

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

[DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE]



LE RAPPORT DE PRÉSENTATION
[LA PIÈCE 1-2 : LE VOLET 2]
[LA LISTE DES BESOINS RÉPERTORIÉS]

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Prescrit par la délibération du 28 avril 2011,
Arrêté par la délibération du 20 juin 2013,
Approuvé par la délibération du**

23 JANVIER 2014

LE SOMMAIRE DU VOLET 2

2. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT [LES BESOINS REPERTORIES]	3
2.1. LE CONTEXTE STRATÉGIQUE	4
2.2. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS	6
2.2.1. LES RISQUES DE POLLUTIONS AÉRIENNES	6
2.2.2. LES RISQUES GÉOLOGIQUES	6
2.2.3. LES ZONES HUMIDES ET LES ZONES INONDABLES	7
2.3. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL	9
2.3.1. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET FORESTIER	9
2.3.2. LA PROTECTION DE LA FLORE ET DE LA FAUNE	10
2.3.3. LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES NATURELS	12
2.4. LES BESOINS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE URBAIN	15
2.4.1. LA COEXISTENCE DE L'URBAIN ET DU RURAL À VAUX-LE-PENIL	15
2.4.2. LE TISSAGE DES « LIENS URBAINS »	16
2.4.3. LE TRAITEMENT DES PAYSAGES URBAINS	16
2.5. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	20
2.6. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES	22
2.6.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE	22
2.6.2. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES	22
2.7. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET D'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	24
2.7.1. LES BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS	24
2.8. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	26
2.8.1. L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE	26
2.8.2. LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	27
2.8.3. LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES	27
2.9. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS	29
2.9.1. LES ÉQUIPEMENTS ÉDILITAIRES	29
2.9.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES	29
2.9.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS	30
2.9.4. LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES	30
2.9.5. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX	31
2.9.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	31
2.9.7. LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES	31
2.9.8. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS	32
2.10. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE CIRCULATION ET DE DESSERTE	33
2.10.1. LA MOBILITÉ	33
2.10.2. LE RÉSEAU ROUTIER	33
2.10.3. LES TRANSPORTS PUBLICS	34
2.10.4. LA SÉCURITÉ ET LE CONFORT	34
2.11. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'INFRA-STRUCTURES	36
2.12. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF	37
2.12.1. LES PRÉCONISATIONS DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	37
2.12.2. LES ACQUIS ET LES OUBLIS DE L'ACTUEL P.O.S.	40
2.12.3. L'APPLICATION DES SERVITUDES	41

2. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT [LES BESOINS RÉPERTORIÉS]

Ce titre 2nd expose « *les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture [Loi du 5 janvier 2006, article 36-II], d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce [Loi du 4 août 2008, article 104], 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.

La rédaction de ces « enjeux du développement urbain » est la seconde étape du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Dans la mesure où elle donne les orientations stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), elle requiert une grande précision dans le programme, et une exhaustivité certaine dans le contenu.

2.1. LE CONTEXTE STRATÉGIQUE

L'état initial de l'environnement et le diagnostic mettent en évidence les points forts et les points faibles de l'organisation spatiale et de la composition socio-démographique et économique de VAUX-LE-PENIL.

Parmi les atouts :

- Sur le plateau, des espaces agricoles encore préservés du « cloquage » ;
- Des espaces forestiers et naturels encore préservés du « mitage » ;
- Un centre ancien gardant une forme urbaine homogène et exhalant un charme certain ;
- La présence d'un monument historique notable, le château de Vaux-le-Pénil ;
- Des espaces pavillonnaires conservant un caractère résidentiel et calme ;
- Un réel potentiel de développement urbain par la densification des espaces interstitiels, les « dents creuses ¹ » et les « lisières », et des espaces pavillonnaires ;
- Un potentiel de développement urbain grâce aux « pastilles » du document graphique du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) ;
- Des liaisons faciles avec la ville de Melun et ses communes riveraines, mais plus difficiles avec la capitale ;
- Une zone industrielle importante, jouxtant le centre-ville ;
- La présence de nombreuses entreprises et un taux d'emploi favorable (119 emplois pour 100 habitants actifs).

¹ . Lato sensu, une « dent creuse » est un terrain, situé dans l'espace urbain, dépourvu de construction (ou bénéficiant d'un permis de démolir en cours de validité), et bordé d'unités foncières bâties. Stricto sensu, une « dent creuse » est un terrain, qui répond aux critères précédents, mais sur lequel le règlement ne permet pas la construction d'un édifice viable, la structure foncière ne permet pas un remembrement avec une parcelle voisine, et dont le maintien nuit à l'aspect de l'ensemble urbain dans lequel il est inséré.

Parmi les points faibles :

- Un tissu urbain très étendu ;
- Une structure urbaine peu lisible, à l'exception des abords du château ;
- Des espaces publics peu qualifiés en matière d'aménagement paysager, en particulier dans le secteur pavillonnaire et aux entrées de ville.
- Une tendance au vieillissement de la population, comme sur l'ensemble du territoire national.

De ces derniers, sur la base des atouts constatés, ressortent des besoins dans les domaines de la prévention des risques naturels, de la protection de l'environnement naturel, de l'aménagement de l'espace urbain, de l'accueil d'une nouvelle population, de la participation à l'effort national pour le logement et la mixité sociale, du développement de l'activité économique, de l'équipement du territoire, de la circulation, des infrastructures et du développement durable, de l'action foncière, et de l'application des normes supra-communales.

2.2. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Ce chapitre 2nd expose « *les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles [...]* », conformément à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, puis liste « *les besoins répertoriés en matière [...] d'aménagement de l'espace, d'environnement [...]* », 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.

2.2.1. LES RISQUES DE POLLUTIONS AÉRIENNES

Du fait de son environnement résidentiel, le territoire de VAUX-LE-PENIL ne produit ni ne subit de risque de pollutions aériennes, autre que celui résultant d'un accident, donc traitable dans un domaine externe à celui du P.L.U..

La zone industrielle, si elle comprend des installations classées, ne comporte aucune activité produisant des pollutions aériennes notables.

La centrale de traitement des déchets du Tertre de Cherisy est récente et donc conforme aux normes ; elle comporte des détecteurs de polluants et bénéficie d'une surveillance particulière du C.L.I.S..

De même, la centrale nucléaire de Nogent-sur-Seine, distante d'environ 70 kilomètres, est l'objet d'une protection spécifique, fondée sur des mesures environnementales quotidiennes autour de son site.

2.2.2. LES RISQUES GÉOLOGIQUES

A l'exception de ceux liés à une strate d'argiles, contraignante mais située dans un espace déjà urbanisé ou occupé par un parc protégé, le parc de Faucigny-Lucinge, la géologie à VAUX-LE-PENIL ne recèle de risque inhérent, ni ne suscite de besoin particulier, autre que celui de prendre en compte le Plan de Prévention du Risque de Mouvements de Terrains (P.P.R.M.T.) dans les différentes zones d'aléas.

Le P.L.U. répondra au besoin de signaler le risque lié à la strate d'argiles dans les dispositions générales ou particulières du règlement.

La prévention du risque de mouvement de terrain

Le coteau, à VAUX-LE-PENIL, est soumis à un risque de mouvements de terrains.

Ce risque potentiel rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les mesures particulières seront définies par le P.P.R.M.T., dressé en application des lois n° 87-565 du 22 juillet 1987 et n° 95-101 du 2 février 1995, ainsi que de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (« *les documents d'urbanisme [dont le P.L.U.] déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles [...]* »). Le P.P.R.M.T. est en cours d'étude et sera annexé au P.L.U..

L'établissement de ce P.P.R.M.T. a été prescrit par un arrêté préfectoral.

Le P.L.U. répondra au besoin de prendre en compte les dispositions du futur P.P.R.M.T. dans ses propres dispositions.

2.2.3. LES ZONES HUMIDES ET LES ZONES INONDABLES

La protection des zones humides

Si le territoire de VAUX-LE-PENIL ne comprend pas de zone humide au sens de la loi du 3 janvier 1992 (la « Loi sur l'Eau »), les espaces agricoles et les espaces boisés du Buisson de Massoury sont riches en rûs et en mares, formés par le ruissellement des pluies et par la nature argileuse des sols.

