



## PIÈCE 02

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

RÉVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE : 29 juin 2023

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE :

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
Le Maire,  
Henri **DU BOIS DE MEYRIGNAC**

# PLAN LOCAL D'URBANISME



Ville de  
**Vaux-le-Pénil**

DOCUMENT POUR LE DÉBAT AU SEIN  
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 12  
DÉCEMBRE 2024



Agence d'architecture et d'urbanisme  
2 rue du Marais 93100 Montreuil  
tél. : 01 43 49 10 11  
mail : [contact@a4plusa.com](mailto:contact@a4plusa.com)  
[www.a4plusa.com](http://www.a4plusa.com)



## Sommaire

<b>Chapitre 01 - propos liminaire</b>	page 5
<b>Chapitre 02 - les grandes orientations du projet</b>	page 9
<b>Axe 1</b> - Un territoire au cœur des enjeux écologiques et environnementaux	page 10
<b>Axe 2</b> - Favoriser la mobilité pour tous tout en s'attachant à développer les mobilités durables	page 12
<b>Axe 3</b> - Répondre aux enjeux d'un territoire de cohésion pour le bien-vivre ensemble	page 13
<b>Axe 4</b> - Conforter les atouts économiques de la commune dans leur diversité et de façon respectueuse de l'environnement	page 14
<b>Axe 5</b> - Assurer un développement urbain maîtrisé et organisé pour une ville à taille humaine	page 16
<b>Chapitre 03 - carte de synthèse du PADD</b>	page 19
<b>Chapitre 04 - les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols</b>	page 23



---

## **CHAPITRE 01.**

### **PROPOS LIMINAIRES**

---

**Le PADD ou projet d'aménagement et développement durables est l'une des pièces maîtresses qui constitue la clef de voûte d'un plan local d'urbanisme visant à indiquer les souhaits de développement d'un territoire.**

**Il constitue le projet politique qui définit les orientations de développement en termes d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipements, de protection des espaces et de préservation.**

### Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ou PADD, est la colonne vertébrale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vaux-le-Pénil. **C'est un document synthétique qui doit faire apparaître clairement les grandes orientations retenues pour l'avenir du territoire.**

Il constitue donc le projet politique des Élus et doit être compréhensible par l'ensemble du public. Son contenu a été précisé et considérablement enrichi par les lois Grenelle II (du 12 juillet 2010), Accès au Logement et Urbanisme Rénové (du 24 mars 2014), Loi Climat et Résilience (du 22 août 2021) et Loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (du 10 mars 2023).

Dorénavant, le PADD précise :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 du code de l'urbanisme ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L.4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L.4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27 du code de l'urbanisme.

Le projet politique présenté ci-après résulte à la fois :

- de la prise en compte et de la traduction locale des orientations et objectifs des cadres supra-communaux ;
- des orientations politiques de développement urbain portées par les Élus notamment exposées dans la délibération cadre relative à la prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme, enrichis et amendés tout au long de la période de l'élaboration du document.

**La forme du PADD n'est pas définie par le code de l'urbanisme,** il peut être constitué d'un document écrit accompagné de documents graphiques, présentant des orientations générales

et schématiques pour le territoire. Bien que le PADD n'est pas opposable aux tiers, **il constitue cependant le document de référence du PLU.** L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à leur mise en œuvre.

### Les principes fondateurs du PADD

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant de garantir les principes suivants (article L.101-2 du code de l'urbanisme) :

#### 1° L'équilibre entre :

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

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

#### 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents



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

- 4° **La sécurité et la salubrité publiques;**
- 5° **La prévention des risques naturels** prévisibles, des risques miniers, **des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature;**
- 6° **La protection des milieux naturels et des paysages,** la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques;
- 6° bis **La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme;**
- 7° **La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement,** la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- 8° **La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

La Loi Climat et Résilience vient également introduire un nouvel article, l'article L.101-2-1 du code de l'urbanisme qui précise que l'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L.101-2 résulte de l'équilibre entre :

- 1° La maîtrise de l'étalement urbain;
- 2° Le renouvellement urbain;
- 3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés;
- 4° La qualité urbaine;
- 5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville;
- 6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers;
- 7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites;
- non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat

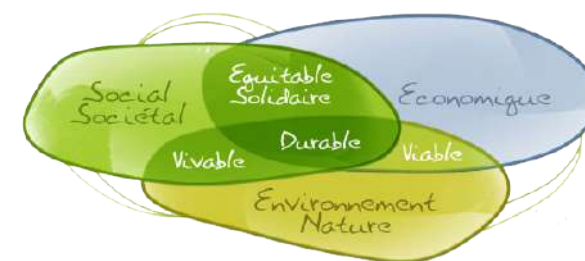
naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

### La notion de développement durable ...

**« Le développement durable est un mode de développement qui répond aux besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ».**

(Rapport Brundtland, 1987).





### une ville actrice de la transition écologique

Un territoire au cœur des enjeux écologiques et environnementaux

1

2

### une ville mobile et de proximité

Favoriser la mobilité pour tous tout en s'attachant à développer les mobilités durables.



