



PLAN LOCAL D'URBANISME



JEUDI 10 SEPTEMBRE 2026

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

RENCONTRE AVEC LES ACTEURS ÉCONOMIQUES DE LA ZONE
D'ACTIVITÉS DE VAUX-LE-PÉNIL



01

**PRÉAMBULE :
RAPPEL SUR LE PLU**

page 02

02

**LES PRINCIPALES
ORIENTATIONS DU
RÈGLEMENT EN DÉBAT ...**

page 09

03

TEMPS D'ÉCHANGES

page 16

Introduction de Madame le Maire

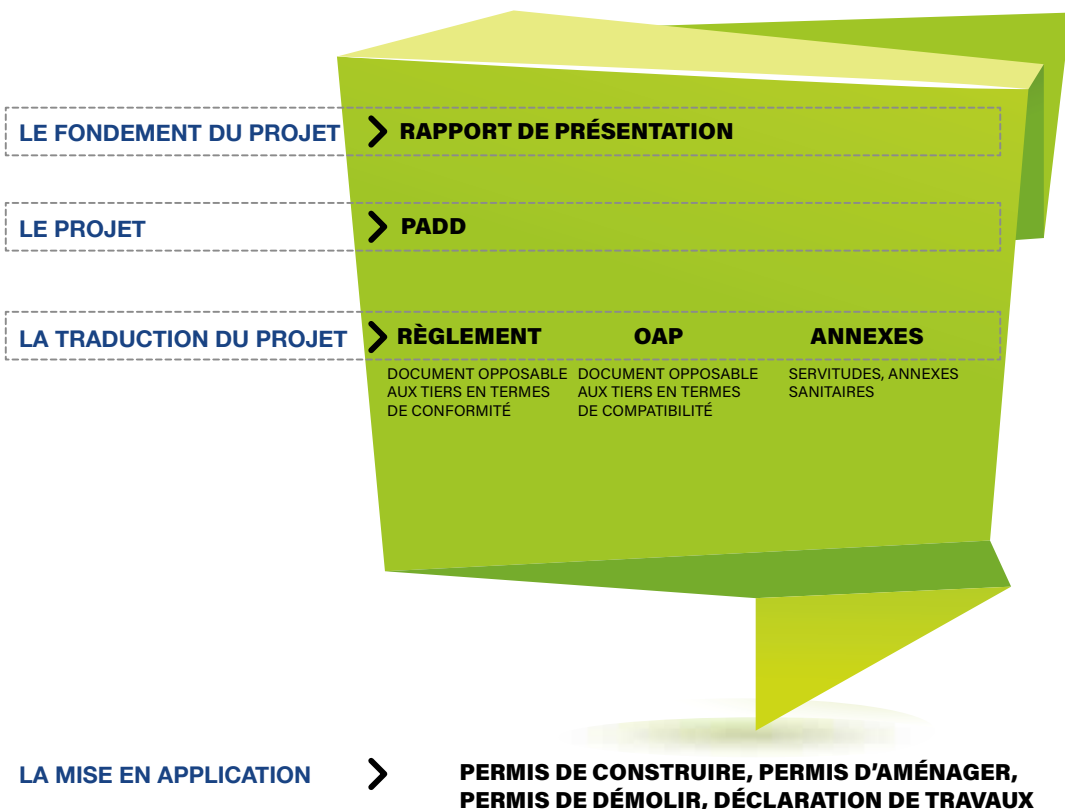
2 objectifs à cette rencontre :

- faire un état de l'avancement des études du PLU ;
- écouter les besoins/difficultés des acteurs économiques.

Attention :

Les participants ne doivent pas oublier que le PLU ne pourra pas faire un zonage et un règlement adaptés pour chaque demande de projet/chaque tènement foncier.

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**



Où en sommes nous ?

