



# PLAN LOCAL D'URBANISME



**RÉUNION PUBLIQUE #3**

MARDI 25 NOVEMBRE 2025

**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE VAUX-LE-PENIL (77)**

RÉUNION DE PRÉSENTATION DU **RÈGLEMENT GRAPHIQUE  
ET SES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES**





**01**

**PRÉAMBULE**

page 02

**02**

**LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS  
DU ZONAGE**

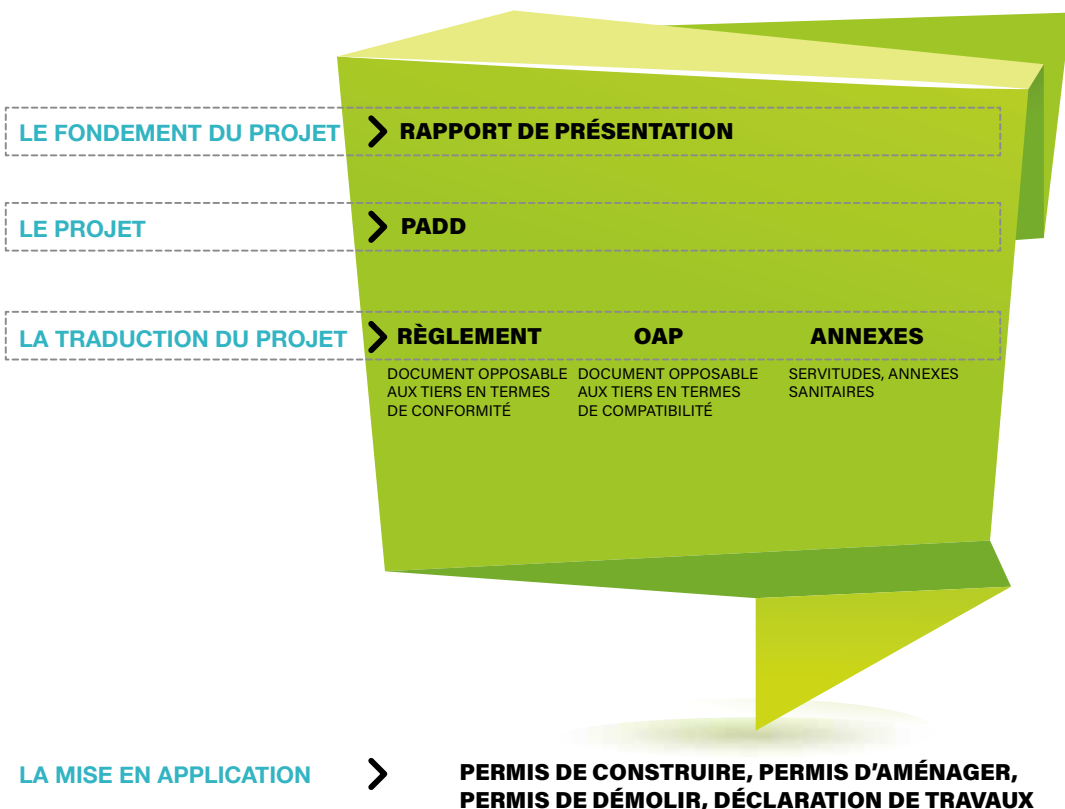
page 13

**03**

**TEMPS D'ÉCHANGES**

page 28

## Qu'est-ce qu'un PLU ?



- Le PLU est **le document de référence** pour instruire les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable, ...).
- Sur la base d'un diagnostic du territoire, **il fixe les grandes orientations** de la ville en matière d'aménagement **pour les 10 ans à venir**.
- Les règles du PLU s'appliquent **sur l'ensemble du territoire** et **à toutes personnes**, privées ou publiques.
- Le PLU, une fois approuvé, ne **s'appliquera que pour les nouvelles constructions et installations**.
- Pour être autorisé, **tout projet doit être conforme au règlement du PLU** (pièces écrite et graphique)
- Mais attention, **le PLU ne gère pas les conflits de voisinage, ni les incivilités**



## Rappel: de quoi se compose un PLU ?

### le Rapport de Présentation

qui expose les choix retenus dans le PADD et justifie les règles d'urbanisme qui en découlent, sur la base d'un diagnostic complet. Il intègre, le cas échéant, les études d'évaluation environnementale.

### le PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui expose les grands enjeux et les objectifs d'urbanisme et d'aménagement pour les 10 ans à venir.

### les OAP

(Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui viennent compléter le PADD et le règlement pour des quartiers spécifiques à mettre en valeur, à restructurer ou à aménager.

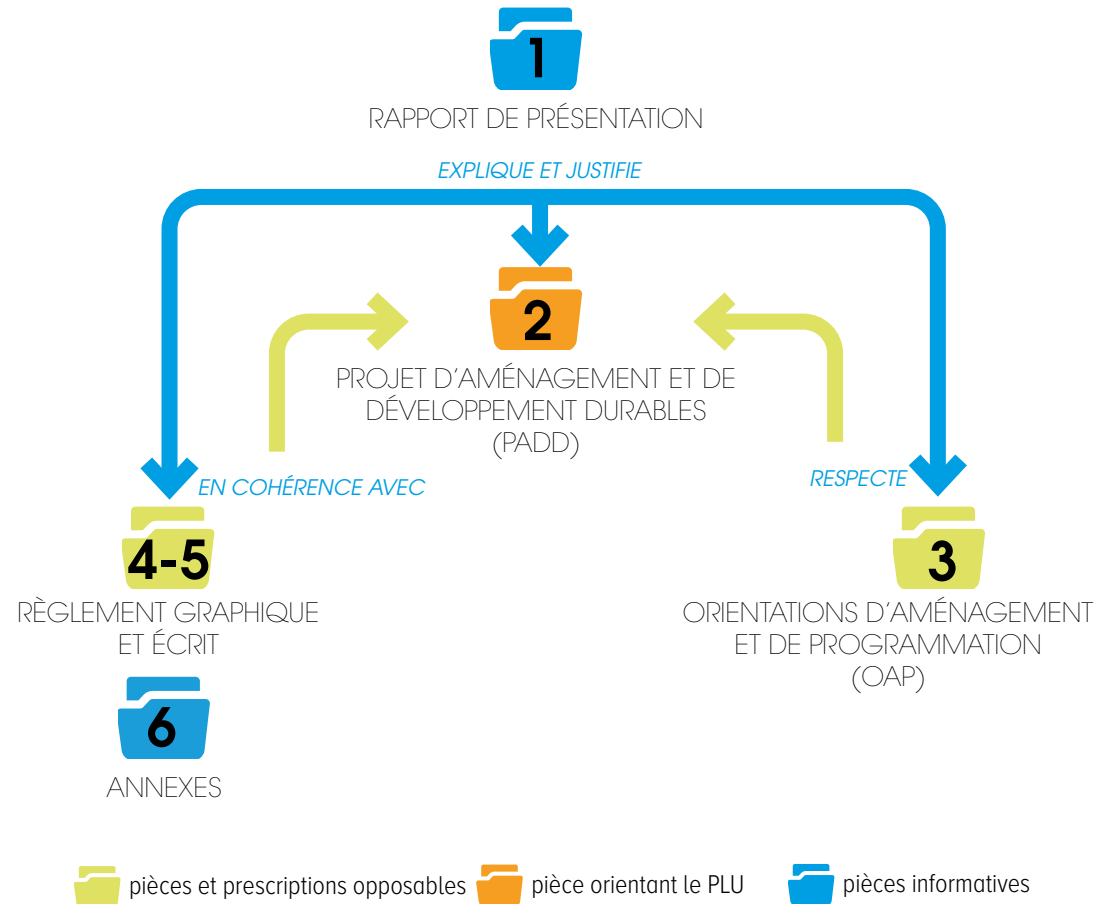
### le règlement

qui comporte un document graphique (plan de zonage) qui identifie les différentes zones et secteurs réglementaires et un document écrit qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs.

### les annexes du PLU

qui présentent les informations complémentaires sur les conditions d'utilisation du sol : Servitudes d'utilité Publique, Plan de Prévention des Risques, plans des réseaux, etc..