3



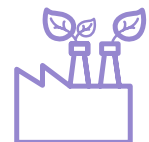
### une ville solidaire et résiliente

Répondre aux enjeux d'un territoire de cohésion pour le bien-vivre ensemble

4

### une ville innovante et dynamique

Conforter les atouts économiques de la commune dans leur diversité et de façon respectueuse de l'environnement



5

### une ville structurée et équilibrée

Assurer un développement urbain maîtrisé et organisé pour une ville à taille humaine



**Nota :** l'attention des lecteurs est attirée sur le fait que les axes du PADD ne revêtent pas de caractère d'importance ou de hiérarchie. Tous sont à considérer de la même façon dans le cadre d'une ambition politique globale et transversale. De même, certaines orientations sont présentes dans plusieurs axes du fait de la transversalité du thème abordé.





---

## **CHAPITRE 02.**

### **LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET**

---



## ORIENTATION STRATÉGIQUE 1.1.

## Protéger la biodiversité et les milieux naturels majeurs du territoire

## ORIENTATION 1 / Protéger et valoriser les espaces remarquables d'intérêt écologique, véritables réservoirs de biodiversité

- Protéger les **réservoirs de biodiversité majeurs du territoire** ainsi que les principaux boisements du territoire pour leur fonction tant écologique que paysager et pérenniser, dans le temps, leur fonction de poumons verts maillant le territoire
- Renforcer le **caractère paysager et environnemental de la Seine** et de ses berges, élément emblématique du territoire.
- Préserver les coteaux afin de valoriser les points de vue** et perspectives depuis et vers ces derniers.
- Préserver les différents points d'eau** (mares, étangs, rus, ...) ponctuant le territoire.

## ORIENTATION 2 / Contribuer à la préservation et/ou à la restructuration des continuités écologiques

- Assurer des liaisons écologiques entre les différents milieux naturels majeurs** et ainsi agir durablement et efficacement en faveur de la biodiversité en préservant et/ou en remettant en bon état les continuités écologiques vertes et bleues. On relèvera plus particulièrement les liaisons écologiques entre :
  - la Seine et les coteaux,
  - les principaux espaces verts et boisements du territoire,
  - et continuer la restauration des fonctionnalités écologiques des Berges de Seine.
- Faire de la trame végétale une composante majeure des projets urbains** dans une logique de continuité écologique et d'image de «ville-verte».
- Veiller à la préservation des lisières** entre les massifs boisés et les espaces urbanisés.
- Préserver, valoriser voire, parfois, reconstituer les **milieux humides existants sur le territoire**, source de biodiversité de premier plan, notamment les étangs, rus et mares nombreux sur le territoire.
- Veiller à la **préservation de la qualité des sols** et au confortement de la trame brune pour assurer une continuité au niveau des sols urbains.
- Contribuer à l'**amélioration de la trame noire** en luttant contre les pollutions lumineuses.
- Lutter contre l'étalement urbain pour préserver les continuités écologiques en :
  - persévérant dans le renouvellement de la ville sur elle-même et s'inscrire dans les objectifs de la Loi ZAN;
  - incitant à la réhabilitation et rénovation du bâti existant lorsque cela est possible.
- Assurer la **protection des arbres remarquables les plus significatifs** d'un point de vue de l'essence ou encore du point de vue contributif au paysage (en lien avec la valorisation de la trame verte).
- Encourager la perméabilité des clôtures** pour permettre la circulation des espèces végétales et animales.

## ORIENTATION STRATÉGIQUE 1.2.

## Mettre en œuvre une stratégie ambitieuse en matière de transition énergétique et environnementale

## ORIENTATION 3 /

## Organiser la sobriété et l'efficacité énergétique sur le territoire

- Limiter la consommation énergétique** en privilégiant des aménagements urbains et paysagers, des constructions et des réhabilitations du bâti qui :
  - recherchent des formes urbaines moins consommatrices d'énergies, dans le respect des tissus urbains existants;
  - intègrent les principes du bioclimatisme (confort d'été et d'hiver, orientation des constructions, inclinaison des pentes des toitures, exposition au vent, systèmes et matériaux améliorant l'absorption de la chaleur et des rayonnements...);
  - qui s'inscrivent dans la recherche d'une meilleure performance énergétique (amélioration de la qualité thermique, travaux de réhabilitation...).

## ORIENTATION 4 / Favoriser les constructions et les aménagements en s'appuyant sur l'exemplarité écologique

- Inciter à la réversibilité et à la modularité des nouvelles constructions** dans une logique d'adaptation du bâti aux besoins et usages évolutifs des populations.
- Faciliter la transformation du bâti existant** par le biais de réhabilitation, rénovation et changement de destination.
- Rechercher le réemploi de matériaux,
- avoir une gestion exemplaire des déchets et veiller à l'utilisation de matériaux bas carbone pour les aménagements urbains, les nouvelles constructions et la réhabilitation des constructions existantes.
- Inscrire les nouvelles constructions et les aménagements dans une **logique de pérennité et de durabilité**.

## ORIENTATION 5 /

## Promouvoir le développement et le foisonnement des énergies renouvelables

- Accompagner le développement des énergies renouvelables** (en lien avec la politique communale de ZAE n°1):
  - s'appuyer sur le potentiel de géothermie;
  - développer et renforcer les dispositifs de récupération de la chaleur fatale issues de la valorisation des déchets, des eaux usées, ...;
  - soutenir la production d'énergie
- solaire thermique et photovoltaïque dans les espaces urbanisés, sans compromettre la qualité architecturale du bâti;
- permettre l'utilisation de futures technologies innovantes œuvrant en faveur de la transition écologique.



