



PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉUNION PUBLIQUE #4

MERCREDI 17 DÉCEMBRE 2025

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

RÉUNION DE PRÉSENTATION DU **RÈGLEMENT ÉCRIT**
ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



01

PRÉAMBULE

page 02

02

**LES PRINCIPALES
CARACTÉRISTIQUES DU
RÈGLEMENT ÉCRIT**

page 08

03

**LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

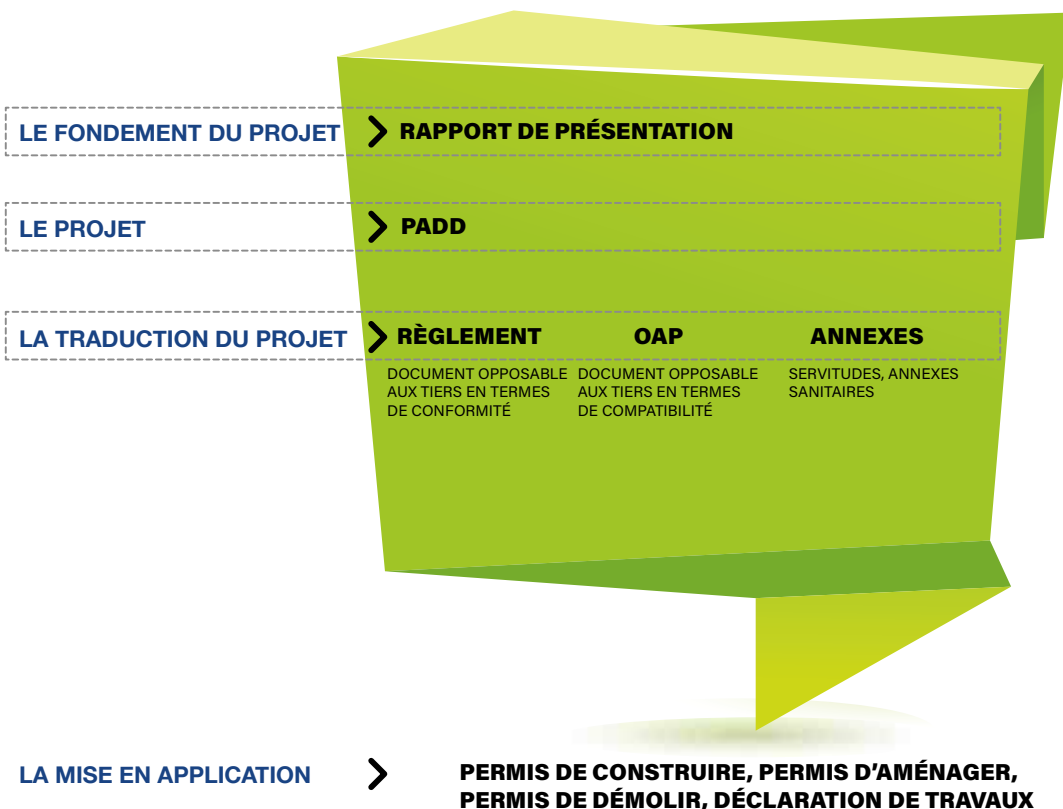
page 27

04

**TEMPS D'ÉCHANGES ET SUITE
PROCÉDURE**

page 37

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.

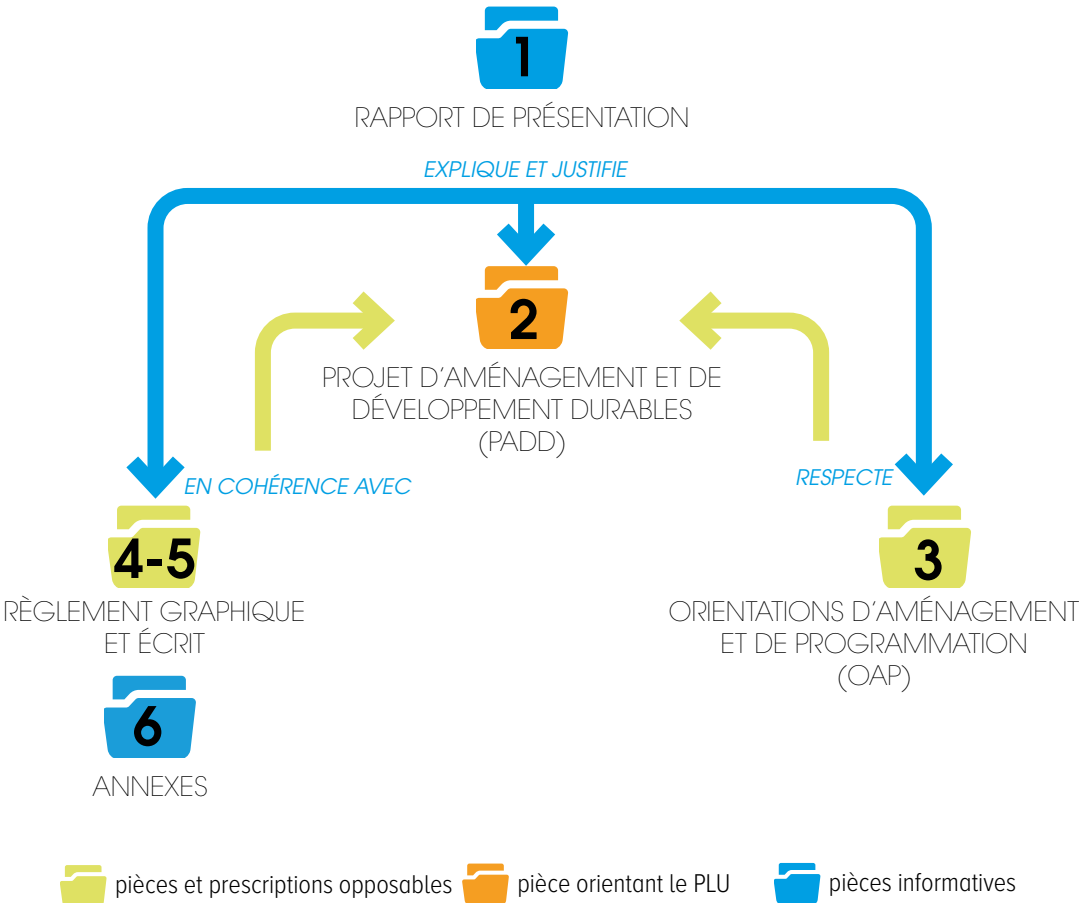
le règlement

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

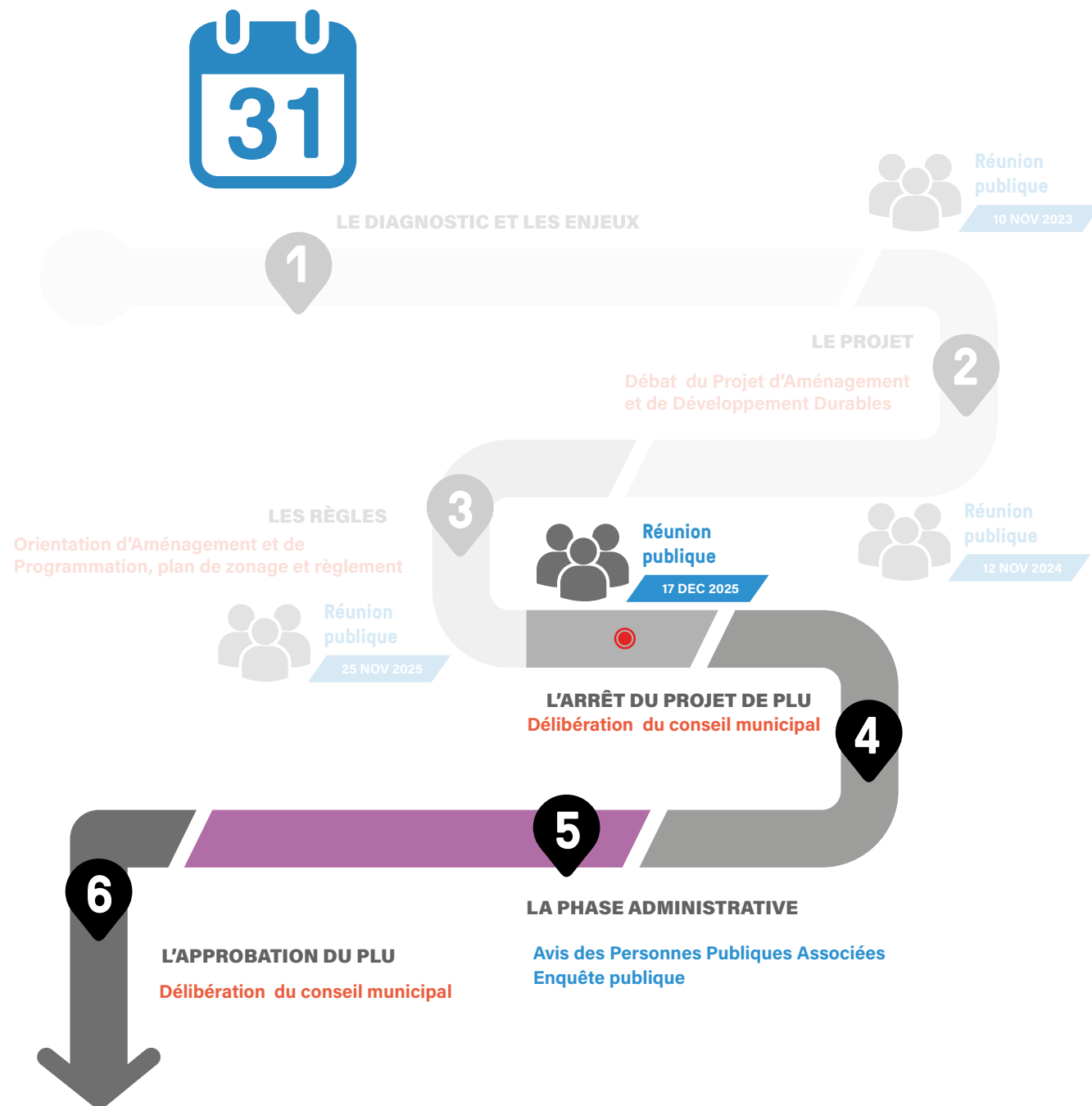


→ | L'ENJEU EST DE RENDRE CES DOCUMENTS LISIBLES ET COMPRÉHENSIBLES

Où en sommes nous ?