## → | UN DOSSIER COMPOSÉ DE 6 PIÈCES ARTICULÉES DE FAÇON LOGIQUE

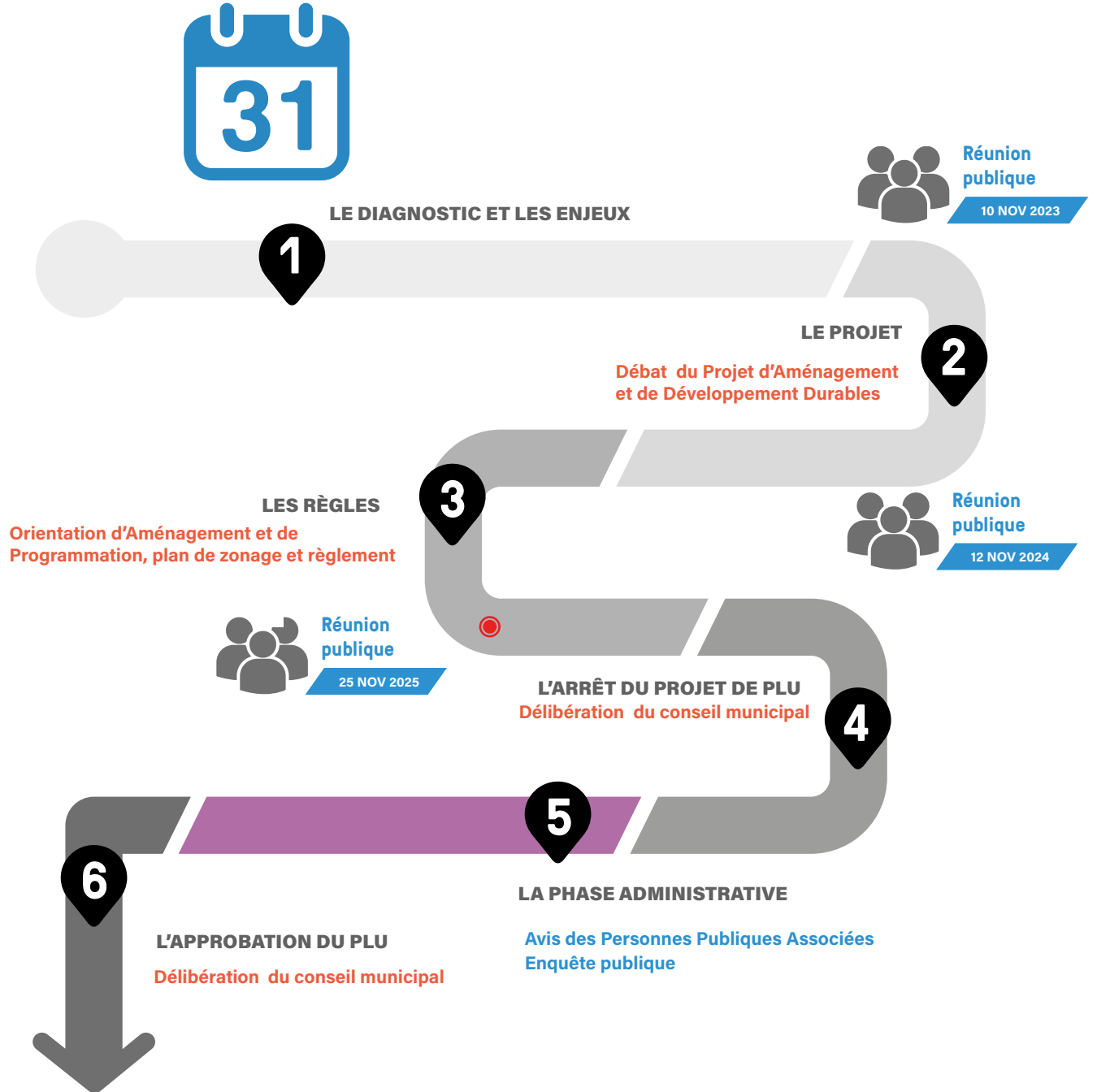


## → | L'ENJEU EST DE RENDRE CES DOCUMENTS LISIBLES ET COMPRÉHENSIBLES

# Où en sommes nous ?



PHASES



## Une procédure menée en concertation avec vous



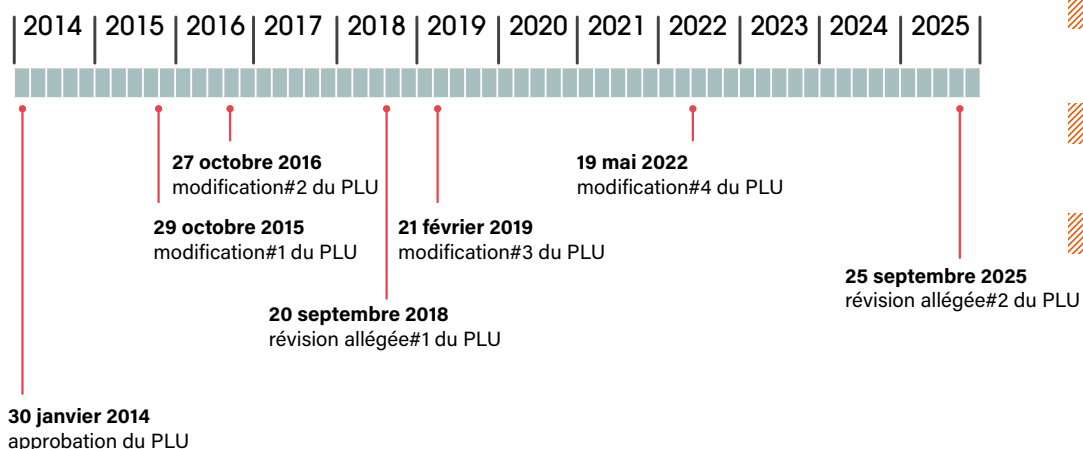
LA CONCERTATION  
POUR ENRICHIR ET FÉDÉRER



- **La concertation préalable**, c'est-à-dire celle avant l'enquête publique, est un élément important de la construction d'un PLU.
- Elle est conduite obligatoirement **dès le début des études jusqu'au moment de la délibération d'arrêt de projet du PLU.**
- Elle a pour objectif :
  - **de présenter l'avancement du projet au fur-et-à-mesure de sa construction**
  - **d'engager l'échange et le débat auprès des administrés.**
- Les modalités de concertation sont **fixées dans la délibération de prescription du PLU.**
  - des articles dans le magazine municipal **Reflets**,
  - **des réunions publiques**,
  - des **publications** sur le site internet et les réseaux sociaux,
  - **un registre de concertation** disponible à l'accueil de la mairie,
  - **une exposition évolutive**,
  - **une adresse courriel :**  
**[revisionplu@mairie-vaux-le-penil.fr](mailto:revisionplu@mairie-vaux-le-penil.fr)**

## Pourquoi réviser le PLU ?

### LES ÉVOLUTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME



Un plan local d'urbanisme communal ancien, approuvé le 30 janvier 2014, mais qui a fait l'objet de plusieurs toilettages depuis.

Par délibération en date du 29 juin 2023, la commune de Vaux-le-Pénil a prescrit la révision générale de son document d'urbanisme.

Un nouveau projet avec de nouveaux objectifs affichés :

- utilisation économe de l'espace et maîtrise de la densification des quartiers pavillonnaires ;
- assurer un développement modéré en favorisant la revalorisation du bâti vacant et des friches ;
- diversifier l'habitat pour favoriser un véritable parcours résidentiel ;
- protéger et les terres naturelles et/ou forestières en favorisant leurs fonctionnalités écologiques ;
- renforcer les espaces de biodiversité et les différents corridors écologiques sur le territoire ;
- faciliter et accompagner la transition énergétique ;
- préserver et mettre en valeur le patrimoine historique, bâti et paysager du territoire, mais aussi préserver les points de vue remarquables qu'offrent le territoire ;
- maintenir la dynamique économique et de l'emploi au sein de la ZAE et créer une dynamique commerciale forte en zone urbaine notamment ;
- etc.



**01**

**PRÉAMBULE**

page 02

**02**

**LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS  
DU ZONAGE**

page 8

**03**

**TEMPS D'ÉCHANGES**

page 28

## QUATRE FAMILLES DE ZONE DANS LES PLU ...

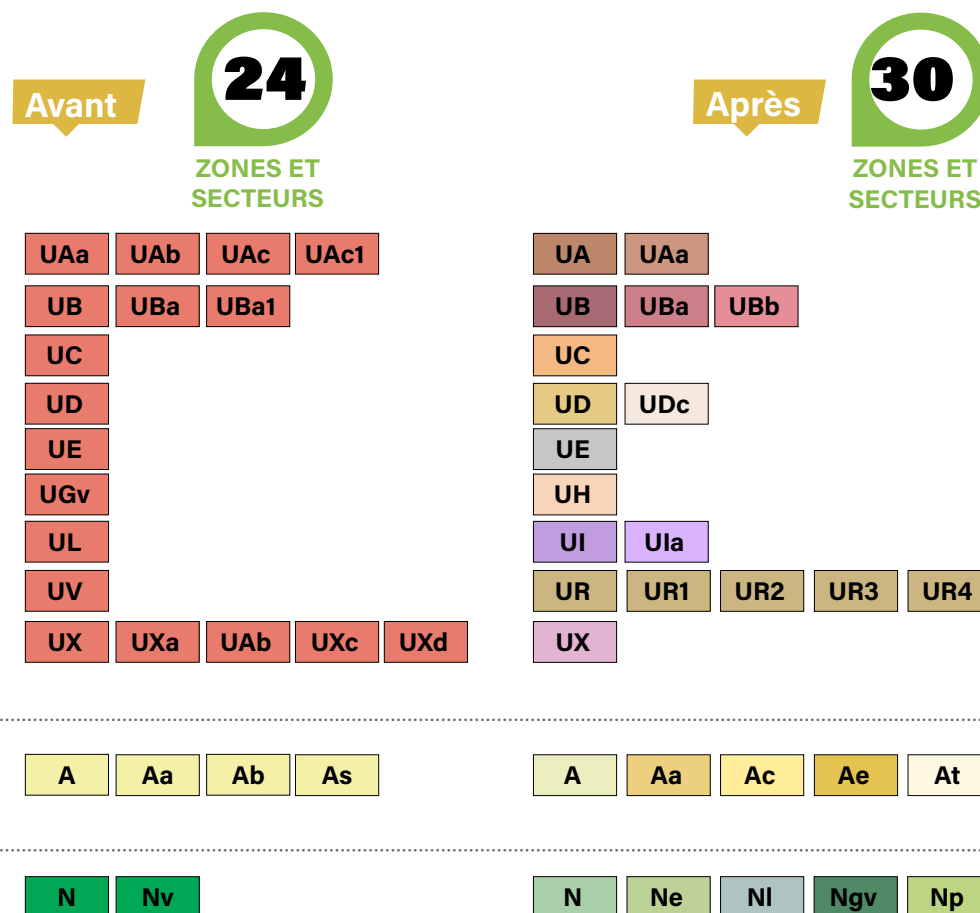
| Zones U        | Zones AU          | Zones A         | Zones N                         |
|----------------|-------------------|-----------------|---------------------------------|
| Zones urbaines | Zones à urbaniser | Zones agricoles | Zones naturelles ou forestières |

