



PLAN LOCAL D'URBANISME



RÉUNION PUBLIQUE #4

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

MERCREDI 17 DÉCEMBRE 2025

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

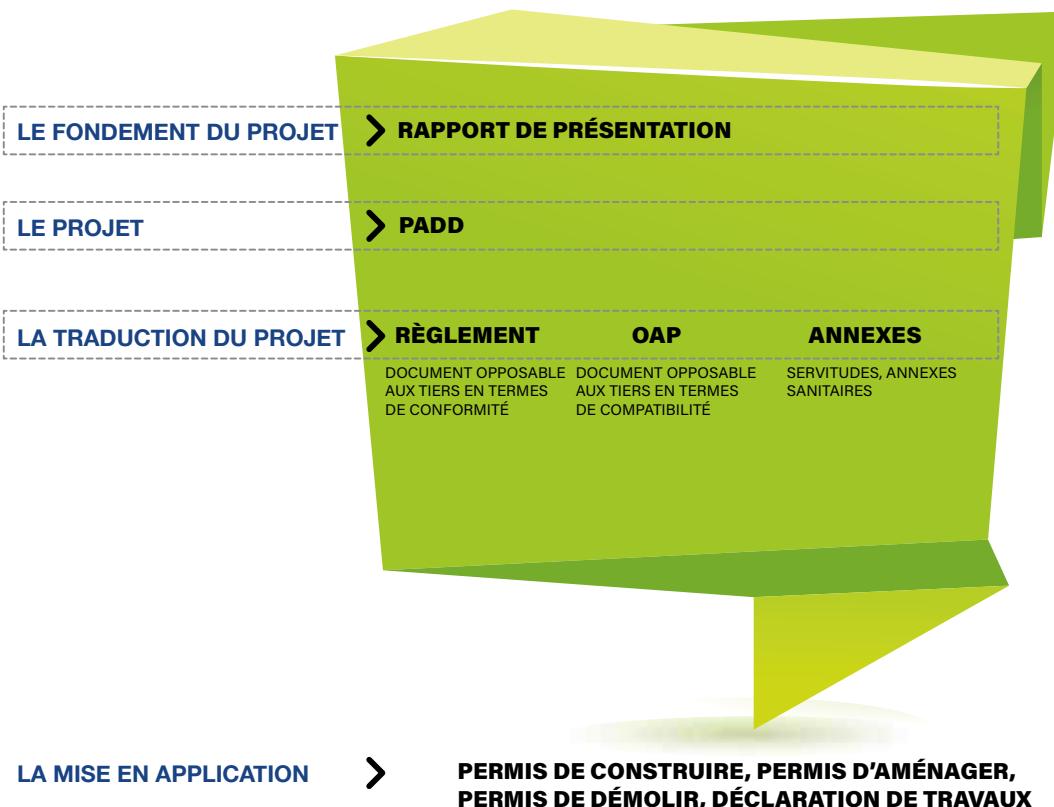
page 27

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 ?

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

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

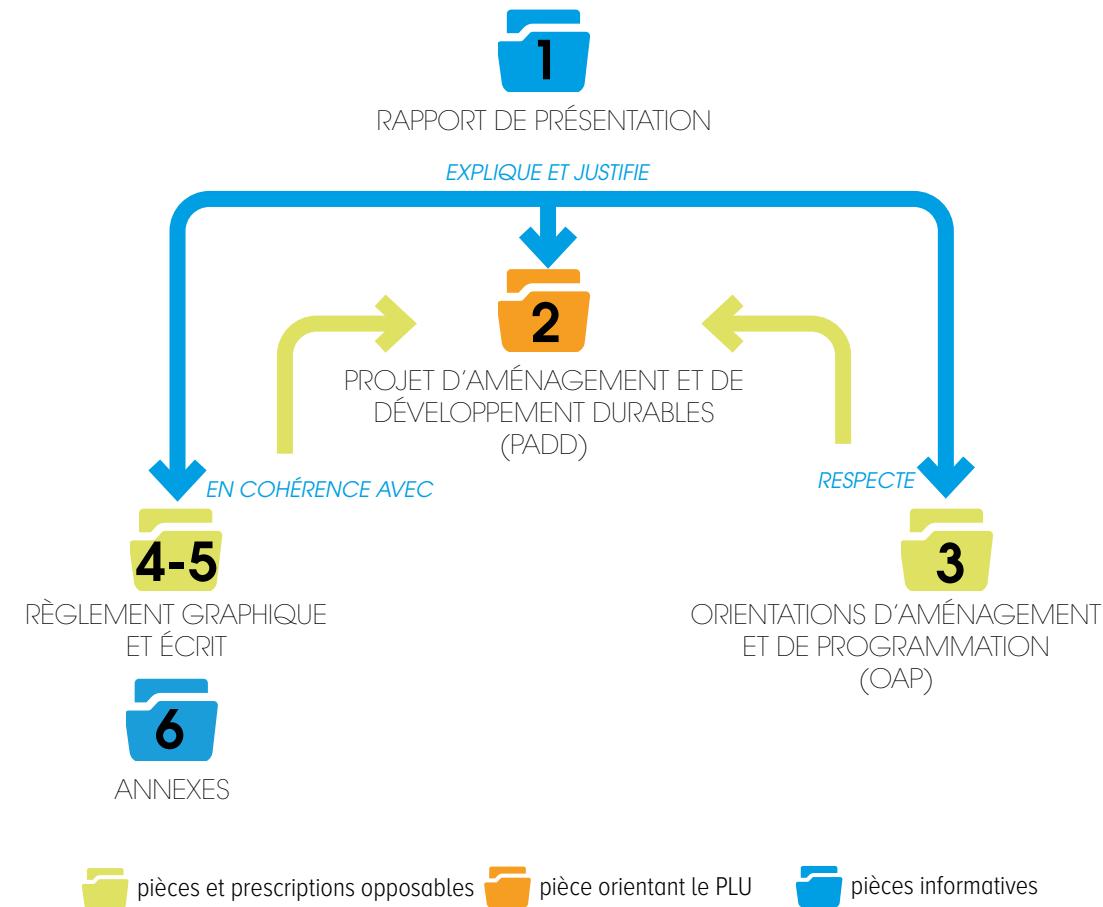
(Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui viennent compléter le PADD et le règlement pour des quartiers spécifiques à mettre en valeur, à restructurer ou à aménager.

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..



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

Où en sommes nous ?



PHASES



1

LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX



10 NOV 2023

1

LE PROJET

Débat du Projet d'Aménagement
et de Développement Durables

2



12 NOV 2024

3



17 DEC 2025



25 NOV 2025

LES RÈGLES

Orientation d'Aménagement et de
Programmation, plan de zonage et règlement

5

L'ARRÊT DU PROJET DE PLU
Délibération du conseil municipal

4

6

LA PHASE ADMINISTRATIVE

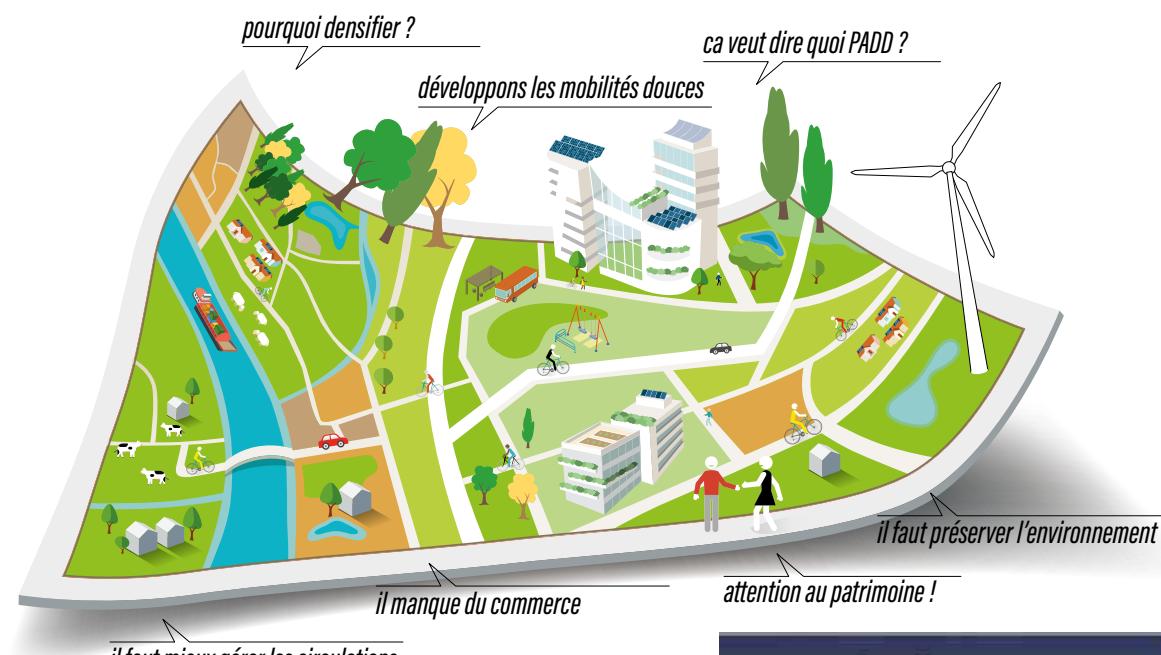
Avis des Personnes Publiques Associées
Enquête publique

6

L'APPROBATION DU PLU

Délibération du conseil municipal

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**.