PHASES



Une procédure menée en concertation avec vous

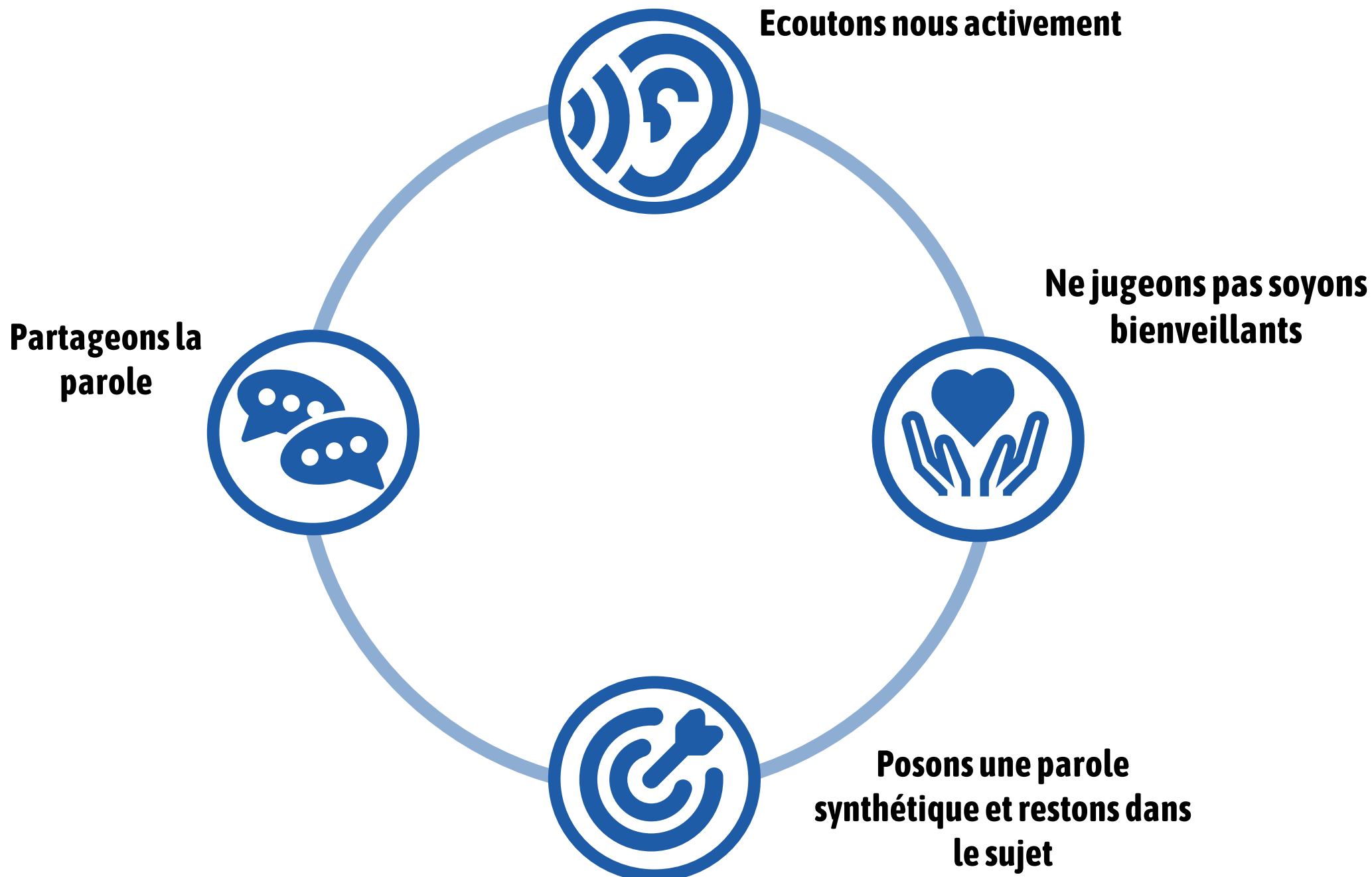


LA CONCERTATION
POUR ENRICHIR ET FÉDÉRER



- **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

Quelques règles usuelles pour la réunion ...





01

PRÉAMBULE

page 02

02

**LES PRINCIPALES
CARACTÉRISTIQUES DU
RÈGLEMENT ÉCRIT**

page 08

03

**LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

page 27

04

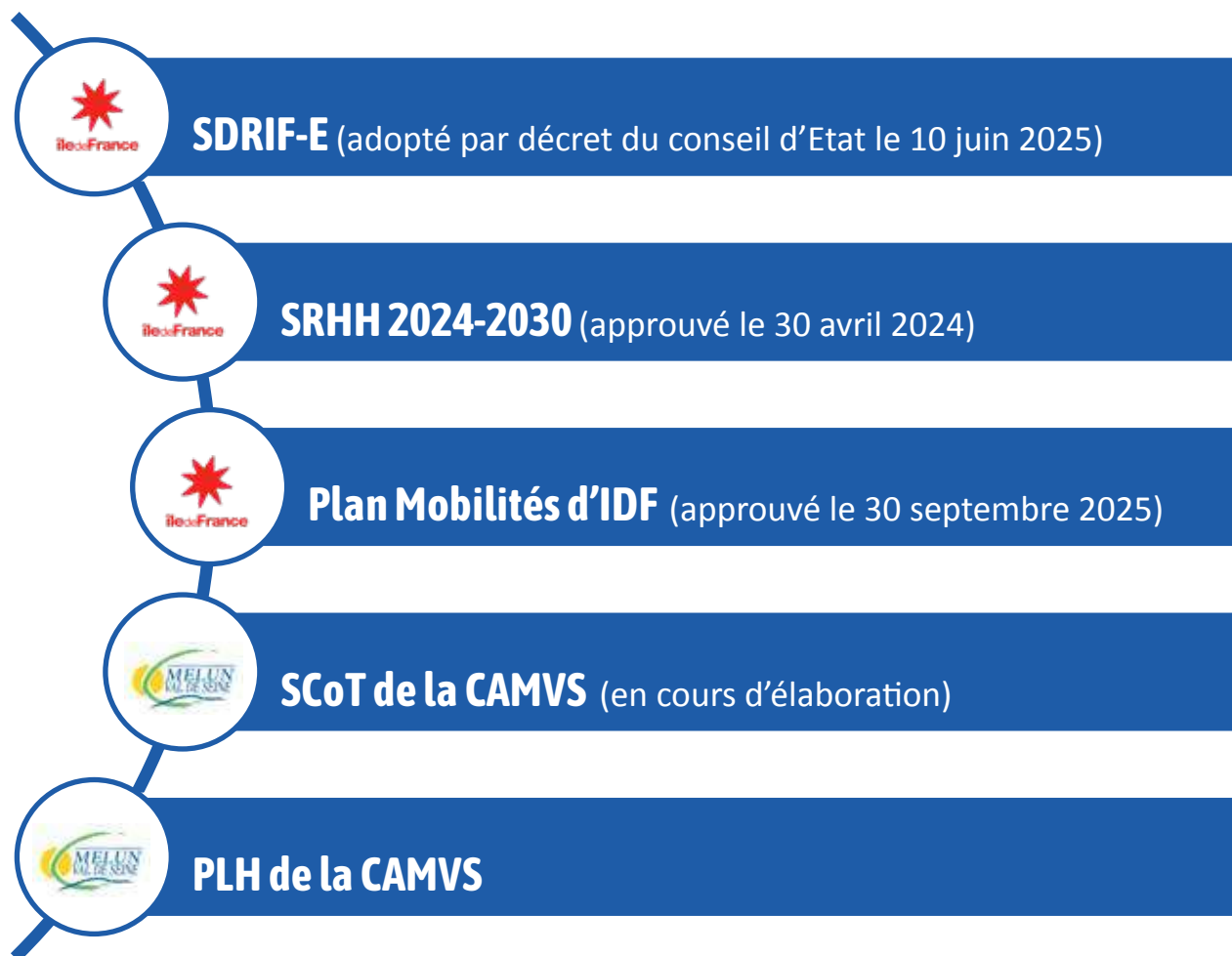
**TEMPS D'ÉCHANGES ET SUITE
PROCÉDURE**

page 37

Le cadre supra-communal

Différents documents qui cadrent la traduction réglementaire du PLU

UN DOCUMENT QUI DOIT TROUVER SA PLACE DANS UN MÉANDRE DE DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AVEC LESQUELS LE PLU DOIT, NOTAMMENT, S'INSCRIRE EN COMPATIBILITÉ



SDRIF-E = Schéma directeur de la région IDF environnemental
 SRHH = Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
 SCoT = Schéma de Cohérence Territoriale
 PLH = Programme Local de l'Habitat

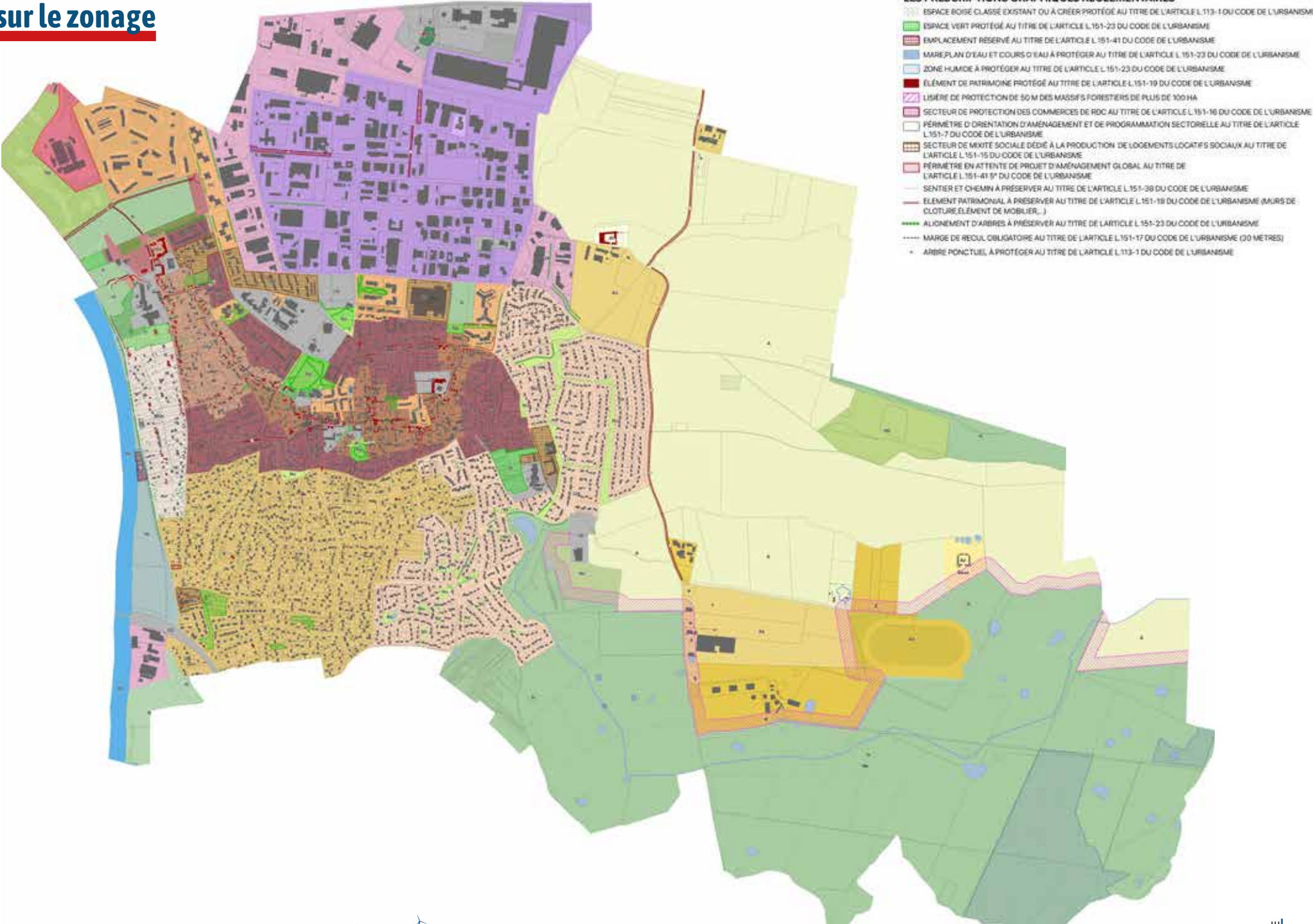
Rappel sur le zonage

Les nouvelles nomenclatures des zones du PLU

	UA	ZONE DU CENTRE ANCIEN MIXTE
	UAa	SECTEUR PATRIMONIAL AUTOUR DU CENTRE ANCIEN
	UB	ZONE D'EXTENSION DES ZONES ANCIENNES DE LA VILLE
	UBa	SECTEUR DU SITE DU CHÂTEAU DE VAUX LE PÉNIL
	UBb	SECTEUR DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL
	UC	ZONE DÉDIÉE À L'HABITAT MAJORITAIREMENT COLLECTIF
	UD	ZONE DÉDIÉE À L'HABITAT MAJORITAIREMENT INDIVIDUEL
NOUVEAUTÉ	UDc	SECTEUR DES COTEAUX
NOUVEAUTÉ	UE	ZONE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
	UH	ZONE DÉDIÉE AUX SECTEURS D'HABITATIONS INDIVIDUELLES GROUPÉES
	UI	ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET INDUSTRIELLES
	UIa	SECTEUR DÉDIÉ À L'HÉBERGEMENT DES JEUNES TRAVAILLEURS
NOUVEAUTÉ	UR	ZONE DÉDIÉE AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR CURIE)
NOUVEAUTÉ	UR1	SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR ACACIAS)
NOUVEAUTÉ	UR2	SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR MOUSTIERS)
NOUVEAUTÉ	UR3	SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR TROIS RODES)
NOUVEAUTÉ	UR4	SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR ALBERT ROGIEZ)
NOUVEAUTÉ	UX	ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES MIXTES