Les différentes zones peuvent faire l'objet de sectorisation pour marquer les différences avec sa zone de référence

**Nota :** il n'y a pas de zones à urbaniser dans le PLU opposable ni dans le projet de révision.

### Les évolutions majeures apportées :

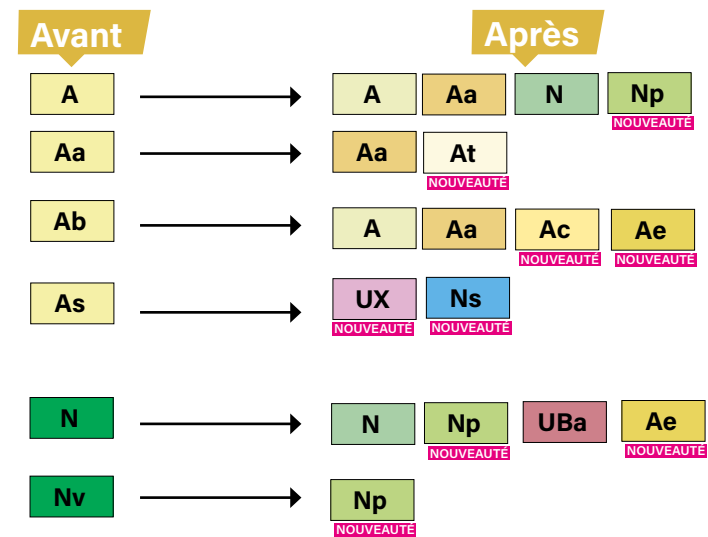
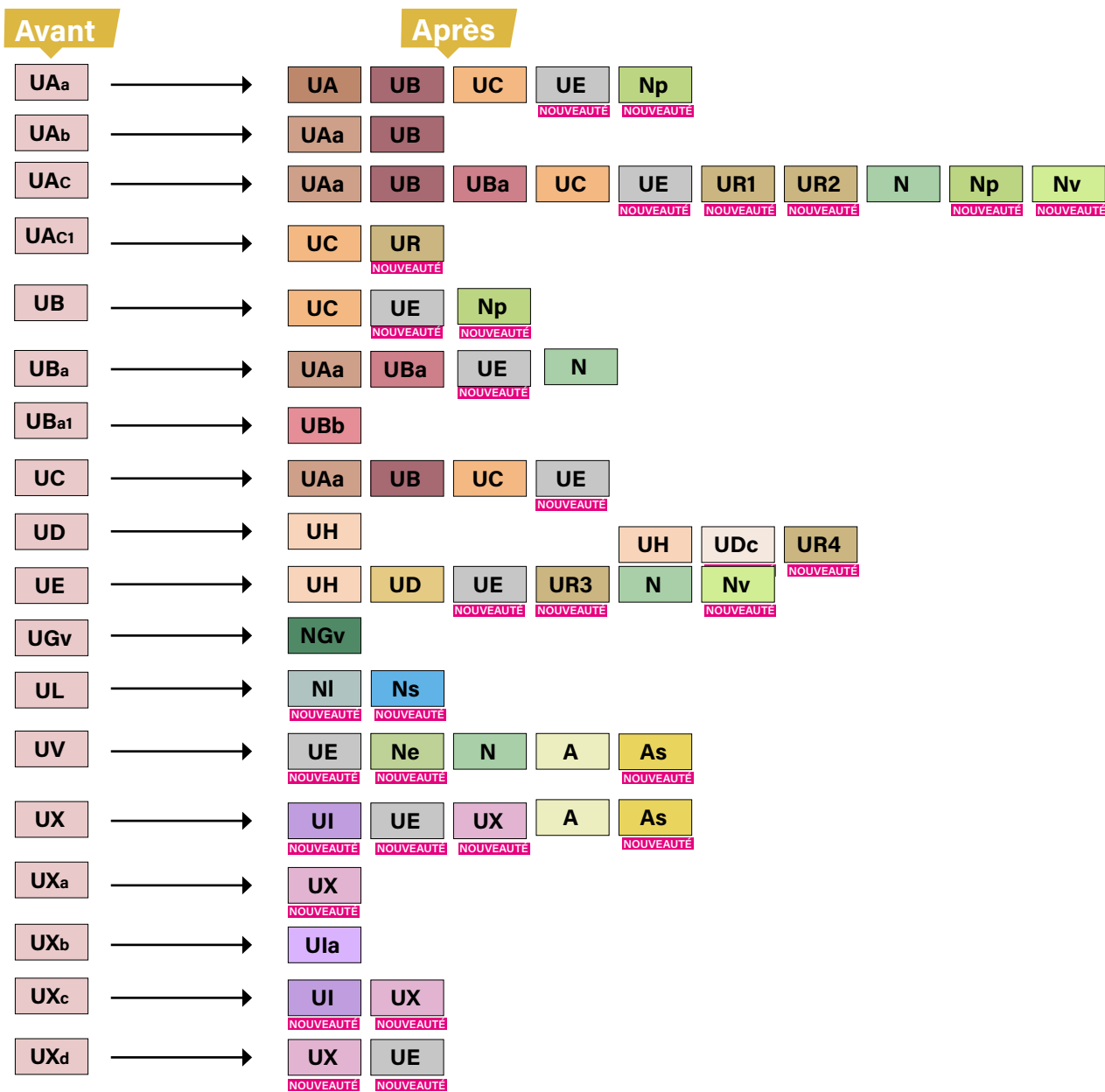
- re-délimitation du tissu patrimonial et historique (UA+UAa),
- prise en compte de la dimension géographique de coteau (secteur UDC),
- simplification des zones économiques (UI, UIa et UX),
- mise en place des secteurs de renouvellement urbain (UR),
- mise en place d'un zonage Seine (Ns), etc.