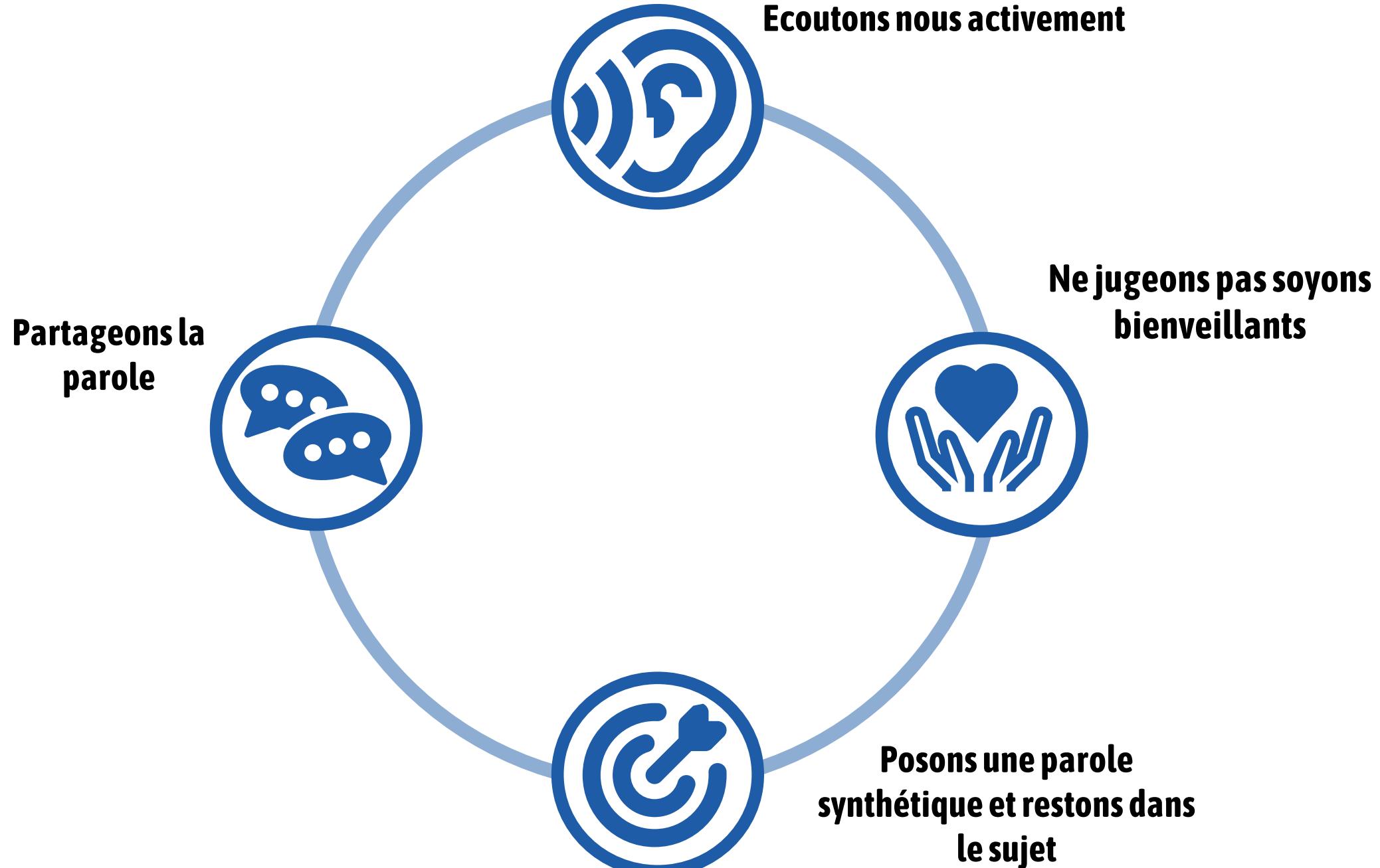
Elle a pour objectif :