## À RETENIR

## Réservoir de biodiversité

Espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non, est la plus riche ou la mieux représentée. En leur sein, les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant une taille suffisante.

## La trame verte et bleue...

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les documents de planification. La trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces ainsi qu'au bon état écologique des masses d'eau.

La trame brune est une expression forgée sur le modèle de la trame verte et bleue qui désigne les pratiques d'urbanisme visant le maintien ou le rétablissement de la continuité écologique des sols. En effet, si l'urbanisation se traduit par définition par une emprise foncière et par une artificialisation des sols, la composante pédologique des milieux a pourtant longtemps été oubliée dans les politiques de continuité écologique, alors que les sols sont essentiels au fonctionnement des écosystèmes.

La trame noire est un réseau formé de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité. Nées dans le sillage de la trame verte et bleue, l'objectif des trames noires est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse.

### OBJECTIF STRATÉGIQUE 1.3.

### Développer la résilience climatique de la ville

#### ORIENTATION 6 / Conforter la place de la nature en ville

- **Préserver autant que possible la végétation et les arbres existants** en tant qu'espaces de respiration urbaine, supports d'une trame verte discontinue.
- **Développer les îlots de fraîcheur** grâce à la présence du végétal et de l'eau (espaces verts, arbres à grand développement, parcs publics, toits végétalisés, façades végétalisées, présence de fontaines,...).
- **Encourager la plantation adaptée d'arbres et de végétation** en lien avec le contexte urbain, mais aussi adaptées aux effets du changement climatique.
- Favoriser la désimperméabilisation des sols et **œuvrer à la renaturation des espaces minéralisés.**
- Permettre la **végétalisation des constructions** et veiller à **renforcer la présence de pleine terre** à l'échelle de la ville.

#### ORIENTATION 7 / Concilier le développement du territoire et la santé humaine

- **Poursuivre l'amélioration de la gestion et de la collecte des eaux usées et pluviales** pour réduire au maximum les rejets dans les réseaux et la Seine et ainsi limiter les pollutions de la ressource en eau et de la production agricole.
- **Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'air** en :
  - poursuivant, lorsque cela est possible, l'apaisement des axes routiers;
  - limitant la places des véhicules thermiques et en encourageant les véhicules à faible émission de particules, autres polluants locaux (NOx) et gaz à effet de serre;
  - promouvant un urbanisme bioclimatique favorisant l'aération et le renouvellement de l'air.
- **Limiter l'impact des nuisances acoustiques** liées aux flux de déplacements sur les axes routiers et ferroviaires en :
  - tenant compte des périmètres de bruit des infrastructures de transports, notamment par le renforcement de la protection phonique et acoustique à proximité de ces infrastructures;
  - choisissant les vocations des projets de construction de manière à limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores;
  - incitant à la réduction des flux de déplacements, plus particulièrement les plus bruyants, en faveur de modes de déplacement plus vertueux et de la ville des proximités en agissant notamment sur la capacité de stationnement.
- **Organiser la compatibilité de voisinage entre les différentes destinations** : habitat, activité, logistique urbaine, équipement, pour limiter les nuisances subies, tout particulièrement aux abords de la ZA.
- **Œuvrer, de façon générale, pour un urbanisme favorable à la santé** au travers des orientations visant notamment à conforter la place de la nature en ville et à développer la pratique des mobilités actives.

#### ORIENTATION 8 / Limiter la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et aux effets du changement climatique

- **Limiter l'exposition des populations aux risques d'inondation et de ruissellement** en :
  - préservant autant que possible les zones d'expansions de crues en confortant la renaturation des berges des cours d'eau et autres étendues d'eau;
  - privilégiant une gestion des eaux pluviales à la parcelle et le recours à des techniques alternatives et naturelles (noues, mares, étangs, etc.);
  - encourageant la récupération des eaux de pluie (mise en place de collecteurs dans les opérations d'aménagement...);
  - amplifiant la perméabilité des sols.
- **Prendre en compte les risques de mouvement de terrain** dans les projets et les nouvelles constructions pour desserrer les mécanismes d'altération des structures bâties.



#### À RETENIR

**La résilience** est la capacité de tout système urbain et de ses habitants à affronter les crises et leurs conséquences, tout en s'adaptant positivement et en se transformant pour devenir pérenne.





## OBJECTIF STRATÉGIQUE 2.1.

## Améliorer l'offre et la qualité des mobilités quel que soit le mode utilisé

## ORIENTATION 9 /

## Soutenir le renforcement du réseau de transports en commun

- Inscrire la commune dans la stratégie des transports en commun menée à l'échelle de l'agglomération et de la région en lien avec les documents cadres.
- Appuyer l'évolution de l'offre locale en transports en commun pour assurer les connexions entre différentes polarités du territoire.
- Œuvrer à l'amélioration l'accessibilité des secteurs moins desservis et ayant vocation à se développer pour rendre cohérente la densité et l'organisation des mobilités sur la ville.
- Encourager la pratique de l'intermodalité.