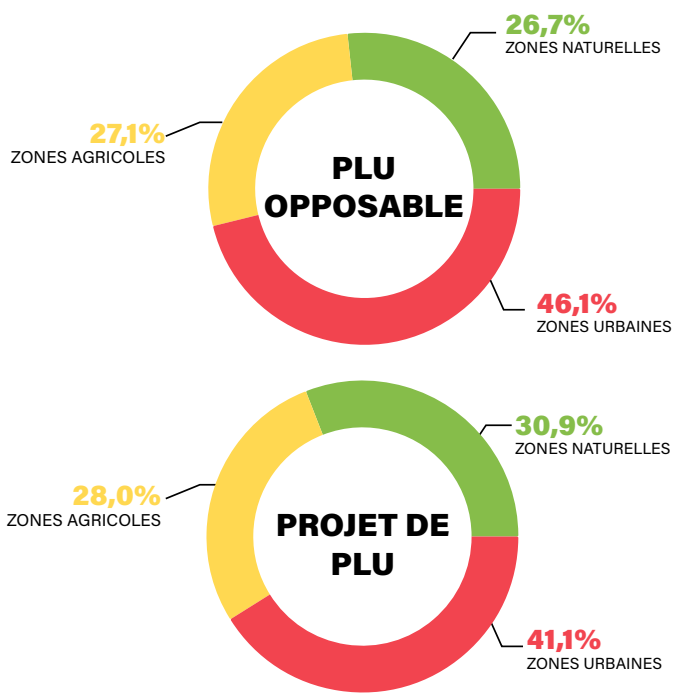
	A	ZONE AGRICOLE
	Aa	SECTEUR AVEC CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE
NOUVEAUTÉ	Ac	SECTEUR DÉDIÉ À LA SPA
NOUVEAUTÉ	Ae	SECTEUR DÉDIÉ AUX ACTIVITÉS ÉQUESTRES
	As	SECTEUR DÉDIÉ À L'HÉBERGEMENT ET AUX ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ
NOUVEAUTÉ	At	SECTEUR DÉDIÉ AUX VOCATIONS TOURISTIQUE ET CULTURELLE
	N	ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE
NOUVEAUTÉ	Ne	SECTEUR DÉDIÉ AUX ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS EN EXTÉRIEUR
	Ngv	SECTEUR DÉDIÉ À L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE
NOUVEAUTÉ	Nl	SECTEUR DÉDIÉ AUX BERGES DE LA SEINE
NOUVEAUTÉ	Np	SECTEUR DÉDIÉ AUX PARCS ET JARDINS PUBLICS
NOUVEAUTÉ	Nv	SECTEUR DÉDIÉ AUX ESPACES VERTS DE «NATURE EN VILLE»
NOUVEAUTÉ	Ns	SECTEUR NATUREL DE LA SEINE ET SES BERGES

Rappel sur le zonage



Rappel sur le zonage

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	511 arbres protégés		+ 511 arbres ponctuels protégés	NOUVEAUTÉ à Vaux-le-Pénil
0,0 km linéaires d'arbres protégés	3,5 km linéaires d'arbres protégés		+ 3,5 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 protection des zones humides	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 protection des murs patrimoniaux	NOUVEAUTÉ à Vaux-le-Pénil
11 éléments de patrimoine	218 éléments de patrimoine		+ 207 éléments patrimoniaux	+ 1945%

 **Le PLU est un outil qui encadre le droit des sols et les manières de construire de chaque parcelle. Ces règles concernent :**

LA CONSTRUCTIONS PRINCIPALE
(implantation, volume, architecture,...)

LE STATIONNEMENT

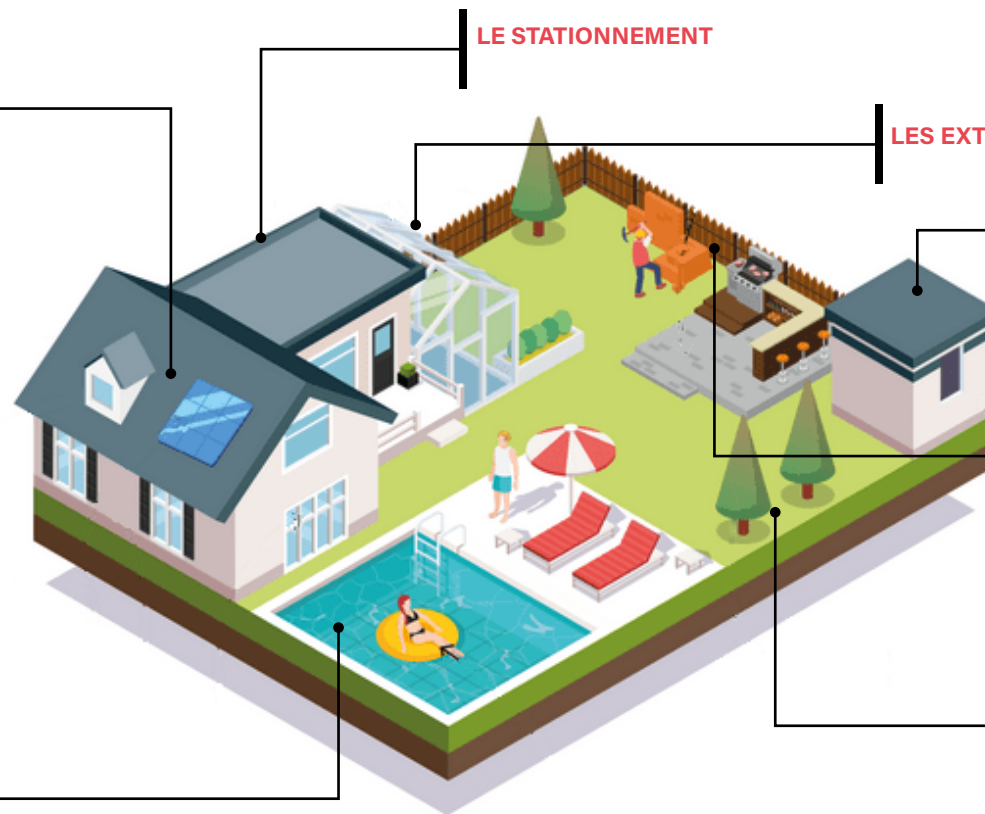
LES EXTENSIONS

LES ANNEXES ET ABRIS DE JARDINS

LES CLOTURES

LE TRAITEMENT PAYSAGER DE LA PARCELLE
(espace de pleine-terre, plantations, ...)

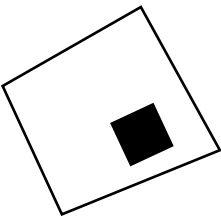
LES PISCINES



Vademecum : comment connaître les règles qui s'appliquent à ma parcelle ?

- 1 Localisation de la parcelle sur le plan de zonage pour connaître la zone réglementaire et les prescriptions graphiques qui s'appliquent

ma parcelle se trouve en zone **UB**



- 2 se reporter au règlement écrit pour savoir ce que je peux construire :

SECTION I

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UB-1

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS INTERDITS

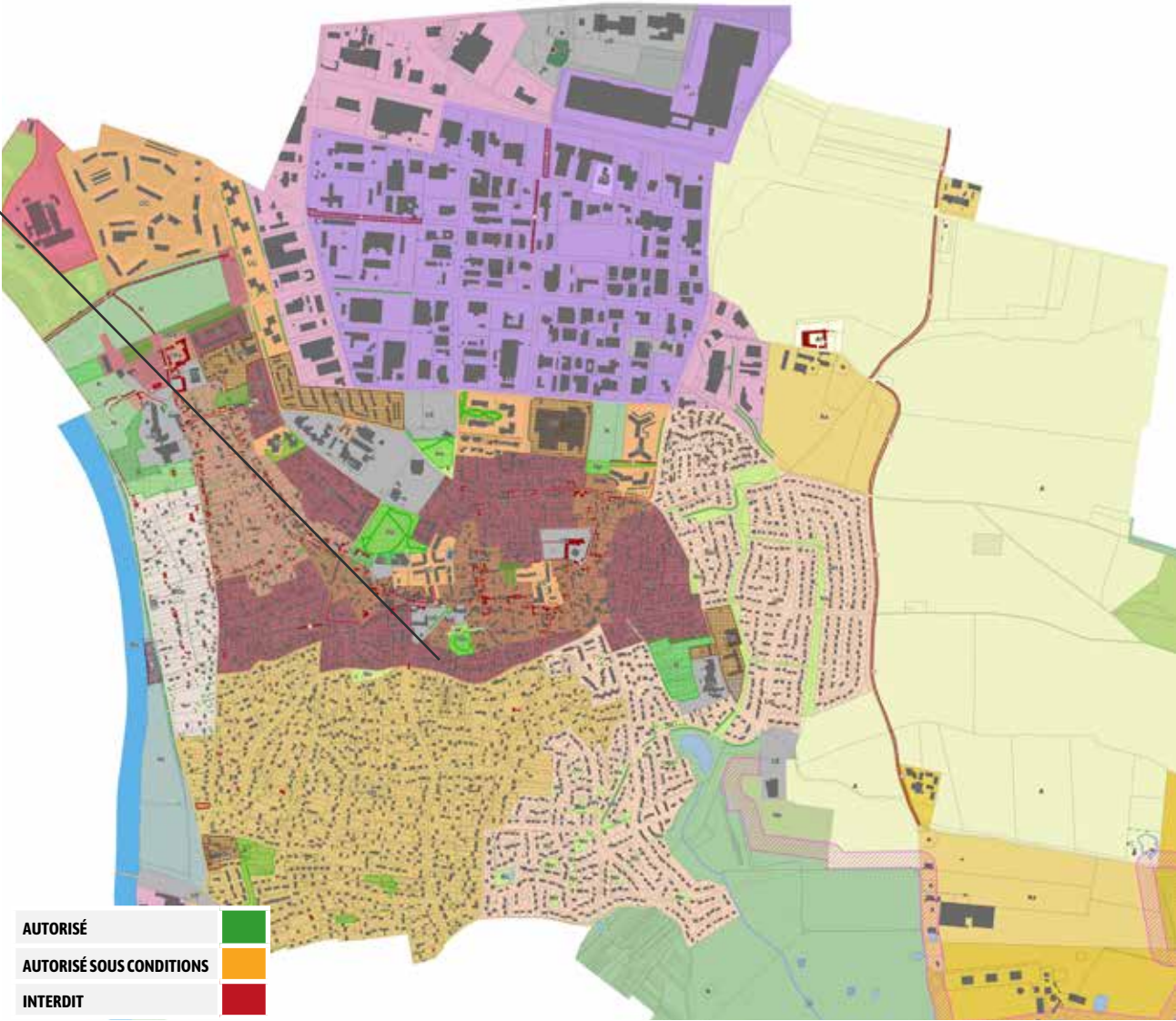
ARTICLE UB-2

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

je peux construire une maison

HABITATION	
Logement	
Hébergement	

AUTORISÉ	
AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	
INTERDIT	



Vademecum : comment connaître les règles qui s'appliquent à ma parcelle ?