- **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

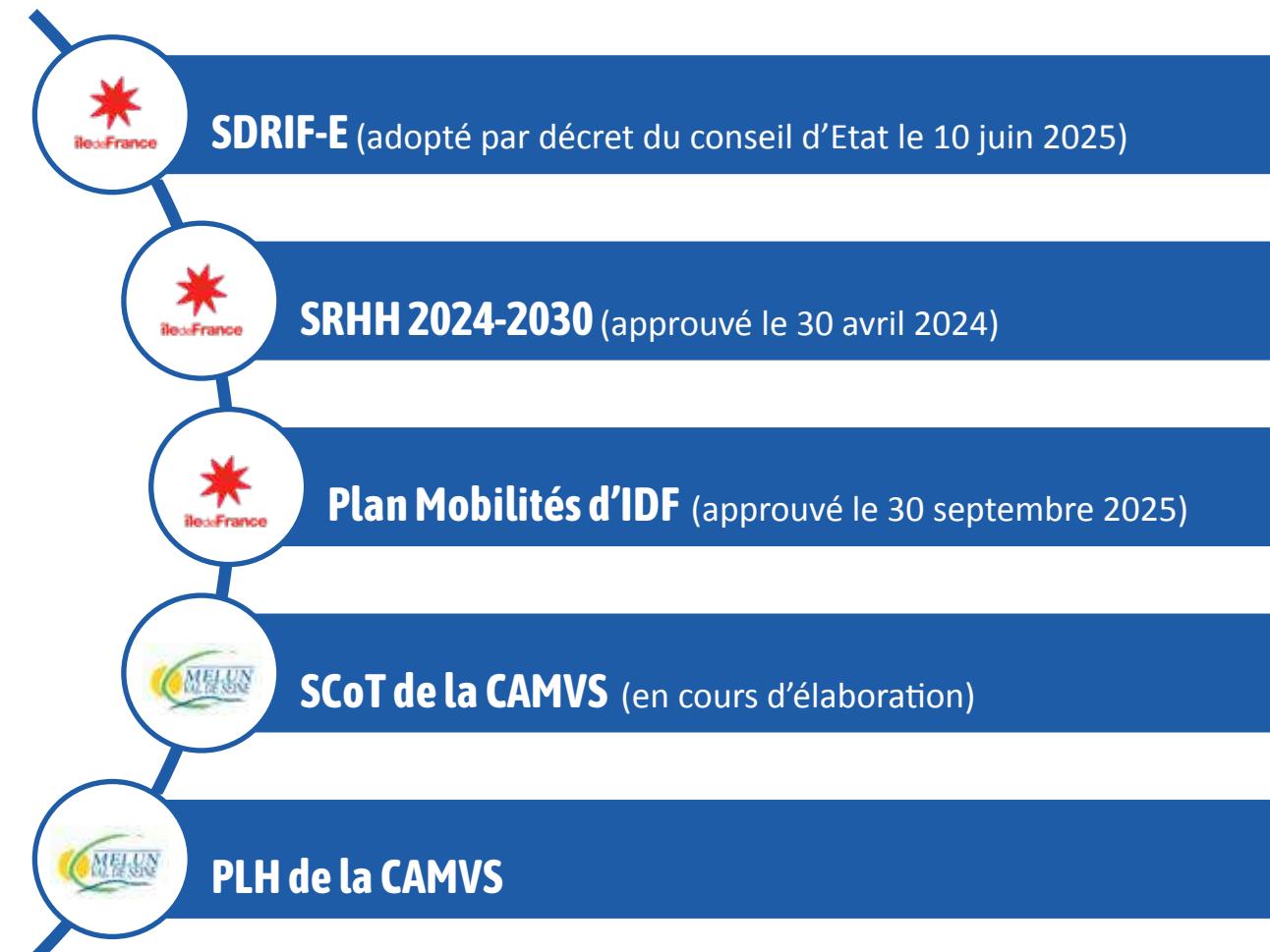
page 37



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

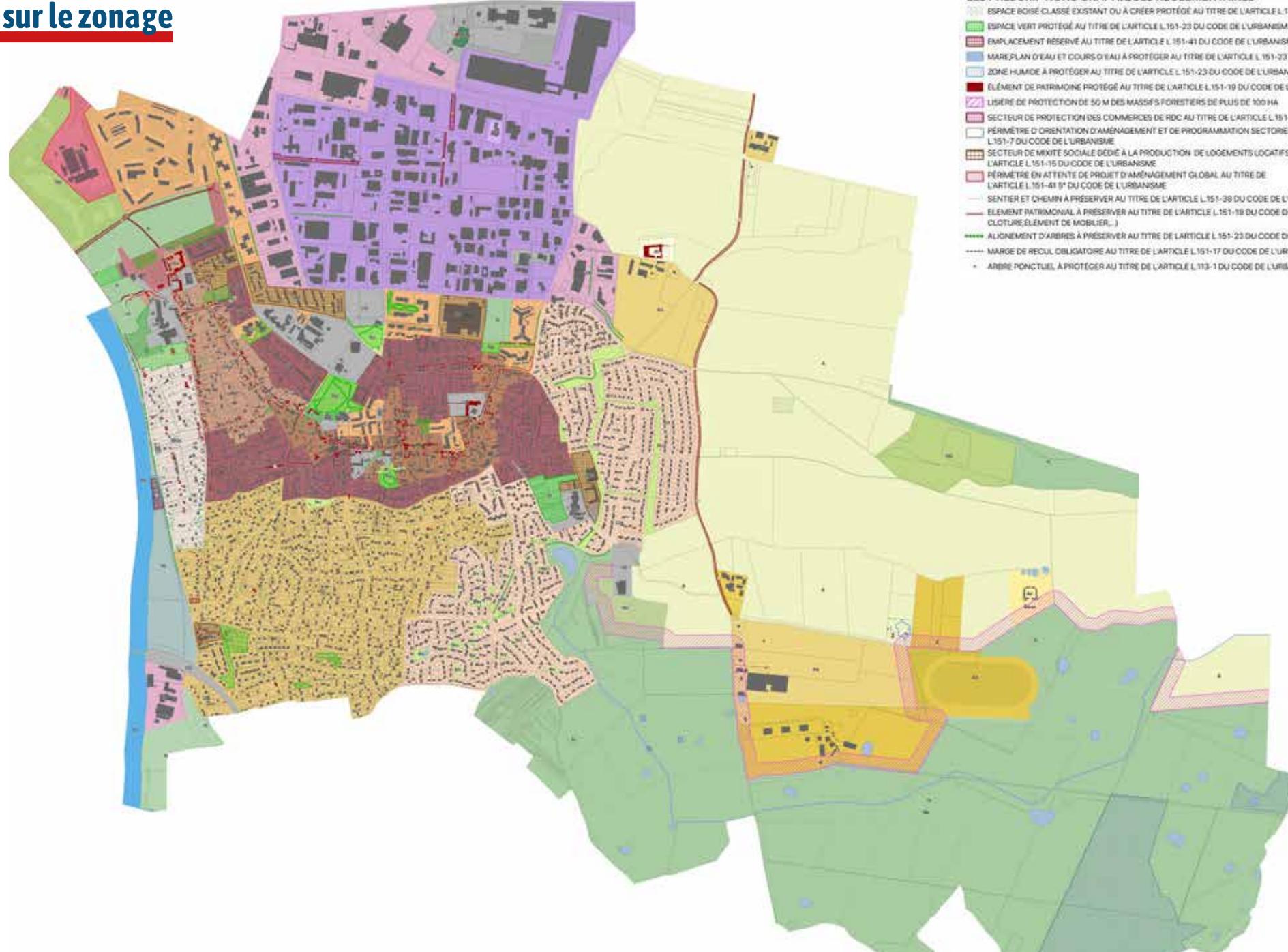


Rappel sur le zonage

Les nouvelles nomenclatures des zones du PLU

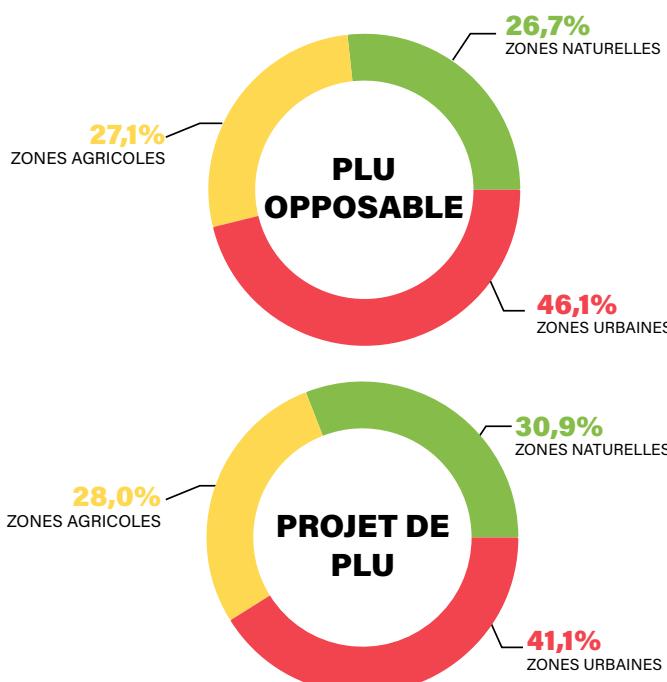
UA	ZONE DU CENTRE ANCIEN MIXTE	A	ZONE AGRICOLE
UAA	SECTEUR PATRIMONIAL AUTOUR DU CENTRE ANCIEN	Aa	SECTEUR AVEC CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE
UB	ZONE D'EXTENSION DES ZONES ANCIENNES DE LA VILLE	Ac	SECTEUR DÉDIÉ À LA SPA
UBa	SECTEUR DU SITE DU CHÂTEAU DE VAUX LE PÉNIL	Ae	SECTEUR DÉDIÉ AUX ACTIVITÉS ÉQUESTRES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

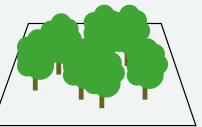
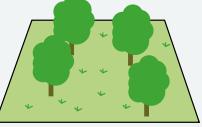
Rappel sur le zonage



Rappel sur le zonage

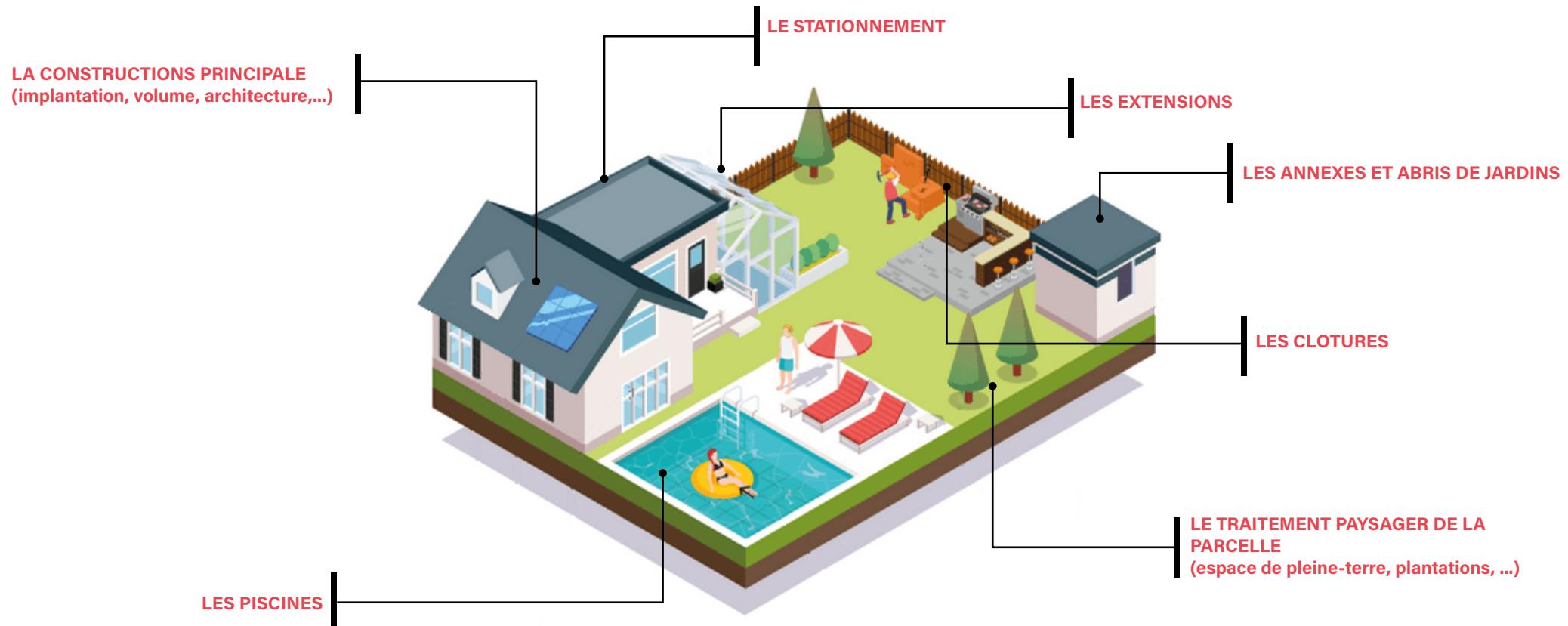
 Un PLU plus soucieux de la santé, de l'environnement et du patrimoine



	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:

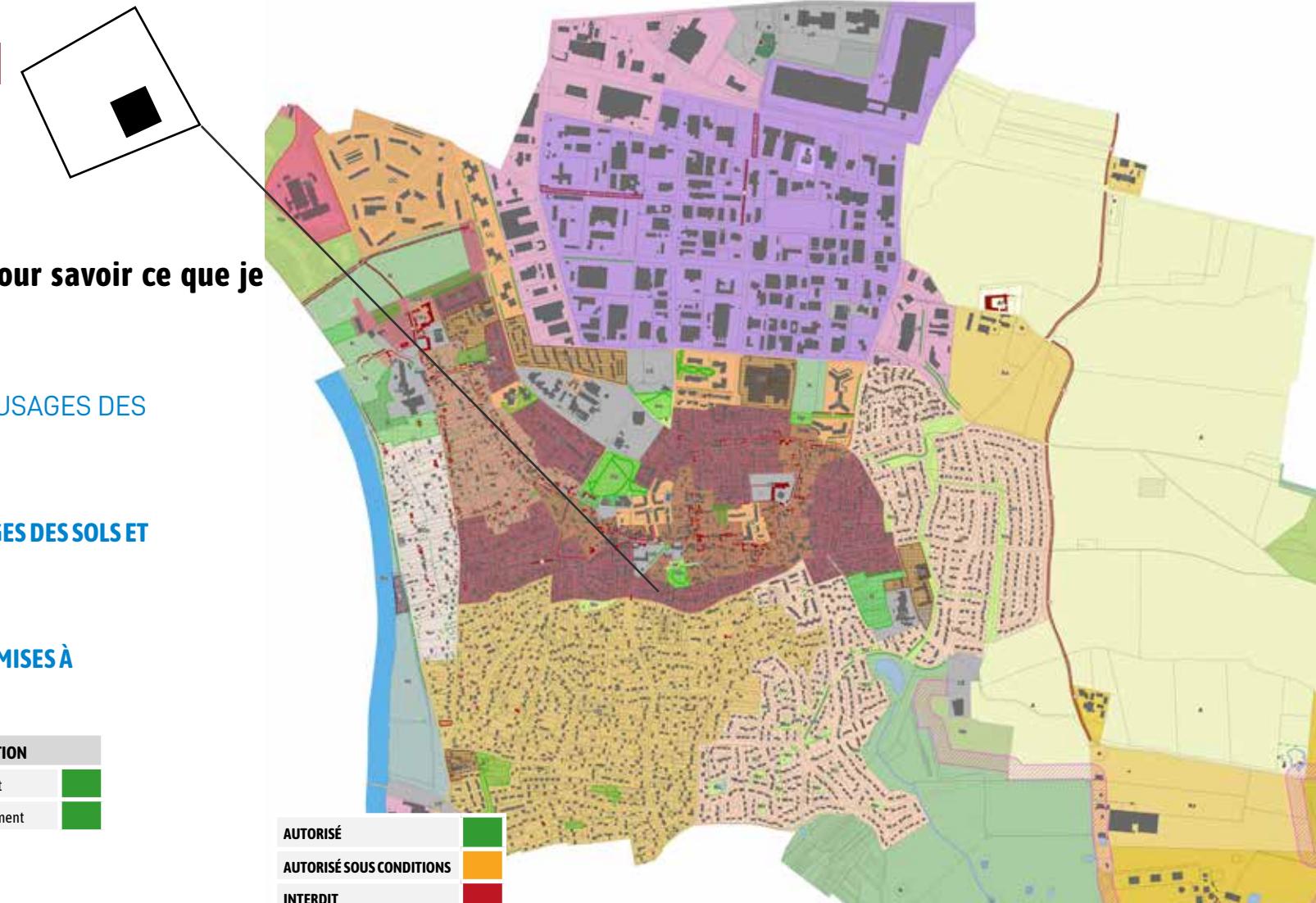


Vademecum : comment connaître les règles qui s'appliquent à ma parcelle ?

