence au Schéma Régional des Carrières, en cours d'élaboration.</i>	La référence au Schéma Régional des Carrières, appelé à remplacer le Schéma Départemental des Carrières, sera ajoutée.
<i>Supprimer la référence au Droit de Préemption Urbaine renforcé, sur l'ensemble des zones urbaines et urbanisables du POS, désormais caduc.</i>	Le Droit de Préemption Urbaine renforcé, portant sur l'ensemble des zones urbaines et urbanisables du P.O.S., abrogé par l'approbation du P.L.U., est désormais caduc. La Commune instaurera un nouveau Droit de Préemption Urbaine renforcé, portant sur l'ensemble des zones urbaines et urbanisables du P.L.U..
<i>Mettre à jour l'annexe sur la carte des aléas gonflement-retrait des argiles.</i>	L'annexe relative au risque de retrait / gonflement des argiles sera remplacée par une nouvelle annexe.
<i>Intégrer les données du futur PLH.</i>	Le P.L.H. pour la période 2016-2021 est en effet caduc. Quoiqu'il ne soit pas approuvé, et donc pas opposable, les données du futur P.L.H. pour la période 2022-2027, citées par le Préfet, seront ajoutées au chapitre correspondant.

1.1.3. L'AVIS DE LA M.R.A.E.

La modification n° 4 du P.L.U. de VAUX-LE-PENIL a été dispensée d'une évaluation environnementale, par la décision du 12 août 2021 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. L'avis de la M.R.A.E. n'est donc pas requis dans le cadre de la procédure.

2. LES OBSERVATIONS ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'AVIS	LA DÉCISION DE LA COMMISSION
<p>Une personne rappelle que le code de l'urbanisme n'autorise explicitement la réglementation des matériaux que dans le cadre des plans de sauvegarde et de mise en valeur. Ainsi, une partie de la rédaction actuelle de l'article devrait être reprise pour s'en tenir à des critères d'aspect et non de matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En tout état de cause, les toitures en matériaux de type précaire comme la tôle ondulée ou plate, seront prohibées. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être couverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings est interdit. - S'il n'est pas possible, par exemple, d'imposer l'utilisation de pierres de tel type, ou d'interdire une construction à base de tôle, il est en revanche possible de prescrire l'aspect du revêtement, puisque d'aspect extérieur il s'agit, c'est-à-dire la façon dont cela s'offre à la vue ou, au contraire, de proscrire un revêtement sur pierre par exemple, s'il s'agit de conserver un aspect ancien. Il est préférable de rester elliptique et pas trop prescriptif, en imposant par exemple l'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions avoisinantes. - Le régime de la couleur est tout aussi délicat à formaliser, d'où la solution de renvoyer à un nuancier local déposé en mairie (ou annexé au PLU, le cas échéant), qui peut concerner l'ensemble des éléments apparents d'une construction (façade, huisseries, toiture...). 	<p>L'article L.151-18 dispose que « <i>le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées [...]</i> ».</p> <p>Dans le cadre d'une lecture littérale de cet article, il est toujours possible, pour reprendre l'exemple de la tôle ondulée, d'écrire que « <i>les toitures ayant l'aspect de la tôle ondulée seront prohibées</i> », ou, pour reprendre l'exemple des matériaux destinés à être couverts, « <i>l'emploi sans enduit de matériaux ayant l'aspect de matériaux destinés à être couverts [...] est interdit</i> ».</p> <p>Ces ajouts auront pour effet d'alourdir le texte, voire de le rendre incompréhensible par un public non averti, et de multiplier les sources de contentieux.</p> <p>En outre, la rédaction actuelle n'a pas été contestée par les services juridiques de l'Etat, ni lors de la révision générale, ni lors des modifications successives.</p> <p>Enfin, la formule proposée, imposant « <i>l'emploi de matériaux traditionnels en harmonie avec les constructions avoisinantes</i> », outre qu'elle est contradictoire avec l'observation précédente, est inapplicable, tant les mots « <i>matériaux traditionnels</i> » et « <i>harmonie</i> » sont l'objet de divergences sémantiques, culturelles, esthétiques, techniques, etc. irréductibles dans un texte juridique (pour mémoire, la longue procédure judiciaire ayant visé la Société des Grands Magasins de la Samaritaine sur l'interprétation d'une phrase similaire dans le règlement écrit du P.L.U. de Paris [C.E., 19 juin 2015, 387061 et 387768]).</p> <p>La commune conservera donc la rédaction actuelle de l'article 11 pour les motifs ci-dessus résumés.</p>
<p>1 - Une autre personne propose que l'intégration des installations solaires sur les toits (panneaux solaire ou photovoltaïque) respecte la même pente que leurs supports (voir photo ci-après).</p>	<p>1 - La commune est favorable à la proposition visant à intégrer les « installations solaires », avec la rédaction suivante qui complètera l'article 11 des 3 zones concernées par la modification du P.L.U. :</p> <p>« <i>Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment capteurs solaires, etc.. doivent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Avoir un ton uni ;</i> • <i>Sur une façade, être intégrés dans le plan de la façade ;</i> • <i>Dans le cas d'une toiture inclinée, suivre la même pente que ladite toiture ;</i>

