

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) SUR LE TERRITOIRE DE VAUX LE PÉNIL



Enquête publique du jeudi 5 juin 2025 au lundi 7 juillet 2025 inclus

ANNEXES

**Le commissaire enquêteur
Yves Maënhaut**

Aout 2025

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1	Ordonnance du lundi 31 mars 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant le commissaire enquêteur.
Annexe 2	Extrait de la délibération du conseil municipal de la commune de Vaux le Pénil en séance du mardi 16 mai 2023 décidant le lancement de la procédure de la révision allégée N°2.
Annexe 3	Extrait de la délibération du conseil municipal de la commune de Vaux le Pénil en séance du jeudi 12 décembre 2024 concernant le lancement de l'enquête publique.
Annexe 4	Arrêté N° 25.i.107 de Monsieur le Maire de Vaux le Pénil en date du lundi 19 mai 2025 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de la révision allégée N°2 du Plan Local d'Urbanisme.
Annexe 5	Copie information enquête dans le bulletin municipal « Reflets » N°299 de juin 2025
Annexe 6	Copie des publications effectuées dans les journaux 6-1 - Extrait du journal « Le Parisien 77 » du 21 mai 2025 6-2 - Extrait du journal « La Marne » du 21 mai 2025 6-3 - Extrait du journal « Le Parisien 77 » du 10 juin 2025 6-4 - Extrait du journal « Le Pays Briard » du 10 juin 2025.
Annexe 7	PV de synthèse
Annexe 8	Réponse du maire au PV de synthèse
Annexe 9	Registre papier d'enquête
Annexe 10	Dossier d'enquête de la révision allégée N°2



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

31/03/2025

N° E25000032 /77

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 27/03/2025, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de Vaux-le-Pénil demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet: *La révision allégée n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Vaux-le-Pénil* ;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu la décision du 18 Novembre 2024 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Monsieur Olivier DI CANDIA premier vice-président, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Yves MAËNHAUT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Claude POUEY est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la Commune de Vaux-le-Pénil, à Monsieur Yves MAËNHAUT et à Monsieur Claude POUEY.

Fait à Melun, le 31/03/2025

Le premier vice-président,



O. DI CANDIA

	Date	Délibération	Date de convocation	Date de publication
	16/05/2023	N° 2023.055	10/05/2023	23/05/2023
	Lancement de la procédure de la révision allégée n°2 du PLU sur le projet du château			

Extrait du
registre des délibérations
Commune de Vaux-le-Pénit

Lancement de la procédure de la révision allégée n°2 du PLU sur le projet du château

L'an deux mille vingt-trois à vingt heures, le seize mai, le Conseil Municipal, légalement convoqué le dix mai, (article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales) s'est réuni à la Maison des associations en séance publique et diffusée sur

https://www.youtube.com/channel/UC14OBgXKI30wzhNEVxmQcCQ?view_as=subscriber sous la présidence du
Maire Henri DU BOIS DE MEYRIGNAC

Date de la convocation :

10/05/2023

Date de la publication :

23/05/2023

Nombre de conseillers :

En exercice : 33

Présents : 26

Votants : 33

Fin de la séance à 0h00

Étaient présents à la séance : Henri de MEYRIGNAC, Jean Louis MASSON, Patricia ROUCHON, Aurélien MASSOT, Catherine FOURNIER, Céline ERADES, Michel GARD, Annie MOLLEREAU, Fabio GIRARDIN, Christiana DE ALMEIDA, Alain VALOT, Julie PERNE, Viviane JANET, Alain BOULET, Julien GUERIN, Aurélien BOUTET, Christophe VOYER, Stella AKUESON, Marc GARNIER, Maryse AUDAT, Valentin ZACCARDO, Nathalie BEAULNES-SERENI, Jean Marc JUDITH, Philippe ESPRIT, Laurent VANSLEMBROUCK, Didier GAVARD

Absents ayant donné pouvoir : Fatima ABERKANE-JOUDANI à Christophe VOYER, Martial DEVOVE à Monsieur le Maire, Véronique PLOQUIN à Catherine FOURNIER, Bernard DEFAYE à Céline ERADES, Nicole SIRVENT à Alain VALOT, Arnaud MICHEL à Nathalie BEAULNES-SERENI, Sabrina VALENTE à Philippe ESPRIT

Secrétaire de séance : Fabio GIRARDIN

	Date	Délibération	Date de convocation	Date de publication
	16/05/2023	N° 2023.055	10/05/2023	23/05/2023
	Lancement de la procédure de la révision allégée n°2 du PLU sur le projet du château			

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L153-34 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 janvier 2014, qui a ensuite fait l'objet d'une modification n°1 le 29 octobre 2015, d'une modification n°2 le 27 octobre 2016, d'une révision allégée n°1 le 20 septembre 2018, d'une modification n°3 le 21 février 2019 et d'une modification n°4 le 19 mai 2022.

CONSIDERANT que pour accompagner le projet de restauration du château et ses bâtiments associés situés dans une partie du Parc du château de Vaux-le-Pénil, pour accueillir un programme résidentiel en accession,

CONSIDERANT la nécessité de réaliser des aménagements au sol (stationnements, allées de circulation) dans le parc du château de Vaux-Le-Pénil pour desservir les futurs logements,

CONSIDERANT qu'une partie des aménagements au sol prévus sont situés en zone UBa au PLU, couverts partiellement par une trame d'Espaces Boisés Classés (EBC) ou par une trame « Eléments remarquables du paysage »,

CONSIDERANT qu'une partie des aménagements au sol prévus sont également situés en zone N au PLU, couverts partiellement par une trame d'Espaces Boisés Classés (EBC),

CONSIDERANT que pour réduire des Espaces Boisés Classés (EBC) et des Eléments remarquables du paysage », il est nécessaire d'engager une procédure de révision allégée n°2 du PLU approuvé le 31 janvier 2014, qui a ensuite fait l'objet d'une modification n°1 le 29 octobre 2015, d'une modification n°2 le 27 octobre 2016, d'une révision allégée n°1 le 20 septembre 2018, d'une modification n°3 le 21 février 2019 et d'une modification n°4 le 19 mai 2022,

CONSIDERANT que pour créer des stationnements dans la zone N, il est nécessaire de créer un secteur Na accompagner d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'accueil Limitées) circonscrit à l'aménagement de stationnement.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Henri de MEYRIGNAC, le Maire,

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL

ARTICLE 1 : DECIDE DE LANCER la procédure de Révision allégée N°2 du PLU en vue de réduire des Espaces Boisés Classés (EBC) et des Eléments remarquables du paysage », de créer un secteur Na accompagner d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'accueil Limitées) circonscrit à l'aménagement de stationnement dans la zone N du PLU approuvé le 31 janvier 2014, qui a ensuite fait l'objet d'une modification n°1 le 29 octobre 2015, d'une modification n°2 le 27 octobre 2016, d'une révision allégée n°1 le 20 septembre 2018, d'une modification n°3 le 21 février 2019 et d'une modification n°4 le 19 mai 2022.

ARTICLE 2 : DECIDE D'OUVRIR la concertation au public prévue aux articles L. 153-11 et L. 103-3 du Code de l'urbanisme pendant toute la durée des études jusqu'à l'arrêt du projet de la révision allégée n°2 du PLU selon les modalités suivantes :

- Articles diffusés dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la Ville,
- Mise à disposition en mairie d'un registre à destination de la population ainsi que des associations ou personnes morales intéressées afin qu'elles puissent y consigner leurs observations. Un registre numérique pourra être mis à la disposition des intéressés.

	Date	Délibération	Date de convocation	Date de publication
	16/05/2023	N° 2023.055	10/05/2023	23/05/2023
	Lancement de la procédure de la révision allégée n°2 du PLU sur le projet du château			

Annexe

Plan de localisation du site de la révision allégée N°2 du PLU



Accusé de réception en préfecture
077-217704573-20230516-2023-055-DE
Date de réception en préfecture : 17/12/2024
Date de réception en préfecture : 17/12/2024
Date de réception en préfecture : 17/12/2024



Date	Délibération	Date de convocation	Date de publication
16/05/2023	N° 2023.055	10/05/2023	23/05/2023
Lancement de la procédure de la révision allégée n°2 du PLU sur le projet du château			

ARTICLE 3 : DIT que, conformément aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 153-11 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux Personnes Publiques Associées et notamment à :

- Monsieur le Préfet de la Seine et Marne,
- Monsieur le Président du Conseil Régional d'Île-de-France,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Seine et Marne,
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération de Melun-Val-de-Seine,
- Monsieur le Président d'Île-de-France Mobilité,
- Monsieur le Président de la chambre de commerce et d'industrie de la Seine et Marne,
- Monsieur le Président de la chambre d'agriculture,
- Monsieur le Président de la chambre des métiers de la Seine et Marne,
- Messieurs les maires des communes voisines et présidents d'EPCI voisins,

ARTICLE 4 : DIT que les différentes personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-12 et L. 132-13 du Code de l'Urbanisme seront consultées à leur demande sur le projet de la révision allégée N°2 du PLU.

ARTICLE 5 : AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout contrat, avenant, ou convention de prestation ou de service nécessaires à la révision allégée n°2 du PLU.

ARTICLE 6 : DIT que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU sont inscrits au budget de l'exercice considéré.