## ORIENTATION 10 /

## Développer et encourager l'eco-mobilité et les mobilités douces

- Poursuivre l'aménagement du réseau cyclable de la ville (en lien avec le réseau communautaire et départemental), continu et sécurisé, ainsi que le développement de services et d'équipements facilitant l'usage du vélo (comme des stations de gonflage par exemple).
- Encourager les solutions de mobilité émergentes et partagées afin de mieux les intégrer dans l'usage et le partage de l'espace public : aménagements et offre de services favorables à la pratique du covoiturage et de l'auto-partage, bornes de recharge électrique, etc.
- Prévoir une offre de stationnement pour les vélos de façon adaptée et qualitative au sein des constructions et des projets pour tous les usagers, mais aussi aux abords des équipements et des lieux de centralité de la commune.
- Améliorer l'accessibilité piétonne du territoire pour tous, notamment en :
  - préservant et en étendant la trame piétonne existante ;
  - assurant la préservation des chemins ruraux et leur vocation, y compris dans le domaine privé, le cas échéant ;
  - veillant à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite lorsque cela est possible techniquement.
- Engager le réaménagement et la mise en valeur du réseau de chemins piétons, notamment sur les coteaux.
- Favoriser l'articulation avec les schémas directeurs des sentiers supra-communaux, notamment avec le sentier des Vignes.
- Permettre le développement de la logistique fluviale.

## À RETENIR

Le développement des **mobilités douces** ou **modes actifs** (modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, telle que la marche à pied et le vélo, mais aussi la trottinette, les rollers, etc.) permet de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

## OBJECTIF STRATÉGIQUE 2.2.

## Contenir l'usage de la voiture individuelle et sa place dans l'espace public ; assurer la sécurité des déplacements

## ORIENTATION 11 /

## Optimiser et repenser l'offre en stationnement automobile

- Adapter la politique de stationnement comme élément de gestion de la circulation automobile et d'incitation au report modal vers les transports collectifs et poursuivre l'organisation et la rationalisation des stationnements à proximité des sites fonctionnels de la commune (centre-ville, équipements, lieux de loisirs).
- Maintenir et développer une offre de stationnement suffisante pour les habitants et les visiteurs, tout particulièrement dans l'hypercentre (dépose minute pour l'accès des commerces).
- Maîtriser l'impact du stationnement dans l'espace public, source de nuisances lorsqu'il est mal maîtrisé.
- Favoriser, lorsque cela est possible, la mutualisation du stationnement.

## ORIENTATION 12 /

## Encourager la pacification des mobilités au sein de l'espace public

- Assurer une bonne gestion des axes circulations pour renforcer la sécurité routière et limiter les points noirs circulatoires, notamment sur les axes à forte circulation.
- Sécuriser les abords des lieux et équipements publics à l'égard des différents flux circulatoires et ainsi favoriser une cohabitation apaisée de la voirie et de l'espace public, notamment la côte Saint-Gemme.
- Accompagner l'organisation d'un réseau de logistique du dernier kilomètre en veillant à limiter les nuisances.
- Favoriser la perméabilité des mobilités entre le plateau et la Seine, en particulier au niveau des espaces naturels des coteaux, du château et du parc Faucigny-Lucinge.





## OBJECTIF STRATÉGIQUE 3.1.

**Assurer un niveau d'équipements et de services pour tous les habitants et accessibles par tous**

### ORIENTATION 13 / Une offre d'équipements et de services publics appréhendant les besoins futurs

- **Améliorer l'offre d'équipements et de services publics de la ville** en œuvrant à la modernisation et/ou à l'extension de ces derniers.
- **Appréhender les besoins futurs**, notamment pour les plus jeunes et les seniors, dans le cadre de la politique de développement de l'offre en équipements publics.

### ORIENTATION 14 / Encourager et soutenir le dynamisme associatif de la ville

- **Soutenir les associations locales**, créatrices de lien social et intergénérationnel.
- **Faciliter le développement d'espaces associatifs**.



## ORIENTATION STRATÉGIQUE 3.2.

**Mettre en œuvre une politique d'habitat assurant un véritable parcours résidentiel et une offre adaptée**

### ORIENTATION 15 / Développer une offre de logements pour tous et améliorer la fluidité du parcours résidentiel

- Proposer **une offre de logements qui soit adaptée à l'accueil et au maintien des familles**.
- **Anticiper le vieillissement de la population** en permettant le maintien à domicile et en organisant une réponse au besoin d'équipements et d'hébergements adaptés (EHPAD, résidence senior, résidence inter-générationnelle, ...).
- **Répondre aux enjeux de mixité sociale et intergénérationnelle**, à l'échelle de la commune et des quartiers en :
  - poursuivant les efforts de production et de répartition équilibrée des logements sociaux et s'inscrire pleinement dans les objectifs de la loi SRU ;
  - permettant la mixité à l'échelle du bâtiment ;
  - développant une offre de logements plus inclusive.
- **Faciliter l'accès des jeunes au logement** (travailleurs et étudiants).
- **Faciliter l'accès des actifs du territoire au logement**, et notamment les travailleurs clés essentiels.
- **Améliorer l'offre d'hébergement pour les autres publics spécifiques** dans une logique d'inclusion sociale.