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

ma parcelle se trouve en zone

UB



je peux construire une maison

HABITATION
Logement
Hébergement

AUTORISÉ
AUTORISÉ SOUS CONDITIONS
INTERDIT

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

EXEMPLES D'ILLUSTRATIONS

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

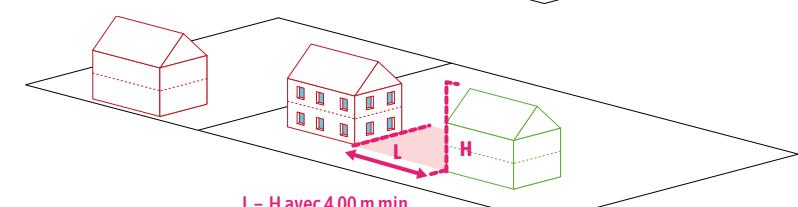
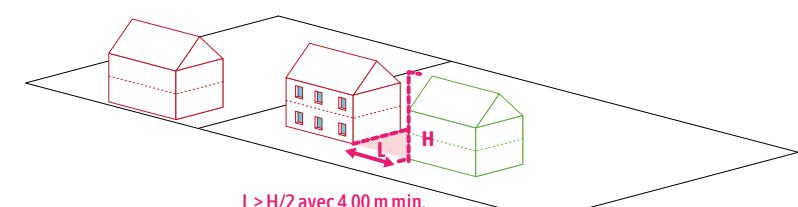
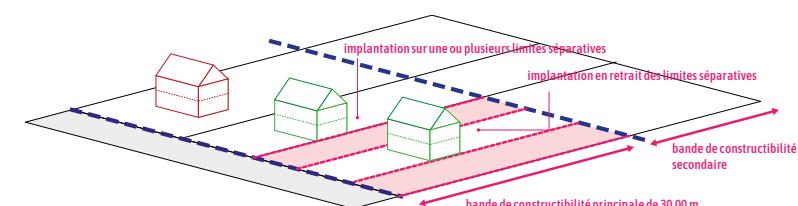
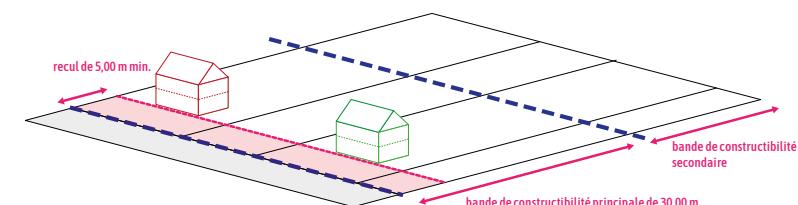
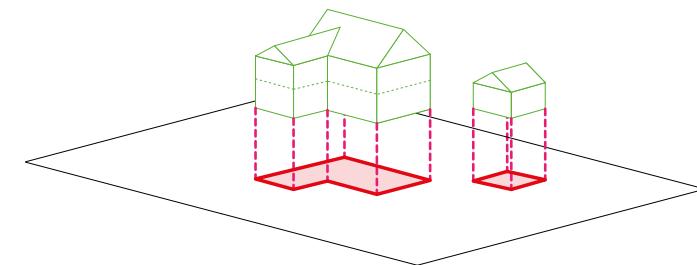
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB-8

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ARTICLE UB-9

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



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

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

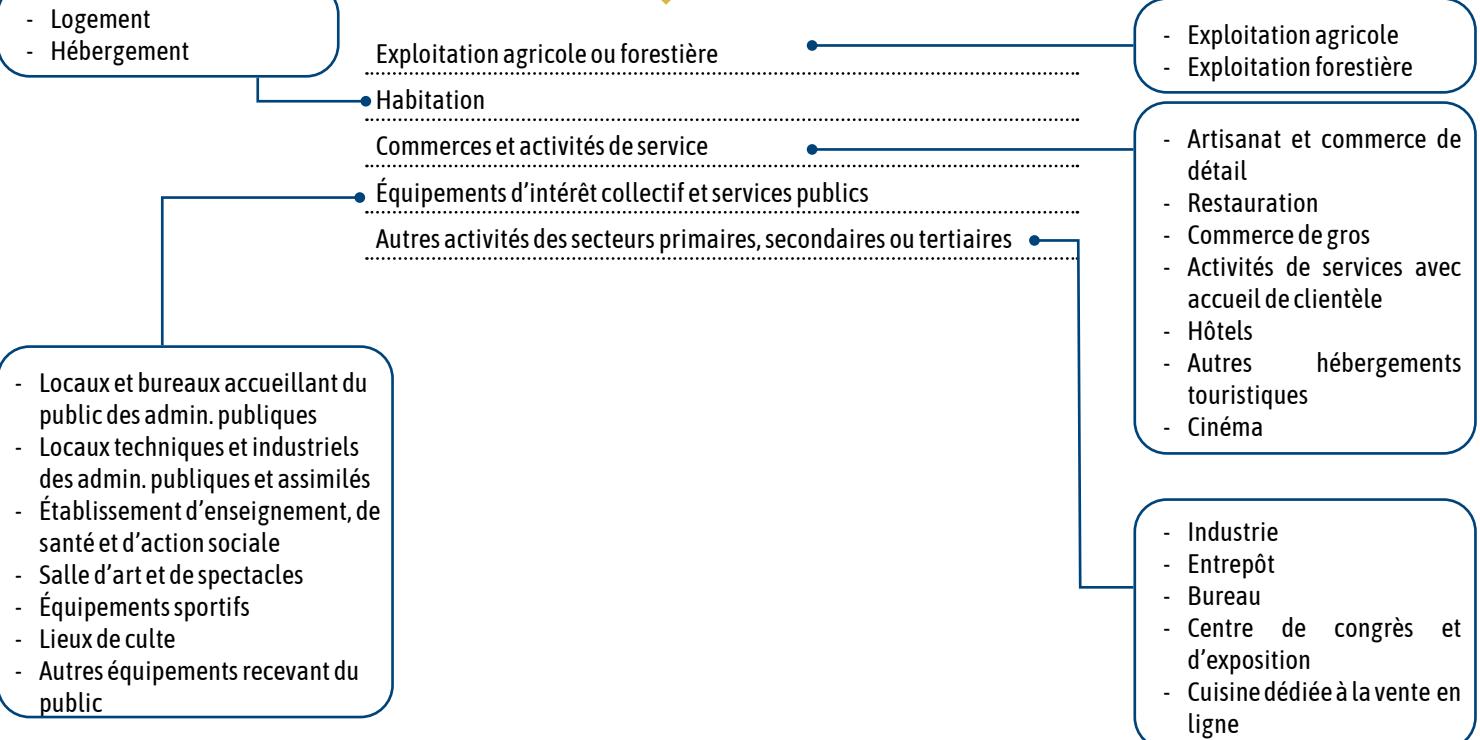
The screenshot shows the 'geoportail-urbanisme' website interface. At the top, there's a navigation bar with links for 'A propos', 'Cartographie', 'Recherche avancée', 'Services', 'Aide', and 'Statistiques'. A search bar is located above a large map of the commune of Vaux-le-Penil. The map displays various land-use zones, primarily in red, yellow, and green, with specific codes like 'Aa', 'Ap', 'N', etc., labeled within them. On the left side of the map, there's a sidebar for 'VAUX-LE-PENIL (77487)'. It includes a location marker, a search bar, and a button to 'Rechercher par parcelle'. Below this, there's a section titled 'DOCUMENTS D'URBANISME' with links to 'Fiche détaillée à la parcelle' and 'Afficher la page terrasse'. Further down, there's a link to 'Ensemble des pièces écrites' and a download link for the 'Archive complète'. The bottom of the sidebar contains a note about restricted visualization and a link to 'FAQ'. At the very bottom of the page, there are sections for 'PLAN DU SITE', 'AIDE', 'LIGNE', and 'MAINTENANCE'.

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



AUTORISÉ SOUS CONDITIONS



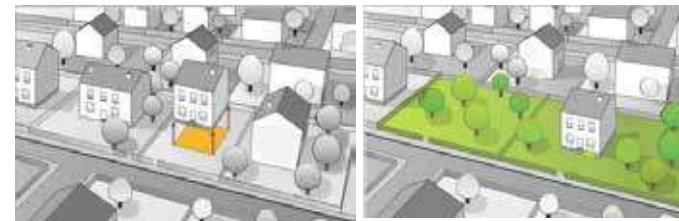
INTERDIT



DESTINATIONS / sous-destinations	UA		UB			UC	UD		UE	UH	UI		UR				UX
	UA	UAa	UB	UBa	UBb		UD	UDc			UI	Ula	UR	UR1	UR2	UR3	UR4
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE																	
Exploitation agricole																	
Exploitation forestière																	
HABITATION																	
Logement																	
Hébergement																	
COMMERCES 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																	
EQUIPEMENTS 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



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.	
UBa SECTEUR DU SITE DU CHÂTEAU DE VAUX LE PÉNIL	Dans emprise du château	30% min. pleine-terre *
UBb SECTEUR DU SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL	70% max.	
UC ZONE DÉDIÉE À L'HABITAT MAJORITYMENT COLLECTIF	80% max.	20% min. pleine-terre*
UD ZONE DÉDIÉE À L'HABITAT MAJORITYMENT 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		20% min. pleine-terre*
Ula SECTEUR DÉDIÉ À L'HÉBERGEMENT DES JEUNES TRAVAILLEURS	70% max.	10% min. pleine-terre*
UR ZONE DÉDIÉE AU RENOUVELLEMENT URBAIN (SECTEUR CURIE)		
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

*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**.

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 (dalles 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 extensives ou intensives

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.

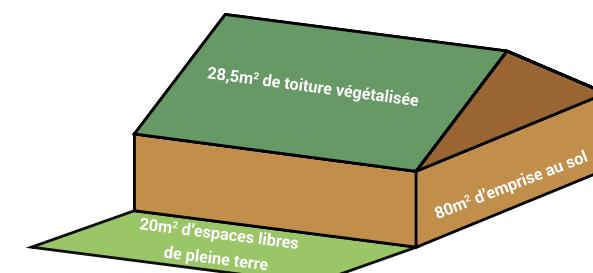
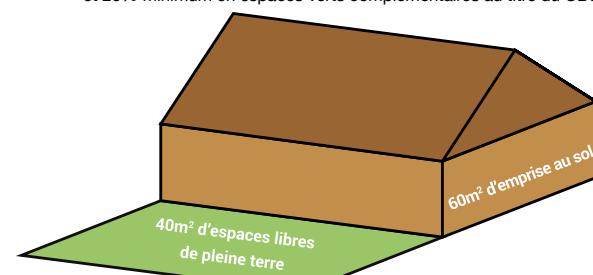


→ | EXEMPLE POUR UNE PARCELLE DE 100 M² EN ZONE UAA

L'article 6 du règlement «traitement environnemental et paysager des espaces non bâties 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

 Pour les surfaces bâties (mur et toiture) favorisent le développement de la végétation, plus les efforts à constituer sont importants.