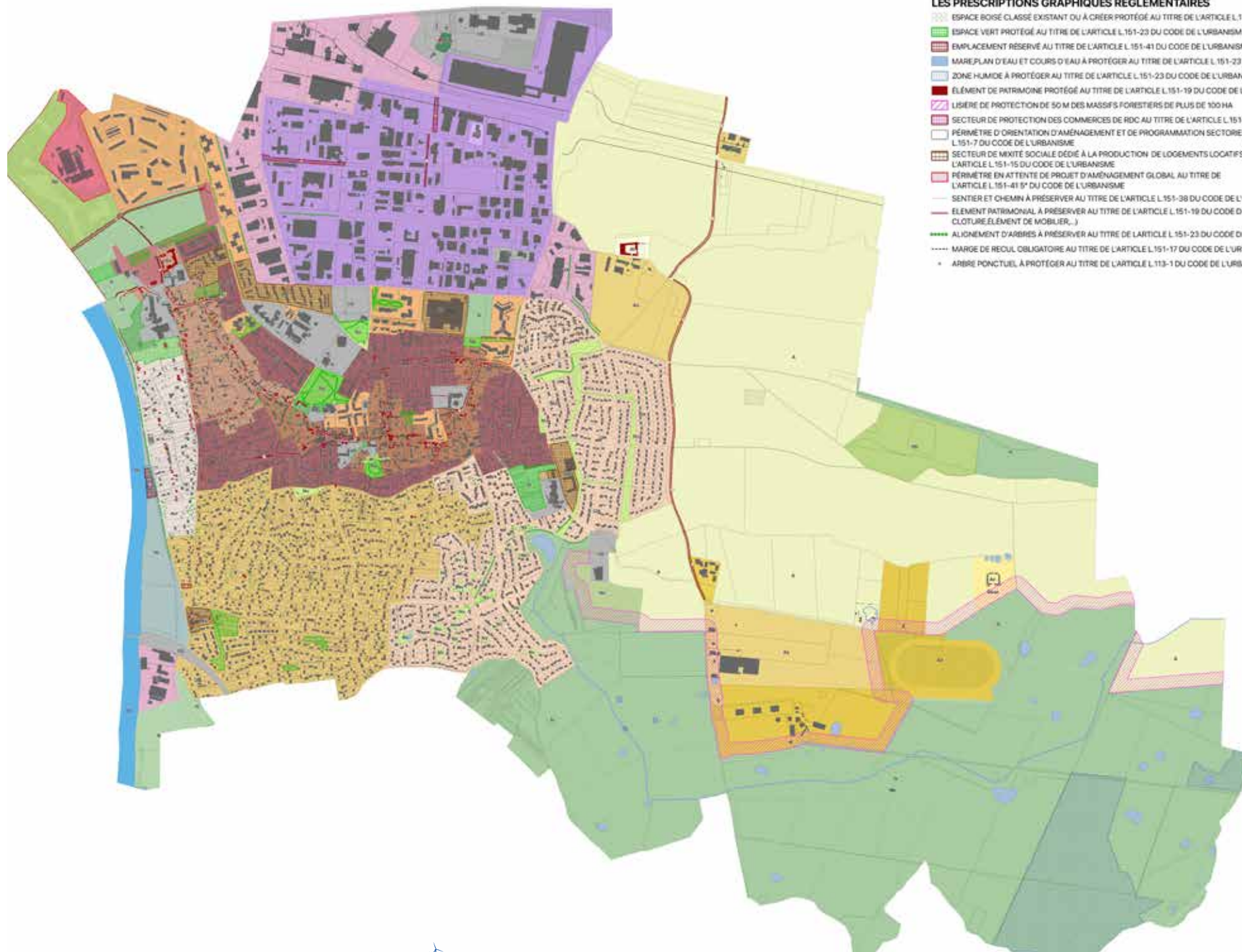


## Les nouvelles nomenclatures des zones du PLU

|           |            |   |           |            |   |
|-----------|------------|---|-----------|------------|---|
|           | <b>UA</b>  | ZONE DU CENTRE ANCIEN MIXTE   |           | <b>A</b>   | ZONE AGRICOLE   |
|           | <b>UAa</b> | SECTEUR PATRIMONIAL AUTOUR DU CENTRE ANCIEN                         |           | <b>Aa</b>  | SECTEUR AVEC CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE                             |
|           | <b>UB</b>  | ZONE D'EXTENSION DES ZONES ANCIENNES DE LA VILLE                    |           | <b>Ac</b>  | SECTEUR DÉDIÉ À LA SPA  |
|           | <b>UBa</b> | SECTEUR DU SITE DU CHÂTEAU DE VAUX LE PÉNIL                         | NOUVEAUTÉ | <b>Ae</b>  | SECTEUR DÉDIÉ AUX ACTIVITÉS ÉQUESTRES                             |
|           | <b>UBb</b> | SECTEUR DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL                                 | NOUVEAUTÉ | <b>As</b>  | SECTEUR DÉDIÉ À L'HÉBERGEMENT ET AUX ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ      |
|           | <b>UC</b>  | ZONE DÉDIÉE À L'HABITAT MAJORITAIREMENT COLLECTIF                   | NOUVEAUTÉ | <b>At</b>  | SECTEUR DÉDIÉ AUX VOCATIONS TOURISTIQUE ET CULTURELLE             |
|           | <b>UD</b>  | ZONE DÉDIÉE À L'HABITAT MAJORITAIREMENT INDIVIDUEL                  |           | <b>N</b>   | ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE                                      |
| NOUVEAUTÉ | <b>UDc</b> | SECTEUR DES COTEAUX   | NOUVEAUTÉ | <b>Ne</b>  | SECTEUR DÉDIÉ AUX ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS EN EXTÉRIEUR |
| NOUVEAUTÉ | <b>UE</b>  | ZONE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS |           | <b>Ngv</b> | SECTEUR DÉDIÉ À L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE                      |
|           | <b>UH</b>  | ZONE DÉDIÉE AUX SECTEURS D'HABITATIONS INDIVIDUELLES GROUPÉES       | NOUVEAUTÉ | <b>Nl</b>  | SECTEUR DÉDIÉ AUX BERGES DE LA SEINE                              |
|           | <b>UI</b>  | ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET INDUSTRIELLES              | NOUVEAUTÉ | <b>Np</b>  | SECTEUR DÉDIÉ AUX PARCS ET JARDINS PUBLICS                        |
|           | <b>UIa</b> | SECTEUR DÉDIÉ À L'HÉBERGEMENT DES JEUNES TRAVAILLEURS               | NOUVEAUTÉ | <b>Nv</b>  | SECTEUR DÉDIÉ AUX ESPACES VERTS DE «NATURE EN VILLE»              |
| NOUVEAUTÉ | <b>UR</b>  | ZONE DÉDIÉE AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR CURIE)                | NOUVEAUTÉ | <b>Ns</b>  | SECTEUR NATUREL DE LA SEINE ET SES BERGES                         |
| NOUVEAUTÉ | <b>UR1</b> | SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR ACACIAS)            |           |            |   |
| NOUVEAUTÉ | <b>UR2</b> | SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR MOUSTIERS)          |           |            |   |
| NOUVEAUTÉ | <b>UR3</b> | SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR TROIS RODES)        |           |            |   |
| NOUVEAUTÉ | <b>UR4</b> | SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR ALBERT ROGIEZ)      |           |            |   |
| NOUVEAUTÉ | <b>UX</b>  | ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES MIXTES                        |           |            |   |

Rappel des correspondances du zonage





- ### LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RÉGLEMENTAIRES
- ESPACE BOISÉ CLASSÉ EXISTANT OU À CRÉER PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME
  - ESPACE VERT PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
  - EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME
  - MARE/PLAN D'EAU ET COURS D'EAU À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
  - ZONE HUMIDE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
  - ÉLÉMENT DE PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME
  - LISIÈRE DE PROTECTION DE 50 M DES MASSIFS FORESTIERS DE PLUS DE 100 HA
  - SECTEUR DE PROTECTION DES COMMERCES DE RDC AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME
  - PÉRIMÈTRE D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME
  - SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE DÉDIÉ À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME
  - PÉRIMÈTRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME
  - SENTIER ET CHEMIN À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME
  - ÉLÉMENT PATRIMONIAL À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME (MURS DE CLÔTURE, ÉLÉMENT DE MOBILIER, ...)
  - ALIGNEMENT D'ARBRES À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
  - MARGE DE RECTL OBLIGATOIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-17 DU CODE DE L'URBANISME (30 MÈTRES)
  - ARBRE PONCTUEL À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

## les premières orientations réglementaires

### Nota :

La réunion publique du **17 décembre 2025** viendra présenter le règlement plus en détail



\*soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface **mais dont la moitié de pleine terre minimum.**

|            |   | Emprise au sol maximum | Hauteur maximum   | Espace libre et plantations |
|------------|---|------------------------|---|-----------------------------|
| <b>UA</b>  | ZONE DU CENTRE ANCIEN MIXTE   | 60 % max.              | 10 m max au faîtage   | 30% min. pleine-terre*      |
| <b>UAa</b> | SECTEUR PATRIMONIAL AUTOUR DU CENTRE ANCIEN                         | 50 % max.              | 4,50 m max pour toiture terrasse pour les volumes de moins de 50 m <sup>2</sup> d'emprise                       | 40% min. de pleine-terre*   |
| <b>UB</b>  | ZONE D'EXTENSION DES ZONES ANCIENNES DE LA VILLE                    | 70 % max.              | 10 m max au faîtage   | 30% min. pleine-terre *     |
| <b>UBa</b> | SECTEUR DU SITE DU CHÂTEAU DE VAUX LE PÉNIL                         |                        | 4,50 m max pour toiture terrasse pour les volumes de moins de 50 m <sup>2</sup> d'emprise                       |                             |
| <b>UBb</b> | SECTEUR DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL                                 |                        |   |                             |
| <b>UC</b>  | ZONE DÉDIÉE À L'HABITAT MAJORITAIREMENT COLLECTIF                   | 80 % max.              | 12 m max  | 20% min. pleine-terre*      |
| <b>UD</b>  | ZONE DÉDIÉE À L'HABITAT MAJORITAIREMENT INDIVIDUEL                  | 25 % max.              | 9 m max au faîtage  | 50% min. de pleine-terre*   |
| <b>UDc</b> | SECTEUR DES COTEAUX   | 20 % max.              | 4,50 m max pour toiture terrasse pour les volumes de moins de 50 m <sup>2</sup> d'emprise                       | 60% min. de pleine-terre*   |
| <b>UE</b>  | ZONE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS | Non réglementée        | 15 m max  | 30% min. pleine-terre *     |
| <b>UH</b>  | ZONE DÉDIÉE AUX SECTEURS D'HABITATIONS INDIVIDUELLES GROUPÉES       | 50 % max.              | 9 m max au faîtage<br>4,50 m max pour toiture terrasse pour les volumes de moins de 50 m <sup>2</sup> d'emprise | 50% min. de pleine-terre*   |
| <b>UI</b>  | ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET INDUSTRIELLES              | 70 % max.              | 15 m max  | 20% min. pleine-terre*      |
| <b>UIa</b> | SECTEUR DÉDIÉ À L'HÉBERGEMENT DES JEUNES TRAVAILLEURS               |                        | plafonnée à 7,50 m dans une bande de 6 m des limites séparatives  | 10% min. pleine-terre*      |
| <b>UR</b>  | ZONE DÉDIÉE AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR CURIE)                | Non réglementée        | 12 m<br>avec dernier niveau en attique  | 30% min. pleine-terre *     |
| <b>UR1</b> | SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR ACACIAS)            |                        |   |                             |
| <b>UR2</b> | SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR MOUSTIERS)          |                        |   |                             |
| <b>UR3</b> | SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR TROIS RODES)        |                        |   |                             |
| <b>UR4</b> | SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR ALBERT ROGIEZ)      |                        |   |                             |
| <b>UX</b>  | ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES MIXTES                        | 70 % max.              | 15 m max<br>plafonnée à 7,50 m dans une bande de 6 m des limites séparatives                                    | 20% min. pleine-terre*      |

différenciation se fait sur les destinations et sous-destinations et prospects

secteurs faisant l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sectorielles