	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas de toiture terrasse, être implantés avec un recul minimum de 1,5 mètre du bord de la toiture ».
<p>2- Que les systèmes de pompes à chaleur ne soient pas visibles (installation au sol) et que leur installation ne puisse pas produire de nuisances sonore (distance minimum des habitations).</p>	<p>2 – La commune est favorable à la proposition visant à réglementer ce type d'équipement, de la manière suivante :</p> <p><u>Dans la zone UA (article 11) :</u></p> <p>Règlement actuel :</p> <p>« L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation est interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces ».</p> <p>Règlement modifié :</p> <p>« 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 ».</p> <p><u>Dans les zones UB, UC, UD et UE (article 11) :</u></p> <p>« L'installation de systèmes de ventilation ou de climatisation n'est autorisée que lorsqu'ils sont implantés au même niveau que le terrain naturel ».</p>
<p>3 - Que les fenêtres des grands ensembles de logement disposent de volet battant ou coulissant afin d'animer les façades (exemple rue du Couvert en p.j.).</p>	<p>3 - L'article 11 a pour objectif de réglementer l'aspect extérieur des nouvelles constructions, mais il n'est pas souhaitable de réglementer de manière trop précise cet article ce qui pourrait contraindre trop fortement certains projets. Réglementer les matériaux, les couleurs, l'aspect général est suffisant.</p> <p>La commune n'envisage donc pas de prendre en compte cette observation.</p>
<p>Des personnes considèrent que les hauteurs maximales autorisées des constructions sont trop importantes. Surtout, ces personnes expriment le souhait que la hauteur au faîtage puisse respecter une harmonie avec l'existant, c'est à dire ne pas avoir une différence de hauteur de plus d'un étage par rapport à la moyenne des hauteurs des constructions des terrains immédiatement adjacents.</p> <p>Il leur paraît évident aussi, au regard de l'architecture existante sur la zone UA, que la contrainte de hauteur à l'égout du toit est trop faible. En effet, hors quelques constructions collectives qu'il convient d'isoler dans un secteur particulier ou éléments remarquables du patrimoine exhaustivement listés, l'architecture du centre-ville de Vaux-le-Pénil ne correspond pas au gabarit imposé par cette règle de hauteur. Ainsi, pour préserver le caractère villageois, comme le souligne le PADD, il est urgent de contraindre davantage la hauteur à l'égout du toit en la ramenant à 6 mètres. Il convient également pour maîtriser la hauteur totale des projets, d'ajouter une limite à la hauteur totale des bâtiments qui pourra être fixée à 9 mètres. La règle tenant à limiter le nombre de niveaux habitables trouvera une plus juste application avec les règles de hauteur ainsi modifiées.</p>	<p>La hauteur définie par le P.L.U., qui est déjà prévue et qui n'a pas été modifiée, est la hauteur habituelle pour ce type de centre-ville soit en moyenne R+1+Combles. Elle permet le renouvellement urbain sans remettre en cause la typologie et les formes urbaines du centre-ville.</p> <p>Toutefois, la modification du P.L.U. prévoit une amélioration en fixant une hauteur au faîtage afin d'éviter des hauteurs disproportionnées et la protection des caractéristiques du tissu villageois.</p> <p>Cependant, cette thématique spécifique liée à la hauteur des constructions sera étudiée de manière plus approfondie dans le cadre de la prochaine révision globale du P.L.U. : un nouveau découpage plus fin de la zone UA notamment, pourra ainsi être envisagé, permettant de mettre en place une réglementation plus cohérente des hauteurs au regard constructions existantes.</p>