Le P.L.U. répondra au besoin de protéger l'alimentation naturelle en eau courante de ces mares, et de préserver leur écoulement, notamment dans la buse du ruisseau de la Noue.

La protection du bassin versant

Le nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie, a été approuvé par la délibération du Comité de Bassin du 29 octobre 2009.

Le P.L.U. répondra au besoin de protéger la ressource en eau sur le territoire communal.

La prévention du risque d'inondation fluviale

La vallée de la Seine, à VAUX-LE-PENIL, est soumise à un réel risque d'inondation.

Ce risque potentiel rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens et à préserver le champ d'expansion des crues.

Les mesures particulières sont définies par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Seine, dressé en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (« *les documents d'urbanisme [dont le P.L.U.] déterminent les conditions permettant d'assurer [...] la prévention des risques naturels prévisibles [...]* »). Le P.P.R.I. de la Vallée de la Seine vise trois objectifs et met en œuvre trois principes, que détaille le paragraphe 1.2.3.5 du présent rapport.

Par le « croisement » des niveaux d'aléas et des situations de fait, le P.P.R.I. distingue sept zones réglementaires sur le territoire de VAUX-LE-PENIL.

Pour chaque « secteurs d'aléas », le P.P.R.I. transforme les contraintes en dispositions réglementaires, opposables aux tiers et intégrables dans la partie réglementaire du P.L.U..

La zone à aléa très fort, la zone « rouge » qui couvre le « lit majeur » de la Seine (la plaine alluviale au nord et au sud du viaduc de la voie ferrée), ne peut, quelle que soit sa situation actuelle, être urbanisée.

Le P.L.U. répondra au besoin de prendre en compte les dispositions du P.P.R.I. dans ses propres dispositions. En particulier, il répondra au besoin de maintenir la « zone rouge » du « lit majeur » de la Seine dans des zones naturelles inconstructibles, et d'exprimer une bande inconstructible dans les zones urbaines riveraines de la promenade de Vaux.

Les besoins répertoriés en matière de prévention des risques naturels :

- **Signaler le risque lié à la strate d'argiles dans les dispositions générales ou particulières du règlement ;**
- **Prendre en compte les dispositions du futur P.P.R.M.T. ;**
- **Inscrire les zones humides dans une zone « A » ou dans une zone « N » ;**
- **Rendre inconstructibles les zones inondables non-urbanisées et caler autant que faire se peut les limites des zones « U » sur les limites des zones inondables du P.P.R.I..**

2.3. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Les besoins répertoriés en matière d'environnement naturel portent sur la protection des activités forestières, sur la protection des espèces faunistiques et floristiques, et sur la conservation et la valorisation des paysages naturels.

2.3.1. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

La préservation des territoires agricoles

Quoique les espaces naturels de VAUX-LE-PENIL ne soient pas réellement menacés par la croissance urbaine, à l'exception des espaces agricoles, situés autour de la ferme de Germenoy, visés par le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (les 4 « pastilles » oranges situées dans la frange orientale des espaces urbanisés), la préservation des espaces dévolus à l'activité agricole est un des objectifs institués par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Le P.L.U., en général, comme le P.A.D.D. et le règlement, en particulier, doivent prévenir le « cloquage » de ces espaces par des constructions isolées et anarchiques, que ces constructions nouvelles soient fonctionnellement autonomes (les habitations, les ateliers, par exemple) ou dépendantes des exploitations agricoles (les poulaillers industriels, par exemple).

Néanmoins, le développement de l'espace agricole est aussi un des objectifs institués par l'article L.121-1 et le règlement doit permettre des changements d'usage, afin que les exploitations agricoles puissent intégrer des activités accessoires (des gîtes ruraux, par exemple) et conserver ainsi leur équilibre économique. Cet objectif est désormais possible. L'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 ajoute à l'article L.123-3, du Code de l'Urbanisme, un nouvel article L.123-3-1 : « *Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* ». Cet outil nouveau peut donc être utilisé, dans le cadre du document graphique et du règlement, pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole, mais aussi pour prévenir les débordements et les extensions indésirables.

Avec un double objectif de maintien des exploitations agricoles et de protection des paysages naturels, le P.L.U. répondra donc au besoin d'encadrer strictement la constructibilité dans la zone agricole (la « zone A »), mais en tolérant les changements d'usage et en autorisant les extensions des bâtiments existants dans ces zones agricoles.

La préservation des territoires forestiers

Le territoire de VAUX-LE-PENIL accueille un massif forestier de plus de 100 hectares d'un seul tenant (285,7 hectares sur le territoire de VAUX-LE-PENIL), le Buisson de Massoury.

La préservation des espaces affectés à l'activité forestière est aussi un des objectifs institués par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, le projet de classer le Buisson de Massoury parmi les Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.) de Seine-&Marne est une contrainte – et un atout - dont le P.L.U. doit tenir compte.

Le P.L.U. répondra au double besoin de protéger et de densifier les massifs forestiers exploités ou non-exploités (dans les zones « N » ou par des espaces boisés classés). Il répondra aussi au besoin de prévenir l'urbanisation des espaces compris dans une bande de 50 mètres autour de la lisière du Buisson de Massoury.

Il répondra enfin au besoin de protéger par des outils adéquats, les jardins, comme le bois des Egrefins et le parc des Ormessons, ainsi que les arbres remarquables, isolés ou alignés, présents dans l'espace urbain.

La prévention des nuisances

Sur le territoire de VAUX-LE-PENIL, deux entreprises agricoles pratiquent l'élevage de chevaux. Les espaces compris entre les espaces urbains et ces bâtiments agricoles sont soumis à des distances minimales, fixées par le règlement sanitaire départemental, et par la législation applicable aux installations classées.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de fixer, dans son règlement, des distances minimales entre les espaces urbains et ces bâtiments agricoles.

2.3.2. LA PROTECTION DE LA FLORE ET DE LA FAUNE

La protection de la flore

Si la protection de la flore ne relève pas à VAUX-LE-PENIL d'une réglementation spécifique, la protection des essences forestières et l'amélioration des boisements, dans le buisson de Massoury, seront indirectement prises en compte dans le cadre des règles applicables aux zones naturelles du P.L.U. ou aux éléments remarquables du paysage.

Elle ne constitue donc pas un besoin autonome.

La protection de la faune sauvage

Si la protection de la faune relève à VAUX-LE-PENIL d'une réglementation spécifique, la protection de la faune sauvage, dans le buisson de Massoury, sera indirectement prise en compte dans le cadre des règles applicables aux zones naturelles et aux espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Elle ne constitue donc pas un besoin spécifique.

L'intégration des Z.N.I.E.F.F.

Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) existent ou empiètent sur le territoire de VAUX-LE-PENIL :

- La Z.N.I.E.F.F. de type II n° 110001309, dite de la vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine ; cette Z.N.I.E.F.F., de 1 055 hectares, recouvre l'ensemble de la vallée de la Seine depuis Melun jusqu'à Champagne-sur-Seine et dont l'intérêt principal réside dans le fait que le fleuve constitue un bio-corridor essentiel dans la région.
- La Z.N.I.E.F.F. de type II n° 77096021, dite du Buisson de Massoury ; cette Z.N.I.E.F.F., de 1 250 hectares, est un site d'intérêt majeur pour l'Ile-de-France, sur le plan floristique, abritant un ensemble de mares tourbeuses inventoriées dans une Z.N.I.E.F.F. de type 1.

Quoique ces inventaires n'aient pas de portée réglementaire directe, ces Z.N.I.E.F.F. doivent être identifiées par le P.L.U. et protégées selon des modalités adaptées à leur classification.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de protéger particulièrement ces deux Z.N.I.E.F.F. de type II par des zones naturelles adaptées.

L'espace naturel sensible

Le Buisson de Massoury est l'objet d'une étude préalable à son classement au titre des Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.) du département de Seine-&Marne.

Le P.L.U. répondra au besoin de protéger le Buisson de Massoury, et de prévoir les équipements nécessaires à la réouverture au public des chemins forestiers communaux.

Les trames verte et bleue

Le P.L.U. répondra au besoin de prendre en compte les objectifs inscrits dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) d'Ile-de-France, en cours d'étude.