ARTICLE 7 : PRECISE que la présente délibération :

- Fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme,
- Sera exécutoire dès transmission en préfecture et accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 8 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

ARTICLE 9 : Le Maire et le Directeur Général des Services seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

ADOPTÉE A LA MAJORITE avec 22 voix POUR et 11 voix CONTRE (Ms ESPRIT, VANSLEMBROUCK, GAVARD, MICHEL, JUDITH et Mmes BEAULNES-SERENI et pouvoir de VALENTE et Ms BOULET, BOUTET, ZACCARDO et GUERIN)

Fait et délibéré, le mardi 16 mai 2023, et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme,

Pour le Maire et par délégation
Le Directeur Général des Services, Maire,
Henri DU BOIS DE MEYRIGNAC
Guillaume VEUX



**Extrait du registre de délibérations
Commune de Vaux-le-Pénil**

En date du : 12 décembre 2024

Date de convocation : 06 décembre 2024

Date de publication : 19 décembre 2024

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-34 et suivants ;
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 janvier 2014, qui a fait l'objet d'une modification n°1 le 29 octobre 2015, d'une modification n°2 le 27 octobre 2016, d'une révision allégée n°1 le 20 septembre 2018, d'une modification n°3 le 21 février 2019 et d'une modification n°4 le 19 mai 2022 ;
VU la délibération du Conseil Municipal n°2023-055 du 16 mai 2023 lançant la procédure de révision allégée n°2 et définissant les modalités de concertation ;
VU les pièces du dossier de projet de révision allégée du PLU et le bilan de concertation ;

CONSIDÉRANT que les études d'urbanisme relatives à la révision allégée ont été achevées ;
CONSIDÉRANT que les habitants ont pu s'informer sur le projet au regard des articles parus dans les Reflets et sur le site Internet de la ville ainsi que de la mise à disposition d'un dossier de concertation ;
CONSIDÉRANT que les habitants ont pu s'exprimer au moyen de la mise à disposition d'un registre de concertation à l'hôtel de ville aux heures d'ouverture au public ainsi que d'un registre numérique accessible sur le site internet de la ville ;
CONSIDÉRANT que la concertation s'est déroulée du 1^{er} septembre 2023 au 30 septembre 2023 ;
CONSIDÉRANT qu'il n'y a pas de remise en question des documents présentés ;

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL

ARTICLE 1 : PREND ACTE du bilan de la concertation sur le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

ARTICLE 2 : CONFIRME que les moyens de concertation et d'information déclinés ci-avant ont permis d'informer la population et que la concertation s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes ;

ARTICLE 3 : DÉCIDE de considérer comme favorable le bilan de la concertation, conformément à l'article L.153-3 du Code de l'urbanisme ;

ARTICLE 4 : ARRÊTE le projet de révision allégée n°2 tel qu'annexé à la présente délibération ;

ARTICLE 5 : DIT que le dossier de projet de révision allégée n°2 tel qu'arrêté par le conseil municipal, sera tenu à disposition du public à l'accueil de l'hôtel de ville aux heures d'ouverture ;

ARTICLE 6 : DIT que conformément à l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, ma présente délibération et le dossier de révision allégée seront notifiés pour avis :

- Aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-8 ;
- A la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France ;
- A la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime ;

ARTICLE 7 : DIT que conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité réglementaires en vigueur ;

ARTICLE 8 : DIT que les documents énoncés ci-après sont annexés à la présente délibération :

- Notice explicative ;
- Additif du rapport de présentation ;
- Avis délibéré de la MRAe
- Règlement écrit ;
- Extrait de zonage ;
- Evaluation environnementale ;
- Bilan de concertation.

ARTICLE 9 : DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. La présente délibération sera transmise au Préfet de Seine et Marne et sera publiée sur le site de la ville.

ARTICLE 10 : DIT que le Maire et Directeur Général des Services seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

ADOPTÉE à la majorité avec 20 voix POUR, 13 CONTRE (Mme ABERKANE JOUDANI, Mrs VANSLEMBROUCK, GARNIER, GAYARD, MICHEL, JUDITH, GUERIN et pouvoir de BOULET, BOUTET, ZACCARDO et Mmes BEAULNES SERENI et pouvoir de GIGNOUX, DEBOMY).

Henri DU BOIS DE MEYRIGNAC
Maire



EN DATE DU 19 mai 2025

Objet : Arrêté portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vaux-le-Pénil

LE MAIRE,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-11 à L. 153-20 et R. 153-8 à R. 153-10 ;

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 relatifs à l'enquête publique ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 16 mai 2023 prescrivant la procédure de révision allégée n°2 du PLU de la commune de Vaux-le-Pénil ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°2 du PLU de la commune de Vaux-le-Pénil ;

Vu la décision n° E25000032 /77 du 31 mars 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative à la révision allégée n°2 du PLU de la commune de Vaux-le-Pénil ;

ARRETE,

ARTICLE 1 : Objet de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision allégée n°2 du PLU de la commune de Vaux-le-Pénil.

Le projet de la révision allégée n°2 consiste à réaliser et à rénover des aménagements au sol dans le parc du château de Vaux-le-Pénil, dont les bâtiments sont voués à être restaurés.

Ces aménagements projetés sont situés en zone UBa et en zone N au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont également couverts par une trame d'Espaces Bolsés Classés (EBC) ou par une trame « Eléments remarquables du paysage ».

Il s'agit ainsi dans les documents réglementaires du PLU, notamment le plan de zonage et le règlement :

- de supprimer à la marge des EBC pour permettre la réalisation de ces aménagements ;
- de mettre en cohérence les zones d'Eléments remarquables du paysage sur le secteur d'entrée du château mal positionnés au PLU avec l'emprise réelle des pelouses existantes ;
- d'étendre la zone UBa sur le secteur dédié à la réalisation des aires de stationnement extérieur et des allées sous réserve qu'elles soient réalisées avec des matériaux à caractère perméable.

ARTICLE 2 : Autorité responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées

Il s'agit de la commune de Vaux-le-Pénil, collectivité compétente en matière de PLU, dont le siège se situe à l'Hôtel de Ville, 8 rue des Carouges à Vaux-le-Pénil.

Des informations peuvent être demandées auprès de Monsieur David Lopes à la Direction des Services Techniques 479 bis rue de la Justice à Vaux-le-Pénil ainsi qu'au numéro de téléphone suivant : 0164104699 et à l'adresse mail : revisionplu@mairie-vaux-le-penil.fr.

ARTICLE 3 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est constitué des éléments suivants :

- les pièces administratives liées à l'enquête publique incluant, notamment, une note de présentation non technique du projet, la mention des textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet de révision allégée n°2 du PLU ;
- le projet de révision allégée n°2 arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2024 comprenant :
- la délibération du conseil municipal prescrivant l'engagement de la procédure de révision allégée n°2 du PLU ;
- la notice explicative ;
- l'additif au rapport de présentation ;
- l'avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la révision allégée après examen au cas par cas, en date du 06 septembre 2023 ;
- l'évaluation environnementale ;
- le règlement modifié ;
- l'extrait du document graphique modifié ;
- les avis émis par les personnes publiques associées (PPA) sur le projet de révision allégée du PLU arrêté.

ARTICLE 4 : Désignation du commissaire enquêteur

Afin de conduire l'enquête publique relative au projet de révision allégée de la commune de Vaux-le-Pénil, la présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Monsieur Yves Maënhaut en qualité de commissaire enquêteur.

ARTICLE 5 : Sièges de l'enquête publique

Le siège de l'enquête publique est le siège de la commune de Vaux-le-Pénil : Hôtel de Ville, 8 rue des Carouges 77000 Vaux-le-Pénil.

ARTICLE 6 : Durée de l'enquête publique

L'enquête publique sur le projet de révision allégée du PLU de la commune de Vaux-le-Pénil se déroulera pendant une durée de trente-deux jours consécutifs, du jeudi 05 juin 2025 à 8h30 au lundi 07 juillet 2025 à 17h00 inclus.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête publique pour une durée maximale de quinze jours notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête publique.

Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête publique, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10 du Code de l'Environnement.

Enfin l'enquête publique pourra être suspendue ou complétée dans les conditions définies par les articles L. 123-14, R. 123-22 et R. 123-23 du Code de l'Environnement.

ARTICLE 7 : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête publique et avoir accès aux registres d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique est consultable en version informatique sur le site internet de la commune de Vaux-le-Pénil, accessible en continu pendant la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique en version papier, joint à un registre d'enquête publique établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur, sera mis à la disposition du public à l'accueil de l'Hôtel de Ville de Vaux-le-Pénil, 8 rue des Carouges 77000 Vaux-le-Pénil, aux jours et heures habituels d'ouverture au public :

- du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ;

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou durant celle-ci, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Maire de la commune de Vaux-le-Pénil.

ARTICLE 8 : Lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences qu'il tiendra à l'Hôtel de Ville de Vaux-le-Pénil aux jours et heures suivants :

- le jeudi 12 juin 2025 de 14h30 à 17h00 ;
- le samedi 21 juin 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- le vendredi 04 juillet 2025 de 9h00 à 12h00.

ARTICLE 9 : Autres modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions - Modalités de leur communication

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consigner ses observations et propositions :

- sur le registre dématérialisé sécurisé accessible via le site internet de la commune de Vaux-le-Pénil (www.mairie-vaux-le-penil.fr), accessible en continu pendant la durée de l'enquête publique ;
- sur le registre papier d'enquête publique établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés préalablement par le commissaire enquêteur, mis à sa disposition aux jours et heures habituels d'ouverture au public, dans les conditions fixées à l'article 7 précédent ;
- par voie postale en adressant un courrier à Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique à : Hôtel de Ville de Vaux-le-Pénil, 8 rue des Carouges, 77000 Vaux-le-Pénil ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : revisionplu@mairie-vaux-le-penil.fr.

Les observations et propositions écrites et orales du public seront également reçues par le commissaire enquêteur, aux lieux, jours et heures fixés à l'article 8 du présent arrêté.