3 se reporter au règlement écrit pour comment je dois construire :

SECTION II

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB-4
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-5
QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENT

ARTICLE UB-6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-7
STATIONNEMENT DES VÉHICULES AUTOMOBILES ET DES DEUX ROUES

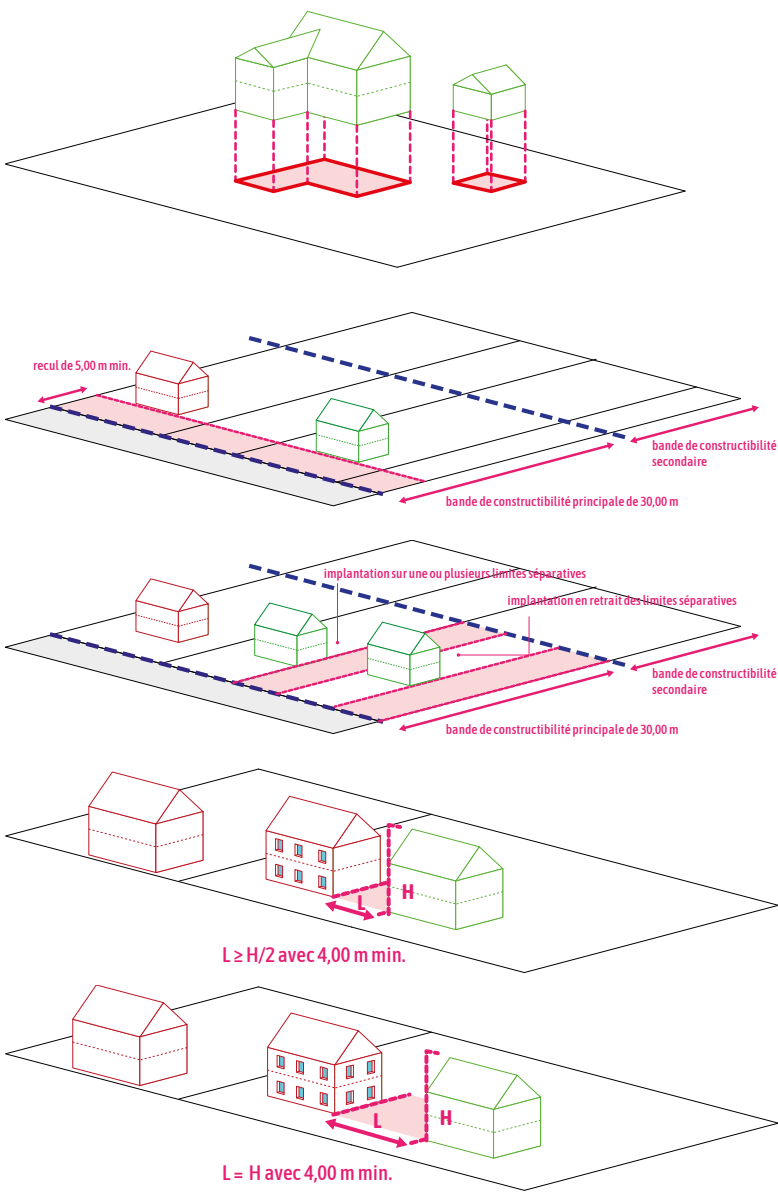
SECTION III

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB-8
DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

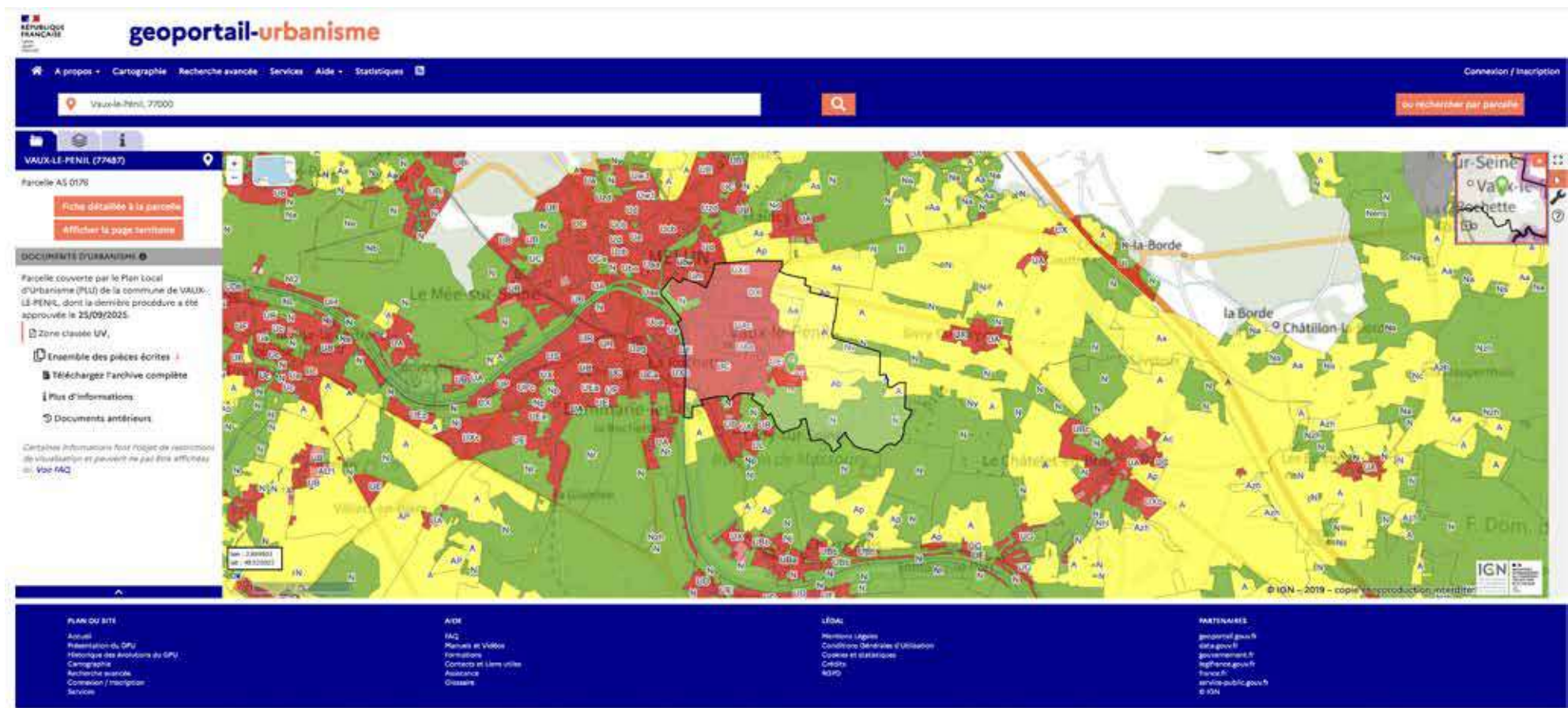
ARTICLE UB-9
DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EXEMPLES D'ILLUSTRATIONS



Vademecum : comment connaître les règles qui s’appliquent à ma parcelle ?

L’ensemble des pièces du PLU sera publié sur le Géoportail de l’Urbanisme pour une consultation des règles à la parcelle.

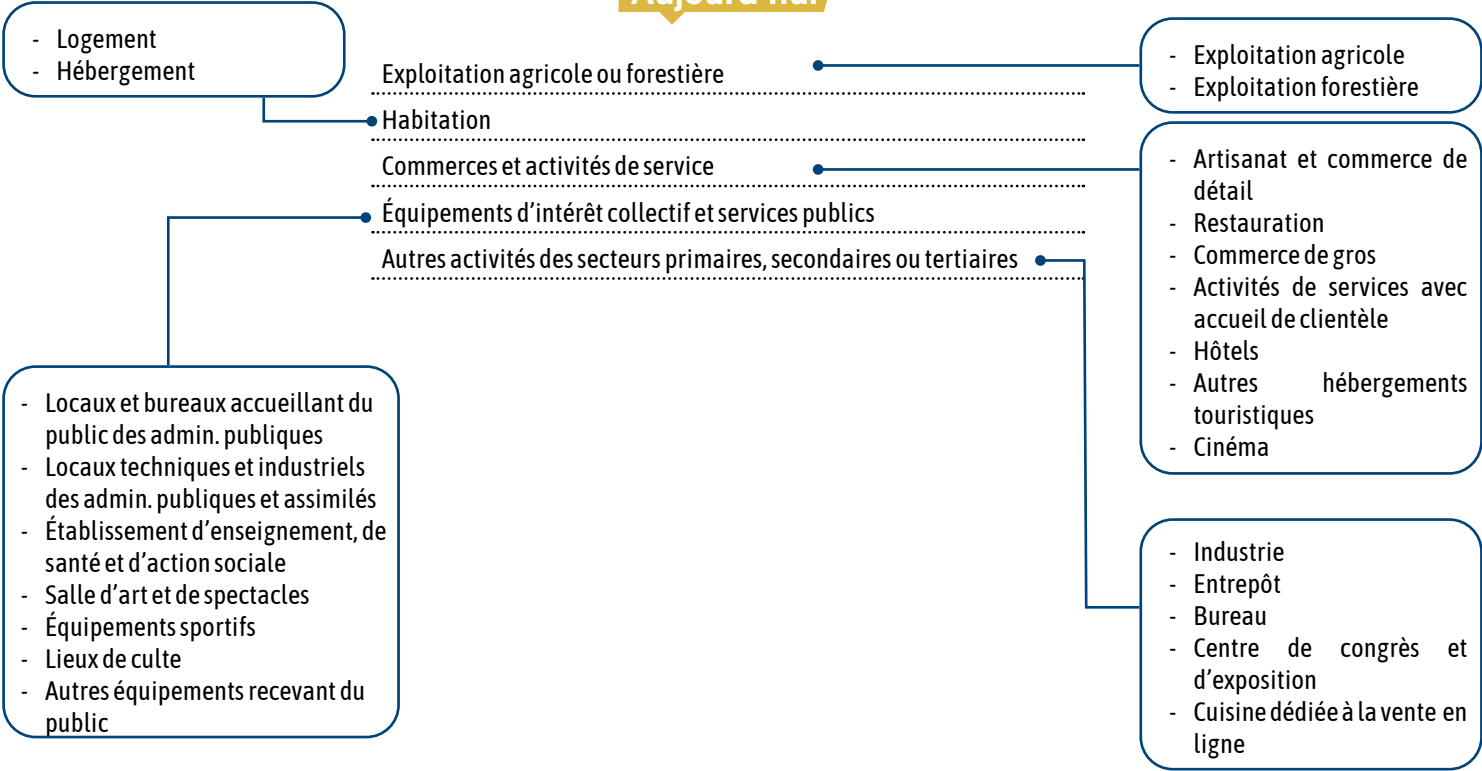


Les nouvelles destinations/sous-destinations

Avant

- Exploitation agricole ou forestière
- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Commerce
- Artisanat
- Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Bureaux
- Industrie
- Entrepôts

Aujourd'hui



UNE LISTE DES DESTINATIONS
ET DES SOUS-DESTINATIONS
PLUS COMPLÈTE POUR UNE
MEILLEURE APPRÉHENSION DE LA
MIXITÉ URBAINE.