### ORIENTATION 16 / Encourager la politique communale vers le mieux vivre dans son logement

- **Encourager le réinvestissement du logement vacant** en cherchant à développer les mesures d'adaptation du logement au cycle de vie de la population (vieillesse, handicap, décohabitation familiale, etc.).
- **Développer le déploiement d'une offre de logements qui met au premier plan la notion de confort** : thermique, acoustique, lumière, etc.
- **Favoriser l'adaptation et la mise en accessibilité** du parc de logement existant.



## À RETENIR

### La notion de parcours résidentiel ...

Le parcours résidentiel consiste à accompagner les locataires tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc.)

**L'inclusivité** se définit par la volonté d'accueillir toutes les personnes sur son territoire, y compris les publics fragilisés ayant besoin d'une attention particulière : personnes sans domicile fixe, en situation de handicap, en grande précarité, etc..



## Conforter les atouts économiques de la commune dans leur diversité et de façon respectueuse de l'environnement



### OBJECTIF STRATÉGIQUE 4.1.

#### Affirmer le dynamisme économique du territoire

##### ORIENTATION 17 / Encourager le développement du Parc d'Activités de Melun/Vaux-le-Pénil en faveur de son attractivité régionale

- En lien avec l'agglomération, **continuer à être acteur du rayonnement régional** de la zone d'activités.
- **Tendre vers une diversification des activités économiques et permettre une mixité des fonctions** tout en veillant à exclure celle à vocation d'habitat.
- Accueillir de nouvelles entreprises en veillant à **une bonne intégration paysagère et environnementale**.
- **Veiller à assurer une desserte efficace** de la ZAE par les transports en commun, les mobilités actives et les véhicules motorisés.

##### ORIENTATION 18 / Soutenir la diversification du tissu économique et des nouvelles formes de travail

- **Accompagner la mise en œuvre d'une desserte numérique performante** pour favoriser l'installation d'activités et permettre le télétravail dans de bonnes conditions et créer des lieux favorisant le travail à distance, la collaboration et la mise en réseau des entreprises.
- **Accueillir les micro-activités du secteur tertiaire ou de l'artisanat** dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le tissu résidentiel.
- Encourager la mutualisation des espaces et des outils afin de **favoriser l'émergence de l'économie collaborative** (plateformes de covoiturage, lieux d'échange d'outils, de savoirs et de compétences, ...).
- Accompagner les évolutions de l'offre commerciale (digitalisation, livraison...), notamment la ville du dernier kilomètre.
- **Permettre le développement de locaux adaptables, convertibles et modulables** sur l'ensemble du territoire pour accompagner le parcours de vie des entreprises et s'adapter aux principales évolutions dans un objectif de sobriété.
- Proposer **une offre de parc d'immobilier d'entreprises diversifiée** en typologie et surfaces.
- **Faciliter la requalification des bâtiments d'activités anciens** en privilégiant les sites bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun et en mobilités actives, et la présence de services de proximité (commerces, lieux d'animation, etc.).
- **Consolider l'offre « en équipements » de santé** sur le territoire.
- Attirer des activités liées à la transition écologique, énergétique et environnementale ou encore d'**entreprises éco-responsables**.

##### ORIENTATION 19 / Créer une dynamique commerciale forte et assurer la diversité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire

- **Soutenir le dynamisme commercial** et de services du centre-ville en s'adaptant aux besoins des habitants au travers la création, notamment, d'événements commerciaux, de marchés et de lieux éphémères par exemple.
- **Accompagner la complémentarité des commerces et des services** de la commune en évitant l'omniprésence de mono-activités dans un même secteur.
- **Faciliter l'accès aux commerces** par une organisation structurée du stationnement et des mobilités douces.
- **Protéger les commerces de proximité** afin d'éviter leur disparition et continuer à assurer le lien social avec les habitants.





## ORIENTATION STRATÉGIQUE 4.2.

### Placer l'agriculture comme un des piliers du projet d'avenir de Vaux-le-Pénil

**ORIENTATION 20 / Soutenir l'agriculture en protégeant les espaces agricoles viables autant que possible et encourager, lorsque cela est nécessaire, la diversification des usages**

- **Protéger les espaces agricoles viables autant que possible** tout en étant vigilant quant aux éventuels « conflits d'usage » entre les terres agricoles et les lisières urbaines (nuisances sonores et olfactives, épandages, ...).
- Engager un travail avec notamment la chambre d'agriculture ou le département pour sacraliser certains espaces agricoles et éviter le risque de rupture d'approvisionnement alimentaire.
- **Conforter les espaces agricoles dont l'usage est non-conforme** à la pratique, en agri-tourisme ou espace culturel par exemple.

**ORIENTATION 21 / Encourager la diversification de l'agriculture à Vaux-le-Pénil et développer une agriculture urbaine alternative et vertueuse**

- **Œuvrer à la diversification de la pratique agricole** comme le développement du maraîchage par exemple et ainsi favoriser les filières de circuit-court et la consommation de produits alimentaires locaux.
- Valoriser lorsque cela est possible **les espaces interstitiels pour le développement de micro-productions agricoles ou l'implantation d'espèces végétales nourricières.**
- **Encourager la création d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine** : jardins partagés, fermes pédagogiques, jardins cultivés en cœur d'îlot ou toiture terrasse.
- **Permettre les projets d'agri-tourisme** dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice de l'exploitation agricole.