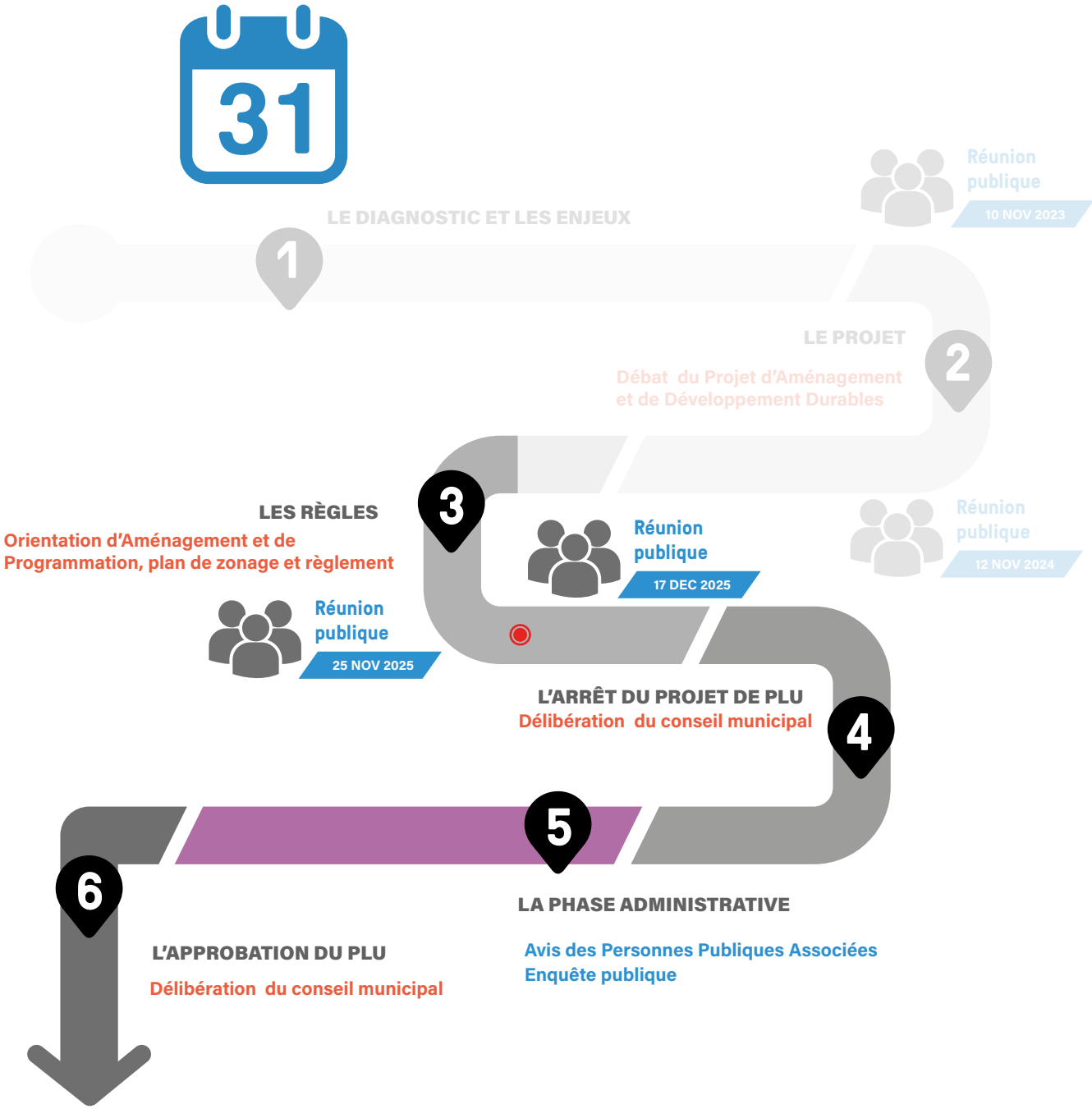


PHASES

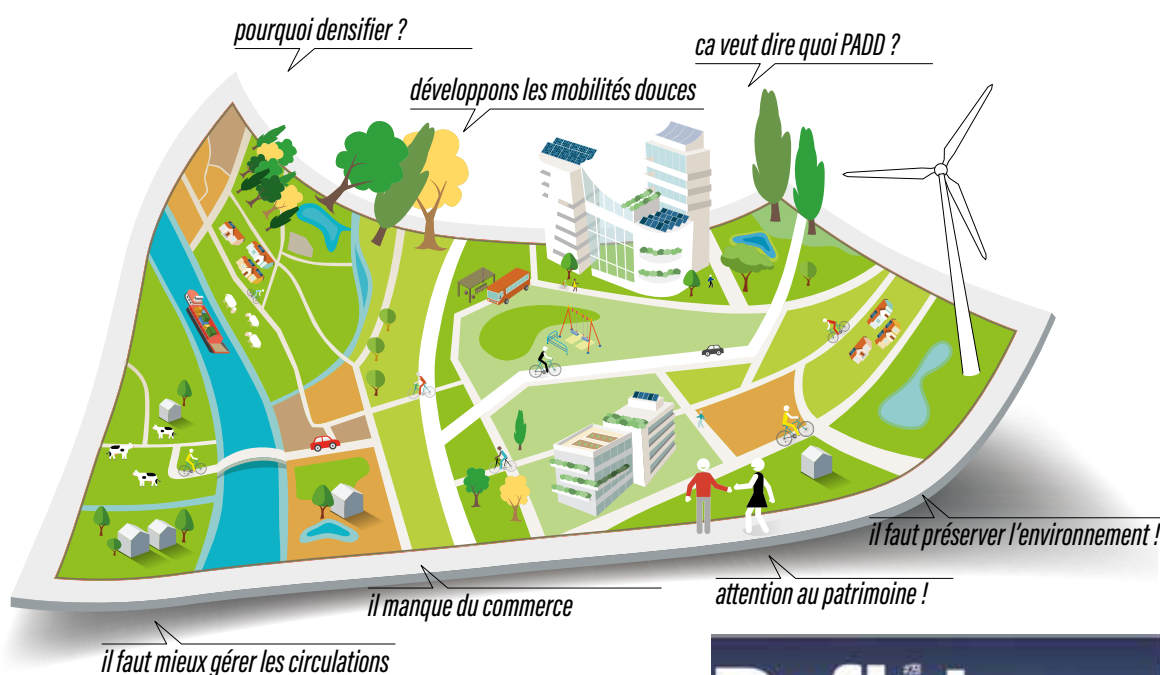
Le Projet de PLU a été arrêté par délibération en date du **12 février 2026**.

Suite au changement de l'équipe municipale, **la délibération d'arrêt de projet du PLU a été abrogée**. Aussi, **les études ont été reprises** à la suite des élections municipales.

La mise en place d'un nouveau projet de PLU plus conforme avec la nouvelle politique municipale **passera par un temps de concertation spécifique dédié aux acteurs économiques**.