## les premières orientations réglementaires (suite)



|            |   | Emprise au sol maximum | Hauteur maximum  | Espace libre et plantations |
|------------|---|------------------------|--|-----------------------------|
| <b>A</b>   | ZONE AGRICOLE   | Non réglementée        | 8 m max (habitat autorisé)<br>12 m max (bâtiment agricole) | Non réglementée             |
| <b>Aa</b>  | SECTEUR AVEC CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE                             |                        | Non réglementée  |                             |
| <b>Ac</b>  | SECTEUR DÉDIÉ À LA SPA  |                        | 12 m max   |                             |
| <b>Ae</b>  | SECTEUR DÉDIÉ AUX ACTIVITÉS ÉQUESTRES                             |                        | 8 m max (habitat autorisé)<br>12 m max (bâtiment agricole) |                             |
| <b>As</b>  | SECTEUR DÉDIÉ À L'HÉBERGEMENT ET AUX ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ      |                        | 10 m max   |                             |
| <b>At</b>  | SECTEUR DÉDIÉ AUX VOCATIONS TOURISTIQUE ET CULTURELLE             |                        | en harmonie avec la hauteur des constructions existantes   |                             |
| <b>N</b>   | ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE                                      | Non réglementée        | 10 m max   | Non réglementée             |
| <b>Ne</b>  | SECTEUR DÉDIÉ AUX ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS EN EXTÉRIEUR |                        | 4 m max  |                             |
| <b>Ngv</b> | SECTEUR DÉDIÉ À L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE                      |                        | 4 m max  |                             |
| <b>Nl</b>  | SECTEUR DÉDIÉ AUX BERGES DE LA SEINE                              |                        | 4 m max  |                             |
| <b>Np</b>  | SECTEUR DÉDIÉ AUX PARCS ET JARDINS PUBLICS                        |                        | 4 m max  |                             |
| <b>Nv</b>  | SECTEUR DÉDIÉ AUX ESPACES VERTS DE «NATURE EN VILLE»              |                        | 4 m max  |                             |
| <b>Ns</b>  | SECTEUR NATUREL DE LA SEINE ET SES BERGES                         |                        | Non réglementée  |                             |

## La mixité des fonctions des zones urbaines



Les zones mixtes : UA, UB, UC, UD et UR



Les zones mono-fonctionnelles équipements : UE



Les zones mono-fonctionnelles économiques : UI et UX

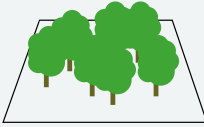
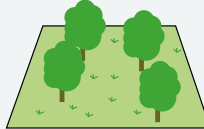

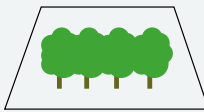

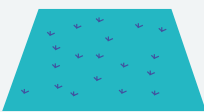





Les zones résidentielles : UH

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| AUTORISÉ                 | <span style="color: green;">■</span>  |
| AUTORISÉ SOUS CONDITIONS | <span style="color: orange;">■</span> |
| INTERDIT                 | <span style="color: red;">■</span>    |

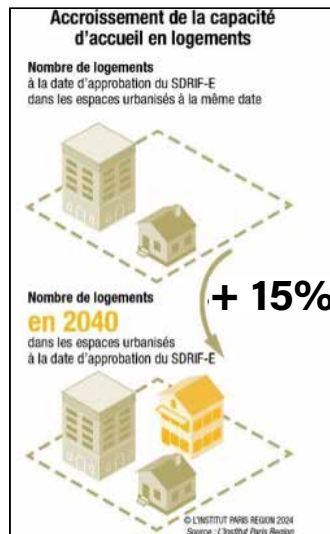
| DESTINATIONS / sous-destinations   | UA |     | UB |     |     | UC | UD |     | UE | UH | UI |     | UR |     |     |     |     | UX |
|--|----|-----|----|-----|-----|----|----|-----|----|----|----|-----|----|-----|-----|-----|-----|----|
|  | UA | UAa | UB | UBa | UBb |    | UD | UDc |    |    | UI | UIa | UR | UR1 | UR2 | UR3 | UR4 |    |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>   |    |     |    |     |     |    |    |     |    |    |    |     |    |     |     |     |     |    |
| Exploitation agricole  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Exploitation forestière  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| <b>HABITATION</b>  |    |     |    |     |     |    |    |     |    |    |    |     |    |     |     |     |     |    |
| Logement   | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Hébergement  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>   |    |     |    |     |     |    |    |     |    |    |    |     |    |     |     |     |     |    |
| Artisanat et commerce de détail  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Restauration   | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Commerce de gros   | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Activités de services avec accueil d'une clientèle                                 | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Hôtels   | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Autres hébergements touristiques   | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Cinéma   | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>             |    |     |    |     |     |    |    |     |    |    |    |     |    |     |     |     |     |    |
| Industrie  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Entrepôt   | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Bureau   | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Centre de congrès et d'exposition  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Cuisine dédiée à la vente en ligne   | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |    |     |    |     |     |    |    |     |    |    |    |     |    |     |     |     |     |    |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Salle d'art et de spectacles   | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Équipements sportifs   | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Lieux de culte   | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |
| Autres équipements recevant du public  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■  | ■  | ■   | ■  | ■  | ■  | ■   | ■  | ■   | ■   | ■   | ■   |    |

Un PLU plus soucieux de la santé, de l'environnement et du patrimoine

| PLU opposable                             | nouveau PLU                                |   |  |                           |
|---|--|---|--|---------------------------|
| 298,8 ha d'espaces boisés classés         | 312,2 ha d'espaces boisés classés          |    | + 13,4 ha d'espaces boisés classés                         | + 5,1%                    |
| 10,2 ha d'espaces verts protégés          | 11,9 ha d'espaces verts protégés           |    | + 1,7 ha d'espaces verts protégés                          | + 16,6%                   |
| 0 arbres protégés                         | 512 arbres protégés                        |    | + 512 arbres ponctuels protégés                            | NOUVEAUTÉ à Vaux-le-Pénil |
| 0,0 km linéaires d'arbres protégés        | 3,5 km linéaires d'arbres protégés         |    | + 9,7 km de linéaire d'arbres et de haies protégés         | NOUVEAUTÉ à Vaux-le-Pénil |
| 2,1 ha de plans d'eau protégés            | 4,9 ha de plans d'eau protégés             |    | + 2,8 ha de plans d'eau protégés                           | + 133%                    |
| 0 ha de zones humides                     | 31,6 ha de zones humides                   |  | introduction de la <b>protection des zones humides</b>     | NOUVEAUTÉ à Vaux-le-Pénil |
| 0,4 km/l de sentiers et chemins préservés | 34,3 km/l de sentiers et chemins préservés |  | + 33,9 km/l de chemins et sentiers                         | + 8465%                   |
| 0,0 km/l de sentiers et chemins préservés | 4,3 km/l de murs en pierres protégés       |  | introduction de la <b>protection des murs patrimoniaux</b> | NOUVEAUTÉ à Vaux-le-Pénil |
| 11 éléments de patrimoine                 | 215 éléments de patrimoine                 |  | + 204 éléments patrimoniaux                                | + 1945%                   |

Un choix porté sur plusieurs secteurs stratégiques pour répondre aux enjeux de la Loi SRU (25% de logements sociaux) et aux directives du SDRIF-E.

Un choix qui permet de mieux préserver les autres zones urbaines de la commune des enjeux de la densification régionale...



Les objectifs du SDRIF-E

= environ **+ 728** logements d'ici à **2040** au sein des **espaces urbanisés** de la commune



Le secteur Curie



Le secteur des Acacias



Le secteur des Moustiers



Le secteur Albert Rogiez



Le secteur des Trois Rodes

La programmation pour les logements sociaux :

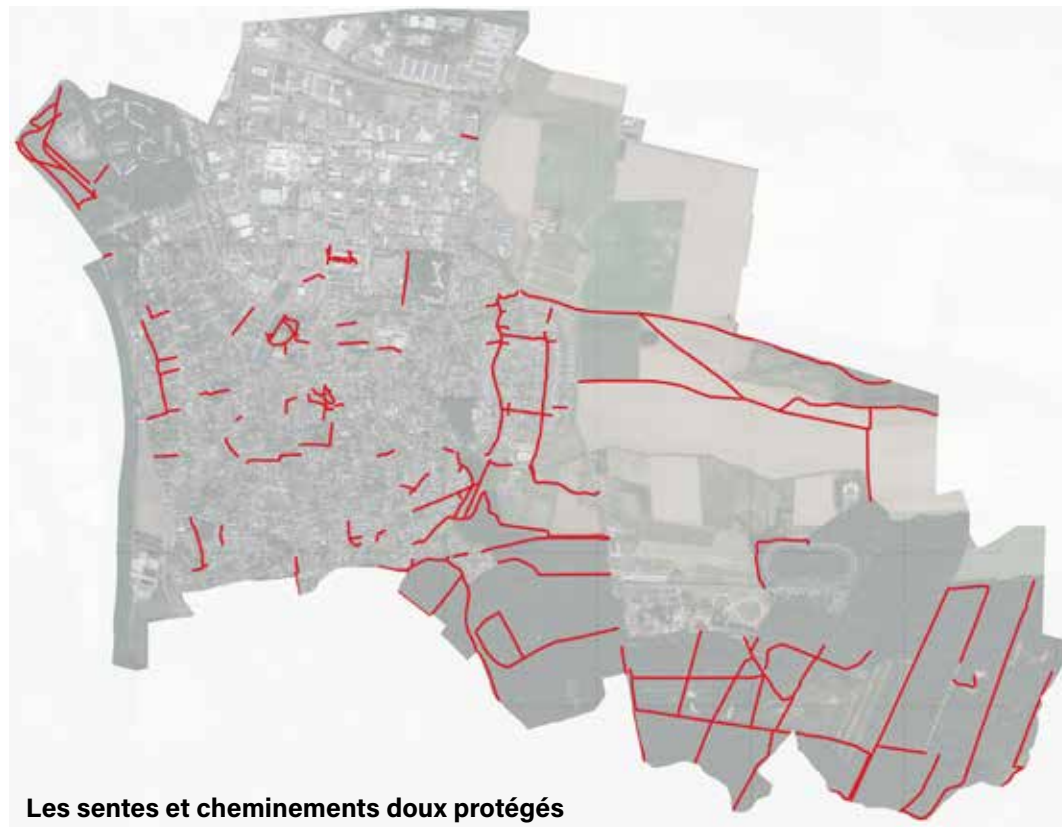
| n° | Parcelles/dénomination | Zone PLU | %        |
|----|------------------------|----------|----------|
| A  | Well Logistic          | UR       | 35% min. |
| B  | Les Acacias            | UR1      | 35% min. |
| C  | Les Moustiers          | UR2      | 35% min. |
| D  | Les Trois Rhodes       | UR3      | 25% min. |
| E  | Albert Rogiez          | UR4      | 25% min. |