<p>D'autres personnes pensent que la possibilité de ne pas décompter les sous-sols surélevés de moins de 1 m au-dessus du terrain naturel en tant que niveau habitable remet en cause la hauteur totale des constructions qui pourront donc s'élever à 99,9 cm plus haut que la hauteur dite maximale et elles estiment que ce n'est pas neutre pour l'environnement immédiat.</p>	<p>La commune est favorable à l'intégration dans le règlement d'une rédaction plus stricte ; le règlement sera donc complété de la manière suivante :</p> <p><i>« Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel ».</i></p>
<p>Une autre personne estime que, pour en faire une réelle particularité, il convient de restreindre cette particularité aux pentes supérieures à une certaine valeur La topographie de la commune voudrait qu'une pente minimum de l'ordre de 5 à 10 % soit nécessaire à l'application de la particularité de calcul des terrains en pente. Par ailleurs, la difficulté d'appréciation du point médian du bâtiment ainsi que les effets d'aubaine que ce calcul en un point unique peut comporter invitent le règlement à traiter les terrains en pente en prévoyant que la hauteur se mesure par séquence de façade d'une longueur déterminée en mètres (10 mètres par exemple).</p>	<p>Dans le projet du règlement du P.L.U., le glossaire sera complété et il sera notamment précisé la notion de hauteur.</p>
<p>Le projet de règlement indique :</p> <p><i>« Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions :</i></p> <p><i>Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :</i></p> <p><i>La hauteur de façade n'excèdera pas 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage.</i></p> <p><i>Le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à 3 (R + 2 + C, ou R + 2). Les sous-sols surélevés de moins de 1 mètre au-dessus du terrain naturel ne sont pas considérés comme un niveau. »</i></p> <p>Il y a une incohérence entre les 3 niveaux indiqués et le R + 2 + C qui correspond à 4 niveaux.</p>	<p>Le règlement sera modifié et précisera : <i>« Le nombre de niveaux habitables, y compris comble aménagé ou aménageable est limité à 3 (R + 1 + C, ou R + 2) [...] »</i></p>
<p>Une personne propose une rédaction améliorée, des articles relatifs à la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il s'agit des articles : UA4 - 2b, page 10 du règlement, UC4 - 2b, page 32, et UE4 - 2b, page 51. Tout en modifiant la forme du texte, sa proposition en conserve le fond et les objectifs qui, selon lui, sont pertinents.</p> <p>Ci-après sa proposition de rédaction pour cet article :</p> <p><i>« Les eaux pluviales doivent être infiltrées, ou régulées avant rejet dans le réseau d'assainissement pluvial. Elles devront aussi faire l'objet d'un traitement pour limiter les pollutions.</i></p> <p><i>Elles doivent être infiltrées sur la parcelle par tous dispositifs appropriés, suivant la configuration des lieux : puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, revêtements perméables... Les dispositifs permettant un traitement primaire des eaux avant infiltration, tels les noues ou fossés végétalisés, seront privilégiés. Le recours aux toitures végétalisées sera privilégié, sauf en cas d'impossibilité technique ou réglementaire. Si pour des raisons techniques, réglementaires ou liées à la</i></p>	<p>Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales sont définies par le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val de Seine (C.A.M.V.S.). Toutefois, le P.L.U. peut apporter des compléments à ces règles, sous réserve de ne pas entrer en contradiction avec elles.</p> <p>C'est pourquoi la modification du P.L.U. renforce l'objectif d'infiltration à la parcelle, en complétant les obligations prévues initialement.</p> <p>La commune poursuivra la réflexion sur cette question lors de la révision générale du P.L.U., en liaison avec la C.A.M.V.S..</p>

<p><i>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.</i></p> <p><i>En cas de dérogation à l'infiltration totale, les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle dans un ou des ouvrages appropriés, avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Les ouvrages de régulation seront conçus et dimensionnés de façon à respecter les règlements et prescriptions du service d'assainissement de la C.A.M.V.S.</i></p> <p><i>Les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou d'autres molécules chimiques, en particulier celles des places de parking, devront obligatoirement subir un prétraitement, de préférence alternatif, avant leur rejet dans le réseau d'assainissement pluvial ».</i></p>	
<p>Une autre personne estime que le traitement des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle est une proposition intéressante dans la responsabilisation du constructeur et du propriétaire de la parcelle, mais demande une coordination entre chaque parcelle afin de proposer une gestion plus efficace. Coordination qui doit être menée par la commune. De la même manière, un suivi et un accompagnement doit être systématiquement proposé afin d'éviter des erreurs d'installations et <i>in fine</i>, d'efficacité du dispositif de gestion des eaux pluviales. Enfin, il semblerait utile au vu des enjeux de pertes massives de la biodiversité de proposer des aménagements de gestion des eaux pluviales capables d'accueillir le plus de biodiversité possible et que l'installation soit réversible en cas de modification importante du paysage urbain. Ainsi il est primordial de ne proposer que des noues, fossés ou bassins de rétention non bitumineux ou assimilé. Il semble primordial de passer à une gestion alternative systématique des eaux pluviales avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales. En effet, laisser le terme « de préférence » est une liberté d'action non négligeable au fait de ne pas utiliser des moyens alternatifs.</p>	<p>La coordination des mesures entre chaque parcelle est complexe à mettre en œuvre car les permis de construire ne peuvent imposer des obligations sur les parcelles voisines de celle objet du permis.</p> <p>C'est par une recherche du renforcement des règles que cette coordination peut être mise en œuvre progressivement, au fur et à mesure du dépôt des permis de construire.</p> <p>Enfin, il est nécessaire de préciser que la gestion des dispositifs liés aux eaux pluviales est de la seule compétence de la C.A.M.V.S..</p> <p>Ce renforcement possible sera étudié dans le cadre de la prochaine révision générale du P.L.U..</p>
<p>Des personnes préconisent de limiter l'imperméabilité des sols en maîtrisant leur l'artificialisation. Il est proposé pour les articles UA13, UB13 et UC13 d'abaisser le pourcentage de 50% à 25% : « <i>Les espaces minéralisés ne peuvent excéder 25% des espaces libres</i> ».</p>	<p>Avis défavorable de la commune.</p> <p>Un des objectifs majeurs de cette proposition de modification du règlement du P.L.U. est notamment de limiter au maximum l'artificialisation des sols en y introduisant une obligation de conservation de surfaces en espaces verts et en limitant la minéralisation des sols ; le règlement antérieur du P.L.U. n'imposait aucune obligation sur ces deux points. De plus, il est important de préciser que l'abaissement proposé de 50 % à 25 % imposerait de réduire l'emprise au sol des constructions dans des proportions similaires ; ce qui aurait aussi pour effet de rendre le P.L.U. incompatible avec le S.D.R.I.F., qui impose « <i>l'augmentation de 15 % des densités humaines et d'habitat entre 2013 et 2030</i> », mais que le procès-verbal oublie de rappeler, malgré l'avis du Préfet, joint au dossier.</p>
<p>Des personnes demandent de limiter la division de parcelles. Cela entraîne des petites parcelles et permet des constructions très proches les unes</p>	<p>L'inopposabilité de l'article 5, relatif à la superficie minimale des terrains constructibles (et de l'article 14, relatif au coefficient d'occupation des sols),</p>