Une procédure menée en concertation avec vous



LA CONCERTATION
POUR ENRICHIR ET FÉDÉRER

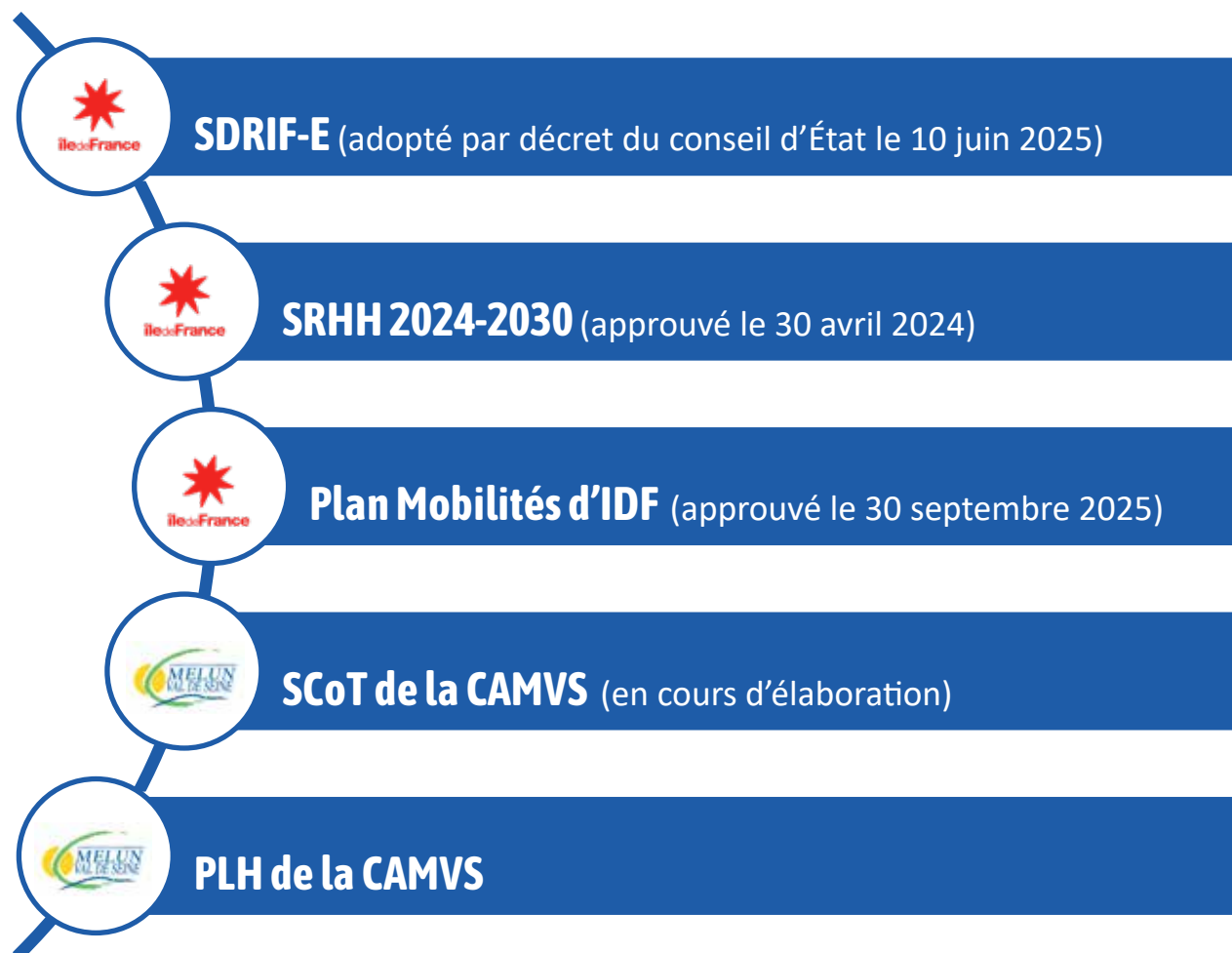


- **La concertation préalable**, c'est-à-dire celle avant l'enquête publique, est un élément important de la construction d'un PLU.
- Elle est conduite obligatoirement **dès le