**Nota :**

La réunion publique du **17 décembre 2025** viendra présenter les secteurs de mutations (présentation des OAP)

## Une meilleure prise en compte des mobilités douces :

- un inventaire des sentes, venelles et chemins a été opéré permettant de protéger la fonction de ces mobilités douces ;
- chacune des OAP veillera à densifier le maillage des mobilités douces ;
- le règlement prend en compte les prescriptions réglementaires du Plan des Mobilités de l'Île de France approuvé le 24/09/2025 ;
- de nouveaux emplacements réservés pour la complétude du maillage.



Les sentes et cheminements doux protégés

| n° | Nature du projet  | Bénéficiaire | Superficie            |
|----|---|--------------|-----------------------|
| 01 | Acquisition foncière pour la placette   | Ville        | 7 m <sup>2</sup>      |
| 02 | Élargissement de la rue du Général Grossetti entre la RD605 et la rue du Maréchal Juin                          | CAMVS        | 2155 m <sup>2</sup>   |
| 03 | Élargissement de la rue de la Montagne Saint-Gemme pour sécurisation mobilités douces                           | CD77         | 235 m <sup>2</sup>    |
| 04 | Création d'un cheminement doux pour relier le parc du Château des Egrefins à la rue Raymond Hervillard          | Ville        | 690 m <sup>2</sup>    |
| 05 | Élargissement de la rue de la Libération pour aménagements liés aux mobilités douces                            | Ville        | 375 m <sup>2</sup>    |
| 06 | Aménagement d'un parking public paysager  | Ville        | 682 m <sup>2</sup>    |
| 07 | Création d'un espace public de convivialité   | Ville        | 3 863 m <sup>2</sup>  |
| 08 | Création d'une voirie de désenclavement de la zone d'activités communautaire                                    | CAMVS        | 4 673 m <sup>2</sup>  |
| 09 | Création et aménagement d'un sentier piéton aménagé pour rejoindre le Parc Faucigny-Lucinge                     | Ville        | 5 573 m <sup>2</sup>  |
| 10 | Élargissement de la voirie pour aménagements liés aux mobilités douces  | Ville        | 14 924 m <sup>2</sup> |
| 11 | Création d'une liaison douce pour assurer la perméabilité Nord/Sud au sein de la zone d'activités communautaire | CAMVS        | 1 215 m <sup>2</sup>  |
| 12 | Création d'un accès à l'arrière du Groupe scolaire Gaston Dumont  | Ville        | 61 m <sup>2</sup>     |
| 13 | Création d'une voie piétonne en continuité du sentier existant  | Ville        | 110 m <sup>2</sup>    |

## Les emplacements réservés

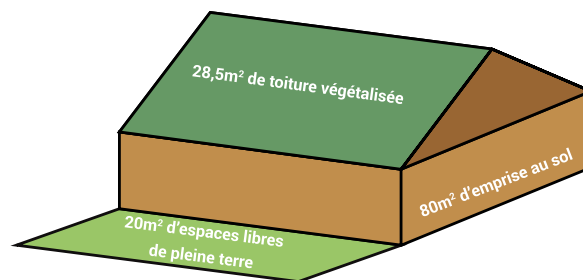
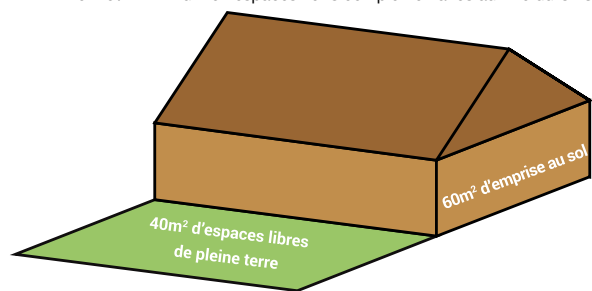
## Une meilleure prise en compte des enjeux d'écologie urbaine :

- augmentation des superficies des boisements protégés (Espace Boisé Classé ou Espace Vert Protégé);
- introduction de la protection des arbres ainsi que des principaux alignements d'arbres;
- introduction de la protection des zones humides inventoriées par la Région;
- application des nomenclatures du coefficient biotope de surface ou surface éco-aménagée; etc.



### → | EXEMPLE POUR UNE PARCELLE DE 100 M<sup>2</sup> EN ZONE UAa

- L'article 6 du règlement «traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions» indique, pour la zone UAa, que 40% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces libres :
  - dont 20% minimum en pleine terre
  - et 20% minimum en espaces verts complémentaires au titre du CBS



**Option 1**  
 On crée 40% d'espaces libres de pleine-terre (40 m<sup>2</sup>) et 60% d'emprise au sol bâtie (60 m<sup>2</sup>).  
 C'est la solution la plus simple

**Option 2**  
 On crée une surface de toiture végétalisée équivalant à 20% de la surface de l'unité foncière (20m<sup>2</sup>) mais pondérée par le coefficient correspondant (0,7) :  
 20m<sup>2</sup> / 0,7 = 28,5 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée  
 La création de la surface de toiture végétalisée permet d'étendre l'emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires.

## Le Coefficient biotope de surface

| Type de surfaces | Coefficient de pondération de 0 à 1  |
|------------------|--|
|                  | <b>Surfaces Imperméables COEFFICIENT = 0,0</b><br>1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...).  |
|                  | <b>Surfaces semi-perméables COEFFICIENT = 0,3</b><br>2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable).                             |
|                  | <b>Surfaces semi-ouvertes COEFFICIENT = 0,5</b><br>3. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, evergreen, ...). |
|                  | <b>Espaces verts sur dalle I COEFFICIENT = 0,5</b><br>4. Espaces vert sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.                               |
|                  | <b>Espaces verts sur dalle II COEFFICIENT = 0,7</b><br>5. Espaces vert sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.   |
|                  | <b>Espaces verts en pleine terre COEFFICIENT = 1,0</b><br>6. Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.   |
|                  | <b>Toiture classique COEFFICIENT = 0,2</b><br>7. Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.   |
|                  | <b>Mur végétalisé COEFFICIENT = 0,5</b><br>8. Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres   |
|                  | <b>Toiture végétalisée COEFFICIENT = 0,7</b><br>9. Végétalisation des toitures extensive ou intensive  |

| Type de surfaces favorables à la nature en ville                         | Surface éco-aménageable (SEA) |
|--|-------------------------------|
| B1 - arbre de haute tige (au moins 4,00 m de haut à l'âge adulte)        | 5 m <sup>2</sup>              |
| B1 - arbre de grand développement (au moins 15 m de haut à l'âge adulte) | 10 m <sup>2</sup>             |
| B1 - 1 m linéaire de haie composée d'espèces diversifiées                | 1 m <sup>2</sup>              |

### La préservation patrimoniale à Vaux-le-Pénil

Le code de l'urbanisme permet aux collectivités d'assurer la protection de leur patrimoine qu'il soit bâti ou non bâti (article L.151-19 du code de l'urbanisme).

Un travail d'inventaire a été établi pour recenser ces éléments qui sont au nombre de **215** (contre 11 dans le PLU opposable).

Cette protection est importante surtout si les éléments en question ne sont pas inscrits ou classés au titre des monuments historiques.

#### Quel(s) impact(s) pour les propriétaires concernés ?

L'objectif de la préservation est de maintenir les qualités de l'architecture locale, tout du moins dans son rapport à la qualification du paysage urbain dans une logique d'intérêt collectif.

Aussi, dès lors que votre maison est identifiée, la démolition de celle-ci ne sera pas autorisée.

Par ailleurs, et sans constituer une servitude telle que peut l'être l'Architecte des Bâtiments de France, tout projet sur façade et toiture devra préalablement être présenté à la commune pour s'assurer que les travaux prévus ne remettent pas en cause les motifs ayant concouru à la protection de votre maison dans le PLU.