Les observations et propositions formulées par le public selon les différentes modalités mises en place (registre dématérialisé sécurisé, registre papier, courrier électronique, courrier papier, observations écrites reçues par le commissaire enquêteur) seront consultables au siège de l'enquête publique et mises en ligne régulièrement et accessibles via le site internet de la commune de Vaux-le-Pénil (www.mairie-vaux-le-penil.fr).

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations du public sont communicables par courrier, aux frais de la personne qui en fait la demande.

Les modalités de communication des observations du public exposées ci-dessus sont ouvertes pendant la durée de l'enquête publique mentionnée à l'article 6 du présent arrêté.

Les observations et propositions reçues après le 07 juillet 2025 à 17h00 ne pourront pas être prises en considération par le commissaire enquêteur.

ARTICLE 10 : Publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'organisation de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera notamment affiché au siège de la commune de Vaux-le-Pénil et en différents emplacements du territoire communal quinze jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis au public sera également publié sur le site internet de la commune de Vaux-le-Pénil : (lien vers le site).

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête publique en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête publique en ce qui concerne la deuxième insertion.

ARTICLE 11 : Clôture des registres d'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu à l'article 6 du présent arrêté, le registre déposé au siège de l'enquête publique sera transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

ARTICLE 12 : Élaboration et remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Dans les huit jours de la réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête publique, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

A défaut d'une demande motivée de report de délai adressée au responsable du projet par le commissaire enquêteur, ce dernier dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour transmettre au responsable du projet son rapport et ses conclusions motivées ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête publique accompagné des pièces annexées et du registre.

Le commissaire enquêteur adressera simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la présidente du Tribunal Administratif.

ARTICLE 13 : Lieux où, à l'issue de l'enquête publique, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Dès leur réception, le responsable du projet adresse une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la Préfecture du département pour qu'elle soit tenue à disposition du public sans délai pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera également mise à disposition du public pendant un an à la Direction des Services Techniques, au service urbanisme au 479 bis rue de la Justice, 77000 Vaux-le-Pénil.

Le rapport et les conclusions seront en outre publiés sur le site internet de la commune de Vaux-le-Pénil (www.mairie-vaux-le-penil.fr), pour y être tenus à disposition du public durant un an.

ARTICLE 14 : Décision adoptée à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée n°2 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur - sous réserve que l'économie générale du PLU ne soit pas remise en cause - est approuvé par le Conseil Municipal à la majorité des suffrages exprimés.

ARTICLE 15 : Exécution du présent arrêté

Le commissaire enquêteur et le Maire de la commune de Vaux-le-Pénil sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie de Vaux-le-Pénil quinze jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

ARTICLE 16 : Transmission du présent arrêté

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- au Préfet du département de Seine-et-Marne ;
- au commissaire enquêteur ;
- à la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.



Pour le Maire
Le Maire Adjoint le 19 mai 2025


MASSOT

LOTO DU CLUB LOISIRS ET CRÉATION

SAMEDI 21 JUIN DÈS 16H

- + Inscription obligatoire
- + Renseignements : 06 18 29 43 58

SAISON CULTURELLE 25/26 OUVERTURE DE LA BILLETTERIE

LUNDI 23 JUIN

- + Renseignements : 01 64 71 91 28
et culturetvoix.fr

DON DU SANG

SAMEDI 28 JUIN DE 10H À 15H

Réservez votre créneau en ligne sur <https://dondesang.efs.sante.fr/> ou en scannant ce QR-Code

- + Maison des Associations
- + Renseignements : 06 85 87 94 52



ATELIER PHILO SPÉCIAL ENFANTS

SAMEDI 28 JUIN DE 10H30 À 11H30

La philo, c'est aussi pour les enfants !
Thème du mois : "La musique est-elle un langage ?"

- + L'Arcature
- + De 8 à 12 ans
- + Gratuit sur inscription :
01 64 71 51 73

CONSEIL MUNICIPAL

JEUDI 3 JUILLET À 20H

Ouvert au public.

- + Maison des Associations
- + Renseignements : 01 64 71 51 00

GUINGUETTE

DIMANCHE 13 JUILLET À 19H

Célébrons ensemble la Fête nationale !

- + Bords de Seine
- + Entrée libre

FÊTE DE LA MUSIQUE VENDREDI 20 JUIN

APPEL AUX MUSICIENS !

À l'occasion de la Fête de la Musique, Vaux-le-Pénil organise une scène ouverte et recherche des groupes, duos ou artistes solo prêts à faire vibrer le public avec leurs talents.

Amateurs passionnés ou artistes confirmés, partagez votre énergie et votre univers musical dans une ambiance festive et conviviale.

Envoyez vos coordonnées, une courte présentation et un lien vers une de vos prestations avant le 14 juin par mail : yann.linard@mairie-vaux-le-penil.fr

AU PROGRAMME

- 16h30 à l'Arcature : Quatuor à cordes
- 17h30 au Parc François Mitterrand : diverses formations musicales avec les élèves et professeurs du Conservatoire
- 19h à la Buissonnière (extérieur) : scène ouverte, profitez des groupes de musique. Venez boire l'apéro entre amis ou en famille avec le Bistrot-sauvage.
- 21h30 à la Buissonnière (extérieur) : spectacle "l'Art l'espéranto" (50 min) : danse aérienne, musique et projection, dans le cadre de la résidence artistique de la Compagnie "In Fine". Avec la participation des élèves du Conservatoire de musique de Vaux-le-Pénil (en partenariat avec la CAMVS, le Département et Actart).

+ Entrée libre



PROJET DU CHÂTEAU DE VAUX-LE-PÉNIL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU

DU 5 JUIN AU 7 JUILLET

Ce type de révision permet de faire évoluer certains éléments à l'ajout du Plan Local d'Urbanisme selon des modalités plus souples qu'avec une révision générale.

L'enquête débutera jeudi 5 juin 2025 à 8h30 et se terminera lundi 7 juillet 2025 à 17h30 avec la mise en place :

- D'un registre numérique (en scannant ce QR Code)
- D'un registre papier en mairie disponible en consultation pendant les heures d'ouverture de la mairie avec le dossier de consultation.
- De la présence du commissaire enquêteur aux dates suivantes en mairie principale :
 - Jeudi 12 juin de 14h30 à 17h30
 - Samedi 21 juin de 9h à 12h
 - Vendredi 4 juillet de 9h à 12h



Le Dariccion

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE VAUX LE PÉNIL

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

REFERENCES :

Décision N°E25000032/77 du 31 mars 2025 de Monsieur le premier Vice-Président du Tribunal administratif de Melun

Arrêté d'ouverture N° 25.I.107 du 19 mai 2025 de Monsieur le Maire de Vaux le Pénil

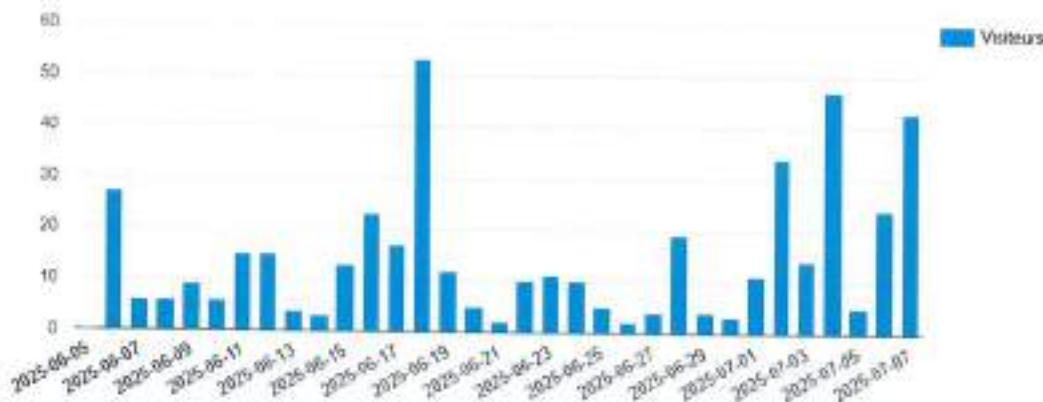
Monsieur le Maire,

L'enquête publique ci-dessus référencée s'est terminée le lundi 7 juillet 2025, à l'issue d'une durée de 32 jours consécutifs.

Les permanences prescrites par l'arrêté d'ouverture, se sont tenues aux jours et heures indiqués, sans incident notoire.

La fréquentation à ces permanences a été relativement faible.

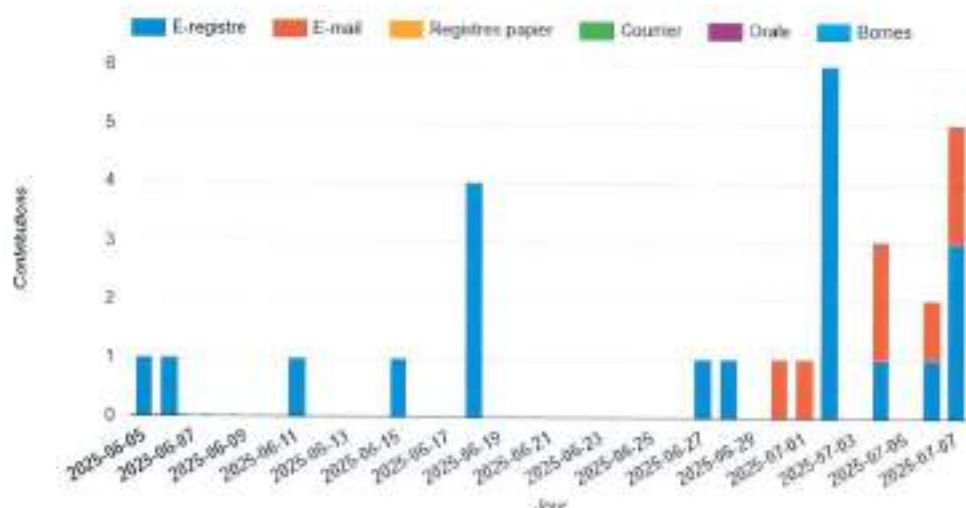
Il est à noter les nombreuses consultations du dossier en ligne.