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	<div></div>
AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	<div></div>
INTERDIT	<div></div>

DESTINATIONS / sous-destinations	UA		UB			UC	UD		UE	UH	UI		UR	UR1	UR2	UR3	UR4	UX
	UA	UAa	UB	UBa	UBb		UD	UDc			UI	UIa						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE																		
Exploitation agricole																		
Exploitation forestière																		
HABITATION																		
Logement																		
Hébergement																		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES																		
Artisanat et commerce de détail																		
Restauration																		
Commerce de gros																		
Activités de services avec accueil d'une clientèle																		
Hôtels																		
Autres hébergements touristiques																		
Cinéma																		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE																		
Industrie																		
Entrepôt																		
Bureau																		
Centre de congrès et d'exposition																		
Cuisine dédiée à la vente en ligne																		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS																		
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																		

Densité et espaces verts



*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	Espace libre et plantations
UA	ZONE DU CENTRE ANCIEN MIXTE	60% max.	30% min. pleine-terre*
UAa	SECTEUR PATRIMONIAL AUTOUR DU CENTRE ANCIEN	50% max.	40% min. de pleine-terre*
UB	ZONE D'EXTENSION DES ZONES ANCIENNES DE LA VILLE	70% max.	30% min. pleine-terre *
UBa	SECTEUR DU SITE DU CHÂTEAU DE VAUX LE PÉNIL	Dans emprise du château	
UBb	SECTEUR DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL	70% max.	
UC	ZONE DÉDIÉE À L'HABITAT MAJORITAIREMENT COLLECTIF	80% max.	20% min. pleine-terre*
UD	ZONE DÉDIÉE À L'HABITAT MAJORITAIREMENT INDIVIDUEL	25% max.	50% min. de pleine-terre*
UDc	SECTEUR DES COTEAUX	20% max.	60% min. de pleine-terre*
UE	ZONE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Non réglementée	30% min. pleine-terre *
UH	ZONE DÉDIÉE AUX SECTEURS D'HABITATIONS INDIVIDUELLES GROUPÉES	50% max.	50% min. de pleine-terre*
UI	ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET INDUSTRIELLES	70% max.	20% min. pleine-terre*
UIa	SECTEUR DÉDIÉ À L'HÉBERGEMENT DES JEUNES TRAVAILLEURS		10% min. pleine-terre*
UR	ZONE DÉDIÉE AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR CURIE)	Non réglementée	30% min. pleine-terre *
UR1	SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR ACACIAS)		
UR2	SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR MOUSTIERS)		
UR3	SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR TROIS RODES)		
UR4	SECTEUR DÉDIÉ AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR ALBERT ROGIEZ)		
UX	ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES MIXTES	70% max.	20% min. pleine-terre*

Nota : Non réglementés en zone A et N et leurs secteurs s'agissant de zones à constructibilité limitée voire parfois inconstructibles

Le Coefficient biotope de surface

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

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.



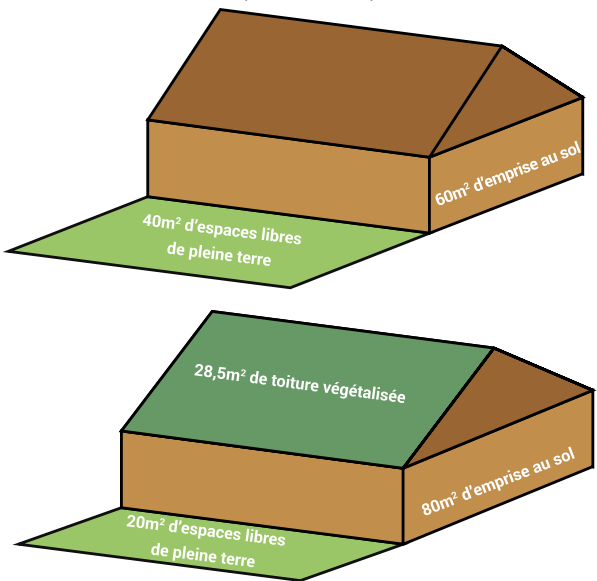
Option 1
On crée 40% d'espaces libres de pleine-terre (40 m²) et 60% d'emprise au sol bâtie (60 m²).
C'est la solution la plus simple

Option 2
On crée une surface de toiture végétalisée équivalant à 20% de la surface de l'unité foncière (20m²) mais pondérée par le coefficient correspondant (0,7) :
20m² / 0,7 = 28,5 m² de toiture végétalisée

La création de la surface de toiture végétalisée permet d'étendre l'emprise au sol de 20 m² supplémentaires.

EXEMPLE POUR UNE PARCELLE DE 100 M² 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



Le Coefficient biotope de surface

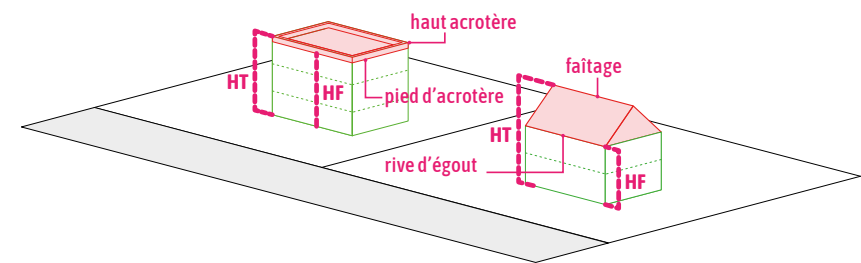
Type de surfaces	Coefficient de pondération de 0 à 1
	Surfaces Imperméables COEFFICIENT = 0,0 1. Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier,...).
	Surfaces semi-perméables COEFFICIENT = 0,3 2. Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans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

la mise en place de règles pour cadrer la densification spontanée

- mise en place de la bande de constructibilité principale (BCP) de 40 mètres (secteur UAa, zone UD et secteur UDc),
- maintien de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.
En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf mention contraire indiquée dans les articles du règlement. **Ainsi les règles édictées par le présent article doivent être appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.**



Hauteur maximale des constructions au sein des zones résidentielles

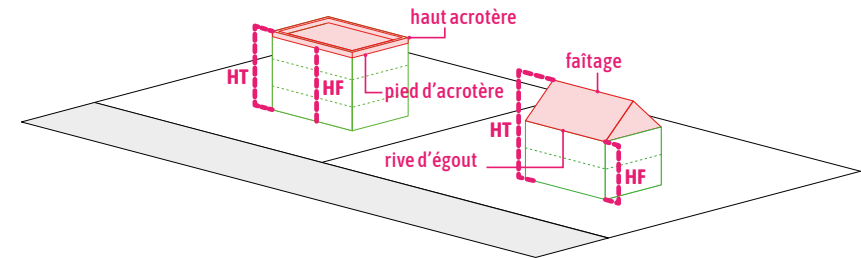


Depuis le lexique national d'urbanisme de 2017 :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

	UA UB UBb 10 m max au faitage 6 m max à l'acrotère UBa dans le volume du château
	UAa 10 m max au faitage 4,50 m max à l'acrotère pour les volumes ≤ 50 m² d'emprise
	UD UH 9 m max au faitage 6 m max à l'acrotère
	UDc 9 m max au faitage 4,50 m max à l'acrotère pour les volumes ≤ 50 m² d'emprise
	UC 12 m max au faitage 10 m max à l'acrotère
	UR UR1 UR2 UR3 UR4 12 m max avec dernier étage en attique

Hauteur maximale des constructions au sein des autres zones résidentielles



Depuis le lexique national d'urbanisme de 2017 :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Ne Ngv NL Np Nv

: 4 m max

Ns

: Non réglementé

		<div>UE</div> <div>Ula</div> <div>15 m max</div>
		<div>UI</div> <div>UX</div> <div>15 m max, hauteur plafonnée à 7,50 m dans une bande de 6 m des limites séparatives</div>
		<div>A</div> <div>Ae</div> <div>8 m max (habitat)</div> <div>12 m max (bâtiment agricole)</div>
		<div>UBa</div> <div>Aa</div> <div>At</div> <div>Non réglementée, dans le volume des bâtiments existants</div>
		<div>Ac</div> <div>12 m max</div>
		<div>As</div> <div>N</div> <div>10 m max</div>

Implantation et prospects : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

UA UAa UC

Implantation :

- à l'alignement
- ou recul 6 m min.

UB UBa UBb UD UDc UH

Implantation :

- recul 6 m min.

UE

Implantation :

- à l'alignement
- ou recul 3 m min.

Ula UR UR1 UR3

Implantation :

- recul 5 m min.

UI UR2 UR4 UX A Aa
Aa Ac Ae As At N
Ne Ngv Nl

Implantation :

- recul 10 m min.

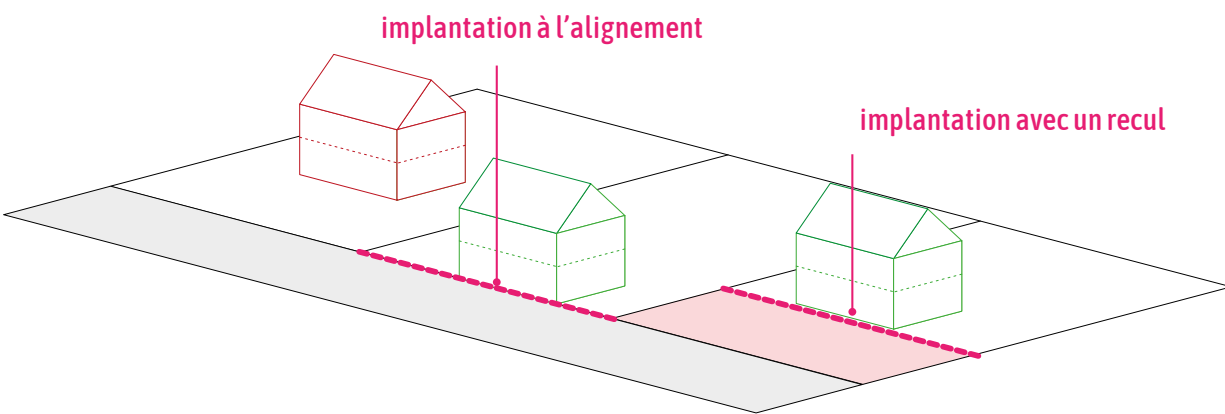
Np

Implantation :

- recul 2 m min.

Ns

- Non réglementée



L'implantation varie en fonction du tissu et de la réalité observée afin de rester dans la trame urbaine initiale.