La carte projetée des objectifs de préservation et de restauration des trames verte et bleue à VAUX-LE-PENIL met en évidence des continuités écologiques à préserver ou à restaurer :

- Un « *cours d'eau à préserver et/ou à restaurer* », qui suit le cours de la Seine ;
- Un « *cours d'eau à préserver et/ou à restaurer* », qui suit le cours de la Noue, entre le Buisson de Massoury et la confluence ;
- Un « *corridor alluvial en contexte urbain* », à restaurer, qui longe les berges de la Seine dans l'espace urbanisé ;
- Un « *obstacle de la sous-trame arborée* », à atténuer, que forme la voie ferrée dans le Buisson de Massoury ;
- Un « *réservoir de biodiversité* » et des « *milieux humides* » à préserver, que constitue le Buisson de Massoury ;
- Des « *éléments fragmentants* » à traiter prioritairement, que sont les « *secteurs riches en mares et mouillères* » dans le Buisson de Massoury.



2.3.3. LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES NATURELS

Procédant du relief, le paysage naturel de VAUX-LE-PENIL se décline en trois grandes unités paysagères, aux limites plus ou moins nettes sous la nappe urbanisée :

- Le plateau ;
- Le coteau ;
- La plaine alluviale.

La protection des espaces - et des paysages - naturels est un des objectifs institués par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le plateau

À l'exception du bourg et des hameaux, le plateau agricole est encore préservé du « cloquage » par des constructions isolées et désordonnées.

Cette situation – heureuse – doit être maintenue, tant dans le cadre du P.A.D.D., que dans celui du document graphique et du règlement.

La consommation d'espaces encore « naturels » doit donc être limitée aux seuls besoins prévisibles, et circonscrite aux abords immédiats du bourg et des lotissements périphériques actuels. Hors de ces derniers, la constructibilité doit être strictement encadrée. Les abords de la ferme de Germenoy, en particulier, doivent être préservés.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de contenir, à la fois par des dispositions graphiques ou réglementaires, et par des limites urbaines nettes, notamment au niveau du chemin des Meuniers, l'expansion naturelle, ou suscitée par la pression foncière, de l'espace urbain.

Le coteau

Le territoire de VAUX-LE-PENIL est caractérisé par un relief fortement marqué, qui ouvre des vues, à l'ouest, sur le paysage lointain. Quoique la vallée de la Seine, au niveau de Melun, soit densément urbanisée et ne soit guère « pittoresque », ces vues lointaines permettent de distinguer le site de VAUX-LE-PENIL des espaces urbains indifférenciés.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de « révéler » le paysage naturel dans le tissu urbain et d'ouvrir des vues sur les paysages lointains, notamment vers le bois de la Rochette et le cours de la Seine. En particulier, il répondra au besoin de préserver des cônes de vue vers l'ouest, depuis des endroits choisis sur la rue de la Baste et dans les sentes descendant vers la Seine ; il répondra aussi au besoin de préserver la vue vers le château de Vaux-le-Penil, depuis le centre de Melun.

La plaine alluviale

Au pied du coteau, la plaine alluviale, située à la cote de 40 mètres N.G.F., et inconstructible, permet de maintenir le caractère naturel des berges, dans le prolongement de la promenade de Vaux.

La préservation du caractère vert des berges est ainsi un besoin fondé sur une double contrainte, celle de la protection des paysages et celle de la prévention du risque d'inondation.

Le P.L.U. répondra au besoin de désigner et d'assurer la protection de ces éléments remarquables du paysage.

Les besoins répertoriés en matière de protection des espaces naturels :

- **Encadrer strictement la constructibilité dans les zones agricoles (les « zones A »), mais tolérer les changements d'usage et autoriser les extensions des bâtiments existants dans ces zones agricoles ;**
- **Développer les activités agricoles ou para-agricoles autour du haras de Peterhof ;**
- **Étendre et densifier les massifs forestiers (dans les zones « N » ou par des espaces boisés classés), permettre le développement des activités forestières (par des zones « N » adaptées), et accompagner le classement parmi les espaces naturels sensibles ;**
- **Protéger particulièrement les Z.N.I.E.F.F. de type II par des zones « N » adaptées ;**
- **Identifier et préserver, au titre de l'article L.123-1-5-7°, les éléments remarquables du paysage sur le plateau, sur le coteau, et sur les berges de la Seine ;**
- **Protéger particulièrement les berges de la Seine, repérer et préserver les « cônes de vue » sur le fleuve dans les zones riveraines.**

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

Les besoins répertoriés en matière d'aménagement de l'espace [urbain] portent sur la protection du centre ancien, sur la densification mesurée des espaces pavillonnaires, ainsi que sur le traitement des entrées dans le territoire communal et le développement des « liens urbains ».

2.4.1. LA COEXISTENCE DE L'URBAIN ET DU RURAL À VAUX-LE-PENIL

La consommation mesurée des espaces naturels voués à l'urbanisation

L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, et péri-urbains, est un des objectifs visés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Le P.L.U. doit ainsi « détermin[er] les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, [...] l'équilibre entre [...] l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ».

Le P.L.U. doit viser, sur le territoire de VAUX-LE-PENIL, cet objectif, et donc contenir l'urbanisation des espaces agricoles du plateau.

Cependant, le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL doit être compatible avec les documents supra-communaux, dont le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.).

Le S.D.R.I.F. impose l'ouverture à l'urbanisation d'un « secteur d'urbanisation préférentielle », situé dans la frange orientale des espaces urbanisés, comme le montre le paragraphe 1.12.1.1 du premier volet.

Le P.L.U. répondra donc au besoin d'ouvrir à l'urbanisation ces espaces encore naturels, en prenant le soin, d'une part de former une limite nette entre les futurs secteurs urbains et l'espace agricole préservé, d'autre part de respecter les lisières du Buisson de Massoury.

Les limites de l'espace urbain

Le traitement des entrées dans l'espace urbain constitue un axe du développement urbain. Le diagnostic a mis en évidence la grande interpénétration des tissus urbains, avec ceux de Melun, au long des routes départementales 605 et 408, au nord et à l'ouest, avec celui de Livry-sur-Seine, au sud.

Cette interpénétration des tissus urbains, renforcée par la continuité des routes départementales et des rues, rend quasi-imperceptibles les limites du territoire pénilvaulcien.

Le P.L.U. répondra au besoin de signifier les entrées dans l'espace urbain de VAUX-LE-PENIL, en ouvrant des espaces de transition autour du débouché de l'avenue du Général-de-Gaulle au niveau du parc de Faucigny-Lucinge, autour de la route de Maincy, au niveau de son échangeur avec la route départementale 605, et du côté de Livry-sur-Seine.

Le P.L.U. répondra aussi, en concertation avec la Ville de Melun, au besoin de requalifier l'espace compris, sur les bords de la route départementale 605, entre la rue Georges-Clemenceau et la route de Maincy.

2.4.2. LE TISSAGE DES « LIENS URBAINS »

Entre le cœur ancien et les espaces pavillonnaires, d'une part, et les espaces naturels ou forestiers, d'autre part, les « lisières urbaines » accueillent, sur de vastes emprises, des tissus urbains « allogènes ». Le P.L.U. doit favoriser l'intégration progressive de ces « tissus urbains allogènes » dans un espace urbain unifié.

La zone industrielle de Melun-Vaux-le-Penil

Dans la zone industrielle de Melun-Vaux-le-Penil, la rue de la Justice au sud, la rue du Maréchal-Juin au nord, forment une sorte de boucle périphérique intérieure. Sur cette boucle, quelques voies, le chemin de Bel-Air, la rue Raymond-Poincaré, le bout occidental de l'avenue Saint-Just, et la rue du Maréchal-Foch, relie la trame orthogonale de la zone à la trame viaire des alentours.

La conséquence est l'isolement spatial – et fonctionnel – de la zone industrielle dans son environnement urbain.

Toutefois, des mutations nombreuses, conduisant au découpage de parcelles - et de bâtiments – compris entre les rues de la Justice et Pierre-et-Marie-Curie, d'une part, les rues des Acacias, du 11-Novembre-1918, et des Egrefins, d'autre part montrent une pression foncière avérée.

Le P.L.U. répondra au besoin d'accompagner l'évolution de la zone industrielle de Melun-Vaux-le-Penil, en respectant la vocation industrielle, et de l'ouvrir sur son environnement urbain, en prolongeant ses voies internes...