début des études jusqu'au moment de la délibération d'arrêt de projet du PLU.**
- Elle a pour objectif :
 - **de présenter l'avancement 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

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

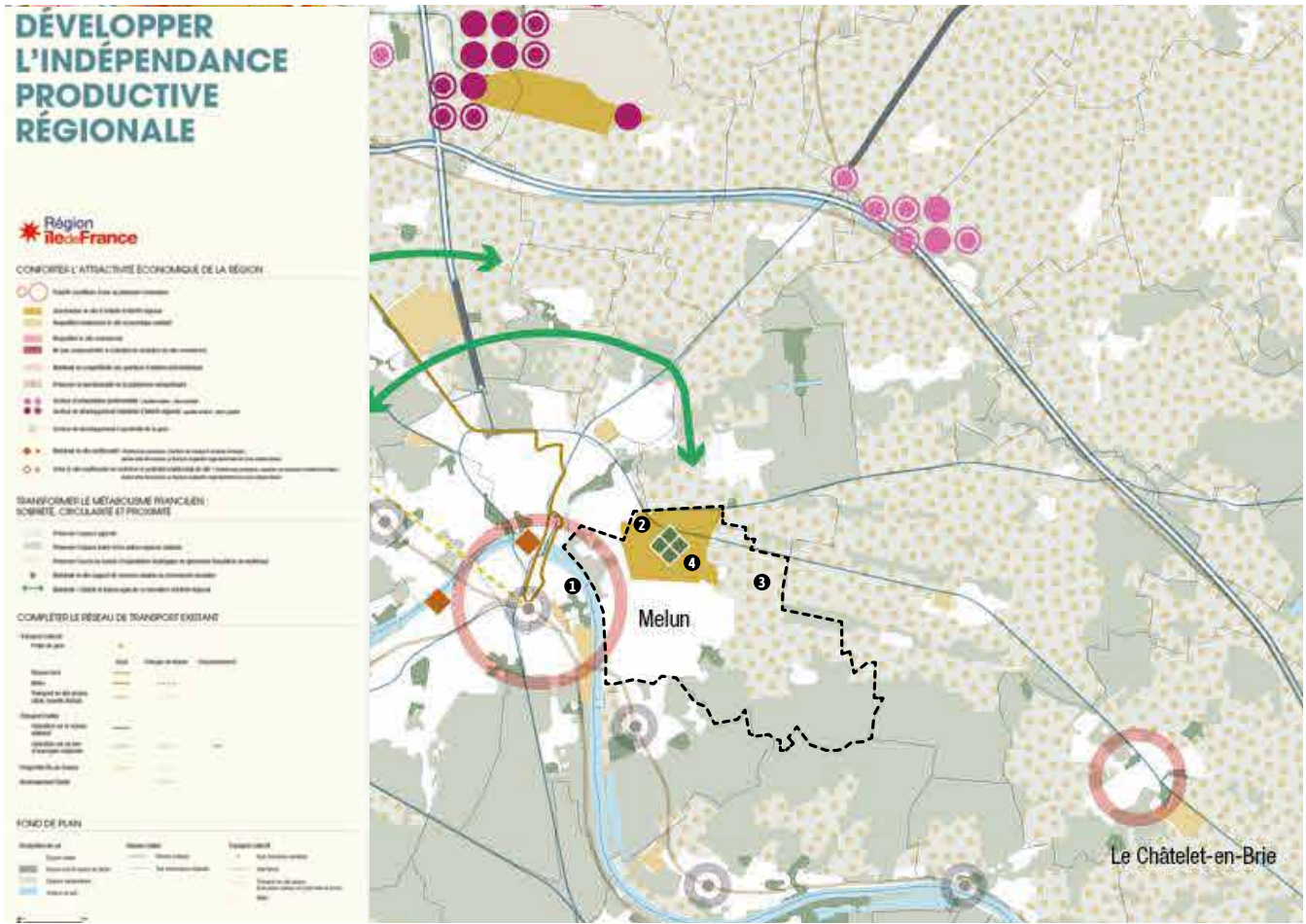
Que dit le nouveau SDRIF-E ?