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) : $20m^2 / 0,7 = 28,5 m^2$ de toiture végétalisée

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

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, 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 extensives ou intensives

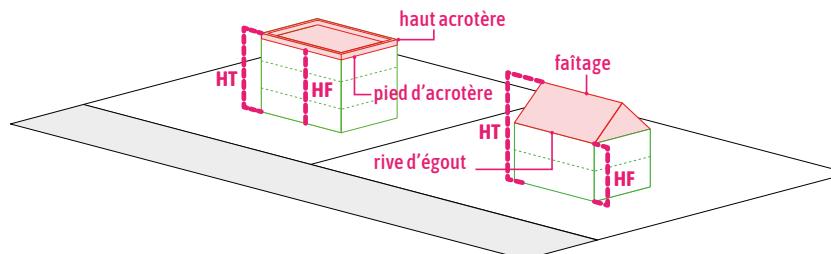
■ la mise en place de règles pour cadrer la densification spontanée

- 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 contigües, 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

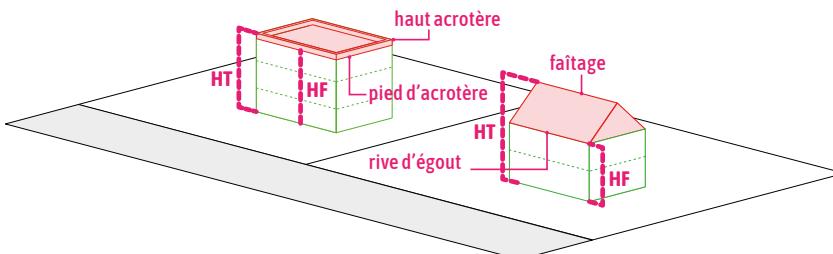


Depuis le lexique national d'urbanisme de 2017 :

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 faîte 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 faîte
6 m max à l'acrotère
UBa dans le volume du château
- UAA**
10 m max au faîte
4,50 m max à l'acrotère pour les volumes $\leq 50 \text{ m}^2$ d'emprise
- UD** **UH**
9 m max au faîte
6 m max à l'acrotère
- UDc**
9 m max au faîte
4,50 m max à l'acrotère pour les volumes $\leq 50 \text{ m}^2$ d'emprise
- UC**
12 m max au faîte
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 :

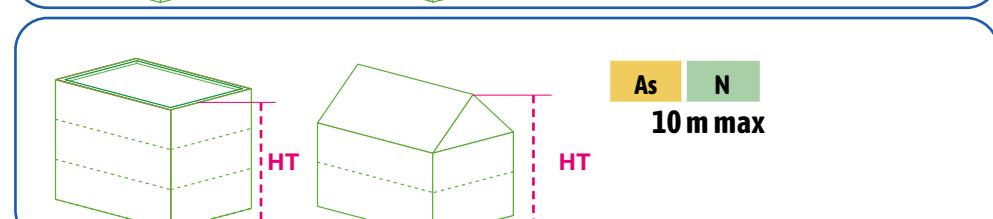
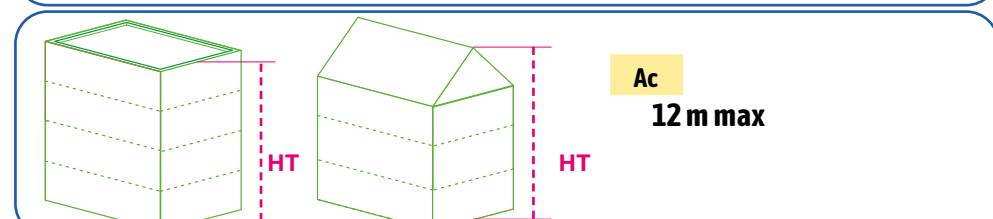
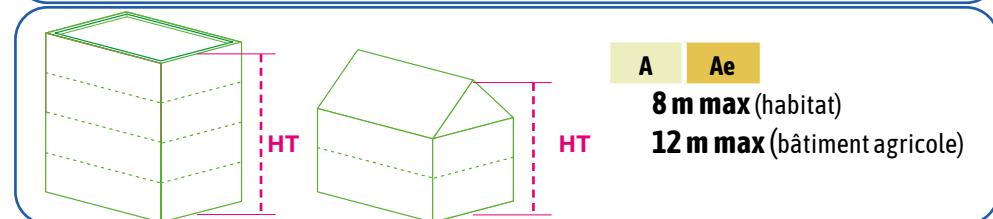
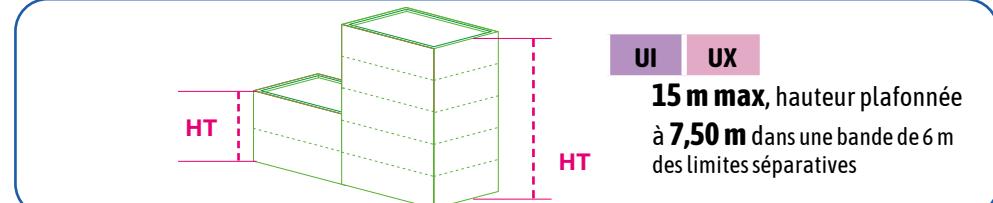
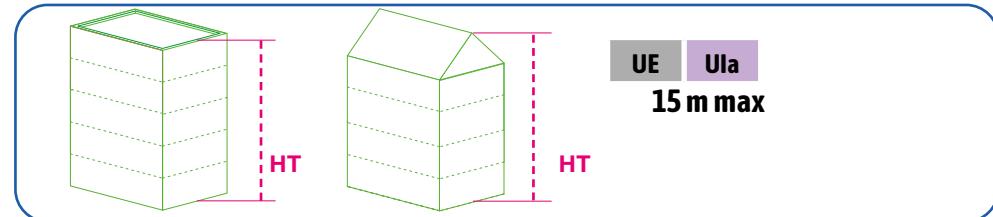
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point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

: 4 m max



: Non réglementé





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.

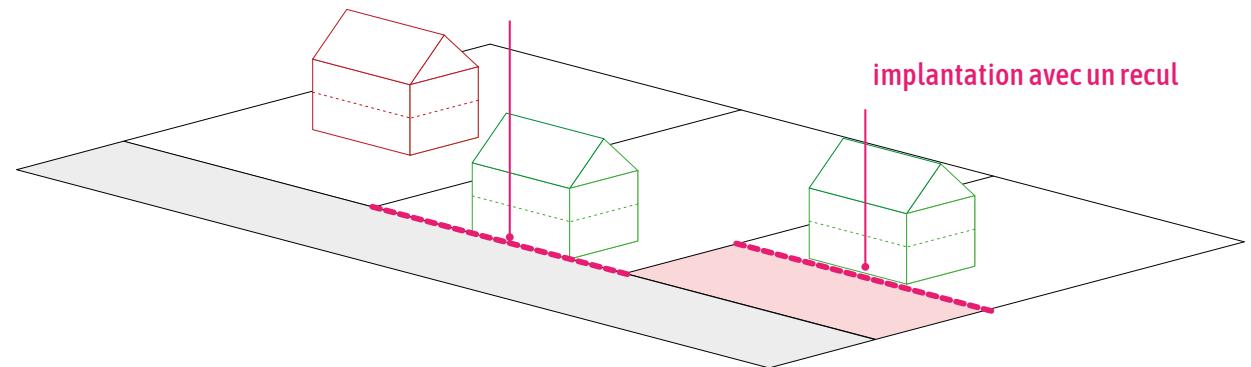
UIa UR UR1 UR3

- 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.

implantation à l'alignement



implantation avec un recul

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

Np

- Implantation :
- recul 2 m min.

Ns

- Non réglementée



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 $\leq 25\text{ m}$
- 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

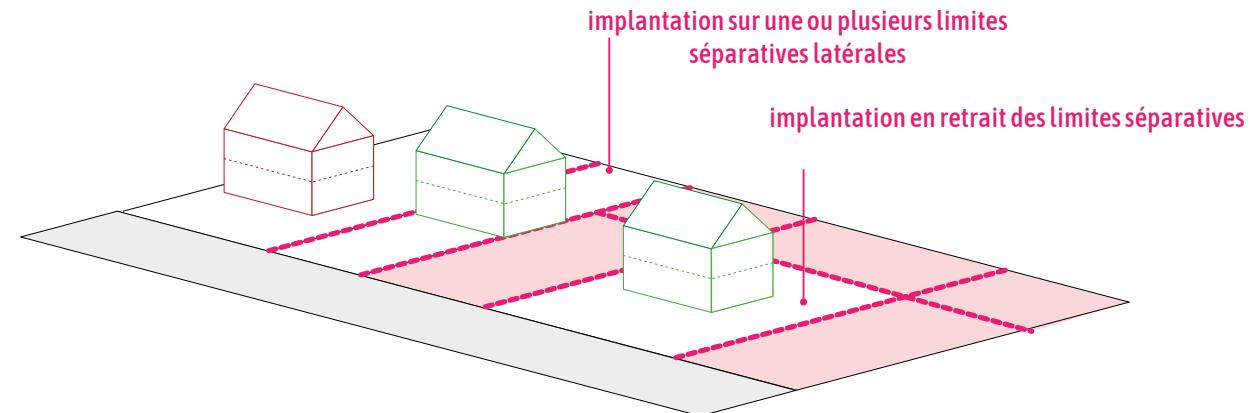
Implantation :