2.4.3. LE TRAITEMENT DES PAYSAGES URBAINS

La valorisation des qualités spatiales du centre

Le caractère villageois du centre urbain est un atout fort dans le positionnement de VAUX-LE-PENIL. Le P.L.U. doit permettre un développement harmonieux de ce centre urbain par la mise en valeur de ses qualités spatiales, le renforcement du commerce de proximité, la création de capacités d'accueil touristique, et l'implantation de nouveaux équipements.

Le tissu urbain du village est un tissu traditionnel façonné par une longue histoire.

Dans le centre, les façades sont mitoyennes et forment, avec les murs des cours et des jardins, un front continu ; les maisons sont des maisons unifamiliales hautes d'un (ou de deux) étage(s) sous les combles ; les fonds des parcelles sont occupés par des jardins ou des « délaissés ».

Dans les abords immédiats du centre et sur le reste du territoire communal, le tissu est moins continu, mais reste « tenu » : Les constructions sont souvent édifiées en retrait de la voie publique, et parfois orientées en fonction de la pente ou de l'ensoleillement plutôt qu'en fonction du découpage parcellaire ; les parcelles sont larges, les maisons sont détachées des limites mitoyennes, et les pavillons, élevés d'un ou deux étages sous des combles, sont séparés de la rue par un espace planté.

Le centre du village conserve ainsi une qualité spatiale encore préservée, mais des opérations récentes conduisent à la coexistence de deux tissus distincts.

La fusion progressive de ces deux tissus, en général, et l'homogénéisation des volumes, des matières, et des couleurs, en particulier, est un enjeu exprimé du P.L.U..

Dans le « village » en particulier, le P.L.U. répondra donc au besoin de susciter, en général, la fusion progressive de ces deux tissus, et une homogénéisation des volumes, des matières, et des couleurs. En particulier, il répondra au besoin de permettre la résorption des « délaissés » au profit d'espaces libres traités en jardins ou en cours ; il répondra aussi au besoin d'assurer la qualité de l'espace public par l'harmonisation des clôtures.

Par ailleurs, le P.L.U. répondra au besoin de simplifier le découpage des zones urbaines, et de limiter le nombre des secteurs particuliers.

La densification mesurée des espaces pavillonnaires

A l'exception de quelques « dents creuses » dans le tissu pavillonnaire, de grandes propriétés aux abords des lisières, et des emprises dévolues aux équipements collectifs, le territoire de VAUX-LE-PENIL ne comprend plus de terrain libre urbanisable.

Or le seul maintien de la population actuelle requiert la construction de logements neufs, destinés à compenser les effets du « desserrement » et à accompagner les parcours résidentiels sur le territoire communal.

Le P.L.U. répondra donc au besoin d'assouplir – modérément - les règles applicables tant au secteur pavillonnaire qu'au centre ancien, en termes de densité, de retrait, de hauteur... Il répondra aussi au besoin de pérenniser certaines règles protectrices, dans le centre ancien.

La protection du patrimoine bâti

A VAUX-LE-PENIL, le château, ainsi que certaines de ses dépendances, et l'église paroissiale, sont protégés au titre de la Loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques.

Le P.L.U. répondra au besoin d'étendre la protection de ces édifices à leurs abords immédiats, en protégeant aussi les jardins riverains, au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, l'espace urbain comprend plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui méritent une protection particulière, rendue possible par l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme :

- Le Conservatoire de l'Espace François-Mitterrand ;

- Le « château » des Egrefins ;
- La Maison Austruy ;
- La « Roseraie », rue de la Baste ;
- Les « Aigues-Vives », rue de la Baste ;
- La « Pommeraie », rue de la Baste ;
- La Villa Sinnaïa, rue de la Baste ;
- La Maison (?), rue du Moustier...

Le P.L.U. répondra au besoin de protéger ces éléments remarquables du patrimoine bâti, au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme.

La protection de la trame verte

Outre les espaces boisés forestiers, le paysage urbain de VAUX-LE-PENIL est aéré par plusieurs espaces verts, le parc de Faucigny-Lucinge, le parc du lycée Simone-Signoret, le parc des Ormessons, le bois des Egrefins, le bois de l'école du Clos-Saint-Martin, dont les plus grands sont classés par le P.O.S. parmi les espaces boisés classés.

La protection de ces jardins urbains, cependant, est mieux assurée, et mieux adaptée à leur vocation ornementale, par leur désignation comme des éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme, que par leur inscription dans les espaces boisés classés, au titre de l'article L.130-1.

Le P.L.U. répondra au besoin de protéger ces éléments remarquables du paysage urbain, au titre de l'article L.123-1-5-7^e du Code de l'Urbanisme, ainsi que de préserver un tissu aéré dans les secteurs pavillonnaires.

Par ailleurs, le P.L.U. répondra aussi au besoin de créer des « liens verts » entre ces éléments remarquables du paysage urbain, et d'esquisser ainsi une « trame verte » locale. Ces liens favoriseront les évolutions de la petite faune urbaine entre les différents parcs, et renforceront la bio-diversité.

Les besoins répertoriés en matière d'aménagement des espaces urbains :**■ Ouvrir à l'urbanisation le secteur imposé par le S.D.R.I.F. ;****■ Marquer nettement sur le territoire les limites de l'espace urbain, au niveau du front urbain régional ;****■ Préserver les hauteurs, les volumétries, les matières, et les couleurs traditionnelles dans le centre ;****■ Fusionner les tissus diachroniques dans le centre et dans les « lisières » urbaines ;****■ Moduler les gabarits des constructions en fonction de leur éloignement du centre et des vues lointaines sur le « grand paysage » ;****■ Protéger les abords – les jardins riverains – du château ;****■ Former une « trame verte » locale en tissant des « liens verts » entre les parcs du tissu urbain ;****■ Désigner et protéger, dans le village, les éléments remarquables du patrimoine bâti ;****■ Réserver les espaces nécessaires à l'accueil de nouveaux équipements.**

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

La modération dans la consommation de l'espace naturel et la lutte contre l'étalement urbain sont des objectifs inscrits dans les articles L.111-1-2 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs ont été introduits par la loi de programmation n° 2009-967 du 3 août 2009, relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (la loi « Grenelle I »), et par la loi n° 2010-819 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement (la loi « Grenelle I »), complétées par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, relative à la modernisation de l'agriculture et de la pêche (la loi « M.A.P. »).

Le premier volet du présent rapport montre que, sur le territoire de VAUX-LE-PENIL :

- Entre 1999 et 2009, les espaces ruraux (agricoles ou forestiers) ont baissé de 726,65 à 630,45 hectares, ce qui n'a représenté qu'une consommation de 36,21 hectares d'espace naturels (une baisse de 4,98 %); les seuls espaces naturels réellement consommés par l'urbanisation ont été affectés à la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin.
- L'augmentation du nombre des habitants (7,6 %) a été proche de celle des espaces urbanisés (9,10 %), du fait de la baisse sensible du nombre des personnes par ménage (de 3,13 à 2,65).
- L'augmentation du nombre des résidences principales (12,7 %) a été supérieure à celle des espaces urbanisés (9,10 %).
- La part des maisons individuelles dans le parc des logements est restée stable (de 63,6 % à 64,0 %).
- L'augmentation du nombre des emplois (15,3 %) a été supérieure à celle des espaces urbanisés, affectés à l'activité économique (7,9 %).

Dans le cadre du P.O.S., la modération dans la consommation de l'espace naturel et la lutte contre l'étalement urbain ont été, sinon un objectif affiché (cf. le sous-paragraphe 1.12.2.2.), du moins une réalité constatée.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de poursuivre cette tendance.

Dans le cadre des besoins répertoriés en matière de protection des espaces agricoles et forestiers (cf. le chapitre antérieur), et de densification des espaces déjà urbanisés (cf. le chapitre précédent), le P.A.D.D. fixe « *les objectifs de modération dans la consommation de l'espace naturel et la lutte contre l'étalement urbain* », étayés :

- Sur des hypothèses relatives à la croissance de la population (cf. le chapitre 2.6.) ;
- Par des objectifs relatifs à la construction de logements et au renforcement de la mixité sociale (cf. le chapitre 2.7.) ;
- Par des objectifs relatifs à la croissance de l'activité économique et au redressement du taux d'emploi (cf. le chapitre 2.8.) ;

- Par des projets relatifs à la réalisation d'équipements collectifs (cf. le chapitre 2.9.) ;
- Par des projets relatifs à l'amélioration des transports collectifs (cf. le chapitre 2.10.) ;
- Par des projets relatifs à l'amélioration des infrastructures (cf. le chapitre 2.11.) ;
- Et par la transcription et l'adaptation des normes supra-communales, en général, et, en particulier, du S.D.R.I.F. (cf. le chapitre 2.12.).