CARTE 2 : DÉVELOPPER L'INDÉPENDANCE PRODUCTIVE RÉGIONALE

- 1/ CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION
- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes**
La commune fait partie de la polarité constituée par les communes de Melun, Dammarie-lès-Lys et Le Mée-sur-Seine ❶.
- Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional**
Le SDRIF-E a identifié la zone d'activités de Vaux-le-Pénil ❷.
- 2/ TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULAIRE ET PROXIMITÉ
- Préserver l'espace agricole**
La carte du SDRIF-E identifie le plateau agricole Est ❸.
- Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire**
La carte du SDRIF-E identifie la zone d'activités de Vaux-le-Pénil ❹.

OR102

Les sites d'activité d'intérêt régional doivent être sanctuarisés et leur attractivité, renforcée. Les documents d'urbanisme doivent préserver ces sites prioritairement pour l'accueil des activités industrielles, leurs fonctions supports (entrepôts, commerce de gros, installations techniques et multimodales, stockage d'énergie, etc.), des grands services urbains et installations d'économie circulaire.





01

PRÉAMBULE

page 02

02

**LES PRINCIPALES
ORIENTATIONS DU
RÈGLEMENT EN DÉBAT ...**

page 09

03

TEMPS D'ÉCHANGES

page 16

Rappel sur le zonage Avant



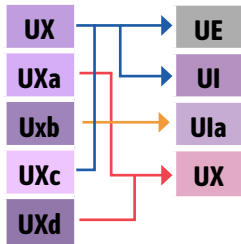
Aujourd'hui



- UX** ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS COMMERCIALES, INDUSTRIELLES, TERTIAIRES ET ARTISANALES
- UXa** SECTEUR DE TRANSITION AVEC LES SECTEURS RÉSIDENTIELS VOISINS
- UXb** SECTEUR DÉDIÉ À L'HÉBERGEMENT DE POPULATIONS EN PARCOURS DE FORMATION OU D'INSERTION
- UXc** SECTEUR MIXTE DÉDIÉ AUX SERVICES LIÉS AUX ENTREPRISES (restaurant, salle polyvalente, services tertiaires..)
- UXd** SECTEUR DÉDIÉ AUX COMMERCES DE GRANDE SURFACES

- NOUVEAUTÉ** **UE** ZONE DÉDIÉE AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
- UI** ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET INDUSTRIELLES
- Ula** SECTEUR DÉDIÉ À L'HÉBERGEMENT DES JEUNES TRAVAILLEURS
- NOUVEAUTÉ** **UX** ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES MIXTES

SYNTHÈSE DES CHANGEMENTS OPÉRÉS :



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

Exploitation agricole ou forestière

Habitation

Commerces et activités de service

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec accueil de clientèle
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques
- Cinéma

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

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 mono-fonctionnelles économiques : UI et UX

DESTINATIONS / sous-destinations	UI		UX
	UI	UIa	
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			
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			