- 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

COMMERCES 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

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

ARTISANAT

- place pour 500 m² de SDP

ENTREPÔT

- place pour 1000 m² de SDP

**01**

PRÉAMBULE

page 02

02

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

page 08

03

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

page 27

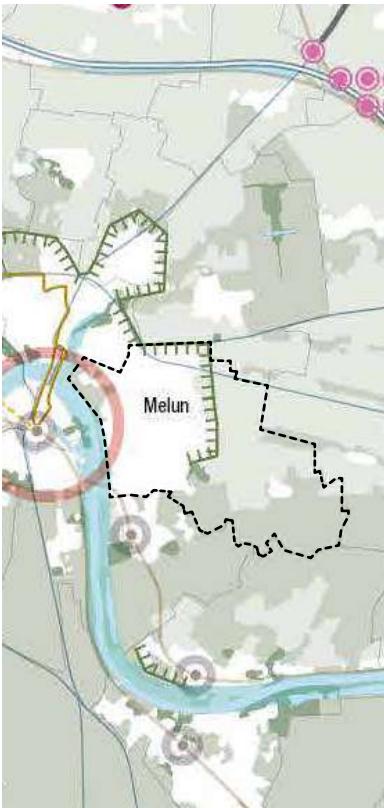
04

TEMPS D'ÉCHANGES ET SUITE PROCÉDURE

page 37

03 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

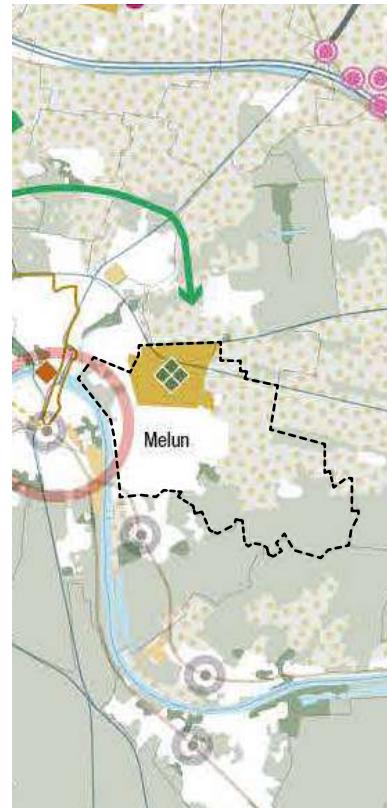
UN NOUVEAU SDRIF-E APPROUVÉ PAR DÉCRET EN CONSEIL D'ETAT LE 10 JUIN 2025



MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



PLACER LA NATURE AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL

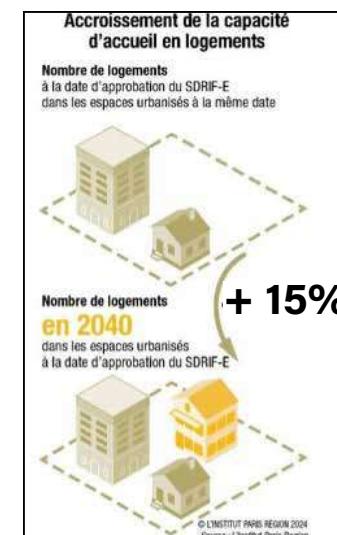


DÉVELOPPER L'INDÉPENDANCE PRODUCTIVE RÉGIONALE

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



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 thématiques

↳ **OAP thématique trame verte et bleue**



OAP SECTORIELLES

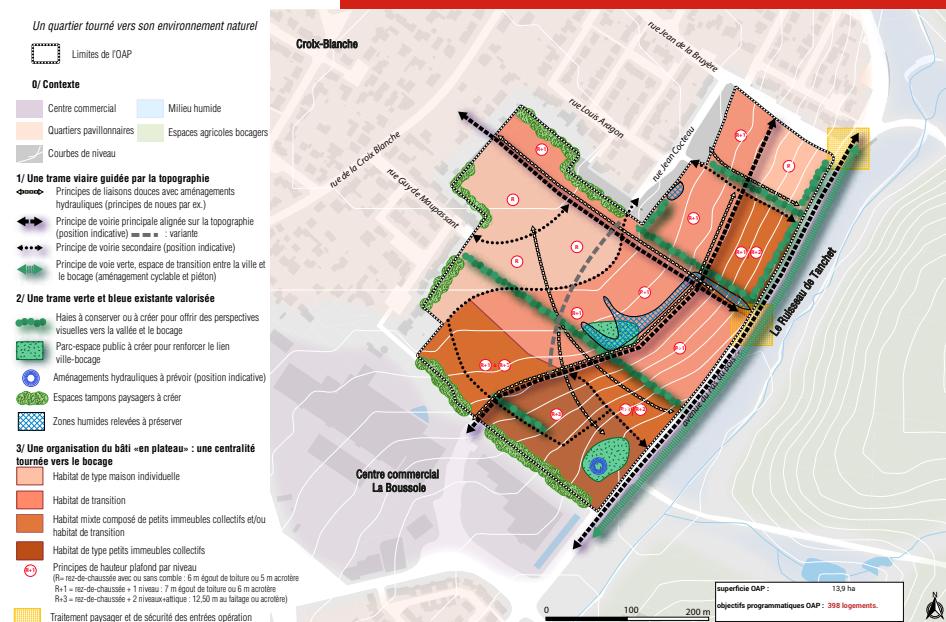
- permettent à la collectivité de définir des principes sur des secteurs, publics ou privés, à aménager ou restructurer. En somme d'accompagner la règle par «l'esprit de la règle»

↳ **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.

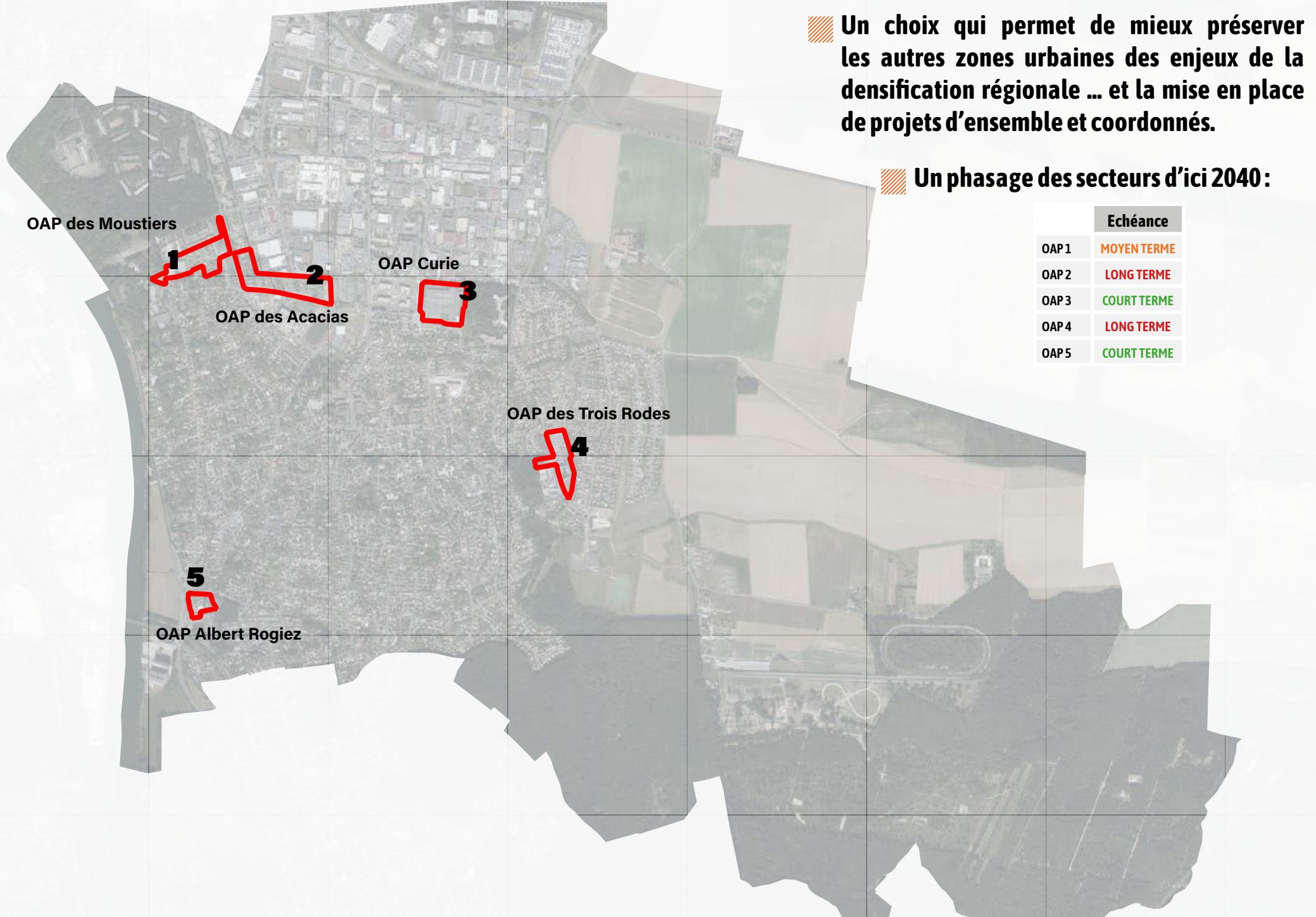
EXEMPLE



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.