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 collectifs (le chapitre 2.9), de transports (le chapitre 2.10)...

2.6.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

Les données de la population légale résultent de l'enquête annuelle du recensement « millésimé 2006 » de l'I.N.S.E.E., entré en vigueur le 1^{er} janvier 2009. Cependant, étant donné que les données détaillées n'ont pas encore été réactualisées, ces données émanent du recensement de 1999.

La population de Vaux-le-Pénil comptait en 2007, selon les enquêtes annuelles de recensement de l'I.N.S.E.E, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2009, une population municipale de 11 257 habitants, soit 0,88 % de la population de la Seine-et-Marne. La ville a une densité brute est de 977,4 hab/km².

La population se caractérise par :

- Une augmentation de la population entre 1999 et 2007 : Elle a ainsi gagné 711 habitants en 8 ans ; cette évolution s'explique d'une part par un solde naturel positif (+ 0,6 %) sur la période 1999-2007 et d'autre part par un solde migratoire également positif (+ 0,2 %) sur la période 1999-2007.
- Une tendance sensible au vieillissement de la population : C'est un phénomène que l'on observe plus globalement au niveau national engendrant alors la nécessité de développer des services particuliers, destinés aux personnes âgées ; ainsi la part des plus de 60 ans ou plus est passée de 11,9 % à 17,2 % entre 1999 et 2007 dans la Ville de Vaux-le-Pénil.
- Un desserrement des ménages puisque le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,8 à 2,6 : La taille des ménages, plus élevée à Vaux-le-Pénil en 1999 (2,8 personnes) qu'en Seine-et-Marne la même année (2,7 personnes), tend à se réduire dans la commune puisqu'elle est de 2,6 personnes par ménage, soit le même chiffre que dans le département. La structure des ménages tend alors à se réduire.

Par conséquent, le desserrement des ménages entraîne un besoin accru de logements.

2.6.2. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

Les mécanismes de consommation constatés ces dernières années sur la commune de Vaux-le-Pénil et l'ensemble des mouvements constatés aussi bien dans le département de Seine-et-Marne que dans la région d'Ile-de-France, soulignent qu'il est nécessaire de créer des logements afin de maintenir la population à son niveau actuel.

Ainsi l'évolution du parc de logements doit-elle s'appuyer sur :

- Le phénomène de renouvellement des logements ;
- Le desserrement des ménages ;
- L'évolution du nombre de logements vacants ;
- L'évolution des résidences secondaires.

L'évolution démographique de la population de Vaux-le-Pénil est indissociable des perspectives d'évolutions des logements sur la commune :

- L'évolution du parc de logements sur la commune et de sa structure va impacter directement sur le type de population à venir sur la commune ;
- L'évolution de la population peut augmenter ou diminuer selon l'évolution de la structure des ménages.

Les hypothèses retenues en matière de démographie :

- **Compenser le vieillissement de la population et permettre l'accueil de nouveaux habitants, afin de répondre à la demande, d'éviter le déclin de la ville, de soutenir le commerce ; cette nécessité conduira à une augmentation modérée de la population.**
- **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

Ce chapitre expose les besoins répertoriés en matière de logement et « *d'équilibre social de l'habitat* », au regard « *des prévisions économiques et démographiques* ».

2.7.1. LES BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

Si elle est destinée à demeurer modérée, comme le montrent les sous-chapitres 1.6.1. et 2.6.1., la croissance de la population de VAUX-LE-PENIL requiert la construction de logements nouveaux, destinés à accueillir, dans un contexte urbain renouvelé, la population nouvelle issue du solde naturel, et à accueillir, dans le contexte démographique ci-dessus évoqué, une population nouvelle découlant d'un solde migratoire légèrement positif. Elle requiert aussi la construction de logements diversifiés, destinés à accompagner les « parcours résidentiels » des résidents de VAUX-LE-PENIL.

Le parc des logements

Le parc de Vaux-le-Pénil compte 4 437 logements selon l'enquête annuelle de recensement de 2007. Le nombre de résidences principales correspond à 97 % du parc total soit 4 304 logements.

Ce parc se caractérise par :

- Un taux de croissance relativement élevé puisqu'en 2007, la ville compte 413 logements de plus par rapport à 1999 ; le nombre des logements construits est d'environ 50 par an.
- Une évolution du nombre de logements vacants relativement stable (+ 4 logements vacants), qui, mesurée à l'évolution du nombre total de logements, souligne toutefois une augmentation de + 3,5 % entre 1999 et 2007 ; le nombre des résidences secondaires a fortement baissé, de 57 logements.
- Un parc de logements déséquilibré avec une prédominance de maisons individuelles où le statut de propriétaire est majoritaire. Néanmoins, depuis une dizaine d'années, la commune de Vaux-le-Pénil a fait de réels efforts pour accroître l'offre disponible de logements sociaux et respecter la loi S.R.U.. Selon les dernières données, la commune comptait 637 logements sociaux ce qui équivaut à un taux de 15,4 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2010, soit 653 logements sociaux. Des logements sociaux seront construits dans l'opération du centre-ville, aussi appelée l'opération des « Terrains-Rouges ». D'autres logements sociaux pourront être créés selon les opportunités, permettant d'accroître le nombre de ces logements sur la commune.
- Une prépondérance des propriétaires (72,2 %) et des maisons individuelles (64,8 %) qui marquent le paysage urbain de la commune.

- Un parc immobilier relativement récent ; en effet, environ 92 % de l'habitat de Vaux-le-Pénil datent d'après 1949.
- L'importance des logements de taille moyenne (les logements de 4 ou 5 pièces, soit 63,7 % du parc), et un manque de logements d'une ou deux pièces (15,4 %) alors que les ménages de petite taille augmentent parallèlement.

Le mécanisme de la variation du parc

L'évolution du parc s'apprécie principalement dans le présent chapitre à travers l'analyse des données relatives à la construction de logements pour la période 1999 à 2007.

Les données de l'I.N.S.E.E. indiquent une augmentation de 413 logements pour la période 1999-2007. Le rythme de construction peut alors être estimé à environ 50 logements par an. Sur cette période un nombre important de logements a été livré grâce à la réalisation de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin. Après 2007, des opérations plus ponctuelles ont vu le jour avec un rythme de construction moins élevé, que l'on peut estimer à environ 20 logements par an. Pendant la période 2008-2010, les derniers lots de la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin ont été livrés.

Il faut toutefois noter qu'une opération de 92 logements est prévue pour la période 2013-2015 (l'opération des « Terrains-Rouges »). Cette opération comprendra également 40 logements sociaux, s'inscrivant alors dans les orientations du P.L.H..

On peut alors considérer que le rythme de construction permettra de faire face au mécanisme du « point mort » mais ne sera pas générateur d'une augmentation significative de la population.

Les besoins répertoriés en matière de logement et de mixité sociale :

- **Offrir des logements plus adaptés aux nouvelles structures démographiques ;**
- **Réaliser au moins 20 logements par an, en plus des 92 logements prévus dans l'opération du centre-ville, entre 2013 et 2015 ;**
- **Construire plus de petits logements ;**
- **Poursuivre la construction de logements sociaux pour répondre aux enjeux de la loi S.R.U. dans l'opération du centre-ville.**

2.8. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'activité économique est centrée sur les exploitations agricoles, les P.M.E. industrielles et artisanales, et les commerces urbains. Ce chapitre expose « *les besoins répertoriés en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace [...]* ». Il est particulièrement centré sur le maintien du commerce de proximité et l'accueil de nouvelles P.M.E. artisanales ou tertiaires.

2.8.1. L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE

La population active totale s'élevait en 1999 à 5 387 personnes, dont 5 014 personnes ayant un emploi. Aujourd'hui elle s'élève à 7 720 personnes, dont 5 379 actifs ayant un emploi.