En revanche au total **38 observations** ont été déposées dont **28** sur le registre électronique et **10** sur le registre papier mis à disposition en mairie.

La majorité des observations a été déposée sur le registre dematerialisé.

Répartition sur le registre numérique :



Dès leur réception, les observations ont fait l'objet d'un premier tri dans lequel se sont dégagés les 8 thèmes plus 1 thème hors sujet ci-après avec le nombre d'occurrences dans chacun de ces thèmes :

Thème 1 : Concertation informatio

Thème 2 : Habitat

Thème 3 : Cadre de vie

Thème 4 : Mobilité – Circulation – Stationnement

Thème 5 : Zone humide

Thème 6 : Règlement PLU

Thème 7 : Espace paysager protégé

Thème 8 : Autres problématiques

Thème 9 : Hors Sujet

Vous trouverez en annexe à ce procès-verbal (*documents transmis en version numérique*)

- La grille de dépouillement de l'intégralité des observations déposées, registre numérique et registre papier de la commune.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'environnement, je vous saurais gré de bien vouloir me communiquer votre mémoire en réponse dans les meilleurs délais

Vous souhaitant bonne réception de ce document, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis à Monsieur le Maire
Le 18 juillet 2025 (en 2 exemplaires)

le commissaire enquêteur

le Maire

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE

A LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2

DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

SUR LE TERRITOIRE DE VAUX LE PÉNIL



Enquête publique du jeudi 5 juin 2025 au lundi 7 juillet 2025 inclus

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Yves Maënhaut

juillet 2025

SOMMAIRE

THÈME N°1 : CONCERTATION-INFORMATION	3
THÈME N°2 : HABITAT	4
THÈME N° 3 : CADRE DE VIE	6
THÈME N° 4 : MOBILITÉ-CIRCULATION- STATIONNEMENT	7
THÈME N° 5 : ZONE HUMIDE	11
THÈME N°6 : RÈGLEMENT PLU	12
THÈME N° 7 : ESPACE PAYSAGER PROTÉGÉ	14
THÈME N° 8 : AUTRES PROBLÉMATIQUES	17
THÈME N° 9 : HORS SUJET	20
QUESTION COMPLEMENTAIRE	20



Depuis le 30 janvier 2014, la commune de Vaux le Pénil a approuvé son plan local d'Urbanisme. Celui-ci a subi une 4^{ème} modification le 19 mai 2022 après une première modification allégée le 20 septembre 2018.

Le 16 mai 2023, le conseil municipal a prescrit l'engagement d'une 2^{ème} révision allégée de son PLU, objet de cette enquête publique.

Regroupement des thèmes

THÈME N°1 : CONCERTATION-INFORMATION

Ce thème a été abordé par une personne qui a évoqué l'insuffisance de communication.

Obs. 12- Une anonyme :

J'aurais apprécié l'organisation d'une réunion à propos du Château de Vaux le Pénil réunion où les différents points de vue auraient été présentés ainsi que les critiques et les interrogations voire alternatives.

Des profanes comme moi sont incapables de lire correctement les plans qui nous sont présentés

Commentaires et avis de la mairie :

Les modalités de concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal N°2023.055 du 16 mai 2023 :

- Articles diffusés dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Ville
- Mise à disposition en mairie d'un registre à destination de la population ainsi que des associations ou personnes morales intéressées afin qu'elles puissent y consigner leurs observations. Un registre numérique a été mis à la disposition des intéressés.

Un article a été inséré dans le magazine municipal Reflets à partir du 1er septembre 2023 et deux registres ont été mis en place :

- un registre papier mis en Mairie Principale ;
- un registre numérique accessible depuis le site internet de la ville via le prestataire Publilegal.

Ils ont été ouverts dès le 1er septembre 2023 jusqu'au 30 septembre 2023. Les documents concernant la concertation ont été accessibles sur le site de la ville jusqu'au 30 septembre 2023.

Au titre du code de l'urbanisme, les modalités de concertation sont libres et ont été choisies par le Conseil Municipal. Lors de la concertation, aucune

demande spécifique ou complémentaire n'a été demandée par la population. Par ailleurs, il y a eu une très faible mobilisation de la population puisque seulement 9 contributions ont été déposées.

Lors de l'enquête publique du PLU, il n'y a pas de réunion publique ; c'est l'ensemble du dossier de révision et les avis transmis qui est mis à disposition de la population. La population peut s'exprimer en rencontrant le commissaire enquêteur ou en déposant des contributions sur le registre numérique ou papier.

Cependant, une réunion publique a toute de même été organisée sur la demande de la municipalité le 11 février 2025 avec une présentation du projet par le porteur de projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

THÈME N°2 : HABITAT

Le thème « habitat » est abordé par 10 personnes. Les principales remarques évoquent les logements sociaux.

Obs. 13 – M BLANCHARD

Mixité sociale et solidarité Imposer en zone UBa une obligation de 30 % de logements sociaux pour tout programme de plus de 20 logements

Obs. 17- M GAVARD :

Ce projet de réhabilitation du château tel qu'il est présenté privilégie l'immobilier privé au détriment de l'intérêt collectif et social, de la protection de la nature et de notre patrimoine (historique) auxquels nous sommes attachés.

Obs. 20 - Mme CHAOUCH

Le programme de 53 logements en accession, sans quota social, aggrave le déficit imposé par la loi SRU. Il faut que l'obligation de 30% de logements sociaux pour tout programme de 20 logements. Ce projet privilégie avant tout l'immobilier privé au détriment de l'intérêt collectif, de la protection de la nature et du patrimoine public auquel je suis attachée

Obs. 22 - M GIGNOUX : membre du groupe politique "Vaux-le-Pénit, notre ville, notre vie"

Mixité et cohésion Le déficit de logements sociaux est renforcé par l'absence

de quota dans ce projet de 53 unités ; il est impératif d'exiger 30 % de logements sociaux pour tout projet supérieur à 20 logements.

Obs. 24 - Mme SANSONE

Le projet prévoit 53 logements en vente, sans aucun logement social. Cela aggrave le manque de logements sociaux prévu par la loi SRU. Nous demandons qu'au moins 30 % des logements soient sociaux dans tout projet de plus de 20 logements, pour permettre à tous de pouvoir se loger.

Obs. 25 - M ARNAUD - membre du groupe politique "Vaux-le-Pénit »

Solidarité sociale L'absence totale de logements sociaux dans le programme de 53 logements accentue le déséquilibre défini par la loi SRU. Nous demandons l'intégration d'un quota de 30 % de logements sociaux pour toute opération excédant 20 unités.

Obs. 26 - M GARNIER - membre du groupe politique "Vaux-le-Pénit »

Le programme de 53 logements intégralement en accession aggrave le déficit social ; nous demandons l'imposition d'au moins 30 % de logements sociaux pour toute opération dépassant 20 unités.

Obs. 5 - registre papier - Mme DEBOMY : Elue

Mixité sociale et solidarité, (53 logements).

Le projet tel qu'il est présenté, privilégie l'immobilier privé, au détriment de l'intérêt collectif,

Obs. 6 - registre papier - M JUDITH : Elu

Solidarité et mixité sociale

Obligation de 25 % de logements sociaux pour respecter la loi SRU et ne pas aggraver le déficit actuel.

Commentaires et avis de la mairie :

La question du logement social est en effet un enjeu structurant pour notre territoire, soumis aux obligations de la loi SRU. Toutefois, dans le cadre du présent projet de réhabilitation du château de Vaux-le-Pénit, la vocation patrimoniale du bâti et les exigences techniques de reconversion rendent difficilement compatibles une programmation classique de logements sociaux, tant du point de vue de la typologie que des coûts d'intervention.

Par ailleurs, la répartition des logements sociaux ne peut reposer exclusivement sur ce seul site, mais fait partie d'une stratégie globale à l'échelle de la commune, qui s'inscrit dans un programme local de l'habitat porté par la communauté d'agglomération ainsi qu'au travers du contrat de mixité sociale conclu entre la ville, la communauté d'agglomération et l'Etat le

08 mars 2024.

D'autres opérations sont programmées ou en cours de discussion sur le territoire communal pour répondre aux exigences quantitatives et qualitatives du logement social.

Le projet doit donc être appréhendé comme une opportunité de reconversion qualitative d'un bâtiment patrimonial emblématique, plutôt que comme une réponse principale à la demande de logements sociaux.

Appréciation du commissaire enquêteur :

THÈME N° 3 : CADRE DE VIE

Le thème « cadre de vie » a recueilli 2 observations.

Obs. n° 9 - Une anonyme

Ma première réserve contre ce projet se porte sur les incidences et conséquences sur l'environnement et la santé humaine : le bruit, la pollution, l'augmentation de la circulation induite par l'installation de nouveaux résidents

On ne rénove pas un château dans un cadre privilégié en une résidence de luxe aux dépens des autres

Il ne faut pas oublier l'humain dans tout ça

Obs. 19 - M & Mme BOURDETTE

Il nous semble que ce projet risque de porter préjudice à notre environnement et à notre cadre de vie

Commentaires et avis de la mairie :

L'évaluation environnementale produite et rendue obligatoire par la MRAe a analysé l'ensemble des effets du projet sur l'environnement. Une synthèse des impacts du projet, de la séquence ERC (éviter, réduire compenser) et des impacts résiduels est traitée dans le document. Pour chaque impact négatif, des mesures sont traitées. Un rapport faune/flore, une expertise zone humide, une enquête de circulation et une étude qualité de l'air ont été réalisés pour alimenter cette évaluation environnementale.