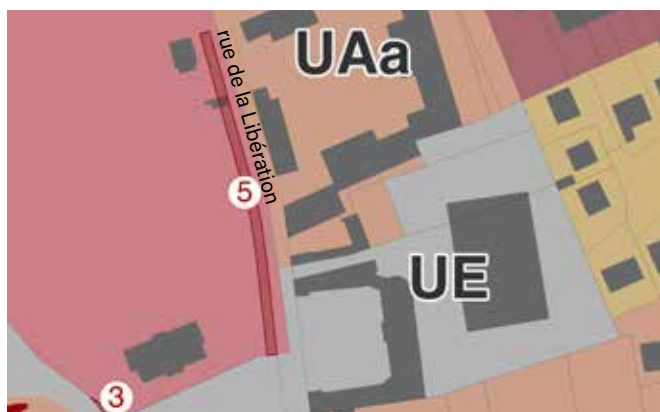
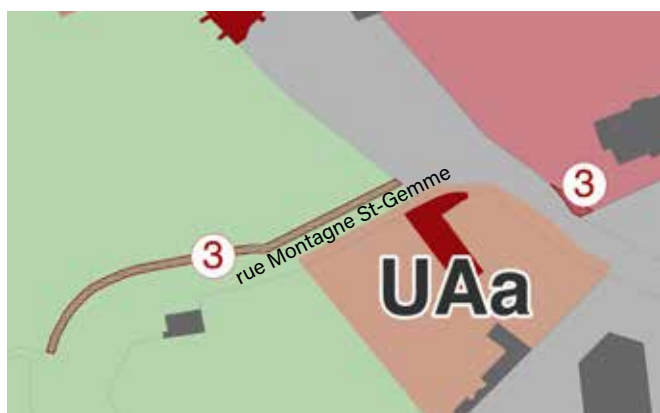
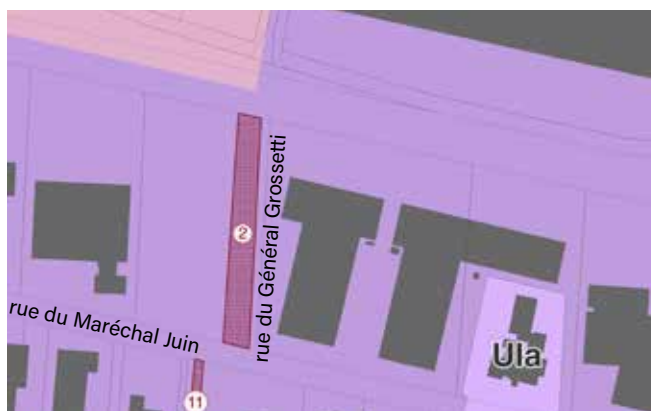
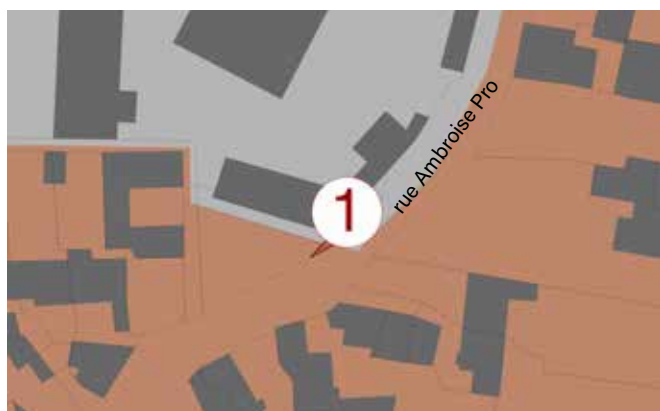
#### Article L151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.



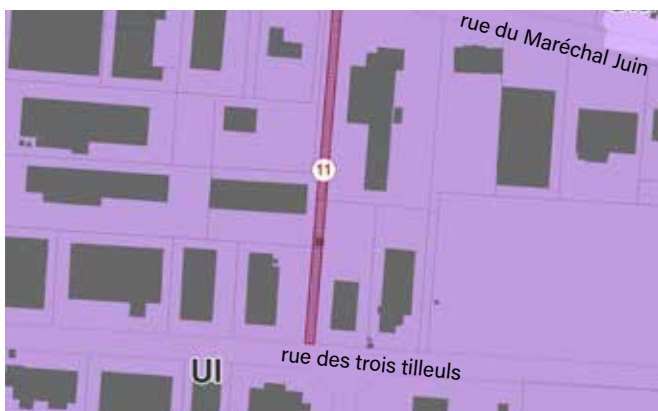
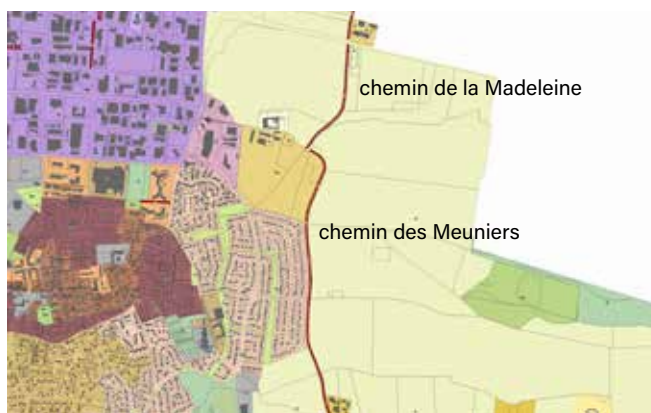
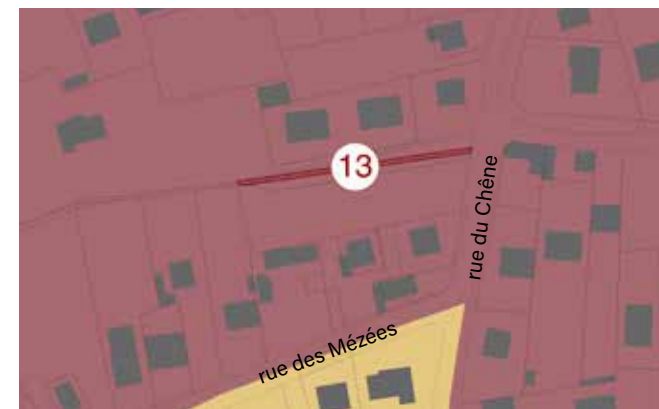
Les éléments protégés au titre du petit patrimoine

## de nouveaux emplacements réservés au service de l'intérêt général



| n° | Nature du projet   | Bénéficiaire | Superficie          |
|----|--|--------------|---------------------|
| 01 | Acquisition foncière pour la placette  | Ville        | 7 m <sup>2</sup>    |
| 02 | Élargissement de la rue du Général Grossetti entre la RD605 et la rue du Maréchal Juin                 | CAMVS        | 2155 m <sup>2</sup> |
| 03 | Élargissement de la rue de la Montagne Saint-Gemme pour sécurisation mobilités douces                  | CD 77        | 235 m <sup>2</sup>  |
| 04 | Création d'un cheminement doux pour relier le parc du Château des Egrefins à la rue Raymond Hervillard | Ville        | 690 m <sup>2</sup>  |
| 05 | Élargissement de la rue de la Libération pour aménagements liés aux mobilités douces                   | Ville        | 375 m <sup>2</sup>  |
| 06 | Aménagement d'un parking public paysager   | Ville        | 682 m <sup>2</sup>  |