La population active se caractérise par :

- La population active ayant un emploi est en augmentation, soit 5 379 habitants en 2007 contre 5 014 en 1999. Le nombre des salariés à Vaux-le-Pénil en 2007 était de 5 089, et celui des non-salariés (les professionnels indépendants, les employeurs, les aides familiaux) de 308 en 2007.
- Le taux de chômage a très légèrement augmenté, passant de 6,6 % en 1999 à 6,80 % en 2008.
- La population active travaille pour la majeure partie hors de la commune (77,6 %).
- Les données soulignent un décalage entre les emplois proposés sur la commune et les professions des habitants : Ainsi seulement 14,2 % des cadres et professionnels intellectuels supérieurs résidant à Vaux-le-Pénil travaillent sur la commune.
- Une augmentation du niveau d'études des habitants de Vaux-le-Pénil.
- Les données soulignent une augmentation des actifs aux niveaux de qualification plus élevés. D'autre part les professionnels intermédiaires, les cadres, et les professionnels intellectuels supérieurs sont également plus nombreux à Vaux-le-Pénil qu'au sein de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine.
- Le nombre des emplois proposé sur la commune est supérieur au nombre des actifs.

Les besoins répertoriés en matière de population active :

- **Offrir des emplois plus adaptés au profil des habitants en complément des emplois des autres communes de la Communauté d'Agglomération, ce qui implique l'amélioration du tissu économique communal.**

2.8.2. LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La commune de Vaux-le-Pénil accueillait sur son territoire 591 entreprises au 1^{er} janvier 2010.

L'économie de la commune se caractérise par :

- Selon les données issues de l'I.N.S.E.E., le taux d'emploi dans la commune de Vaux-le-Pénil s'élève à 1,19 pour l'année 2008, ce qui représente 119 emplois pour 100 habitants actifs ; ce chiffre est important par rapport au taux d'emploi à l'échelle du département, qui est de 0,7.
- L'activité économique est principalement tournée vers les secteurs de l'Industrie (12,4 % des entreprises au 1^{er} janvier 2010) et des services, avec la présence sur son territoire de la zone d'activité de Vaux-le-Pénil-Melun-Val-de-Seine ; la commune souhaite mieux définir les franges de la zone industrielle, riveraines des zones résidentielles, avec des secteurs où ne seront pas autorisées des activités lourdes et nuisantes, mais des activités artisanales, commerciales, et tertiaires.
- 39 % des entreprises de la commune ont été créées il y a plus de dix ans, à la date du recensement (au 1^{er} janvier 2010) ; toutefois 18 % des entreprises avaient moins d'un an d'ancienneté à cette même date.
- Le tissu associatif est dense et actif.

2.8.3. LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES

Le diagnostic a identifié, sur le territoire de Vaux-le-Pénil, trois zones commerciales :

- La zone commerciale du Moustier ;
- La zone commerciale des Trois-Rodes ;
- La zone commerciale de la Cheriseraie.

Ces trois zones forment trois séquences commerciales, cependant éloignées les unes des autres, sur l'axe historique formé par les rues de la Libération, Bouton-Gaillard, du Grand-Pressoir, des Ormessons, et des Carouges.

Par ailleurs, la Commune mène une politique active en ce qui concerne le soutien à l'activité commerciale :

- Par une délibération du 26 juin 2008, elle a mis en œuvre le droit de préemption commerciale, sur un périmètre joint à cette délibération.

Le P.L.U. répondra donc au besoin d'accompagner ces actions en faveur de la sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité autour de l'axe historique.

Les besoins répertoriés en matière de développement économique :

- **Améliorer la délimitation de la zone industrielle de Vaux-le-Pénil par rapport aux zones d'habitation ;**
- **Organiser et contrôler les mutations de la zone d'activité au niveau de ses franges ;**
- **Favoriser le maintien des entreprises sur la commune et améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande d'emplois ;**
- **Conforter et relier les trois pôles commerciaux de la commune, notamment dans le cadre du réaménagement des abords de l'axe historique ;**
- **Mieux définir les franges de la zone industrielle.**

2.9. LES BESOINS RÉPERTORIÉS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS

Ce chapitre expose les besoins répertoriés en matière d'équipements publics ou collectifs, au regard «des prévisions économiques et démographiques»,

2.9.1. LES ÉQUIPEMENTS ÉDILITAIRES

La Mairie

Installée une ancienne maison de maître, la mairie de Vaux-le-Pénil, malgré l'adjonction d'une aile récente, est trop petite pour répondre aux attentes de la population comme aux contraintes de la vie administrative.

Le P.L.U. répondra au besoin de réserver un terrain, soit pour une extension *in situ*, soit pour un transfert, de la Mairie dans le cadre du réaménagement du centre-ville, autour du site actuel. Entretemps, le P.L.U. répondra au besoin d'accompagner la mise en accessibilité de la mairie actuelle aux personnes à mobilité réduite.

Le centre technique municipal

Le centre technique municipal, situé dans la zone industrielle, répond aux besoins actuels des services municipaux.

2.9.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

Les crèches ou les équipements destinés à la petite enfance

La commune de VAUX-LE-PENIL dispose d'une Maison de l'Enfant, regroupant deux crèches collectives, une crèche familiale, et un établissement multi-accueil collectif. A cette Maison de l'Enfant, doit être adjoint un Relais des Assistantes Maternelles (R.A.M.), dans un bâtiment construit sur un terrain communal. Par ailleurs la ville prévoit d'agrandir à plus long terme la crèche *in situ*. Ces projets n'ont donc aucune incidence sur le P.L.U..

Les écoles maternelles et élémentaires

La commune de VAUX-LE-PENIL possède 3 écoles maternelles et 3 écoles élémentaires. Les effectifs scolaires baissant régulièrement, ces écoles répondent aux besoins prévisibles de la population.

Les espaces d'accueil périscolaire, aménagés dans les écoles Jean-Robert-Rouchon, Beuve-et-Gantier, Romain-Rolland, et Gaston-Dumont, sont obsolètes. Toutefois, leur réhabilitation, comme celle du restaurant scolaire, sont prévues dans les enceintes même des sites actuels. Elles n'auront donc aucune incidence sur le P.L.U..

Le collège

La commune de VAUX-LE-PENIL possède un collège, le collège de la Mare-aux-Champs. Ce collège comprend des bâtiments vétustes, dont la démolition-reconstruction est programmée par le Conseil Général de Seine-&Marne. Cependant, cette démolition-reconstruction – partielle – est prévue dans l'enceinte même du collège. Elle n'a donc aucune incidence sur le P.L.U..

Les lycées

La commune de VAUX-LE-PENIL possède un lycée public d'enseignement général et technologique, le lycée Simone-Signoret. Bien que récent, ce lycée est déjà saturé. Toutefois, aucune extension n'est actuellement prévue par le Conseil Régional d'Ile-de-France.

2.9.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

L'école de musique, implantée dans l'Espace François-Mitterrand, comprend 14 salles de cours mais ne dispose pas d'un auditorium pour les concerts des élèves.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de créer ce nouvel équipement, soit par une extension de l'école actuelle, soit par un transfert de l'école sur un site plus adapté.

La Ferme des Jeux, aménagée dans une ancienne ferme briarde, comprend une salle de cinéma et de spectacles (285 places assises pour le cinéma et 330 pour les spectacles), et des salles adventices en formant le pôle culturel. Le pôle cinématographique ne répond plus aux attentes de la population. Ce pôle doit donc être restructuré, d'une part par la rénovation de la salle actuelle, d'autre part par l'aménagement d'une seconde salle.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de renforcer le pôle cinématographique par une extension du pôle culturel, donc de l'emprise de la Ferme. Il répondra aussi au besoin d'assurer une « desserte douce » à cet équipement.

2.9.4. LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

Les équipements sanitaires ne suscitent pas de besoin, traitable dans le cadre du P.L.U..

2.9.5. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX

Les salles polyvalentes

La ville de VAUX-LE-PENIL dispose d'une salle polyvalente, la salle de la Buissonnière, située à proximité de l'école Gaston-Dumont. Mais cette salle n'est pas ouverte aux manifestations privées, comme les soirées ou les mariages, ce qui handicape la vie culturelle et festive de la ville par rapport à ses voisines.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de prévoir la construction d'une seconde salle polyvalente, sur un terrain communal proche du centre.