Implantation et prospects : implantation par rapport aux limites séparatives

UA UAa

Implantation :

- sur **une ou plusieurs limites séparatives**
- **ou sur une seule limite** si largeur terrain ≤ 25 m
- **ou retrait avec 8 m min** si baie(s) ou **avec 2,50 m min** dans les autres cas

UB UBa UBb UC UD UDc UH

Implantation :

- sur **une ou plusieurs limites séparatives**
- **ou retrait avec 8 m min** si baie(s) ou **avec 2,50 m min** dans les autres cas

UE

Implantation :

- sur **une ou plusieurs limites séparatives**
- **ou retrait avec 2 m min**

UI UIa UX

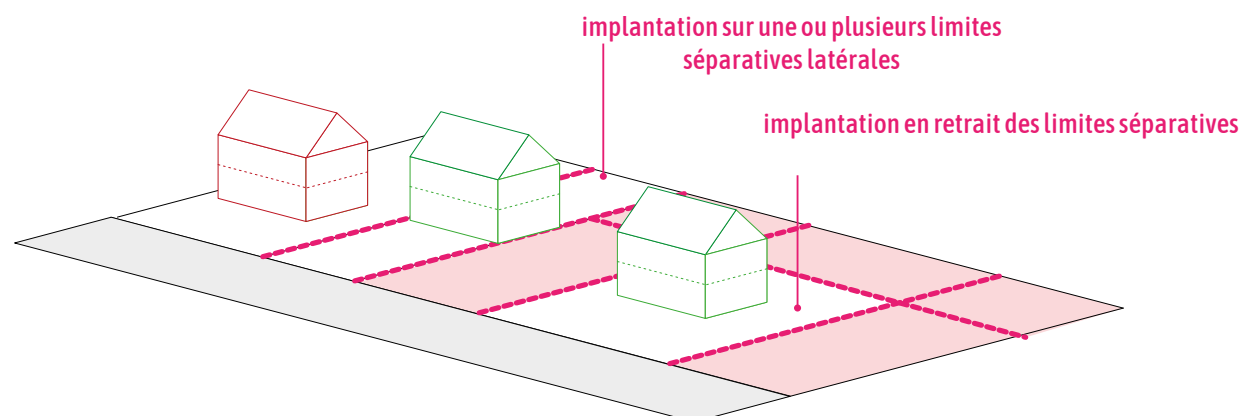
Implantation :

- sur **une ou plusieurs limites séparatives**
- **ou retrait $L \geq H/2$ avec 6 m min**

UR UR1 UR2 UR3 UR4 UR1

Implantation :

- sur **une ou plusieurs limites séparatives**
- **ou retrait $L \geq H/2$ avec 5 m min**



L'implantation varie en fonction du tissu et de la réalité observée afin de rester dans la trame urbaine initiale, tout en veillant à préserver l'intimité.

A Aa Ac Ae As At N Ne

Implantation :

- **retrait avec 10 m min**

Ngv NL Np Nv Ns

Implantation :

- Non réglementée

Les règles de stationnement véhicules motorisés

les règles pour l'habitation



+20% de places visiteurs pour les projets de + 2 logements

LOGEMENTS

- place min pour les logements de 0 à 40 m² SDP
- places min pour les logements de 40 à 80 m² SDP
- places min pour les logements supérieurs à 80 m² SDP

LOGEMENTS SOCIAUX

- place maximum

HÉBERGEMENT

- place pour 3 équivalents logement

les règles pour les commerces et activités de services



ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL RESTAURATION

ACTIVITÉS DE SERVICES AVEC ACCUEIL DE CLIENTÈLE

- place min par tranche de 80 m² de SDP

COMMERCE DE GROS

- place min par tranche de 100 m² de SDP

HÔTELS

- place min pour 1 chambre
- place min autocar par tranche de 40 chambres

AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

- place min pour 2 chambres

CINEMA

- place min pour 4 places assises

les règles pour les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

INDUSTRIE ENTREPÔT

- place min par tranche de 100 m² SDP
- place min poids lourds par tranche de 1000 m² SDP

BUREAU

- place min par tranche de 50 m² SDP

CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE

Il est exigé un nombre de places suffisant par rapport aux besoins générés par l'activité

les règles pour les équipements d'intérêt collectif et service public + exploitations agricoles et forestières

La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

Réglementation émanant du code de la construction + Plan des mobilités Franciliennes

HABITATION

- place par logement jusqu'au 2 pièces

- places par logement à partir du 3 pièces

INDUSTRIE

- place pour 400 m² de SDP

COMMERCE

- place pour 500 m² de SDP

BUREAU

- place pour 100 m² de SDP

ARTISANAT

- place pour 500 m² de SDP

ENTREPÔT

- place pour 1000 m² de SDP

ERP

- 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment



01

PRÉAMBULE

page 02

02

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

page 08

03

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

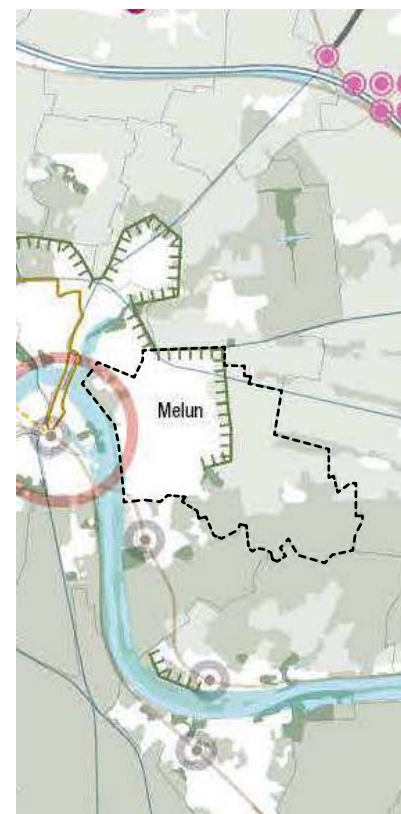
page 27

04

TEMPS D'ÉCHANGES ET SUITE PROCÉDURE

page 37

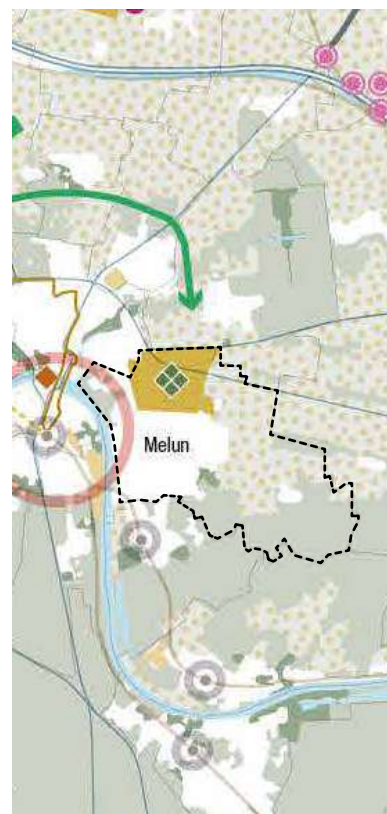
UN NOUVEAU SDRIF-E APPROUVÉ PAR DÉCRET EN CONSEIL D'ETAT LE 10 JUIN 2025



MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



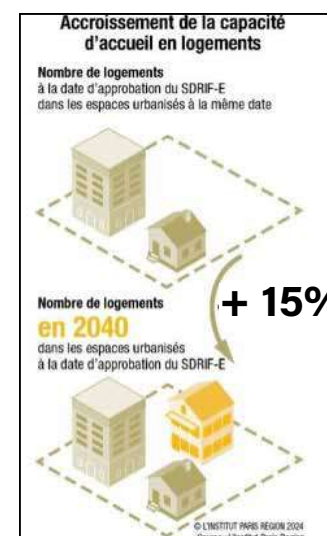
PLACER LA NATURE AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL



DÉVELOPPER L'INDÉPENDANCE PRODUCTIVE RÉGIONALE

Le SDRIF-e identifie la commune en tant que :

- **ville moyenne** de l'espace rural ;
- ville appartenant à la **polarité de Melun** et pour laquelle il convient de **programmer une augmentation de 15% du nombre de logements** au 1^{er} janvier 2024 sur les espaces d'habitat du MOS 2021 ;
- **un front vert d'intérêt régional** visant à encadrer l'urbanisation ;
- la préservation **de l'espace agricole** ;
- la préservation **des bois, des forêts et des autres espaces naturels** ;
- la **sanctuarisation du site d'intérêt régional** ;
- le **confortement des unités paysagères** ;
- le **maintien des sites support de services urbains ou d'économie circulaire** ;
- la **préservation des zones pouvant présenter un risque d'inondation**.



Les objectifs du SDRIF-E

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

Il existe 2 types d'OAP :



OAP THÉMATIQUES

- s'appliquent sur l'ensemble du territoire ou sur de grands secteurs, et précisent de grands principes d'aménagement sur certains thèmes

➔ **OAP thématique trame verte et bleue**



OAP SECTORIELLES

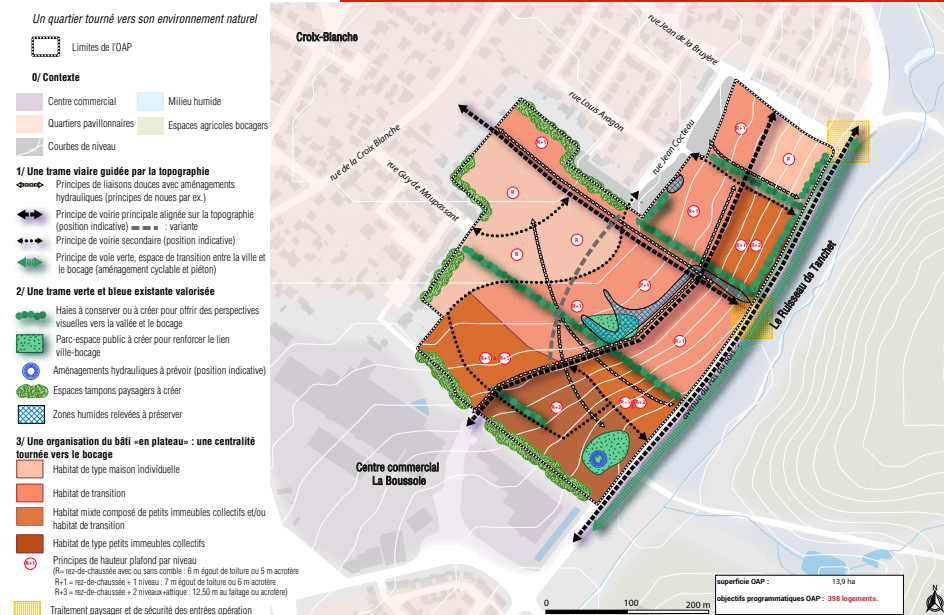
- permettent à la collectivité de définir des principes sur des secteurs, publics ou privés, à aménager ou restructurer. En somme d'accompagner la règle par «l'esprit de la règle»

➔ **5 OAP sectorielles**

Les OAP sont opposables aux tiers **dans un rapport de compatibilité**.

La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux OAP et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