Dans le cadre de la conception du projet, une analyse des éléments Remarquables du paysage (ERP) présents dans la zone concernée a été réalisée et adaptée pour tenir compte de la réalité de ces éléments. Ces zones d'Eléments Remarquables du Paysage (ERP) sur le secteur d'entrée

du château de Vaux-le-Pénit étaient mal positionnées au PLU par rapport à l'emprise réelle des pelouses existantes. C'est ainsi qu'un gain de 378m² d'ERP a été ajouté dans la zone concernée dans le cadre de cette procédure.

Par ailleurs, si la révision allégée n°2 ne porte pas sur le projet du château de Vaux-le-Pénit, il est nécessaire de préciser que ce projet de réhabilitation a précisément pour ambition de préserver et de valoriser le cadre de vie des riverains en redonnant sens et usage à un bâtiment souffrant d'un état de délabrement avancé, situé au cœur d'un site arboré emblématique.

La ville est pleinement consciente de la sensibilité du lieu, de son inscription dans un quartier résidentiel calme, et de l'attachement des pénivauxois à ce patrimoine historique et paysager. C'est pourquoi elle a veillé à encadrer très strictement l'aménagement du site dans la rédaction du règlement de zone UBa : le projet n'entraîne aucune artificialisation nouvelle significative : les bâtiments existants sont réhabilités dans leur gabarit initial, et les stationnements sont implantés en périphérie pour limiter les nuisances sonores et visuelles.

L'aménagement paysager prévoit la conservation des lisières boisées et des arbres d'alignement, ainsi que des replantations, garantissant la préservation des vues et des écrans végétaux vis-à-vis des propriétés riveraines.

L'usage projeté reste résidentiel et compatible avec la vocation du quartier, sans activité génératrice de nuisances commerciales ou techniques. Le site ne prévoit ni équipements à fort flux, ni commerces ouverts au public.

Ce projet doit donc être compris comme une occasion de redonner vie à un lieu emblématique, dans le respect de l'identité du quartier et du cadre de vie des habitants.

Appréciation du commissaire enquêteur :

THÈME N° 4 : MOBILITÉ-CIRCULATION- STATIONNEMENT

Le thème « Mobilité-Circulation-Stationnement » a recueilli 14 observations. Les personnes s'inquiètent de l'augmentation du nombre de véhicules que va générer la création de 53 logements dans le château et que la circulation deviendra difficile ainsi que le stationnement.

Obs. 9 - Une anonyme

Les conséquences de l'augmentation du nombre d'automobiles, motos, mobylettes et poids lourds. Je suis étonnée que la rue de la bastie n'a pas été incluse dans votre étude. En effet, elle est bien plus empruntée que celle du Moustier, c'est une très longue rue étroite à sens unique avec un goulet

d'entrée qui dessert les communes avoisinantes et Fontainebleau sans passer par Melun. Habitant à l'entrée de la rue de la Baste, la circulation y est dense, empruntée par des voitures, utilitaires, camions, bus, tracteurs. La limitation à 30 km/h n'est pas respectée, vous n'imaginez pas combien de voitures accrochent le dos d'âne quotidiennement.

C'est une zone où il n'y a pas de trottoir, les piétons se plaquent contre les murs.

Les plus gros camions, bus et tracteurs (qui rejoignent les silos) rasant nos fenêtres. La route se détériore, les vibrations lors des passages de camions, toupies, tracteurs... sont néfastes pour les fondations de notre maison. Comment tous ces véhicules de plus 3,5T se retrouvent à passer par là alors qu'ils sont interdits dès l'entrée de la rue de la libération et de nouveau à l'entrée de la rue de la baste ? En aucun cas, les camions et tout ce qui a attiré au chantier ne devront passer par cette rue. On ne rénove pas un château dans un cadre privilégié en une résidence de luxe aux dépens des autres.

Ma deuxième remarque est une demande : Est-il prévu un accès par le haut de Vaux le Pénit pour accéder à pied au parc Faucigny Lucingé ?

Obs. 13 - M BLANCHARD

Stationnement et circulation Inscrire dans le règlement à l'article UB12 l'obligation en zone UBa de 2 places de stationnement par logement

Prévoir un abri-vélos d'une place par logement, situé en rez-de-chaussée

Obs. 16 - M GAVARD

La circulation routière autour de notre château devient de plus en plus compliquée au regard du nombre de véhicules qui circulent. La sécurité voudrait que cet environnement soit sécurisé. Par conséquent je demande que soit créés des cheminements piétons, des pistes cyclebles sécurisées et que tout ceci puisse relier le château à la gare et au centre-ville, tout ceci en rapport à la promotion des mobilités douces. Je souhaite également l'inscription au PLU de l'obligation de créer 2 places de stationnement par logement créé et 1 place abri-vélo par logement, moyen de locomotion très important aujourd'hui.

Obs. 19 - M & Mme BOURDETTE

qu'est-il prévu pour la circulation des véhicules, leurs stationnements et la circulation en bonne intelligence avec les vélos sans parler de la saturation des véhicules dans ces zones d'habitation suroccupées.

Nous sommes encouragés à circuler en vélos mais déjà il est difficile à certaines heures de circuler sans risque et où les stationner ?

Il est déjà difficile de stationner nos véhicules pour se rendre chez les commerçants que nous souhaitons voir se maintenir. Je vous rappelle que passé un certain âge la vélo reste une option mais tous les pénivauxois n'ont pas la chance de pouvoir encore choisir ce mode de locomotion

Obs. 21 - M VANSLEMBROUCK élu municipal

A propos de la circulation & stationnement L'ajout de 106 places sans mesure d'encadrement induira un accroissement significatif du trafic local. Il est préconisé d'inscrire dans le règlement UB l'obligation de 2 places de stationnement par logement et la mise à disposition d'un abri-vélos par logement, afin de limiter la dépendance à l'automobile

Obs. 22 - M GIGNOUX : membre du groupe politique "Vaux-le-Pénit, notre ville, notre vie"

Stationnement Nous demandons deux places de parking obligatoires par logement et un abri-vélos par logement, complétés d'un maillage de cheminements piétons et cyclables sécurisés

Obs. 23 - Mme MATHILDE

La rétrocession d'une partie du parc à la ville permettra-t-elle de le relier au parc de Melun, et y créer un accès piéton et vélo plus sécurisé pour se rendre à Melun que la sente de l'escargot ?

Obs. 24 - Mme SANSONE

Pour mieux gérer l'usage de la voiture et encourager les modes de transport doux (comme le vélo ou la marche), nous demandons que le PLU (Plan Local d'Urbanisme) impose :

- 2 places de parking par logement,
- 1 abri à vélos par logement,

et la création de chemins sécurisés pour les piétons et les cyclistes, reliant le château à la gare et au centre-ville

Obs. 25 - M ARNAUD - membre du groupe politique "Vaux-le-Pénit:"

Maîtrise du stationnement Afin d'éviter toute saturation automobile, il est indispensable d'inscrire dans le PLU l'obligation de deux places de stationnement par logement et d'un abri-vélos par unité, complétés par des chemins piétons et cyclables sécurisés reliant le château aux pôles de transport

Obs. 2 – registre papier – M DURANCE

il semble n'y avoir qu'une seule entrée, face au château. Pour des raisons de sécurité, une seconde entrée est à prévoir vers le parking municipal face au commun du château

Obs. 5 – registre papier - Mme DEBOMY : Elue

Mobilité, stationnement

Obs. 6 – registre papier - M JUDITH : Elu

Stationnement et mobilité

Secteur desservi par les transports publics, ce qui permet de limiter le nombre de véhicules par logement à 1 et de rendre une partie de compensation des arbres abattus et du CO2.

Les chemins et pistes cyclables aux abords doivent être intégrés au projet et permettre la sécurisation.

Obs. 9 – registre papier - Mme CARRICO – Cheffe de l'Unité planification territoriale Sud (DDT)

La réalisation de places de stationnement sur une surface de 1 197 m² (au minimum) signifie que le projet est susceptible d'être soumis à déclaration au titre de la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature Loi sur l'eau (destruction de zones humides).

Obs. 10 – registre papier - M CHERAMY

Le bois du château doit être préservé au maximum et ne pas être abattu pour y construire un parking. Il faut trouver une alternative pour faire ce parking à un autre endroit

Commentaires et avis de la mairie :

Le carrefour Baste/Moustier est bien pris en compte dans l'étude de circulation car des comptages ont été réalisés sur le carrefour le Baste/Moustiers. De ce fait, le trafic de la rue de la Baste est bien comptabilisé dans l'étude.

L'article 12 – Le Stationnement de la zone UB n'a pas été modifié dans le cadre de la révision allégée. C'est la norme de 1.5 place par logement qui s'applique. Ce chiffre est cohérent par rapport au taux de motorisation de l'INSEE (données 2022) qui est de 1.35 véhicule par ménage.

Le règlement a été complété dans le secteur de projet UBa afin d'imposer la mise en œuvre de matériaux perméables pour l'aménagement d'allées et d'aires de stationnement.