Les établissements destinés aux personnes âgées

La commune de VAUX-LE-PENIL dispose d'un foyer municipal des Anciens, situé à proximité de la Mairie. A ce foyer municipal, obsolète, doit être substituée une Maison des Seniors, un lieu de rencontres pour les personnes âgées, dans un bâtiment construit sur un terrain communal. Ce projet n'a donc aucune incidence sur le P.L.U..

2.9.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

La commune de VAUX-LE-PENIL possède sur son territoire plusieurs équipements sportifs, dont le stade et le gymnase Jules-Ladoumègue, situé entre la rue des Acacias et la rue de la Mare des Champs. Ces équipements sont vieillissés, et, du fait de la proximité du collège, insuffisants pour répondre aux attentes de la population scolaire.

Cependant, l'extension du vestiaire et la reconstruction du gymnase Jules-Ladoumègue sont prévues dans l'enceinte même du stade. Elles n'ont donc aucune incidence sur le P.L.U..

Près du stade, dans le cadre de l'aménagement d'un axe vert entre le parc de Faucigny-Lucinge et le bois du Clos-Saint-Martin, les tennis seront restructurés.

Par ailleurs, la Z.A.C. du Clos-Saint-Martin comprend sur le site de la Buissonnière deux zones destinées à des équipements publics, la zone E, déjà partiellement bâtie, et la zone R. L'aménagement d'un nouveau stade est prévu sur ces deux zones, à la Buissonnière ; ce troisième stade complète l'offre de services sportifs à VAUX-LE-PENIL.

Le P.L.U. répondra au besoin d'aménager un nouveau stade dans le quartier de la Buissonnière.

Enfin, le P.L.U. répondra au besoin d'accompagner la mise en place d'un parcours de santé sur la butte du Tertre, à l'issue de sa dépollution et de son aménagement.

2.9.7. LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES

La ville de VAUX-LE-PENIL comprend un château, qui fait aujourd'hui partie du patrimoine architectural – et touristique - de la commune. Les anciens communs accueillent des équipements sociaux de la Ville.

Le P.L.U. répondra au besoin d'accompagner le transfert de ces équipements communaux, et de développer l'activité touristique autour du château.

2.9.8. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS

Le cimetière

Le cimetière est insuffisant pour répondre aux besoins prévisibles. Il est l'objet d'un projet d'extension.

Le P.L.U. répondra au besoin de réserver les terrains nécessaires à l'extension du cimetière.

Les besoins répertoriés en matière d'équipement collectif :

- Réserver un terrain, soit pour une extension *in situ*, soit pour une reconstruction de la Mairie, dans le cadre du réaménagement de la place des Carouges ;
- Créer un auditorium dans l'Ecole de Musique, soit par une extension de l'école actuelle, soit dans le pôle culturel de la Ferme des Jeux ;
- 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 sur un terrain communal ;
- Aménager un nouveau stade dans le quartier de la Buissonnière ;
- Accompagner la mise en place d'un parcours de santé sur la butte du Tertre, à l'issue de sa dépollution et de son aménagement ;
- Développer l'activité touristique autour du château de Vaux-le-Penil ;
- Réserver les terrains nécessaires à l'extension du cimetière

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

Ce chapitre expose les besoins répertoriés en matière de transports et de réseaux divers, au regard « *des prévisions économiques et démographiques* ».

2.10.1. LA MOBILITÉ

La croissance attendue de la population prolongera la tendance constatée et accroîtra la mobilité des personnes actives vers les pôles économiques de Melun, de Sénart, et de Paris, depuis le centre de VAUX-LE-PENIL.

Cette perspective rend nécessaire l'adaptation du réseau routier, la création de « circulations douces », à la fois sur le territoire de VAUX-LE-PENIL et vers le pôle de Melun. Elle rend aussi nécessaire le développement des transports publics ou collectifs.

La maîtrise des déplacements et la limitation de la circulation automobile sont ainsi deux des principes visés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

2.10.2. LE RÉSEAU ROUTIER

La « circulation douce »

L'accroissement de la mobilité, sur le territoire de VAUX-LE-PENIL, doit favoriser les modes substitutifs à la circulation automobile. Les faibles distances, un tissu urbain aéré, la concentration des commerces et des équipements publics dans le centre de VAUX-LE-PENIL, sont des atouts forts dans la mise en œuvre d'une offre concurrente, et pertinente dans la mesure où elle est aussi agréable.

Le bourg de VAUX-LE-PENIL possède plusieurs sentiers piétonniers, qui ne constituent cependant pas un véritable réseau, aménagé et signalé comme tel. En particulier, ces sentiers ne permettent pas de relier certains lotissements récents aux commerces et aux équipements du centre, ce qui amène les résidents de ces lotissements à utiliser leur voiture et à faire un grand détour pour accéder au cœur du village.

Le P.L.U. répondra au besoin de réserver les emprises nécessaires au prolongement des voies cyclables et des sentiers piétonniers, et de privilégier les liens entre les zones urbaines et les espaces naturels. Il répondra aussi au besoin de privilégier les « voies partagées » dans le centre-ville.

2.10.3. LES TRANSPORTS PUBLICS

Le réseau ferroviaire

Les emprises nécessaires à l'exploitation actuelle ou prévisible du réseau ferroviaire, que ces emprises relèvent du Réseau Ferré de France (R.F.F.) ou de la S.N.C.F., ne font pas apparaître de besoin particulier, traitable dans le cadre du P.L.U., à l'exception de la mention, sur un document graphique, des bandes d'exposition au bruit.

Toutefois, le P.L.U. répondra au besoin de soutenir le développement des transports publics ferroviaires, en améliorant les accès à la gare du R.E.R. de Melun, notamment par une passerelle sur la Seine.

Les transports publics routiers

Les transports publics routiers, assurés par les Transports Régionaux de l'Agglomération Melunaise (les T.R.A.M.), devenus les MELIBUS depuis le 11 juillet 2011, ne font pas apparaître de besoin particulier, traitable dans le cadre du P.L.U.. Toutefois, l'étroitesse de certaines rues pénalise la régularité et la fiabilité des lignes ; elle empêche en outre le stationnement des véhicules lors des opérations de régulation.

Le P.L.U. répondra au besoin de soutenir le développement des transports publics routiers, en améliorant les abords des stations et en traitant, par des outils adaptés, les « points noirs ». Il répondra en outre au besoin d'aménager, au niveau de la rue Germain-Siraudin, une gare routière permettant une meilleure gestion des flux.

2.10.4. LA SÉCURITÉ ET LE CONFORT

Les différents projets inscrits au P.L.U. et décrits au sous-chapitre 2.10.2 comprennent tous une dimension qualitative en termes de sécurité et de confort : L'ouverture des voies nouvelles dans les « lisières », le renforcement du réseau des sentes piétonnières dans le bourg, celui du réseau des pistes cyclables dans le centre et dans les espaces pavillonnaires, l'ouverture de « parcs de dissuasion »...

Le cas des personnes à mobilité réduite

La commune de VAUX-LE-PENIL étudie un plan spécifique d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Le P.L.U. répondra au besoin d'anticiper la réalisation de ce plan, et de prévoir, notamment sur la Promenade de Vaux, les équipements nécessaires à l'accessibilité des espaces publics.

Les nuisances sonores aux abords des infrastructures terrestres

Les nuisances sonores aux abords des infrastructures de transports terrestres seront prises en compte dans les pièces opposables du P.L.U..

Les besoins répertoriés en matière de desserte et de voirie :

- **Privilégier l'aménagement de voies partagées dans le centre ;**
- **Renforcer le maillage piétonnier et cyclable autour du centre, entre les quartiers, et entre les pôles d'activités ;**
- **Prévoir des parcs de dissuasion dans le centre ;**
- **Améliorer les liaisons avec la gare de Melun ;**
- **Soutenir le développement des transports publics routiers, en améliorant les abords des stations et en traitant, par des outils adaptés, les « points noirs » ;**
- **Aménager, au niveau de la rue Germain-Siraudin, une gare routière ;**
- **Accompagner la réalisation du plan d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.**

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

L'état actuel des réseaux d'adduction en eau potable, d'alimentation en électricité, et de télécommunication, ne fait pas apparaître de besoin particulier, autre que celui de la desserte, au fur et à mesure de leur réalisation, des futures opérations urbaines et des futures constructions.