<p>par rapport aux autres. Cela peut entraîner des nuisances comme les vis-à-vis, le bruit, la circulation... Il est demandé de fixer la surface minimum de chaque parcelle à 600 m², voire 1 200 m². Et aussi de fixer des limites (de la rue, séparatives et entre les constructions) plus importantes, de même qu'une réduction de l'emprise au sol.</p>	<p>découle de l'article 157 de la loi A.L.U.R. du 24 mars 2014, ce que le procès-verbal omet de rappeler.</p> <p>Un des objectifs de la rédaction du règlement écrit, au travers de ses modifications successives depuis le 23 janvier 2014, porte sur la mise en place de règles visant à tenir compte de la suppression de ces articles 5 et 14.</p> <p>En effet, en combinant les autres articles relatifs à l'emprise au sol, au pourcentage d'espaces verts à préserver, au quota maximal d'espaces minéralisés, aux distances à respecter par rapport à l'alignement et aux limites séparatives... la constructibilité des terrains est encadrée.</p>
<p>Limiter les divisions de parcelles est un souhait exprimé explicitement par les rédacteurs de la modification n°4. La proposition ne paraît pas suffisante. Une personne propose, dans les articles UA13, UC13 et UE13, de préciser : « Les espaces minéralisés ne peuvent excéder 25 % des espaces libres » (au lieu de 50%). Cela permettrait à la fois de limiter la division des parcelles et de mieux répondre au louable objectif affiché de limiter l'imperméabilisation des sols en maîtrisant leur artificialisation.</p> <p>- Et il est ajouté : « <i>Au-delà de la simple suppression de sources d'interprétations et de prévention de contentieux, nous avons vu que cette modification peut permettre de corriger des déviations actuelles, constatées depuis plusieurs années, dans l'urbanisation de notre ville, en particulier la densification de zones pavillonnaires, essentiellement via des divisions de parcelles, source d'imperméabilisation des sols et de périls pour nombre d'entre nous (risques d'inondations par ruissellement pluvial, voire par débordement de la Noue)</i> ».</p>	<p>Avis défavorable de la commune.</p> <p>Un des objectifs majeurs de cette proposition de modification du règlement du P.L.U. est notamment de limiter au maximum l'artificialisation des sols en y introduisant une obligation de conservation de surfaces en espaces verts et en limitant la minéralisation des sols ; le règlement antérieur du P.L.U. n'imposait aucune obligation sur ces deux points. De plus, il est important de préciser que l'abaissement proposé de 50 % à 25 % imposerait de réduire l'emprise au sol des constructions dans des proportions similaires ; ce qui aurait aussi pour effet de rendre le P.L.U. incompatible avec le S.D.R.I.F., qui impose « l'augmentation de 15 % des densités humaines et d'habitat entre 2013 et 2030 », mais que le procès-verbal oublie de rappeler, malgré l'avis du Préfet, joint au dossier.</p>
<p>Plusieurs personnes demandent que soient imposées 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Le règlement prévoit pour les constructions à usage d'habitation :</p> <p><i>« Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec un minimum de 1,5 place par logement à partir de 3 pièces, et d'une place minimum pour les studios et 2 pièces. Pour les logements sociaux, il sera prévu au moins une place de stationnement par logement. Pour les opérations de plus de 5 logements, une aire de stationnement pour les deux roues doit être prévue. Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure.</i></p> <p><i>A l'exception du secteur UAcl, 50% de ces emplacements devront être réalisés dans le volume construit ou en sous-sol.</i></p> <p><i>Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un</i></p>	<p>Le nouveau règlement prévoit bien l'obligation de réaliser au moins 2 places de stationnement par logement. Et en préambule de l'article 12, il est désormais indiqué que le calcul du nombre d'emplacements sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.</p> <p>Enfin, en cas de travaux conduisant à un changement de destination, le pétitionnaire est déjà tenu de prendre en considération la règle relative au stationnement et ce au regard du nouveau besoin généré.</p>