Un diagnostic zone humide a conduit à la présence d'une zone humide de 835m². Une procédure d'autorisation loi sur l'eau est requise lorsque la superficie est supérieure à un hectare. Une procédure de déclaration est requise lorsque la superficie est comprise entre 0,1 et 1 hectare (étude d'incidence Loi sur l'eau).



L'Espace Boisé Classé (EBC) déclassé concerne majoritairement des secteurs non paysagers qui avaient été couverts par des EBC.

Seuls 8 arbres pourraient être abattus autour des communs pour réaliser le tourne à gauche et l'aire de retournement de la desserte existante Sud. Des arbres seront replantés en secteur EBC du site avec des essences caractéristiques du milieu. La compensation sera de deux arbres plantés pour un abattu.

Appréciation du commissaire enquêteur :

THÈME N° 5 : ZONE HUMIDE

Le thème « Zone humide » a recueilli 3 observations. Les personnes évoquent la présence d'une zone humide sur le périmètre de l'enquête publique.

Obs. 13 - M BLANCHARD

Une attention particulière est portée à la préservation de la zone humide identifiée sur la parcelle AB 18p

Hydraulique et zones humides Réaliser obligatoirement une étude d'impact loi sur l'eau et un plan hydraulique dédié à la gestion de la zone humide (noues, fossés, bassins).

Obs. 14 - M GAVARD

Je réclame que l'on instaure des mesures compensatoires réelles et un suivi environnemental sérieux, la mise en place d'abris à chauves-souris, la gestion hydraulique et la protection de cette zone humide

Obs. 9 - registre papier - Mme CARRICO – Cheffe de l'Unité planification territoriale Sud (DDT)

Présence probable de zones humides

Une langue classée « B » (zone humide probable) traverse la parcelle du château comprenant le château lui-même. La probabilité que le terrain du projet soit concerné par une zone humide est forte.

Commentaires et avis de la mairie :

Le diagnostic zone humide (ZH) et l'évaluation environnementale du dossier de révision allégée traitent l'ensemble des aspects environnementaux : la présence de la ZH de 835m², l'intégration au bâti d'un gîte à faucon crécerelle et de gîtes à pipistrelles communes.

La zone humide, bien qu'identifiée sur la base de l'évaluation environnementale, ne bénéficie pas d'un statut réglementaire de protection au titre du Code de l'environnement (elle ne relève pas d'un classement ZNIEFF, Natura 2000 ni d'un périmètre de protection de captage). Néanmoins, sa valeur écologique et paysagère est reconnue, et a été prise en compte, ainsi le zonage n'est pas modifié sur le périmètre d'emprise de la zone humide.

Il est également précisé dans l'évaluation environnementale, qu'en phase d'exploitation, une performance de suivi contractualisée par le gestionnaire et le prestataire d'entretien sera mise en place afin d'assurer le bon suivi des mesures ERCA. Cela consistera en la signature d'une convention de gestion écologique du propriétaire et d'un contrat de performance biodiversité par le prestataire d'entretien des espaces extérieurs.

La ville s'engage à veiller à la mise en œuvre de cette convention et à son respect, à travers un dialogue régulier avec le propriétaire, des échanges de bilans biannuels, et si nécessaire, des ajustements aux pratiques de gestion. Ce suivi s'inscrit dans une démarche de gestion durable des milieux naturels. Ainsi, bien que non protégée juridiquement, la zone humide bénéficiera de mesures concrètes de préservation intégrées au projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

THÈME N°6 : RÈGLEMENT PLU

Le thème « Règlement PLU » a recueilli 2 observations. Ce sont des demandes de modification d'articles dans le règlement.

Obs. 13 - M BLANCHARD

Inscrire dans le règlement à l'article UB12 l'obligation en zone UBa de 2 places de stationnement par logement (dimensions 5,30 x 2,70 m, dégagement 6 m). Prévoir un abri-vélos d'une place par logement, situé en rez-de-chaussée. Convenir avec le SMITOM et la ville d'un lieu adapté à la collecte des déchets de l'ensemble de l'opération immobilière.

2. Emprise et gabarit Limiter l'emprise au sol à 20 % de la surface parcellaire. Fixer une hauteur maximale de 9m et supprimer toute mention relative aux calculs de hauteur sur terrains en pente.

3. Reculs et perspectives Imposer un retrait minimal de 8 m par rapport aux voies et limites séparatives, afin de préserver les perspectives historiques du château.

Mixité sociale et solidarité Imposer en zone UBa une obligation de 30 % de logements sociaux pour tout programme de plus de 20 logements

Obs. 21 - M VANSLEMBROUCK élu municipal

Il est préconisé d'inscrire dans le règlement UB l'obligation de 2 places de stationnement par logement et la mise à disposition d'un abri-vélos par logement, afin de limiter la dépendance à l'automobile

Commentaires et avis de la mairie :

Le projet consiste à réhabiliter le château de Vaux-le-Pénil et à réaliser des travaux d'aménagement extérieur (parking, voirie...). Le règlement du secteur UBa a de ce fait été modifié à la marge mais n'a pas modifié les règles d'emprise, de hauteur..., de la zone UB.

Les règles applicables à la zone UBa ont été ajustées pour répondre aux caractéristiques du site : bâti existant, contraintes patrimoniales.

En outre, le maintien de la règle fixant 1,5 place de stationnement par logement répond à la volonté de limiter l'emprise des aires de stationnement, y compris les aires de stationnement vélo dans le cadre de la réhabilitation du château de Vaux-le-Pénil. Bien que ces stationnements soient prévus en revêtement perméable, la ville ne souhaite pas étendre davantage les surfaces dédiées au stationnement, afin de préserver la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, cette orientation a été confirmée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie, qui a exprimé sa volonté de ne pas étendre au secteur concerné les exigences de stationnement applicables dans les autres zones du PLU en vigueur, soit deux places par logement, complétées d'une place supplémentaire pour toute unité de plus de 75 m² de surface de plancher.

Cette position vise à limiter l'impact foncier des stationnements, même si ceux-ci seront réalisés en revêtement perméable comme indiqué ci-avant, afin de préserver la qualité paysagère du site.

Appréciation du commissaire enquêteur :

THÈME N° 7 : ESPACE PAYSAGER PROTÉGÉ

Le thème « Espace paysager protégé » a recueilli 14 observations. Les personnes s'inquiètent du changement autour du château qui pourrait changer l'environnement pour la faune et la flore.

Obs. 13 - M BLANCHARD

Faune et trame écologique Instaurer des mesures compensatoires et un suivi environnemental. Installer des haies, passages faune et abris pour chauves-souris. Opter pour un éclairage extérieur à détection et basse température.

Patrimoine et servitudes Engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour légitimer la levée de la protection EBC et pour instituer une servitude d'usage de la Salle historique, garantissant deux manifestations annuelles gratuites au bénéfice de la commune

Obs. 14 - M GAVARD

Je réclame que l'on instaure des mesures compensatoires réelles et un suivi environnemental sérieux, la mise en place d'abris à chauves-souris, la gestion hydraulique et la protection de cette zone humide, ainsi que d'autres plantations compensatoires ainsi qu'un éclairage nocturne à détecteur

Obs. 19 - M & Mme BOURDETTE

Le projet en question prévoit de supprimer d'importants espaces boisés donc en conséquence de la faune et de la flore ce qui va à l'encontre des souhaits actuels de préservation de notre planète ! Il serait très important de prévoir parallèlement des mesures pour préserver ou recréer des zones humides et boisées !

Obs. 20 - Mme CHAOUCH

Ce projet ne garantit pas la préservation de la biodiversité: chouettes, pic épéche et chauve-souris. Il faut absolument mettre en place des mesures compensatoires pour la faune et la gestion hydrique de la zone humide, ainsi que des plantations compensatoires et un éclairage nocturne à détecteur. De plus le château est classé monument historique et est un patrimoine collectif. Je pense qu'il faut lancer une procédure de déclaration d'utilité publique pour garantir l'usage public de la salle historique, avec la possibilité d'organiser 2 manifestations annuelles gratuite pour la commune

Obs. 22 - M GIGNOUX : membre du groupe politique "Vaux-le-Pénit, notre ville, notre vie"

Protection écologique La suppression de 4 355 m² d'EBC et l'aménagement sur 835 m² de zone humide menacent des chouettes, pic épeiche et chauves-souris ; des compensations écologiques, abris chiroptères, schéma hydraulique et suivi sont impératifs.

Obs. 23 - Mme MATHILDE

*N'est-il pas possible de modifier le plan pour éviter ces impacts ?
D'autant que des dizaines d'arbres ont été abattus sur la parcelle courant juin 2025.*

Obs. 24 - Mme SANSONE

Protéger la nature et les espèces

Le projet prévoit de couper 4 355 m² de forêt protégée et d'empiéter sur 835 m² de zone humide. Cela met en danger les habitats de plusieurs espèces comme les chouettes, le pic épeiche et les chauves-souris (voir page 61 de l'étude environnementale).

Nous demandons des actions concrètes pour compenser ces impacts :

- *installer des abris pour les chauves-souris,*
- *protéger et bien gérer la zone humide,*
- *replanter des arbres ailleurs,*

Utiliser un éclairage nocturne avec détecteur de mouvement pour ne pas déranger la faune

Obs. 25 - M ARNAUD - membre du groupe politique "Vaux-le-Pénit"

Nous invitons à mettre en œuvre un plan de compensation (plantations d'essences locales, haies, corridors de faune), à installer des refuges pour chiroptères, à élaborer un schéma de gestion des eaux et à instituer un suivi environnemental continu

Obs. 26 - M GARNIER - membre du groupe politique "Vaux-le-Pénit"

Il est impératif de prévoir des mesures de compensation (reboisements, haies, passages faune), des abris pour chiroptères, un plan de gestion hydraulique et un dispositif de suivi.