03 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



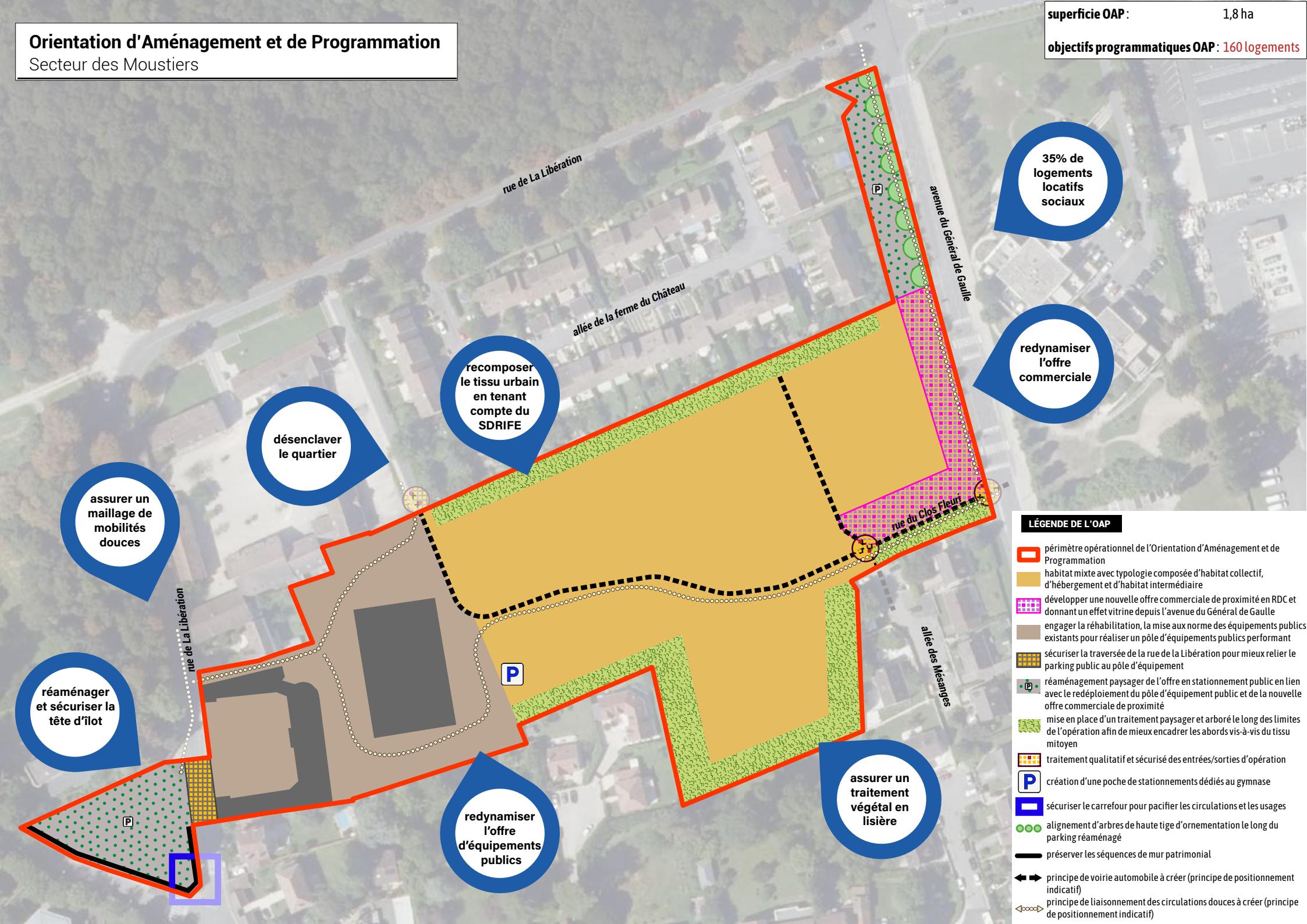
Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur des Moustiers

superficie OAP :

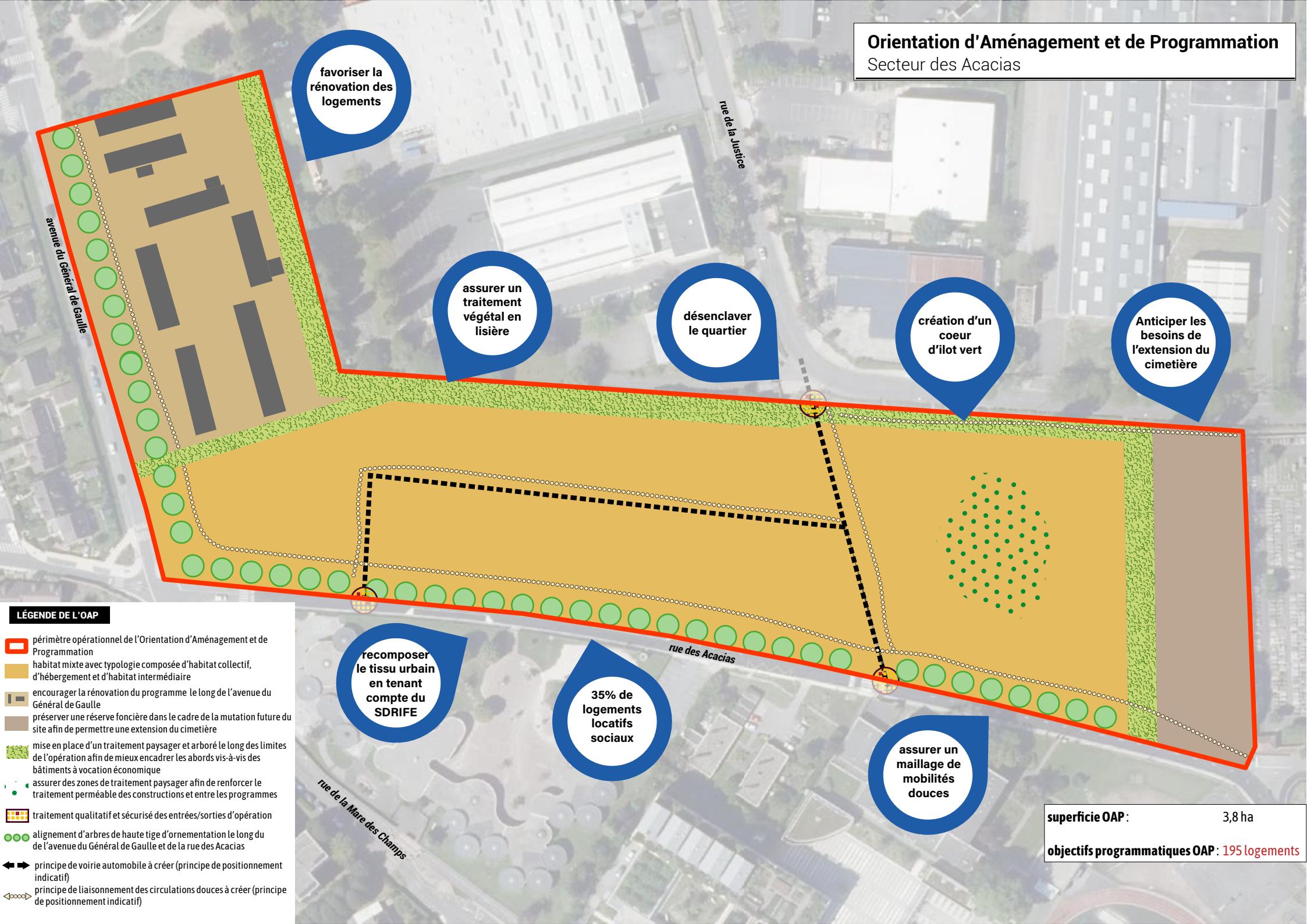
1,8 ha

objectifs programmatiques OAP : 160 logements



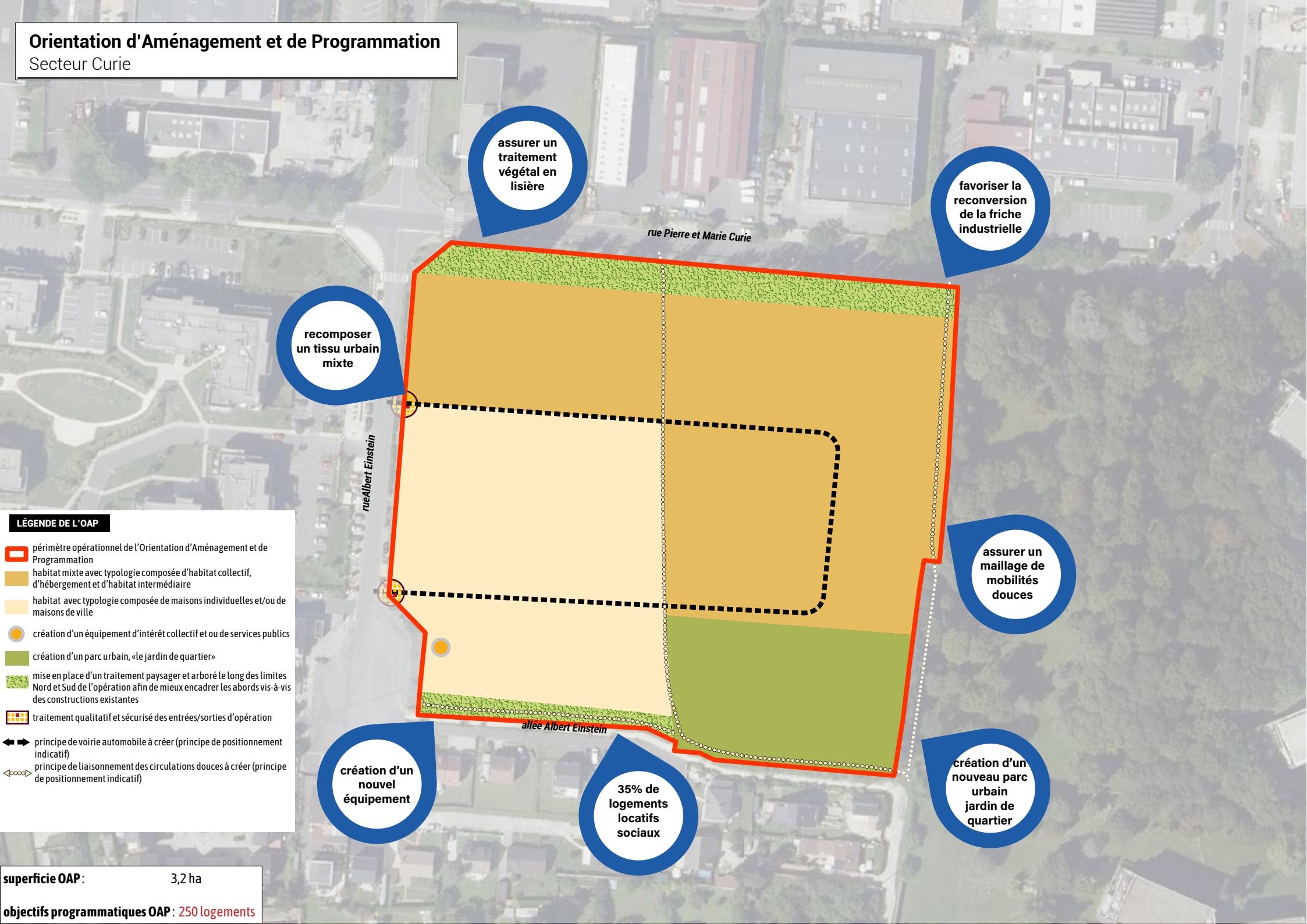
Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur des Acacias