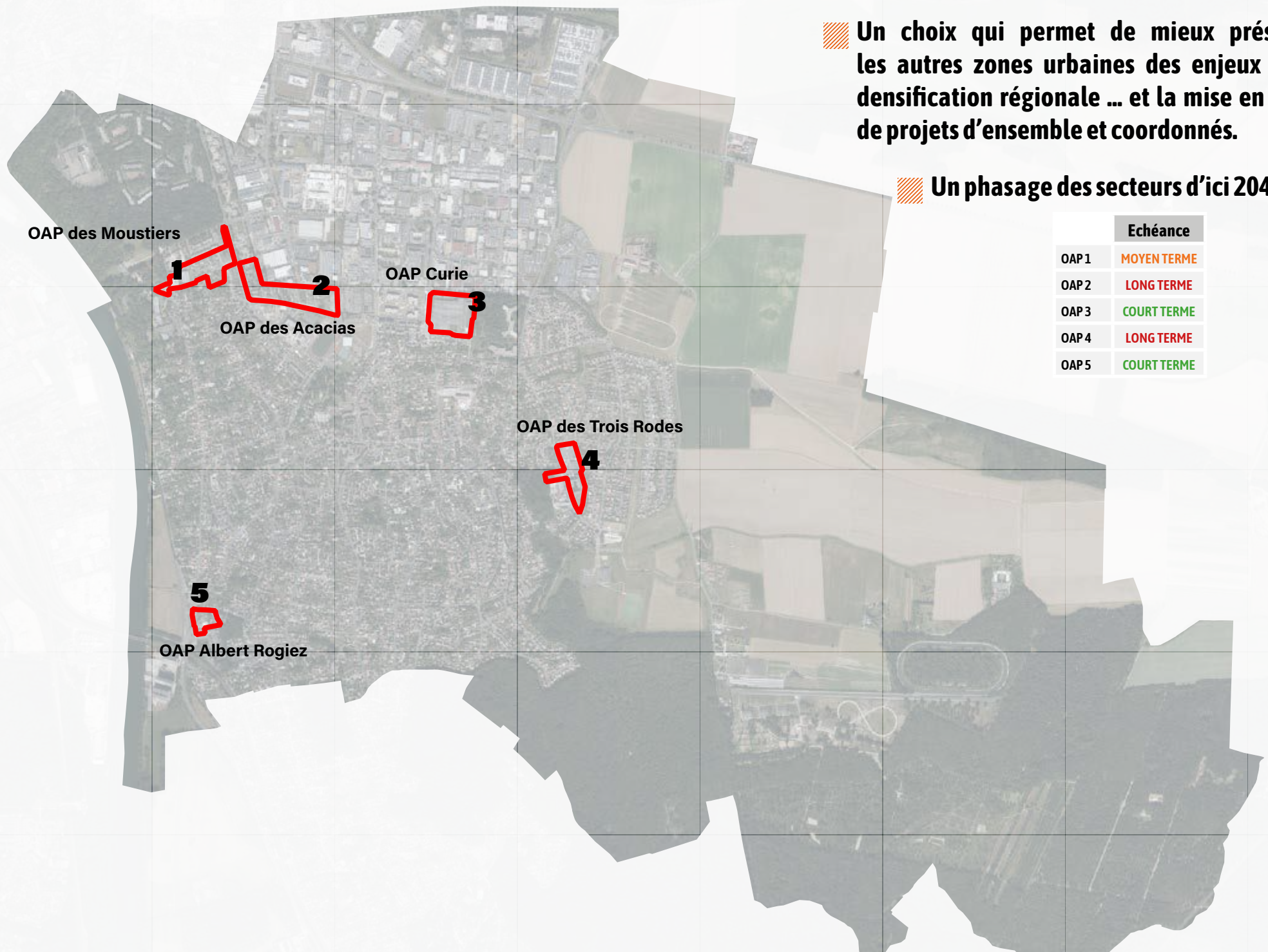
EXEMPLE



Les OAP ne sont pas des projets, ni un outil d'expropriation.



L'OAP met en avant des orientations de moyens (et non de résultat) en cadrant les secteurs d'enjeux de la commune pour que leur évolution s'inscrive dans l'intérêt général.



Un choix qui permet de mieux préserver les autres zones urbaines des enjeux de la densification régionale ... et la mise en place de projets d'ensemble et coordonnés.

Un phasage des secteurs d'ici 2040 :

	Echéance
OAP 1	MOYEN TERME
OAP 2	LONG TERME
OAP 3	COURT TERME
OAP 4	LONG TERME
OAP 5	COURT TERME

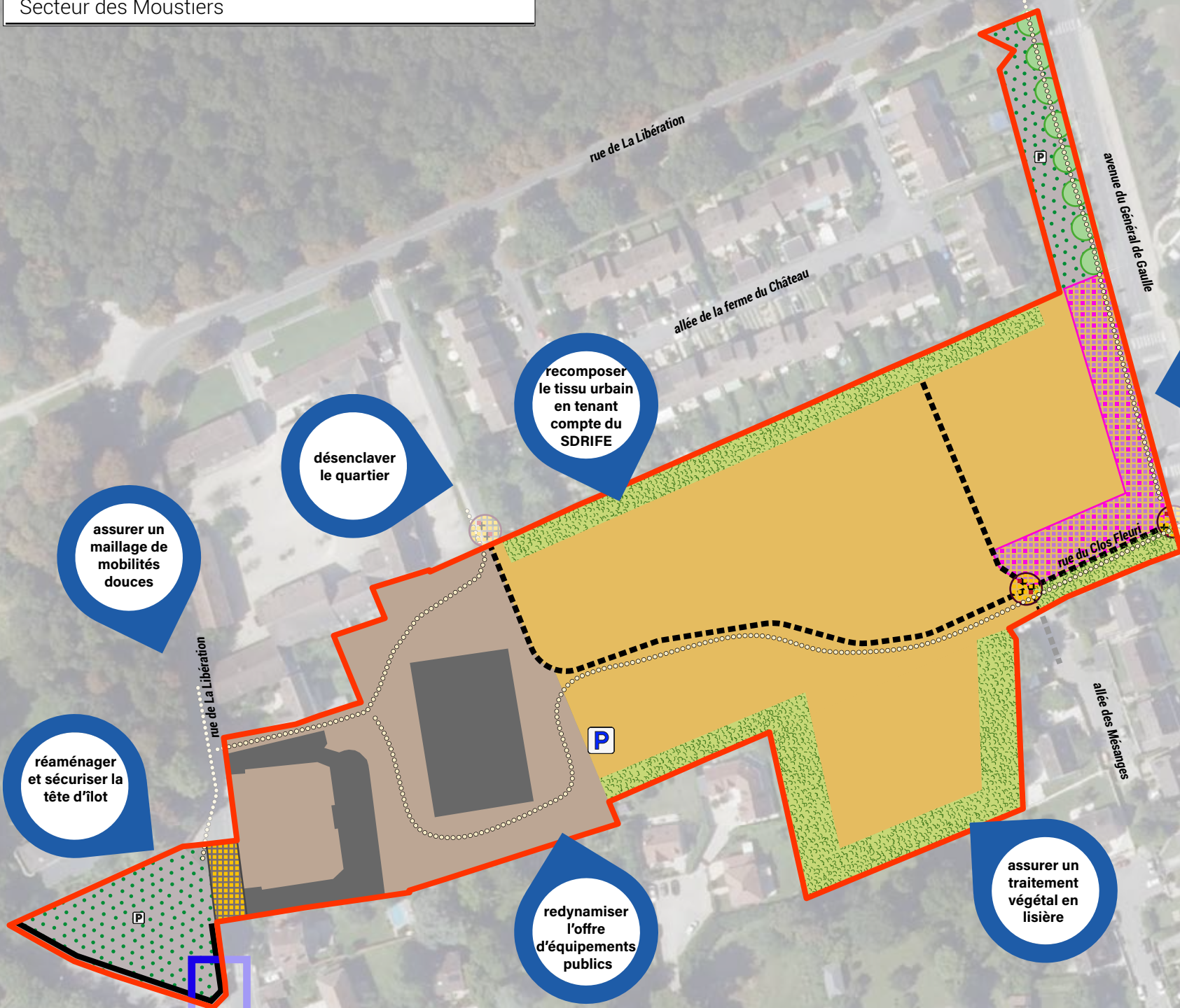
Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur des Moustiers

superficie OAP :

1,8 ha

objectifs programmatiques OAP : 160 logements



LÉGENDE DE L'OAP

- périmètre opérationnel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- habitat mixte avec typologie composée d'habitat collectif, d'hébergement et d'habitat intermédiaire
- développer une nouvelle offre commerciale de proximité en RDC et donnant un effet vitrine depuis l'avenue du Général de Gaulle
- engager la réhabilitation, la mise aux normes des équipements publics existants pour réaliser un pôle d'équipements publics performant
- sécuriser la traversée de la rue de la Libération pour mieux relier le parking public au pôle d'équipement
- réaménagement paysager de l'offre en stationnement public en lien avec le redéploiement du pôle d'équipement public et de la nouvelle offre commerciale de proximité
- mise en place d'un traitement paysager et arboré le long des limites de l'opération afin de mieux encadrer les abords vis-à-vis du tissu mitoyen
- traitement qualitatif et sécurisé des entrées/sorties d'opération
- création d'une poche de stationnements dédiés au gymnase
- sécuriser le carrefour pour pacifier les circulations et les usages
- alignement d'arbres de haute tige d'ornementation le long du parking réaménagé
- préserver les séquences de mur patrimonial
- principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif)
- principe de liaisonnement des circulations douces à créer (principe de positionnement indicatif)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur des Acacias

favoriser la
rénovation des
logements

assurer un
traitement
végétal en
lisière

désenclaver
le quartier

création d'un
cœur
d'îlot vert

Anticiper les
besoins de
l'extension du
cimetière

recomposer
le tissu urbain
en tenant
compte du
SDRIFE

35% de
logements
locatifs
sociaux

assurer un
maillage de
mobilités
douce

superficie OAP : 3,8 ha

objectifs programmatiques OAP : 195 logements

LÉGENDE DE L'OAP

- périmètre opérationnel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- habitat mixte avec typologie composée d'habitat collectif, d'hébergement et d'habitat intermédiaire
- encourager la rénovation du programme le long de l'avenue du Général de Gaulle
- préserver une réserve foncière dans le cadre de la mutation future du site afin de permettre une extension du cimetière
- mise en place d'un traitement paysager et arboré le long des limites de l'opération afin de mieux encadrer les abords vis-à-vis des bâtiments à vocation économique
- assurer des zones de traitement paysager afin de renforcer le traitement perméable des constructions et entre les programmes
- traitement qualitatif et sécurisé des entrées/sorties d'opération
- alignement d'arbres de haute tige d'ornementation le long du de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue des Acacias
- ➡ principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif)
- ➡ principe de liaisonnement des circulations douces à créer (principe de positionnement indicatif)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur Curie

assurer un
traitement
végétal en
lisière

favoriser la
reconversion
de la friche
industrielle

recomposer
un tissu urbain
mixte

rue Pierre et Marie Curie

rue Albert Einstein

assurer un
maillage de
mobilités
douces

allée Albert Einstein

création d'un
nouvel
équipement

35% de
logements
locatifs
sociaux

création d'un
nouveau parc
urbain
jardin de
quartier

LÉGENDE DE L'OAP

- périmètre opérationnel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- habitat mixte avec typologie composée d'habitat collectif, d'hébergement et d'habitat intermédiaire
- habitat avec typologie composée de maisons individuelles et/ou de maisons de ville
- création d'un équipement d'intérêt collectif et ou de services publics
- création d'un parc urbain, «Le jardin de quartier»
- mise en place d'un traitement paysager et arboré le long des limites Nord et Sud de l'opération afin de mieux encadrer les abords vis-à-vis des constructions existantes
- traitement qualitatif et sécurisé des entrées/sorties d'opération
- ➡ principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif)
- ➡ principe de liaisonnement des circulations douces à créer (principe de positionnement indicatif)