Sauvegarde patrimoniale Classé Monument historique depuis 1946, le château mérite une DUP pour formaliser une servitude garantissant deux manifestations annuelles gratuites dans la Salle historique

Obs. 1 : registre papier - Mme NOSTE

Je vous signale un arbre remarquable dans le parc du château de Vaux le Pénit N°354 : cèdre du Liban

Obs. 5 : registre papier - Mme DEBOMY : Elue

*Protection de la biodiversité, projet de 4355 espaces boisés menaçant les habitats des chouettes et des chauves-souris.
Nous réclamant l'instauration de mesures compensatoires concrètes, la mise en place d'abris de chauve-souris.*

Obs. 8 : registre papier – M ROUILLE

J'exprime également ma préoccupation sur la préservation du cèdre bleu du Liban

Obs. 10 : registre papier - M CHERAMY

Le bois du château doit être préservé au maximum et ne pas être abattu pour y construire un parking. Il faut trouver une alternative pour faire ce parking à un autre endroit

Commentaires et avis de la mairie :

Les aménagements projetés sont situés en zone UBa et en zone N au PLU. Ils sont ponctuellement couverts par une trame d'Espaces Boisés Classés (EBC) ou par une trame « Eléments remarquables du paysage ».

Dans le secteur concerné, il est à noter que la plupart des secteurs couverts par une trame EBC concernent les allées existantes et des espaces libres non couverts par des arbres ainsi que le pavillon d'entrée. Ainsi, il s'agit notamment de déclasser des secteurs non paysagers qui avaient été couverts par des EBC. Il s'agit de 4 355 m² d'EBC qui sont supprimés et de la mise en cohérence des zones ERP avec un gain de 378m² d'ERP.

Les espaces paysagers impactés sont marginaux pour notamment accueillir les places de stationnement notamment dans le secteur UBa.
Les places de stationnements dans l'actuel EBC seront traitées avec un revêtement à caractère perméable type stabilisé.

Il est important de rappeler qu'un diagnostic phytosanitaire a été réalisé et sera intégré dans la demande d'autorisation du projet.



L'évaluation environnementale du dossier a listé l'ensemble des mesures de compensation : replantation des arbres abattus en secteur EBC, Intégration au bâti d'un gîte à faucon crécerelle et de gîtes à pipistrelle commune, compensation des prairies détruite en secteur de stationnement. L'ensemble de ces mesures sera suivi avec un écologue associé au maître d'œuvre des travaux. Le maître d'ouvrage du projet s'engage également sur des mesures d'accompagnement : mise en place d'un cahier des charges de gestion écologique en ORE (Obligations Réelles Environnementales) ou autre pour les prairies et bois de senescence, aménagement ponctuel pour la faune protégée initiale et la faune potentiellement présente dans le secteur, sensibilisation des usagers des bâtiments résidentiels.

Appréciation du commissaire enquêteur :

THÈME N° 8 : AUTRES PROBLÉMATIQUES

Le thème « **Autres problématiques** » a recueilli 21 observations.

Ce grand nombre ne concerne pas vraiment l'enquête publique. Ces personnes ont soulevé des questions qui, en général, font état de la future révision envisagée du PLU.

Ci-après quelques observations

Obs. 11 - M ROYON

Je n'ai rien lu concernant le devenir du Château : quant à son architecture, son futur propriétaire, ses éventuelles transformations, sa privatisation...

Et puis ce château a une histoire politique, artistique (époque de la période DALI) autant de signes qui ont marqué la commune, le département et plus encore...

Actuellement on a vu du côté des clôtures, côté montagne Ste Gemme, une sorte de débordage sauvage avec des arbres cassés, sans bien comprendre ces préliminaires.....

Obs. 15 et 18 - M GAVARD

Patrimoine Historique

Dans ce château a eu lieu entre le général anglais et le général français la signature de déclaration de la bataille de la marne. Ce lieu est historique et relève de notre histoire. 2 500 000 poilus sont morts pendant cette guerre dont mon grand-père le capitaine Henri GAVARD. Vous pouvez consulter le document (la mémoire des hommes 1914-1918). Il est inconcevable que ce lieu soit déplacé, écarté voir tout simplement supprimé

Nous invitons les autorités à soutenir ces demandes pour préserver notre site HISTORIQUE et ECOLOGIQUE pour les générations futures.

Obs. 22 - M GIGNOUX : membre du groupe politique "Vaux-le-Pénit, notre ville, notre vie"

Patrimoine Le château protégé depuis 1946 nécessite l'ouverture d'une procédure de DUP pour garantir deux manifestations gratuites annuelles dans la Salle historique

Obs. 24 - Mme SANSONE

Nous proposons de lancer une procédure officielle (appelée Déclaration d'Utilité Publique) pour garantir que la Salle historique reste accessible à tous. Cela permettrait à la commune d'y organiser deux événements gratuits chaque année

Obs. 27 - M ZACCARDO -collectif municipal « Vaux-le-Pénit, Notre Bien Commun » et ses élus au Conseil municipal

La conservation maximale des arbres existants et la replantation à un ratio d'au moins 1 pour 1 avec garantie de reprise.

- *L'instauration d'un suivi écologique annuel indépendant pendant 5 ans.*
- *La formalisation d'une Obligation Réelle Environnementale sur la gestion du parc.*
- *L'ouverture du parc au public au-delà du simple sentier, et l'organisation de visites régulières du site*

Obs. 2 registre papier M DURANCE

*je n'ai pas trouvé d'information sur le rénovation « petit bâtiment, loge du gardien » à l'entrée gauche
quid de l'orangerie ? usage privé ou public*

Obs. 3, 4, 8 -registre papier - comité de Melun de Seine et Marne du souvenir français

Le bâtiment comporte un rez-de-chaussée, où se situe une pièce d'importance majeure ayant été le bureau du Maréchal Foch où il reçut le Général Joffre venu lui demander le 5 septembre 1914 de participer à la bataille de la Marne qui commençait. Cette pièce unique, dans le patrimoine mémoriel de la Grande Guerre, est restée totalement en l'état. Elle est décorée, comme plusieurs espaces du rez-de-chaussée, de boiseries classées provenant de l'hôtel particulier de Samuel Bernard à Paris, acheté par Monsieur Ephraïm, alors propriétaire. Ces éléments patrimoniaux exceptionnels n'ont jamais été indiqués, ni même évoqués lors de la réunion publique organisée par la commune, en présence des promoteurs et présidée par le maire et ses adjoints, alors que le maire avait participé à la commémoration du 5 septembre, manifestation labellisée par la mission du centenaire de la première guerre mondiale.

Commentaires et avis de la mairie :

Les observations regroupées sous ce thème traduisent une sensibilité citoyenne à l'égard de problématiques diverses, qu'il s'agisse du devenir patrimonial du château, de la mémoire du site, de la symbolique du lieu, ou encore de son accessibilité future.

La ville tient tout d'abord à souligner que ces contributions, bien que sincères et légitimes dans leur expression, ne portent pas sur l'objet de la révision alléguée n°2, tel que défini par la délibération de prescription du Conseil municipal. Cette révision porte exclusivement sur l'adaptation du règlement d'urbanisme applicable au périmètre du château et de son parc immédiat, en vue de permettre une opération de reconversion à vocation résidentielle dans le respect du patrimoine bâti existant.

Elle ne vise ni à redéfinir l'usage du site de manière détaillée, ni à statuer sur ces modalités d'exploitation ou de valorisation culturelle, qui relèveront ultérieurement :

- d'une part, du contenu du permis de construire, qui fixera les conditions architecturales, techniques et environnementales du projet ;
- d'autre part, des relations futures entre la commune et le porteur de projet, dans le cadre de conventions ou engagements librement consentis.

Ainsi, les demandes portant sur la préservation intégrale du bureau ayant permis la rencontre entre le Maréchal French et le général Foch, ou sur l'organisation d'événements commémoratifs ou culturels, relèvent d'une logique d'usage, mais n'entrent pas dans le champ réglementaire de la présente révision. Cela n'empêche pas la commune d'engager un dialogue avec l'opérateur pour en assurer, autant que possible, la prise en compte.

De même, les attentes liées à la mémoire du lieu ou à son accessibilité ponctuelle relèvent d'un registre symbolique ou patrimonial important, mais qui ne relève ni du P.L.U. ni de la procédure d'enquête publique liée à une révision alléguée, cela relève de la Direction Régionale des Affaires Culturelles dépendant du Ministère de la culture.

Cela étant dit, la Ville reste attentive à l'attachement manifesté par les habitants et associations à ce lieu emblématique de l'histoire pénivauchoise. Des échanges ont d'ores et déjà été engagés avec le porteur de projet pour que certaines composantes du site soient préservées et mis en valeur mais cela relève du droit privé et doit rester dans le respect du statut privé du bien. De plus, le porteur de projet est tout à fait favorable à la mise en place d'une convention permettant un accès au public du parc du château de Vaux-le-Pénit, à certaines dates convenues à l'avance dans le cadre d'une convention.

Enfin, les préoccupations plus générales en matière de politique

patrimoniale, de développement culturel ou d'engagement de la collectivité en faveur de la mémoire locale seront pleinement intégrées aux réflexions menées dans le cadre de la révision générale du PLU, actuellement engagée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

THÈME N° 9 : HORS SUJET

Ce thème « cadre de vie » répertorie les observations qui ne concernent pas l'enquête publique. 9 observations ont été déposées. Ces observations ne font l'objet de commentaire.