AUTORISÉ	
AUTORISÉ SOUS CONDITIONS	
INTERDIT	

UI ZONE DÉDIÉE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET INDUSTRIELLES

Ula SECTEUR DÉDIÉ À L'HÉBERGEMENT DES JEUNES TRAVAILLEURS

Avant

Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété	Espaces libres et plantations
UX = 60% maximum.	UX= hauteur totale de 15 mètres max., plafonnée à 7,50 mètres dans une bande de 6 mètres des limites séparatives	- recul obligatoire avec un minimum de 30 mètres à compter des limites et emprises de la RD156 et de la RD605. - implantation avec un recul de 10 mètres min. - ajout de règles dérogatoires pour les ITE.	- UX=implantation: - sur une ou plusieurs limites séparatives - ou en retrait tel que $L \geq H/2$ avec 6 m min.	- UX= entre 2 façades la distance ne peut être inférieure : - à la distance de la hauteur de la construction qui fait face aux baies avec 12 mètres min. - à 6 mètres min. en cas d'ouvertures ne générant pas de vue directe	UX= 30% des espaces libres doivent être plantés et engazonnés sur un minimum de 40% de leur superficie

Après

Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété	Espaces libres et plantations
UI et Ula = 70% maximum.	- UI= hauteur totale de 15 mètres max., plafonnée à 7,50 mètres dans une bande de 6 mètres des limites séparatives - Ula= hauteur totale de 15 mètres max. - ajout de règles dérogatoires pour les ITE. - majoration de hauteur pour bâtiment performant	- UI= implantation avec un recul de 10 mètres min. - Ula= implantation avec un recul de 5 mètres min. - ajout de règles dérogatoires pour les ITE.	- UI et Ula= implantation: - sur une ou plusieurs limites séparatives - ou en retrait tel que $L \geq H/2$ avec 6 m min. - ajout de règles dérogatoires pour les ITE.	- UI et Ula= entre 2 façades la distance ne peut être inférieure : - à la distance de la hauteur de la construction qui fait face aux baies avec 12 mètres min. - à 6 mètres min. en cas d'ouvertures ne générant pas de vue directe	UI et Ula= 20% min PLT ou CBS (avec au moins la moitié de PLT)



Avant

Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété	Espaces libres et plantations
UX= 60% maximum.	UX= hauteur totale de 15 mètres max., plafonnée à 7,50 mètres dans une bande de 6 mètres des limites séparatives	- recul obligatoire avec un minimum de 30 mètres à compter des limites et emprises de la RD156 et de la RD605. - UX= implantation avec un recul de 10 mètres min. - UXa= implantation avec un recul de 4 mètres min. - ajout de règles dérogatoires pour les ITE.	- UX=implantation: - sur une ou plusieurs limites séparatives - ou en retrait tel que $L \geq H/2$ avec 6 m min.	- UX= entre 2 façades la distance ne peut être inférieure : - à la distance de la hauteur de la construction qui fait face aux baies avec 12 mètres min. - à 6 mètres min. en cas d'ouvertures ne générant pas de vue directe	UX= 30% des espaces libres doivent être plantés et engazonnés sur un minimum de 40% de leur superficie

Après

Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété	Espaces libres et plantations
70% maximum.	- hauteur totale de 15 mètres max., plafonnée à 7,50 mètres dans une bande de 6 mètres des limites séparatives - ajout de règles dérogatoires pour les ITE. - majoration de hauteur pour bâtiment performant	- recul obligatoire avec un minimum de 30 mètres à compter des limites et emprises de la RD156 et de la RD605. - implantation avec un recul de 10 mètres min. - ajout de règles dérogatoires pour les ITE.	- implantation: - sur les limites séparatives. En cas, la hauteur de la construction est limitée à 7,50 mètres maximum dans une bande de 6 mètres - ou en retrait des limites séparatives avec $L \geq H/2$ sans pouvoir être inférieure à 6 mètres - ajout de règles dérogatoires pour les ITE.	- entre 2 façades la distance ne peut être inférieure : - à la distance de la hauteur de la construction qui fait face aux baies avec 12 mètres min. - à 6 mètres min en cas d'ouvertures ne générant pas de vue directe	20% min PLT ou CBS (avec au moins la moitié de PLT)



Les règles de stationnement véhicules motorisés

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

INDUSTRIE

place pour 400 m² de SDP

BUREAU

place pour 100 m² de SDP

ARTISANAT

place pour 500 m² de SDP

ENTREPÔT

place pour 1000 m² de SDP

COMMERCE

place pour 500 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
ORIENTATIONS DU
RÈGLEMENT EN DÉBAT ...**