<p><i>usage privatif.</i> »</p> <p>Une personne considère que la rédaction pourrait être clarifiée en inscrivant en préambule du paragraphe sur le nombre d'emplacements :</p> <p>« <i>Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieure à chaque étape du calcul.</i> ».</p> <p>Par ailleurs, lorsque des travaux sont entrepris sur une construction existante (extension, surélévation, changement de destination), il n'est pas rare que celle-ci ne soit pas conforme aux exigences en matière de stationnement des véhicules applicables à la date à laquelle est délivrée l'autorisation sollicitée.</p> <p>Afin d'éviter les difficultés que pourrait susciter l'application de la jurisprudence Sekler, les rédacteurs du règlement peuvent utilement envisager d'y insérer des dispositions spécifiques visant la modification des constructions existantes.</p>	
<p>Des personnes souhaitent que les distances des limites séparatives autorisées soient plus importantes afin de limiter les morcellements de parcelles, et aussi que soit définie plus clairement l'interdiction de construire en limite séparative en fond de parcelle.</p>	<p>Avis défavorable de la commune :</p> <p>Le projet de règlement sera déjà plus contraignant que le règlement actuel. Par exemple le règlement actuel permet l'implantation d'une construction à 2,50 mètres de la limite séparative si la façade comporte des ouvertures d'une dimension inférieure à 0,50 m². Le projet de règlement imposera une marge de retrait de minimum 8,00 mètres quelle que soit la dimension des ouvertures.</p>
<p>Pour des questions d'uniformité sur la commune il est important que la formulation suivante soit inscrite pour l'ensemble des zones du PLU, alors qu'elle est uniquement prévue pour la zone UC dans sa rédaction actuelle :</p> <p>« <i>Nota : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la zone UC du règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.</i> ».</p>	<p>La formulation citée figure bien dans le projet de règlement pour les zones UC, mais également pour les zones UD et UE. Elle sera ajoutée dans les zones UA et UB.</p>
<p>La rédaction actuelle de l'article 7 fait référence aux limites séparatives :</p> <p>Cette formulation est très peu claire sur le cas de limite de fond de parcelle. Cette dernière est pourtant définie indirectement dans le glossaire, étant donné qu'il s'agit des limites séparatives non latérales :</p> <p>« <i>Les limites séparatives latérales sont celles de ces limites qui recoupent ou dont les prolongements se recoupent avec l'alignement de la voie.</i> »</p> <p>Ainsi, le fait de ne pas recourir aux définitions, pourtant établies clairement dans le glossaire, laisse place à une insécurité importante.</p> <p>Si le PADD affiche l'objectif double de conserver le caractère villageois en imposant notamment l'alignement en secteur UAa et de préserver les îlots, la volonté du PLU est certainement d'exclure</p>	<p>Avis défavorable de la commune :</p> <p>Le projet de règlement sera déjà plus contraignant que le règlement actuel. Par exemple le règlement actuel permet l'implantation d'une construction à 2,50 mètres de la limite séparative si la façade comporte des ouvertures d'une dimension inférieure à 0,50 m². Le projet de règlement imposera une marge de retrait de minimum 8,00 mètres quelle que soit la dimension des ouvertures.</p> <p>Cependant, dans la perspective de la prochaine révision du P.L.U., cet article sera l'objet d'une étude plus fine.</p>

<p>la construction en limite séparative de fond de parcelle.</p> <p>Il est également envisageable, aux vues des objectifs du PADD, de restreindre l'implantation en fond de parcelle aux seules annexes ou aux façades de moins de 3 mètres.</p>	
<p>Une personne dit n'avoir vu l'affichage réglementaire que sur trois panneaux alors que l'arrêté préfectoral en aurait prévu neuf sur la commune.</p>	<p>Un avis réglementaire au public a été affiché 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, à l'Hôtel de Ville et sur tous les panneaux d'affichage de la ville. Une information détaillée au public a été faite dans le magazine de la ville « Reflets », paru en janvier 2022 (numéro 261), ainsi que sur le site internet officiel de la mairie, du 15 décembre 2021 au 04 février 2022 inclus.</p> <p>Plusieurs articles dans le journal « Reflets » ont mentionné la procédure de modification du P.L.U., en juillet-août 2021, novembre 2021, et décembre 2021.</p> <p>Une information au public a été faite via les journaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « La République de Seine-et-Marne », paru le 13/12/21 ; • « Le Parisien », paru le 14/12/21 ; • « Le Parisien », paru le 06/01/22 ; • « La République de Seine-et-Marne », paru le 10/01/22 ; • « La République de Seine-et-Marne », paru le 17/01/22 ; • « La République de Seine-et-Marne », paru le 24/01/22.
<p>Cette personne fait aussi une remarque non argumentée sur l'indépendance supposée du prestataire de la dématérialisation de l'enquête et se plaint de grandes difficultés de connexion sur le site dédié.</p>	
<p>Une personne dit que même si la procédure de modification n'impose pas de concertation il aurait été souhaitable que l'objectif affiché (p.10 de la notice explicative) d'un « projet partagé » soit décliné par l'organisation de réunions publiques de présentation du dit projet. On ne peut pas en effet se contenter des résultats de la dernière concertation (2018) qui ne pouvait pas prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les impératifs environnementaux qui sont devenus depuis incontournables, - La modification du mode de vie des habitants avec l'implantation des logements collectifs des Terrains-Rouges et du Chemin-Vert. 	<p>Pour une procédure de modification, la procédure d'enquête publique est suffisante pour l'information du public, lorsque le P.L.U. précédent est récent, ce qui est le cas du P.L.U. de Vaux-le-Penil. La concertation avec la population interviendra au moment de la future révision générale du P.L.U..</p>
<p>La référence à des données démographiques (p.16 et 17 de la notice explicative) datant de 2015, 2017 et 2018 n'ont que peu d'intérêt et risquent de conduire à des interprétations erronées.</p>	<p>Les données démographiques sont connues avec plusieurs années de décalage. Les dernières données connues sont mentionnées au chapitre 1.6. du rapport de présentation. Les chiffres disponibles depuis le 1^{er} janvier 2022 seront intégrés. Cependant, les livraisons des projets entre 2018 et 2021 sont modérées et n'ont pas pu entraîner d'évolutions significatives des données</p>