Le développement des communications numériques

L'objectif de développement des communications numériques est un enjeu important dans l'attractivité d'une commune, comme dans la réduction des inégalités entre les territoires (la « fracture numérique »), et entre les quartiers de VAUX-LE-PENIL.

Le P.L.U. répondra donc au besoin de faciliter et d'accompagner la réalisation de la couverture numérique du territoire communal, par les deux modes :

- Le câble ;
- La fibre optique.

Les besoins répertoriés en matière d'infrastructures :

- **Faciliter et accompagner la réalisation de la couverture numérique du territoire communal.**

2.12. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

Ce chapitre expose les contraintes auxquelles le Plan Local d'Urbanisme est soumis. Il reprend notamment les informations contenues dans le « porté à connaissance » prévu par l'article R.121-1 du Code de l'Urbanisme (et par le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001) : « *Lorsqu'il reçoit la décision d'une commune, d'un établissement public de coopération intercommunale, ou d'un syndicat mixte, d'élaborer ou de réviser un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme, le préfet porte à la connaissance du maire ou du président de l'établissement public les dispositions particulières applicables au territoire concerné* ».

Le « porté à connaissance » dresse ainsi une liste raisonnée des éléments ayant une portée juridique certaine : Les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral, les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général de l'Etat et des autres personnes publiques, les protections existantes en matière d'environnement et de patrimoine. Il comprend également les diverses informations nécessaires au développement du document concerné, parmi lesquelles les études en matière de prévention des risques ou de protection de l'environnement, les études et les données en matière d'habitat, de déplacements, de démographie, d'emplois, et de gestion de l'eau, les diagnostics territoriaux établis par les services de l'Etat, les études réalisées dans le cadre des Directives Territoriale d'Aménagement (D.T.A.), les études de voiries d'agglomération, etc....

Le « porté à connaissance » peut évoluer au cours du développement du document concerné : « *Au cours de l'élaboration du document d'urbanisme, le préfet communique au maire ou au président de l'établissement public tout élément nouveau* ».

2.12.1. LES PRÉCONISATIONS DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

2.12.1.1. LES PRÉCONISATIONS DU SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

La ville de VAUX-LE-PENIL ressortit du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), approuvé le 26 avril 1994.

Le S.D.R.I.F. situe le territoire de VAUX-LE-PENIL dans les « *pôles urbains anciens* », dont le développement sera fondé sur le « *souci de préserver leur identité* », le « *respect des formes urbaines existantes* », la « *mise en valeur du patrimoine culturel* », « *l'amélioration des dessertes* », et la « *préservation de l'environnement et des espaces naturels environnants* », ainsi que, dans le champ économique, sur la « *mise en valeur du potentiel économique et commercial* ».

Par son document graphique, le S.D.R.I.F., impose au P.L.U. de VAUX-LE-PENIL des contraintes d'aménagement :

- La protection des bois et des forêts ;
- La préservation des espaces paysagers et des espaces verts ;
- Le développement modéré des espaces urbanisés des bourgs, [des] villages, et [des] hameaux, selon les principes ci-dessus résumés ;
- La possibilité de l'ouverture à l'urbanisation d'espaces encore naturels, situés dans la frange orientale des espaces urbanisés.

Le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales propres et les prescriptions du S.D.R.I.F..

2.12.1.2. LES PRÉCONISATIONS DU S.D.A.G.E.

Le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales propres et les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) de Seine-Normandie.

2.12.1.3. LE SCHEMA D'AMÉNAGEMENT DU DÉPARTEMENT DE SEINE-&-MARNE

Le Département de Seine-&-Marne n'a pas mis en œuvre de Schéma départemental d'Aménagement, déclinant les orientations du S.D.R.I.F..

2.12.1.4. LA CHARTE DU PAYS

Aucune charte de Pays n'est opposable ni intégrable dans le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL.

2.12.1.5. LES PRÉCONISATIONS DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

La Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine a engagé des démarches préalables à l'élaboration de son Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.). Cependant, l'élaboration du S.Co.T. n'a pas encore été prescrite dans les formes prévues par les textes.

2.12.1.6. LES PRÉCONISATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales propres et les orientations du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine.

2.12.1.7. LES PRÉCONISATIONS DU SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales propres et les préconisations du Schéma de Développement Commercial (S.DE.C.) de Seine-et-Marne.

2.12.1.9. LES PRÉCONISATIONS DES PLANS DE DÉPLACEMENTS URBAINS

Le P.L.U. répondra au besoin d'assurer la compatibilité entre ses orientations générales propres et les orientations générales du Plan des Déplacement Urbains d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.) et du Plan Local des Déplacements (P.L.D.) de Melun-Val-de-Seine.

2.12.2. LES ACQUIS ET LES OUBLIS DE L'ACTUEL P.O.S.

2.12.2.1. LA LOI "SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN"

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (la Loi "Solidarité et Renouvellement Urbain") vise un double objectif de développement durable et de renouvellement urbain. À ce titre, elle préconise, dans les opérations urbaines comme dans les documents d'urbanisme, une consommation limitée de l'espace naturel, un équilibre entre les habitations et les activités, ainsi que la mixité de l'habitat.

A la suite des rencontres organisées dans le cadre du « Grenelle de l'Environnement », en septembre et en octobre 2007, les objectifs de la Loi « S.R.U. » ont été précisés par la loi n° 2009-967 du 3 août 2009, dite la « loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement », puis par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, portant Engagement National pour l'Environnement.

Le P.L.U. de VAUX-LE-PENIL, dans ses diverses dispositions, doit respecter les grands objectifs de la Loi « S.R.U. » et des Lois « Grenelle », et, dans le troisième volet du rapport de présentation, justifier du respect de ces grands objectifs.

2.12.2.2. LES ACQUIS ET LES OUBLIS DE L'ACTUEL P.O.S.

Les pièces opposables

Le P.L.U., à l'occasion de la révision générale du P.O.S., doit capitaliser les acquis du document révisé, mais aussi pallier les éventuelles carences ou ambiguïtés, révélées à l'occasion des instructions passées, des pièces opposables aux tiers.

Ainsi conçu sur les acquis du P.O.S., le P.L.U., dans ses diverses dispositions opposables, doit, mettre en œuvre un document graphique simple, régulier, complet, et mettre en œuvre un règlement clair, précis, complet.

Les emplacements réservés

Depuis la publication de l'actuel P.O.S., plusieurs opérations programmées ont été réalisées, et ont rendu caducs les emplacements réservés à leur effet ; les autres projets correspondent principalement à des rectifications de voirie ou des agrandissements de parcelles publiques et doivent être maintenus dans le futur P.L.U..

En outre, plusieurs projets apparaissent désormais comme nécessaires et souhaitables et imposent la création de nouveaux emplacements réservés :

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	
1	Placette à l'entrée de la Ferme des Jeux	Commune	245 m²
2	Elargissement de la rue du Général-Grosseti entre la R.D. 405 et la rue du Maréchal-Juin	Commune	2 155 m²
1	Extension ou transfert de la Mairie	Commune	3 000 m²

2.12.3. L'APPLICATION DES SERVITUDES

Le P.L.U. répondra au besoin de respecter les servitudes d'utilité publique, telles que le « porté à connaissance » du 18 octobre 2011 les a imposées.

Les besoins répertoriés en matière de normes supra-communales :

- Transcrire et adapter les préconisations **opposables** du S.D.R.I.F.;
- Transcrire et adapter les orientations fondamentales du S.D.A.G.E. de Seine-Normandie ;
- Transcrire et adapter les objectifs du futur S.Co.T. de Melun-Val-de-Seine ;
- Transcrire et adapter le P.L.H. de Melun-Val-de-Seine ;
- Prendre en compte le S.D.E.C. de Seine et Marne ;
- Prendre en compte le P.D.U. d'Ile-de-France et le P.L.D. de Melun-Val-de-Seine ;
- Mettre en œuvre un document graphique simple, régulier, complet ;
- Mettre en œuvre un règlement clair, précis, complet ;
- Intégrer dans les dispositions du P.L.U. les servitudes d'utilité publique.