## À RETENIR

**L'agriculture urbaine** se présente sous la forme de zones de maraîchage et d'élevage dans les villes et en périphérie des villes. Les espaces agricoles peuvent être aménagés directement sur le sol, dans les jardins résidentiels et communautaires, ou sur les toits des bâtiments. Les fruits et légumes sont cultivés en plein air ou sous serre. Les produits de l'agriculture urbaine sont consommés par les producteurs ou vendus sur des marchés urbains. L'agriculture urbaine est multifonctionnelle. Elle répond à plusieurs objectifs : participer à la sécurité alimentaire des ménages, fournir des aliments frais, créer des emplois, recycler les déchets urbains, valoriser les espaces vides et à l'abandon (friches, vacants, toits), contribuer à la formation de ceintures vertes, et renforcer la résilience des villes face au changement climatique.





## OBJECTIF STRATÉGIQUE 5.1.

## Maîtriser le développement démographique et urbain

## ORIENTATION 22 / Poursuivre l'accueil des nouveaux habitants en lien avec les objectifs des documents supra-communaux

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants (principalement des familles, des jeunes ménages et des actifs) grâce à une **croissance démographique confortée, mais maîtrisée**.
- **Phaser et répartir le développement de la commune de façon maîtrisée et harmonieuse dans le temps** et sur le territoire afin que les équipements publics puissent être en mesure d'ajuster leur capacité de fonctionnement.

## ORIENTATION 23 / Assurer une production de logements en lien avec les mutations sociétales et ce, de façon programmée et progressive

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune, mais aussi au desserrement des ménages, **environ 750 logements doivent être produits à l'horizon 2040**. Ce point vise également à inscrire le PLU communal en compatibilité avec le document régional.
- Au sein des secteurs de projets identifiés (site de l'hôpital, site de la friche Curie, site des Moustiers, site des Trois Rodes et site des Acacias), **mettre en place un échéancier de l'urbanisation** pour assurer les conditions d'un développement maîtrisé.
- **Poursuivre le développement du parc social** en se dotant d'outils réglementaires adaptés.



## OBJECTIF STRATÉGIQUE 5.2.

## Organiser une gestion de l'urbanisation la plus économe possible en matière de foncier artificialisé

## ORIENTATION 24 / Valoriser l'enveloppe urbaine et le développement de l'intensification urbaine sans omettre les qualités intrinsèques du tissu existant

- **Privilégier les espaces en densification et au renouvellement urbain** pour limiter la pression sur les espaces agricoles, naturels et forestiers et valoriser les espaces déjà équipés par la collectivité.
- **Poursuivre la diversification du parc de logements dans sa taille, sa forme, son type, sa temporalité...** afin de répondre à une pluralité de profils et d'âges,
- **Assurer une densification mesurée** en proposant un habitat qualitatif qui s'affranchit du seul modèle de la maison individuelle : maisons de villes, logements intermédiaires, petits collectifs, (...),
- **Assurer la qualité des opérations par l'aménagement d'espaces collectifs et partagés** structurant la vie des quartiers et générer «un sentiment d'appropriation de son quartier»,
- **Maîtriser l'urbanisation hors de l'enveloppe urbaine** principale tout en permettant aux habitations existantes des secteurs d'urbanisation diffuse d'évoluer a minima.

## ORIENTATION 25 / Œuvrer pour un renforcement de la structuration urbaine

- Renforcer la densité humaine et de logements dans les quartiers centraux (de façon rationnelle) pour conforter le dynamisme économique et social et accentuer la notion de centralité.
- renforcer la centralité urbaine du centre-ville en favorisant une forte mixité fonctionnelle en s'appuyant sur la présence des commerces, des équipements, des services et des espaces publics aménagés.

## ORIENTATION 26 / Construire le patrimoine de demain au travers d'un urbanisme durable

- **Faciliter l'expression architecturale des nouveaux aménagements et projets de construction** en lien avec les enjeux environnementaux, économiques et sociaux, tout en prenant en compte le patrimoine existant.
- **Renforcer l'exigence sur la qualité architecturale et urbaine des constructions** de manière à conserver un cadre de vie agréable pour les citoyens.
- **Penser la place de la nature et du végétal** en lien avec le patrimoine urbain existant et futur, dans un objectif de valorisation du patrimoine.
- **Aménager et planter le patrimoine végétal et arboré de demain** en contribuant ainsi à renforcer la biodiversité.





## OBJECTIF STRATÉGIQUE 5.3.

**Consolider les éléments singuliers pour favoriser la ville agréable****ORIENTATION 27 /****Améliorer la qualité et le confort de l'espace public**

- **Favoriser la pérennité des espaces publics** en impliquant les habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie (appropriation des espaces publics = meilleure qualité et espaces plus sûrs).
- Favoriser les déplacements doux, notamment piétons, en intégrant des aménagements qualitatifs de l'espace public.
- **Apporter de la qualité paysagère aux entrées de ville.**
- **Faire vivre et favoriser des espaces publics** en tendant vers un développement plus durable.