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur Curie



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur des Trois Rodes

créer un nouvel immeuble avec commerces en RDC

recomposer le tissu urbain en tenant compte du SDRIFE

assurer un traitement végétal en lisière

redynamiser l'offre commerciale

favoriser la rénovation des logements

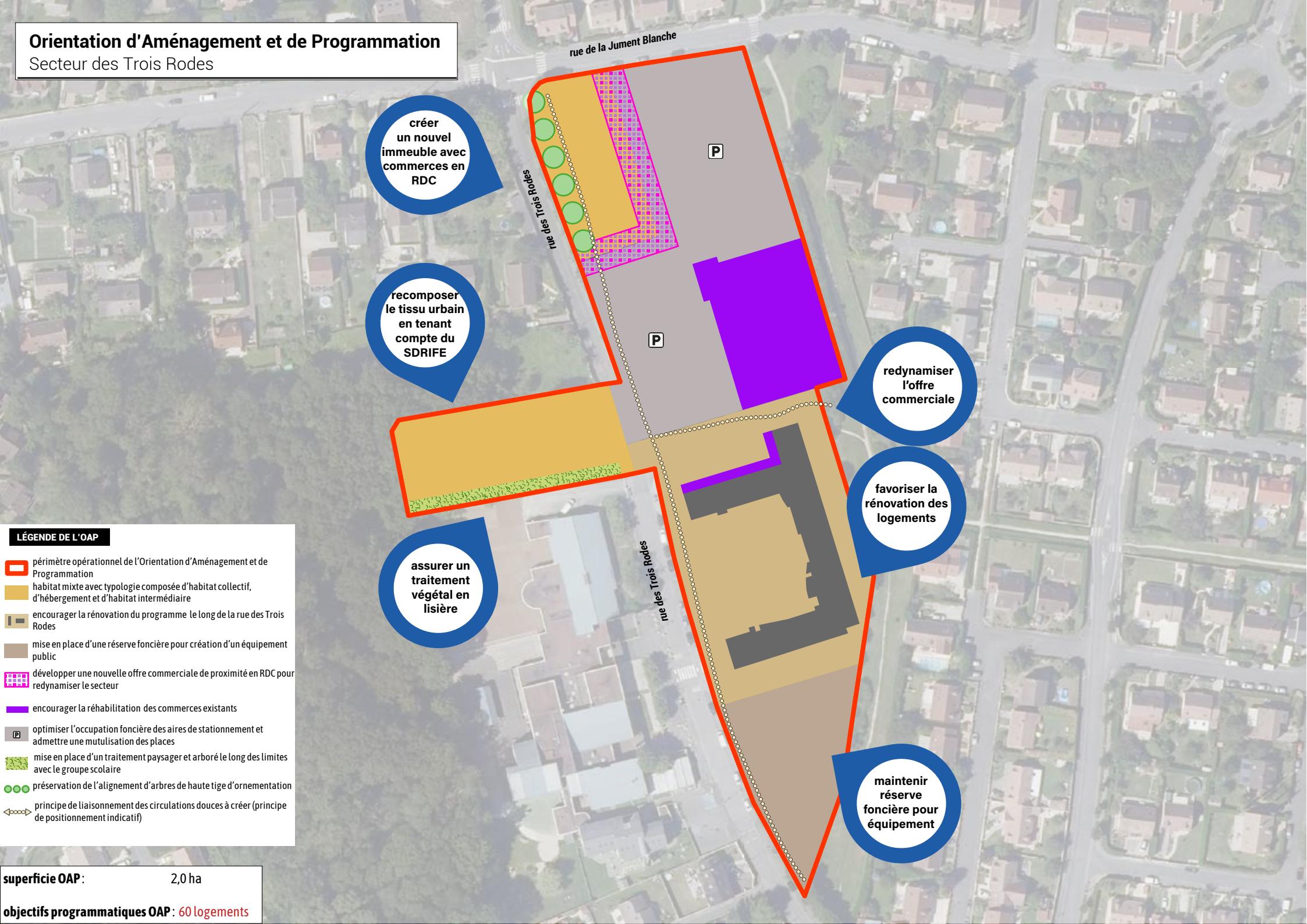
maintenir réserve foncière pour équipement

LEGENDE 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 mutualisation 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

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 bâti
- 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 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)



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).



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

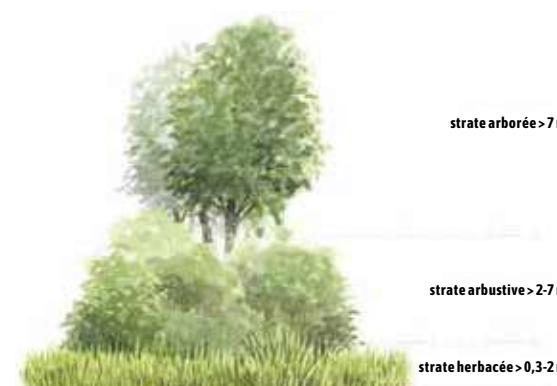
Orientation 9 -
Favoriser la perméabilité des sols

Orientation 10 -
Créer des continuités vertes entre les îlots urbains

Orientation 11 -
Mettre en œuvre des clôtures poreuses



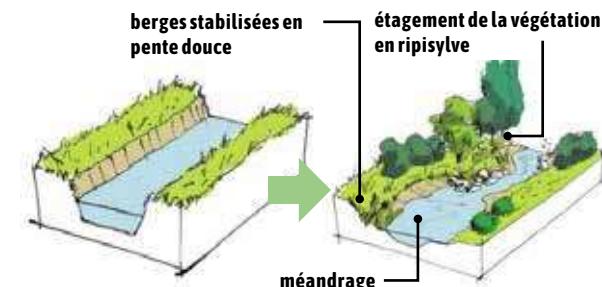
Exemple d'intégration de nichoirs et hôtels à insectes au bâti



strate arborée > 7 m

strate arbustive > 2-7 m

strate herbacée > 0,3-2 m



berges stabilisées en pente douce

étagement de la végétation en ripisylve

méandrage



01

PRÉAMBULE

page 02

02

LES PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE

page 8

03

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

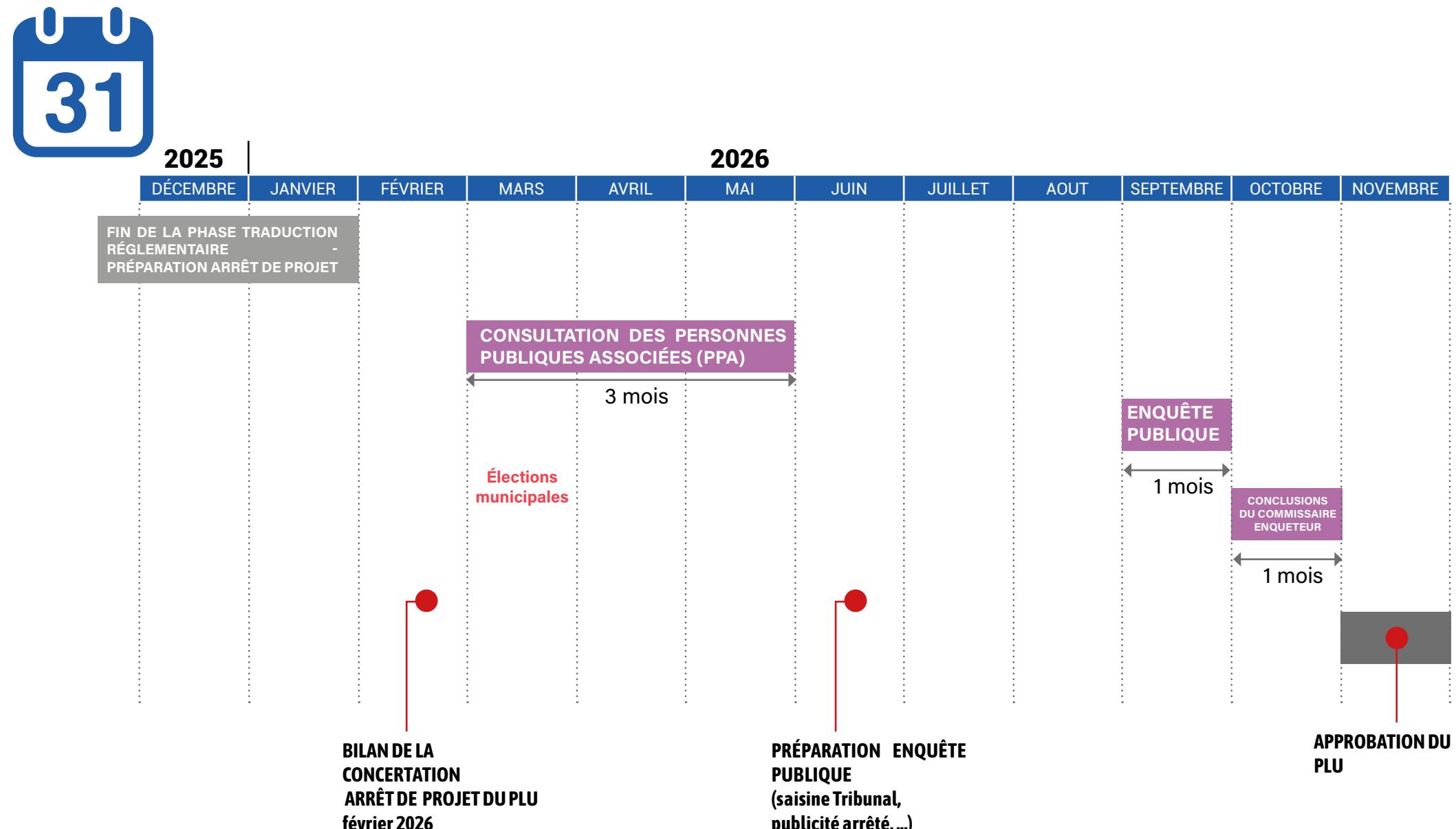
page 27

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