superficie OAP : 3,2 ha

objectifs programmatiques OAP : 250 logements

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur des Trois Rodes



LÉGENDE DE L'OAP

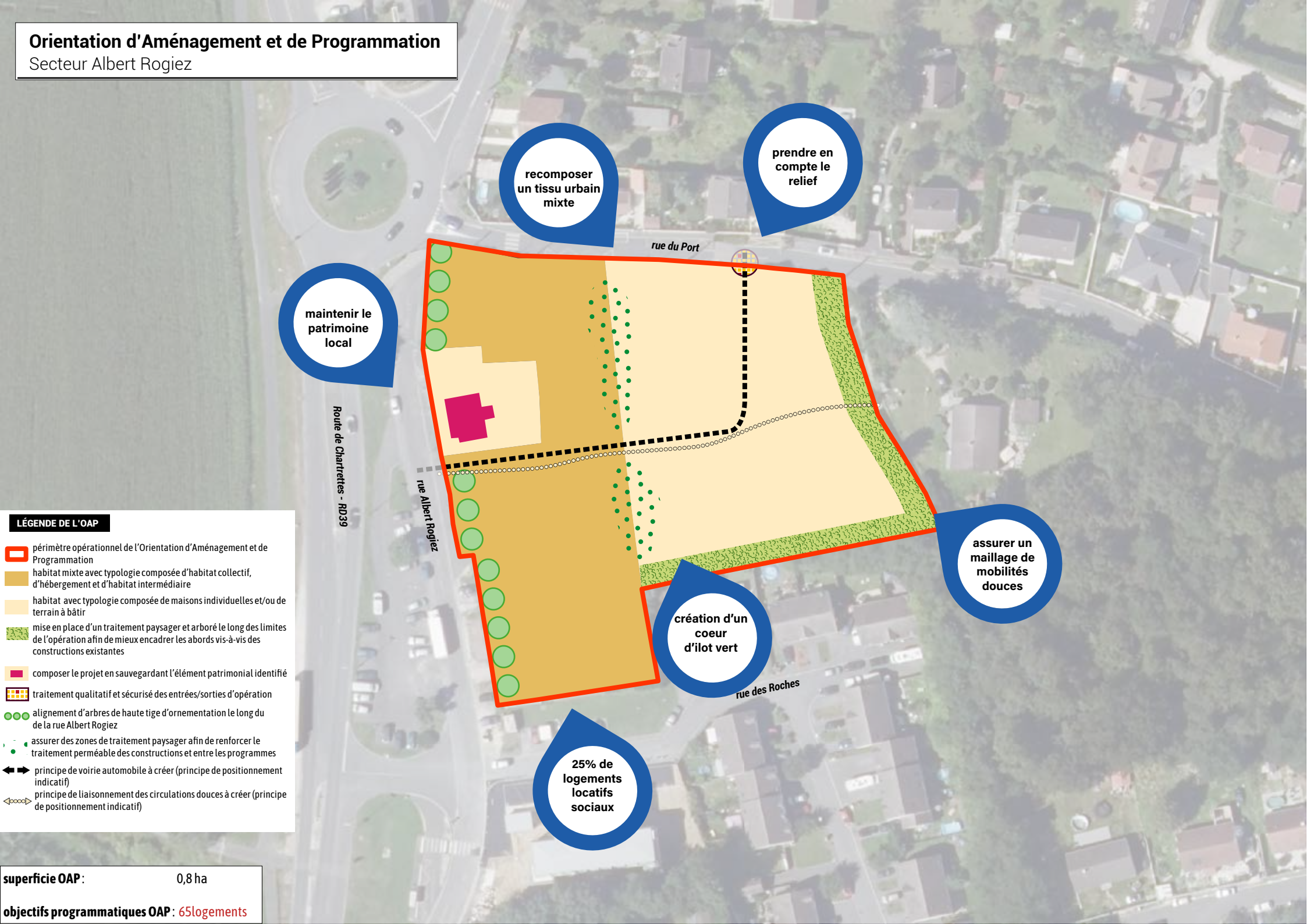
- périmètre opérationnel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- habitat mixte avec typologie composée d'habitat collectif, d'hébergement et d'habitat intermédiaire
- encourager la rénovation du programme le long de la rue des Trois Rodes
- mise en place d'une réserve foncière pour création d'un équipement public
- développer une nouvelle offre commerciale de proximité en RDC pour redynamiser le secteur
- encourager la réhabilitation des commerces existants
- optimiser l'occupation foncière des aires de stationnement et admettre une mutilisation des places
- mise en place d'un traitement paysager et arboré le long des limites avec le groupe scolaire
- préservation de l'alignement d'arbres de haute tige d'ornementation
- principe de liaisonnement des circulations douces à créer (principe de positionnement indicatif)

superficie OAP : 2,0 ha

objectifs programmatiques OAP : 60 logements

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur Albert Rogiez



recomposer
un tissu urbain
mixte

prendre en
compte le
relief

maintenir le
patrimoine
local

assurer un
maillage de
mobilités
douces

création d'un
cœur
d'îlot vert

25% de
logements
sociaux

LÉGENDE DE L'OAP

- périmètre opérationnel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- habitat mixte avec typologie composée d'habitat collectif, d'hébergement et d'habitat intermédiaire
- habitat avec typologie composée de maisons individuelles et/ou de terrain à bâtir
- mise en place d'un traitement paysager et arboré le long des limites de l'opération afin de mieux encadrer les abords vis-à-vis des constructions existantes
- composer le projet en sauvegardant l'élément patrimonial identifié
- traitement qualitatif et sécurisé des entrées/sorties d'opération
- alignement d'arbres de haute tige d'ornementation le long du de la rue Albert Rogiez
- assurer des zones de traitement paysager afin de renforcer le traitement perméable des constructions et entre les programmes
- ➡ principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif)
- ➡ principe de liaisonnement des circulations douces à créer (principe de positionnement indicatif)

superficie OAP: 0,8 ha

objectifs programmatiques OAP: 65logements

OAP thématique TRAMES VERTE, BLEUE ET NOIRE



la trame verte :

- réseau de **continuités écologiques terrestres** ;
- contribue à l'amélioration de l'état de **conservation des habitats naturels et des espèces**.



la trame bleue :

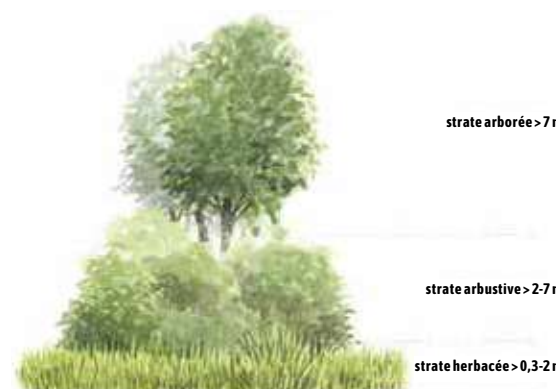
- réseau de **continuités écologiques aquatiques** ;
- contribue **au bon état écologique des masses d'eau**.

La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « **a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit.** »

(Art. L.371-1 du code de l'environnement).



Exemple d'intégration de nichoirs et hôtels à insectes au bâti



11 GRANDES ORIENTATIONS

Orientation 1 -

Sanctuariser les réservoirs de biodiversité

Orientation 2 -

Préserver/reconstituer les corridors écologiques

Orientation 3 -

Préserver la trame brune

Orientation 4 -

Préserver et compléter le maillage végétal

Orientation 5 -

Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés

Orientation 6 -

Adapter et mettre en œuvre les conditions pour faire en sorte que le bâti soit attractif pour la biodiversité

Orientation 7 -

Renforcer la biodiversité et la qualité écologique dans les aménagements - développer la nature en ville

Orientation 8 -

Intégrer les projets dans le paysage

Orientation 9 -

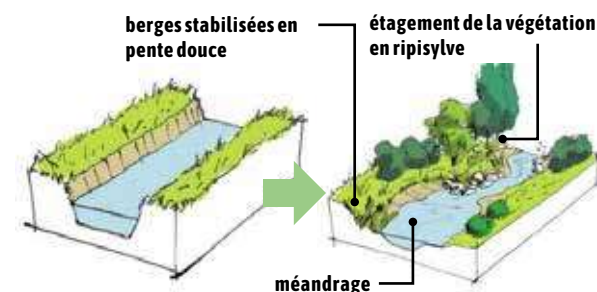
Favoriser la perméabilité des sols

Orientation 10 -

Créer des continuités vertes entre les îlots urbains

Orientation 11 -

Mettre en œuvre des clôtures poreuses





01

PRÉAMBULE

page 02

02

**LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS
DU ZONAGE**

page 8

03

**LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

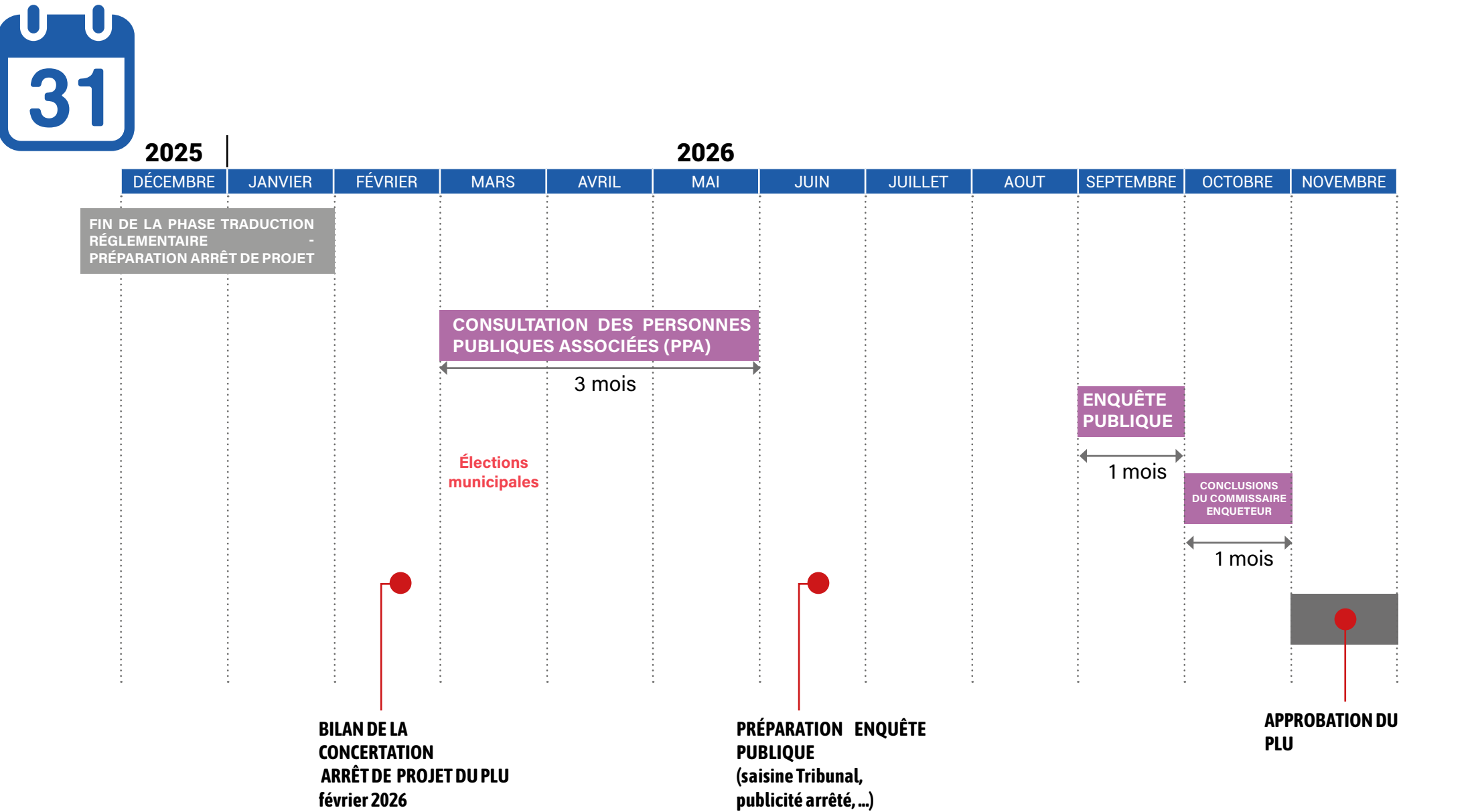
page 27

04

**TEMPS D'ÉCHANGES ET SUITE
PROCÉDURE**

page 37

Zoom sur la suite de la procédure : Calendrier prévisionnel



 Pour continuer de vous informer ou inscrire une remarque ou proposition, vous pouvez ...



Consulter le site internet de la commune



Inscrire une remarque ou une proposition dans le registre de concertation disponible en mairie



Adresser un mail à revisionplu@mairie-vaux-le-penil.fr



Adresser un courrier à l'attention de Monsieur le Maire en n'oubliant pas de mentionner l'objet 'révision du PLU'

Merci de votre participation