**ORIENTATION 28 /****Protéger et valoriser les éléments du patrimoine paysager, urbain et architectural**

- **Assurer la préservation de bâtiments et d'ensembles urbains remarquables** et d'intérêt.
- **Mettre en valeur de l'histoire locale et du patrimoine** au travers de la micro-signalétique patrimoniale, du parcours urbain ou encore des parcours de découverte.
- **Assurer une intégration qualitative des projets dans les séquences urbaines ou éléments protégés** (architecture, volumétrie des constructions, composition de la trame viaire, végétalisation, etc.).
- **Préserver les cônes de vue et les perspectives remarquables** sur le grand paysage (belvédères des coteaux, notamment)





---

## **CHAPITRE 03.**

### **CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD**

---





## LÉGENDE DU PADD

- protéger les milieux boisés et forestiers les plus significatifs, véritables réservoirs de biodiversité
- espaces naturels à préserver de l'urbanisation et à valoriser
- mares, cours d'eau et plans d'eau à préserver pour valoriser la trame bleue du territoire communal
- préserver les espaces agricoles pour assurer le développement des pratiques agricoles
- coeur d'îlot végétal afin de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur et la développer la trame verte « en ville »
- lisières naturelles et agricoles à préserver de l'urbanisation
- préserver / constituer la trame verte de la commune en permettant la constitution de corridors écologiques
- conforter les espaces urbanisés de l'enveloppe urbaine au travers d'une densification maîtrisée et adaptée au contexte
- contenir l'urbanisation des secteurs de hameaux et des différents écarts au sein des milieux naturels et agricoles
- cadrer l'urbanisation sur le coteau afin de préserver des vues sur la Seine mais aussi de garantir une densité végétale
- projet de renouvellement urbain à vocation principale résidentielle
- engager les réflexions sur la mutation de l'hôpital en un lieu aux vocations mixtes
- préserver et valoriser les principaux éléments constitutifs du patrimoine de la ville (indication non exhaustive)
- renforcer l'animation et la polarité commerciale du centre-ville en protégeant, notamment, le commerce de proximité ou encore en développant de nouvelles activités et services dans le respect du tissu urbain
- moderniser et développer la ZA dans une approche environnementale et paysagère qui soit qualitative
- favoriser la requalification des zones d'activités et/ou engager leur mutation à moyen/long termes
- aménager des espaces de transition et de mixité fonctionnelle autour de la zone d'activités
- zones humides ou secteurs à caractère humide à préserver pour assurer la trame bleue communale

- engager les réflexions sur la requalification de la darse en vue d'intégrer un projet à vocation loisirs ou touristique
- requalifier et développer les polarités commerciales des quartiers
- maintenir les installations dans la pratique agricole en permettant aussi une diversification des usages (tourisme, services)
- renforcer les équipements et aménagements publics
- traiter qualitativement les entrées de ville afin d'assurer, notamment, une meilleure sécurisation des flux de mobilité
- compléter le maillage des mobilités douces en continuité des aménagements existants et en direction des polarités
- réfléchir à la complétude du maillage au sein de la zone d'activités

- réseau viaire magistral de circulation routière
- limites communales de Vaux-le-Pénil