	démographiques.
Pas de prise en compte des risques technologiques liés à la présence du site Valfrance alors même qu'il est clairement indiqué (p.108 du projet de règlement) que sur les zones 50mb et 20mb l'urbanisation est présente : il aurait été souhaitable d'instaurer des préconisations en matière de construction afin de prévenir les risques liés à cette implantation.	Site Valfrance : Par un courrier du 29 février 2016, le Préfet de Seine et Marne a transmis les préconisations à respecter autour de l'établissement Valfrance. Ces préconisations ont été ajoutées au règlement du P.L.U. afin d'être prises en compte lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
Dans la liste des besoins répertoriés inchangés (p.25 à 27 de la notice explicative, point 2.10) figurent les besoins en matière de circulation et de desserte : les projets actuellement en cours (notamment le projet de centre-ville KAUFFMANN et BROAD) vont pourtant considérablement impacter les conditions de circulation. Il aurait été prudent de prendre en compte cet aspect dans les modifications.	Les projets importants, pouvant avoir des impacts significatifs sur la circulation (plus de 10 000 m ² de surface de plancher), sont soumis à la procédure « au cas par cas », le projet étant alors transmis à l'autorité environnementale pour savoir si la réalisation d'une évaluation environnementale de projet est nécessaire.
Certaines interrogations mériteraient d'être levées (elles auraient pu l'être à l'occasion de réunions publiques) : - Les modifications proposées ont-elles un impact sur les directives du SDAGE 2015, actuellement toujours en vigueur ? - Il est fait référence au Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) de la CAMVS 2015-2021 alors que le P.L.H 2022-2027 a été voté en fin d'année 2021 et était connu depuis mai 2021 : le projet de modification du PLU en a-t-il pris en compte les orientations ? - Le chapitre relatif aux besoins répertoriés en matière d'équipement collectif est complété (p.26 et 27 de la notice explicative, point 2.9) mais il n'est nullement mentionné le projet de restructuration des services municipaux qui est pourtant au cœur de plusieurs polémiques. Pourquoi cette omission alors que 7 autres projets sont identifiés ?	S.D.A.G.E. : La modification du P.L.U. a pour objet d'apporter des préconisations dans la rédaction du règlement et n'est pas concernée par les directives du S.D.A.G.E. en vigueur mentionné au chapitre 1.2 du rapport de présentation. P.L.H. : Les modifications réglementaires apportées n'ont pas d'effet sur les orientations du P.L.H.. Le P.L.H. sera pris en compte lors de la prochaine révision du P.L.U.. Equipements collectifs : La réorganisation des services municipaux est en cours d'étude. Elle sera prise en compte lors de la prochaine révision du P.L.U..
Une personne signale que les cartes pages 104 et 108 du projet de règlement sont difficilement lisibles, et que la carte de la page 20 du complément du rapport de présentation est illisible et sa légende indéchiffrable.	Les schémas inscrits à la page 104 du règlement sont lisibles. Le plan de la page 108 émane de l'Etat, la commune ne peut le modifier. La carte de la page 20 du complément au rapport de présentation est, cité pour mémoire, le schéma de synthèse du P.A.D.D., auquel le lecteur peut se référer.
Pour une voirie faisant office de droit de passage desservant un seul lot arrière, peut-il y avoir une dérogation à la largeur de 3,50m ?	Avis défavorable de la commune. Le nouvel article 3 du règlement du PLU imposera un passage d'une largeur minimum 3,50 m pour 1 logement afin de garantir notamment un débouché plus sécurisant sur la voie publique. Aucune dérogation ne sera accordée sur ce point. Par ailleurs cette demande de réduire la largeur de la voie de desserte est en incohérence avec les nombreuses personnes demandant au contraire de rendre plus difficiles les divisions foncières.
Cette personne déclare que le 4. Déchets des articles 4 du règlement introduit dans la plupart des zones urbaines une obligation d'installation de colonnes enterrées pour le recueil des déchets des ensembles d'habitations à partir d'une certaine taille (15 logements). Les inconvénients de ce type d'équipement sont connus :	Avis défavorable de la commune : Cette nouvelle écriture de l'article 4 a pour objectif principal d'imposer aux constructeurs la mise en place d'une réelle réflexion quant à la gestion des déchets au sein d'opérations d'urbanisme d'envergure (au moins 15 logements), une thématique qui est aujourd'hui insuffisamment