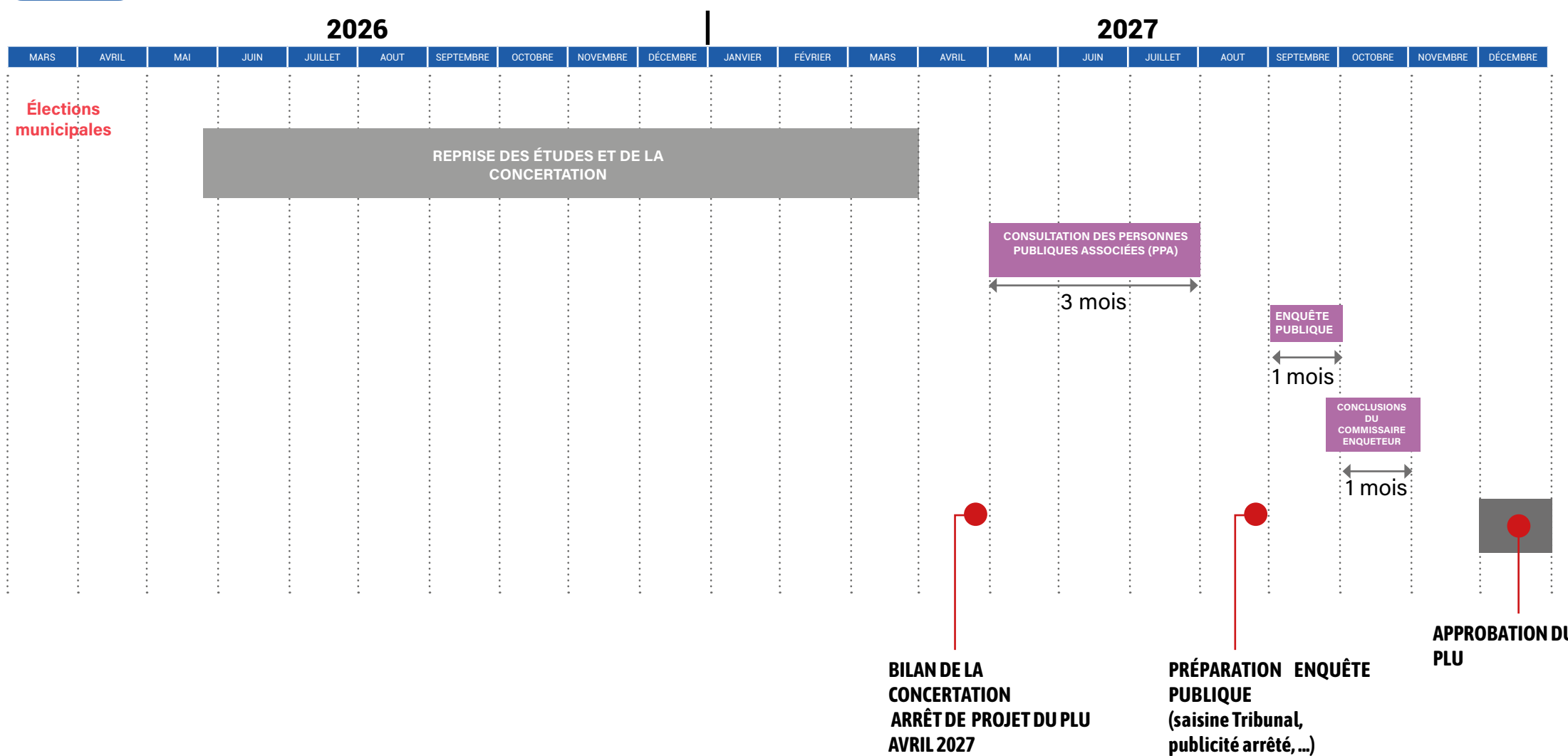
page 09

03

TEMPS D'ÉCHANGES

page 16

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

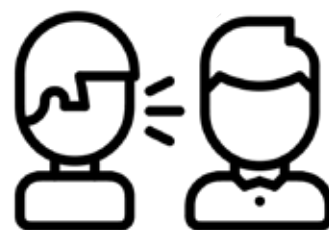


Adresser un mail à revisionplu@mairie-vaux-le-penil.fr



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





A vous la parole

Merci de votre participation