0 500 1000 m



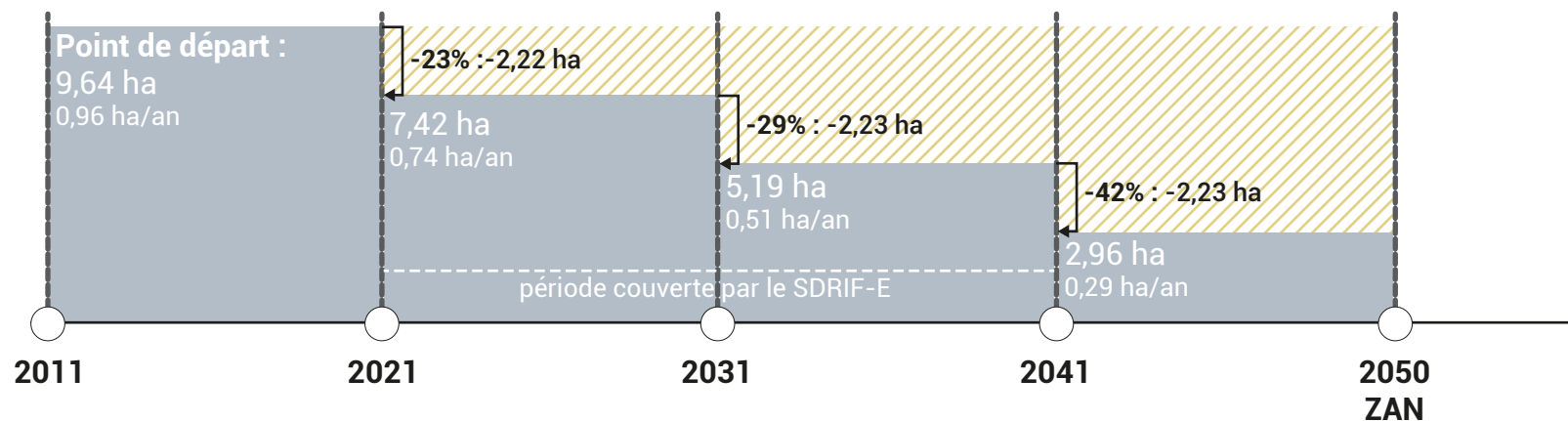
---

## **CHAPITRE 04.**

### **LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS**

---

## Vers le «Zéro Artificialisation Nette» en Île-de-France trajectoire Vaux-le-Pénil



La lutte contre l'étalement urbain fait écho à la consommation du foncier comme préoccupation environnementale. L'étalement des villes entraîne l'artificialisation des sols et éloigne les populations de l'accès à l'emploi et aux services. Cette périurbanisation génère ainsi un mitage des espaces agricoles et naturels, mais aussi engendre une hausse des gaz à effet de serre. Initié par la Loi Grenelle 2, le PADD des Plans Locaux d'Urbanisme doivent fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Conscient de ces enjeux environnementaux, le législateur est intervenu par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) pour renforcer le principe d'une «utilisation économe des espaces». La Loi Climat et Résilience a, quant à elle, appuyée les objectifs chiffrés...

### Un scénario de développement maîtrisé

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme dispose que le Plan Local d'Urbanisme doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La ville privilégie une croissance démographique maîtrisée et harmonieuse conduisant à une population qui pourrait avoisiner les 12 500 habitants à l'horizon 2040.

Cette orientation doit permettre à Vaux-le-Pénil de répondre à plusieurs enjeux :

- poursuivre sa politique d'accueil de nouveaux habitants et apporter une réponse face à la demande en logements ;
- faciliter le parcours résidentiel des habitants ;
- satisfaire aux obligations légales émanant des documents supra-communaux ;
- travailler au renouvellement urbain des friches et des tissus mutables existants afin de mieux qualifier notre territoire .

### Une consommation foncière inférieure au précédent PADD ...

La protection et la valorisation des paysages, des boisements et des milieux naturels remarquables constituent une orientation fondamentale du projet de PLU. Ces espaces seront protégés de toute urbanisation. Le projet de PLU vise par ailleurs un développement urbain modéré.

L'objectif est double : il s'agit de protéger rigoureusement l'environnement tout en favorisant la production d'une offre de logements qui contribue de façon significative au maintien d'une population active résidente et au respect des obligations de production mises en place à l'échelle régionale.

Pour ce faire, la commune souhaite centrer le développement au sein de son enveloppe urbaine en limitant ainsi les possibilités d'urbanisation en étalement urbain. Malgré ces enjeux de développement auxquels la commune est tenue, celle-ci entend donc maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire, conformément aux dispositions de la Loi Climat & Résilience.

Sur les logements à produire à échéance du Plan Local d'Urbanisme, la ville prévoit de réaliser l'application de son projet essentiellement au sein de l'enveloppe urbaine, notamment au travers de la mobilisation prioritaire des friches et des potentialités existantes comme la friche Well logistic (site Curie), le site de l'Hôpital, le site des Moustiers, le site des Trois Rodes et le site des Acacias.

Par ailleurs, le projet de PLU vise à réduire sa consommation d'espace par rapport à la consommation foncière observée sur la période 2011-2021 (à savoir 9,64 ha d'après les données du portail national de l'artificialisation des sols).

Conformément aux dispositions de la Loi Climat & Résilience et de l'application du projet de SDRIFe qui pose les bases d'une trajectoire régionale de réduction de 23% minimum de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021, le plafond de consommation foncière autorisée sur les 10 années suivantes sur la commune est de 7,42 ha, puis de 5,19 ha sur les 10 années suivantes (cf. schéma d'illustration ci-contre).

Néanmoins, la commune entend aller plus loin encore avec la mise en place d'un plafond de consommation foncière quasi-nul, les seuls secteurs dédiés à l'urbanisation à échéance 2040 sont au sein des enveloppes urbaines actuelles ou sur des secteurs déjà artificialisés.

## Des orientations claires en matière de lutte contre l'étalement urbain

Outre les orientations quantitatives, le PADD de la commune de Vaux-le-Pénil propose plusieurs actions claires en matière de lutte contre l'étalement urbain, notamment :

- orientation 1 / Protéger et valoriser les espaces remarquables d'intérêt écologique, véritables réservoirs de biodiversité,
- orientation 2 / Contribuer à la préservation et/ou à la restructuration des continuités écologiques,
- orientation 4 / Favoriser les constructions et les aménagements en s'appuyant sur l'exemplarité écologique,
- orientation 6 / Conforter la place de la nature en ville,
- orientation 24 / Valoriser l'enveloppe urbaine et le développement de l'intensification urbaine sans omettre les qualités intrinsèques du tissu existant
- orientation 25 / Œuvrer pour un renforcement de la structuration urbaine

Le fil rouge de ce projet repose sur la nécessité désormais de tenir compte de l'évolution d'ici 2050 du réchauffement climatique et d'intégrer, au-delà des efforts à poursuivre pour réduire nos émissions de gaz à effet de serre, un projet qui se veut équilibré entre toutes les fonctions de la ville et ses besoins.

En outre, l'un des principes de cet urbanisme renouvelé est, par ailleurs, de rechercher des solutions face aux pressions sur la biodiversité en particulier dans nos espaces urbains.