<p>- enlaidissement de l'espace urbain ;</p> <p>- dépôt de déchets de différentes natures à côté des colonnes ;</p> <p>- bruit, odeurs ;</p> <p>- et corrélativement, dévalorisation des appartements les plus proches.</p> <p>L'obligation en question lui paraît contraire aux objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère rappelés dans la notice.</p> <p>- Il demande donc que cette obligation soit supprimée et que l'on en revienne aux règles antérieures qui laissaient la possibilité d'installer ce type d'équipement, sans l'imposer, les colonnes enterrées pouvant dans certaines configurations, et dans certaines configurations seulement, constituer une solution néanmoins acceptable.</p>	<p>développée. La compétence « gestion des déchets » relevant du S.M.I.T.O.M., le pétitionnaire devra impérativement s'être rapproché du S.M.I.T.O.M. en amont du dépôt du permis de construire : ceci garantira une meilleure intégration du projet dans son environnement. Le S.M.I.T.O.M. pourra, selon la configuration des lieux ou pour des contraintes techniques, décider de la mise en place d'une autre forme de collecte des déchets.</p> <p>Enfin, l'enlaidissement de l'espace urbain est une notion très subjective. Rien ne permet d'affirmer que la mise en place de colonnes enterrées engendre automatiquement des nuisances visuelles, sonores et olfactives ; <i>a contrario</i>, la présence de multiples conteneurs sur les trottoirs, aura des effets visuels, olfactifs et sonores bien plus pénalisant, sans compter la gêne occasionnée pour les piétons, poussettes...</p>
<p>Les règles d'emprise au sol des constructions ont pour finalité la gestion de la consommation de l'espace. Elles sont au centre des préoccupations de densité. Par combinaison avec les règles d'implantation et de hauteur, elles assurent la maîtrise des volumes bâtis.</p> <p>Les règles maximales d'emprise doivent tout autant répondre à un objectif précis d'urbanisme, tel que la volonté de faire construire en hauteur sur des terrains vastes dans une zone non soumise à une règle de hauteur, d'aérer des cœurs d'îlot, d'imposer une certaine forme au sol des constructions, de maîtriser l'aménagement des zones d'activité en évitant une implantation anarchique des constructions, d'obtenir une urbanisation le long des voies, de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le projet de modification propose :</p> <p>- <u>En secteur UAa :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 70% pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial.</p> <p>- <u>En secteur UAb :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 50% pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial. En ce qui concerne les constructions nouvelles destinées à être édifiées en remplacement des constructions anciennes démolies à cette fin, l'emprise du sol de la construction nouvelle, pourra excéder 30% de la superficie originale de la propriété, dans la limite de l'emprise existante avant démolition.</p> <p><u>En secteur UAc :</u></p> <p>L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.</p> <p>Les constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du PLU</p>	<p>Avis défavorable de la commune :</p> <p>La réduction de l'emprise au sol des constructions aurait pour effet de rendre le P.L.U. incompatible avec le S.D.R.I.F., qui impose « l'augmentation de 15 % des densités humaines et d'habitat entre 2013 et 2030 », ce que le procès-verbal oublie de rappeler, malgré l'avis du Préfet, joint au dossier.</p> <p>De plus, il faut rappeler qu'en combinant le coefficient d'emprise au sol avec les autres articles relatifs au pourcentage d'espaces verts à préserver, au quota maximal d'espaces minéralisés, aux distances à respecter par rapport à l'alignement et aux limites séparatives... la constructibilité des terrains est suffisamment encadrée.</p> <p>Cependant l'article 9 sera l'objet d'une étude plus approfondie dans le cadre de la prochaine révision globale du P.L.U..</p>