## de nouveaux emplacements réservés au service de l'intérêt général

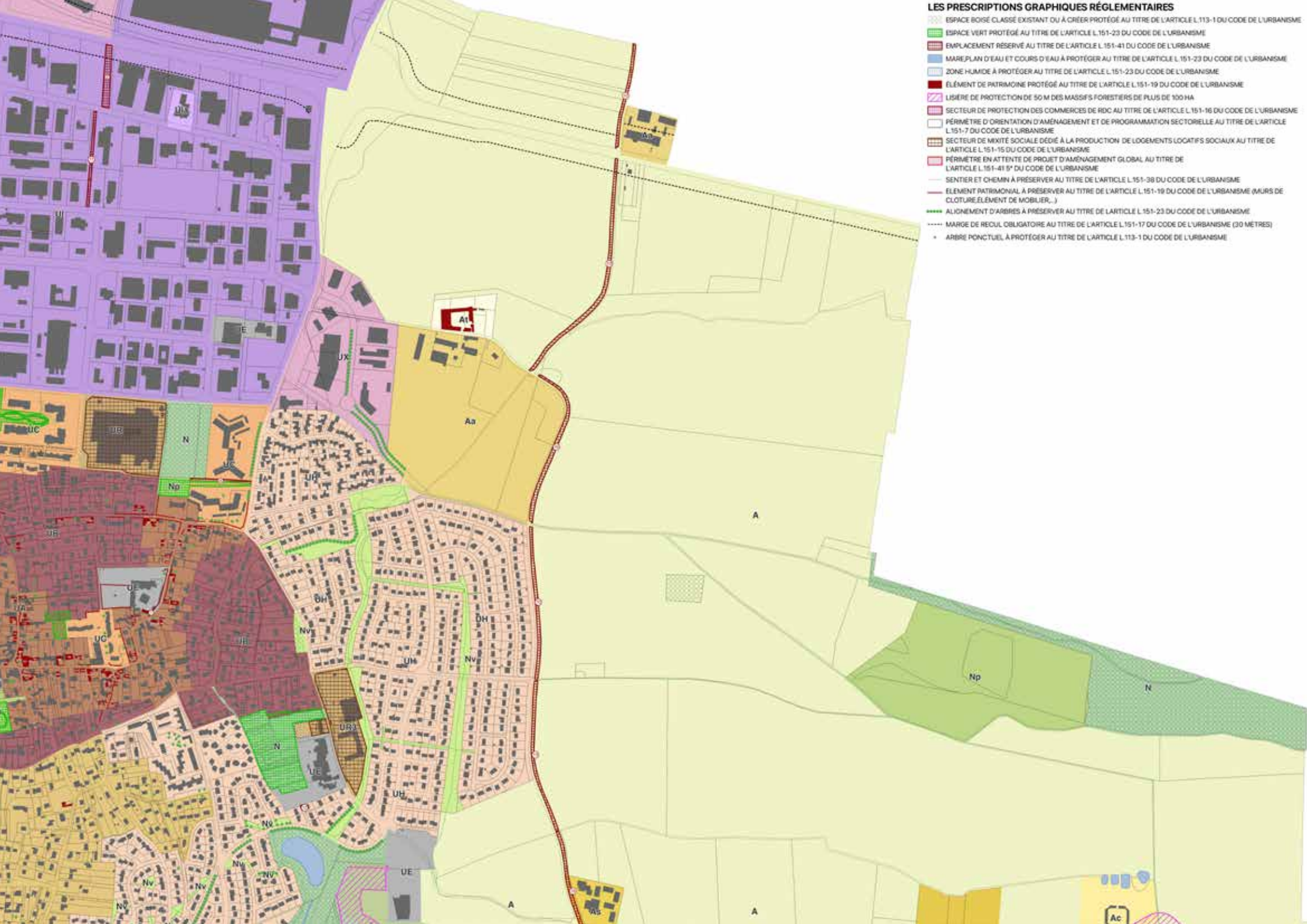


| n° | Nature du projet  | Bénéficiaire | Superficie            |
|----|---|--------------|-----------------------|
| 07 | Création d'un espace public de convivialité   | Ville        | 3 863 m <sup>2</sup>  |
| 08 | Création d'une voirie de désenclavement de la zone d'activités communautaire                                    | CAMVS        | 4 673 m <sup>2</sup>  |
| 09 | Création et aménagement d'un sentier piéton aménagé pour rejoindre le Parc Faucigny-Lucinge                     | Ville        | 5 573 m <sup>2</sup>  |
| 10 | Élargissement de la voirie pour aménagements liés aux mobilités douces  | Ville        | 14 924 m <sup>2</sup> |
| 11 | Création d'une liaison douce pour assurer la perméabilité Nord/Sud au sein de la zone d'activités communautaire | CAMVS        | 1 215 m <sup>2</sup>  |
| 12 | Création d'un accès à l'arrière du Groupe scolaire Gaston Dumont  | Ville        | 61 m <sup>2</sup>     |
| 13 | Création d'une voie piétonne en continuité du sentier existant (sentier de Graces)                              | Ville        | 110 m <sup>2</sup>    |

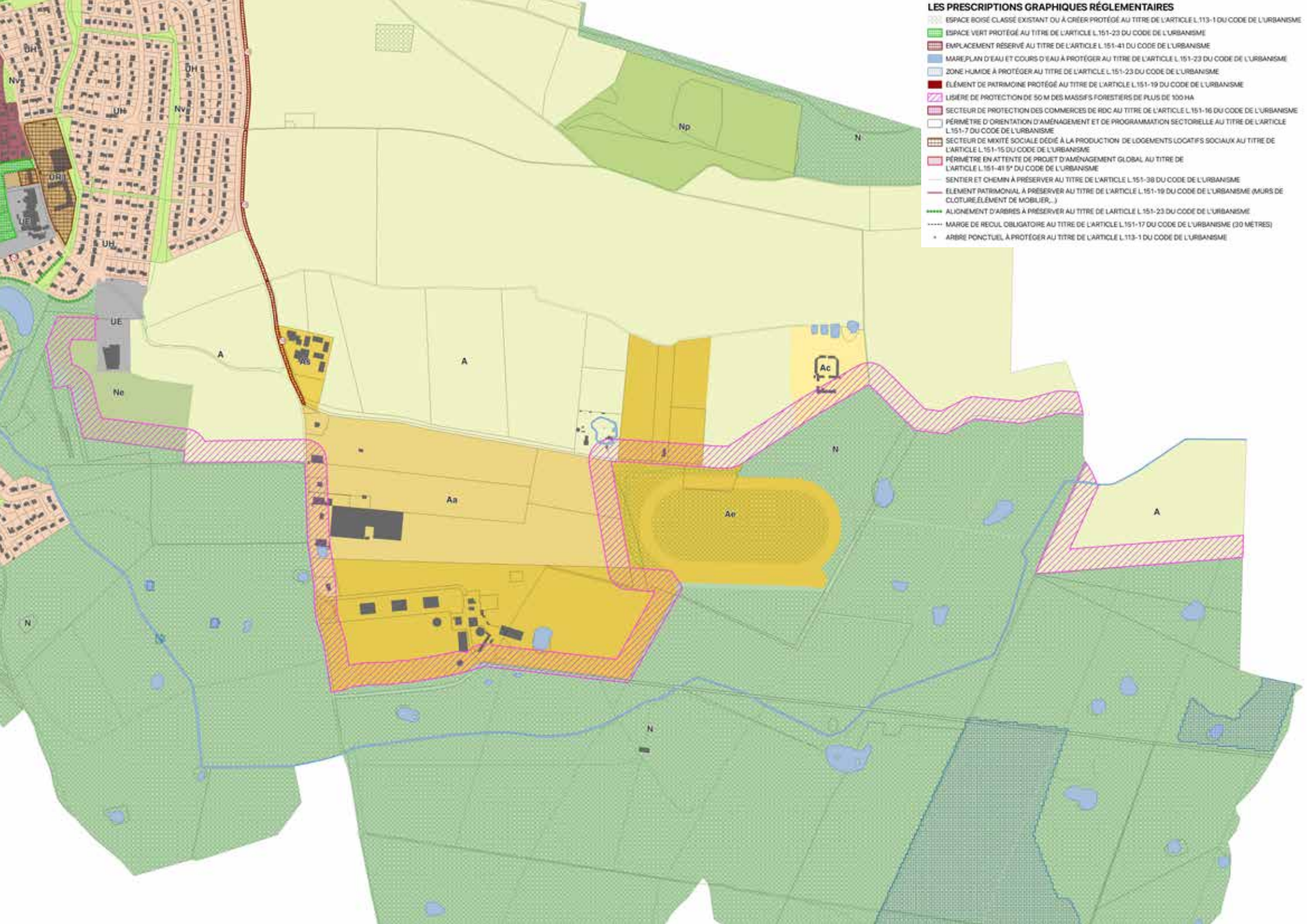
# Gros plan zonage







- ### LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RÉGLEMENTAIRES
- ESPACE BOISÉ CLASSÉ EXISTANT OU À CRÉER PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME
  - ESPACE VERT PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
  - EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME
  - MARE/PLAN D'EAU ET COURS D'EAU À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
  - ZONE HUMIDE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
  - ÉLÉMENT DE PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME
  - LISIÈRE DE PROTECTION DE 50 M DES MASSIFS FORESTIERS DE PLUS DE 100 HA
  - SECTEUR DE PROTECTION DES COMMERCES DE RDC AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME
  - PÉRIMÈTRE D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME
  - SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE DÉDIÉ À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME
  - PÉRIMÈTRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME
  - SENTIER ET CHEMIN À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME
  - ÉLÉMENT PATRIMONIAL À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME (MURS DE CLOTURE, ÉLÉMENT DE MOBILIER, ...)
  - ALIGNEMENT D'ARBRES À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
  - MARGE DE RECUIL OBLIGATOIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-17 DU CODE DE L'URBANISME (30 MÈTRES)
  - ARBRE PONCTUEL À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME



- ### LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RÉGLEMENTAIRES
- ESPACE BOISÉ CLASSÉ EXISTANT OU À CRÉER PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME
  - ESPACE VERT PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
  - EMPLACEMENT RÉSERVÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME
  - MARE/PLAN D'EAU ET COURS D'EAU À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
  - ZONE HUMIDE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
  - ÉLÉMENT DE PATRIMOINE PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME
  - LISIÈRE DE PROTECTION DE 50 M DES MASSIFS FORESTIERS DE PLUS DE 100 HA
  - SECTEUR DE PROTECTION DES COMMERCES DE RDC AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME
  - PÉRIMÈTRE D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME
  - SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE DÉDIÉ À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME
  - PÉRIMÈTRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 §1 DU CODE DE L'URBANISME
  - SENTIER ET CHEMIN À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME
  - ÉLÉMENT PATRIMONIAL À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME (MURS DE CLOTURE, ÉLÉMENT DE MOBILIER, ...)
  - ALIGNEMENT D'ARBRES À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME
  - MARGE DE REcul OBLIGATOIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-17 DU CODE DE L'URBANISME (30 MÈTRES)
  - ARBRE PONCTUEL À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME



**01**

## PRÉAMBULE

page 02

**02**

## LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

page 8

**03**

## TEMPS D'ÉCHANGES

page 28

**Merci de votre participation**