<p>pourront excéder cette surface dans la limite de 35 m² supplémentaires.</p> <p>Le plafond de 60 % en secteur UAa semble particulièrement inadapté à une partie de ce secteur où l'emprise actuelle des bâtiments ne dépasse pas les 30 %. En secteur UAb et UAc, l'emprise au sol semble également décorréélées des constructions existantes.</p> <p>S'il paraît indispensable de repenser l'ensemble du zonage UA, une baisse de 10 points des seuils paraît envisageable dans un premier temps pour limiter la constructibilité des micro-parcelles et le sur-morcellement des propriétés par effet d'aubaine.</p>	
<p>Cette personne souhaite que l'interdiction de morceler les terrains existants soit instaurée dans le nouveau PLU comme cela se fait à Fontaine le Port (77), où un terrain de plus de 3 000 m² n'a pas pu être coupé en deux.</p> <p>Pourquoi ne pas poser comme nouvelle règle une surface minimale de 1 200 m² pour autoriser toute nouvelle construction ? Cela permettrait également de minimiser l'artificialisation des sols.</p>	<p>Avis défavorable de la commune :</p> <p>L'inopposabilité de l'article 5, relatif à la superficie minimale des terrains constructibles (et de l'article 14, relatif au coefficient d'occupation des sols), découle de l'article 157 de la loi A.L.U.R. du 24 mars 2014.</p> <p>Un des objectifs de la rédaction du règlement écrit, au travers de ses modifications successives depuis le 23 janvier 2014, porte sur la mise en place de règles visant à tenir compte de la suppression de ces articles 5 et 14. En effet, en combinant les autres articles relatifs à l'emprise au sol, au pourcentage d'espaces verts à préserver, au quota maximal d'espaces minéralisés, aux distances à respecter par rapport à l'alignement et aux limites séparatives... la constructibilité des terrains est encadrée.</p>
<p>Cette personne observe qu'il était agréable de se promener dans Vaux-le-Pénil, mais que depuis quelque temps les murs de clôture pleins ont "fleuri", certains hauts, et aujourd'hui se promener dans la ville entre des murs n'est pas très agréable. Où est la convivialité quand on se cache derrière des murs et même en voisinage (mur hauts).</p>	<p>La modification de l'article 11 (clôtures) pourra être étudiée dans le cadre de la prochaine révision globale du PLU.</p>
<p>Cette personne remarque que rien ne figure dans le projet de modification du règlement du PLU concernant l'implantation de potentielles éoliennes. Ces installations, même de petite taille et à usage individuel, impactent l'environnement visuel et sonore de proximité tout en ayant des conséquences directes sur le maintien de la biodiversité (cheminements et reproduction des oiseaux notamment). Il serait certainement utile de prévoir des mesures d'encadrement de l'installation de tels dispositifs.</p>	<p>Le règlement intégrera le paragraphe suivant dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, UGV, UL, UV, UX, et N (à l'article 11 – dispositions diverses) :</p> <p><i>« Les éoliennes sont interdites sur toutes les constructions. »</i></p>
<p>Cette personne n'a pas relevé d'article relatif à la gestion des lumières dans la ville et au sein des propriétés collectives ou individuelles. Au vu de l'importance des enjeux liés à la pollution lumineuse tels que l'impact sur les oiseaux migrateurs, les insectes nocturnes (par exemple les papillons de nuit), les batraciens mais aussi sur la santé des êtres humains. Cet élément devrait figurer dans le document cadre qu'est le Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Ainsi, elle propose de travailler sur la mise en place de réglementation concernant l'orientation, la puissance et l'horlogerie des lampadaires publics,</p>	<p>La mise en place d'une réglementation concernant l'orientation, la puissance, et l'horlogerie des lampadaires publics n'entre pas dans le champ du P.L.U. ; pour autant, une réflexion est déjà menée par la commune dans ce domaine et a conduit à la mise en place de lampadaires à LED, avec une luminosité variable.</p> <p>L'affichage publicitaire n'entre pas dans le champ du P.L.U. : les compétences en matière de publicité relèvent du Préfet depuis janvier 2021. L'éclairage des devantures commerciales n'entre pas dans le champ du P.L.U.</p>

<p>affiche publicitaire et devanture commerciale et ce, sur l'ensemble de la commune en vue d'établir ce qu'on appelle communément une "trame noire". L'intérêt est multiple : économie d'énergie pour la commune, préservation de la biodiversité y compris pour les humains et enfin l'apparition d'un potentiel touristique exploitable à long terme.</p>	<p>Cependant, par le biais de la prochaine révision globale du P.L.U. et de la mise en place actuelle de l'Atlas de la Biodiversité Communale (A.B.C.), cette thématique particulière sera étudiée.</p>
--	---

2.2. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

« En conclusion, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vaux-le-Penil, en vue de son approbation [ainsi que deux recommandations] ».

LA RECOMMANDATION	LA DÉCISION DE LA COMMISSION
<p>L'article 4 du règlement introduit dans la plupart des zones urbaines impose une obligation d'installation de colonnes enterrées pour le recueil des déchets. Le C.-E. recommande que le règlement précise alors qu'une concertation avec le S.M.I.T.O.M. pourra, selon la configuration des lieux, ou pour des contraintes techniques particulières, décider de la mise en place d'une autre forme de collecte des déchets.</p>	<p>Avis favorable :</p> <p>Cette disposition ne concerne que les opérations urbaines d'envergure (au moins 15 logements), pour lesquelles la contrainte est mesurée.</p> <p>En outre, la compétence « gestion des déchets » ressortissant du S.M.I.T.O.M., le pétitionnaire devra impérativement consulter ce dernier en amont du dépôt du permis de construire, puis, conformément à l'article R.423-50 du C.U., « l'autorité compétente recueille[ra] auprès des personnes publiques, services, ou commissions, intéressés par le projet [dont, le cas échéant, le S.M.I.T.O.M.], les accords, avis, ou décisions prévus par les lois ou règlements en vigueur ».</p> <p>Un rappel sera cependant ajouté aux articles 4.</p>
<p>La commune propose d'intégrer le paragraphe suivant dans les zones UA, UC, UD, et UE, à l'article 11 (dispositions diverses) :</p> <p>« Les éoliennes sont interdites sur toutes les constructions ».</p> <p>Le C.-E. recommande plutôt de préciser les zones dans lesquelles les éoliennes sont interdites.</p>	<p>Avis favorable : Les éoliennes constituent en même temps une pollution des paysages et une contrainte du changement climatique.</p> <p>Les éoliennes seront donc interdites dans les zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UE, UGV, UL, UV, et UX) et naturelle (N).</p>