QUESTION COMPLÉMENTAIRE

Il est prévu d'abattre des arbres pour la réalisation du parking.
Pouvez-vous me dire où seront replantés les arbres en compensation de la suppression prévue ainsi que leur nombre ?

Réponse de la mairie

Les règles de compensation de deux pour un seront respectées et des arbres seront replantés en secteur EBC du site avec des essences caractéristiques du milieu.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

SEINE-ET-MARNE

COMMUNE

de Vaux-le-Pénil

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu le Commissaire Enquêteur

Yves MAÏNHAUT

ANNEXE 9

Cacher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : la révision allégée n°2 du
Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Vaux-le-Pénil

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : révision allégée n°2 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Vaux-le-Pénil

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 25.i.107 en date du 19 mai 2025 de

☒ M. le Maire de : Vaux-le-Pénil

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête – Commissaire enquêteur :

M	Yves MAËNHAUT	qualité de commissaire enquêteur
Membres titulaires :	M Claude POUY	qualité de commissaire enquêteur
	M	qualité suppléant
	M	qualité
Membres suppléants :	M	qualité
	M	qualité
	M	qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 03 juin 2025 8h30 au 07 juillet 2025 17h00

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

Siège de l'enquête : Hôtel de ville, 8 rue des Carreaux 77000 VAUX-LE-PÉNIL

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant 32 pages feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Hôtel de ville de Vaux-le-Pénil 8 rue des Carreaux 77000 Vaux-le-Pénil

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Direction des Services Techniques
service urbanisme, 479 bis rue de la Justice 77000 Vaux-le-Pénil

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Jeudi 12 juin 2025 de 14h30 à 17h et de _____ à _____

les Samedi 21 juin 2025 de 9h00 à 12h00 et de _____ à _____

les vendredi 04 juillet 2025 de 9h00 à 12h00 et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

une réunion publique ☐ a été ☐ n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIERE JOURNÉE

Registre ouvert le 5 juin 2025 à 8 heures 30

Observations de M^(lle)

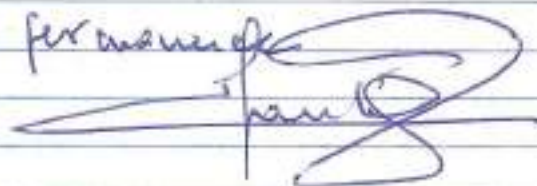
Vendredi 12 juin 2025

16^h30 Ouverture de la permanence



2 visites

17^h00 Cloture de la permanence



Samedi 21 juin 2025

9^h30 Ouverture de la permanence

- 1 Je vous signale un arbre remarquable dans le parc du château de Vaux le Peuple n°354 Peche du Liban.

Mme NOSTR

10^h30 M. DURAND

Remarque 1 : Il semble y avoir qu'une seule entrée - sortie, pas un château. Pas de rampes de descente, une seule entrée, d'entrée est à gauche vers le parking municipal. Pas de chemin de château.

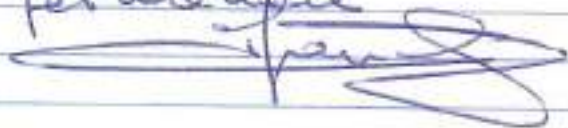
- 2 Remarque 2 : J'en ai pas tenu d'information sur la rénovation architecturale du lieu, "petit", intérieur, "paysan", c'est un gendarme.

Remarque 3 : C'est de l'orange ? usage fonctionnel.



à visiter

12^h00 Cloture de la ferme



Suite à ma visite du samedi 24 juin à la rencontre des Commissionnaires enquêteurs, je dépose le dossier ci-joint résumant mes observations
Colette LECHE, présidente des Comités de l'Île de France des Louviers
français



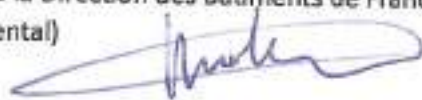
Observations : pour le commissaire-enquêteur : révision allégée N°2 du PLU de Vaux le Pénit

Le dossier ne tient absolument pas compte des spécificités particulières du site : les parties boisées, pourtant protégées ont déjà commencé à être l'objet de coupes, plutôt sauvages (branches, troncs, laissés en vrac sur le site), ce qui a choqué beaucoup de riverains.

3 Le bâtiment comporte un rez de chaussée où se situe une pièce d'importance majeure ayant été le bureau du Maréchal Foch où il reçut le Général Joffre venu lui demander le 5 septembre 1914 de participer à la bataille de la Marne qui commençait. Cette pièce, unique dans le patrimoine mémoriel de la Grande Guerre est restée totalement en l'état. Elle est décorée, comme plusieurs espaces du rez de chaussée, de boiseries classées provenant de l'hôtel particulier de Samuel Bernard à Paris, achetées par M. Ephrussi, alors propriétaire. Ces éléments patrimoniaux exceptionnels n'ont jamais été indiqués, ni même évoqués lors de la réunion publique organisée par la commune, en présence des promoteurs et présidée par le maire et des adjoints, alors que le maire avait participé à la commémoration du 5 septembre, manifestation labellisée par la Mission du Centenaire de la Première guerre mondiale.

Je déplore par ailleurs, les réponses décevantes, du fait de leurs erreurs surprenantes à ce niveau de responsabilité, de la direction régionale de la DRAC Ile de France et l'absence de réponse aux courriers, mails, messages téléphoniques adressés à la Direction des Bâtiments de France, à France nature environnement (siège national et départemental)

Le 23 juin 2025



~~M. Vandreghini 14 juin~~



François COLOMBANI, vice-président du Souvenir Français – comité Melun Val de Seine
20 TER rue de la Baste
77000 VAUX LE PENIL
francois.colombani77@orange.fr



Mon avis sur le projet soumis à l'enquête publique à Vaux-le-Pénil
(révision allégée n° 2 du PLU). 23-06-2025

Le Souvenir Français - comité de Melun Val de Seine est directement concerné par la réhabilitation projetée du château de Vaux-le-Pénil, pour laquelle le maire et le promoteur Histoire et Patrimoine ont besoin de réviser le PLU, qui s'oppose actuellement à l'aménagement d'un parking à proximité.

Notre préoccupation est la grande incertitude qui pèse sur la conservation du patrimoine historique de premier ordre que constitue, au rez-de-chaussée du château, la salle de la rencontre du 5 septembre 1914 entre le généralissime Joffre et le marshall French. Rencontre déterminante puisqu'elle a conduit à l'engagement total du corps expéditionnaire britannique qui permis la victoire de la Marne. Comme le montrent les deux photos ci-dessous, cette salle a été conservée intacte.



à gauche : la salle
lors de la rencontre
le 5 septembre 1914



à droite : la salle en
2025

Elle est ainsi un témoin unique de l'engagement britannique dans la Grande Guerre.

La sanctuarisation de ce local est nécessaire car la « réhabilitation » du château consistant dans l'aménagement de 51 appartements, telle qu'elle a été présentée en réunion publique, ignore totalement cette spécificité historique.

L'objectif patrimonial est simultanément de préserver les boiseries présentes, outre la salle elle-même, dans les couloirs attenants.

La municipalité soutenant le projet immobilier en tant qu'opportunité pour garantir la conservation du château face à sa dégradation continue, il importe donc qu'elle intègre avec le promoteur la recherche d'un moyen juridique et financier de soustraire la salle de la rencontre de l'aménagement du reste du château, en prévoyant un accès direct du public, dans des conditions à contractualiser avec les collectivités locales et le Souvenir Français.

Le Souvenir Français national soutient entièrement cette démarche de son comité local.

COURRIER REÇU LE

24 JUIN 2025

Destinataire :
Copie à :

Vendredi 4 juin 2015
à 14h Ouverture de la formation

(5) Mme DEBONT Elue -

Revision Allégée du PLU

1) protection de la biodiversité

projet de 4355. espaces boisés menaçant
les Habitats des chauettes et chauve souris

nous réclamons l'instauration de mesures compensatoires
concrètes, la mise en place d'abris de chauve souris
la protection et la gestion hydraulique de la zone
humide, des plantations compensatoires et un éclairage
nocturne à détecteur.

2) respect du Patrimoine château classé monument historique

3) mobilité et stationnement,

4) mixité sociale et solidarité (SS logements)

Conclusion : ce projet tel qu'il est présenté privilégie
l'immobilier privé au détriment de l'intérêt collectif
de la protection de la nature et du patrimoine
auxquels nous sommes attachés. C'est pourquoi
nous invitons les autorités à soutenir ces demandes
pour préserver notre site historique et écologique
pour les générations futures.

P. JUDITH (élu)
Révision allégée du PLU

6 * Solidarité et Mixité Sociale :

- Obligation de 25% de logements sociaux pour respecter la loi SRU et ne pas aggraver le déficit Actuel.

* Patrimoine Historique :

- Mise à disposition de la salle historique lors des journées du Patrimoine par exemple. Possibilité d'accès à cette salle dans le cadre Biologie. Autre possibilité d'accès laissée à la municipalité dans le cadre d'une convention par exemple.

* Stationnement et mobilité :

- Secteur desservi par les transports publics ce qui permet de limiter le nombre de véhicules par logements à 1 et de réduire une partie de l'empreinte des arbres abattus et du sol.
- Les chemins et pistes cyclables aux abords doivent être intégrés au projet et permettre la sécurisation.

* Milieu Naturel et protection de la biodiversité :

- Installation de mesures compensatoires pour la suppression des 4 355 m² d'espaces Boisés Classés.
- Menace sur les habitats d'espèces (chouettes, pré-épieux et chauves-souris).
- 835 m² de zone humide particulièrement impactés.

C'est une projet immobilier privé qui se fait au détriment de l'intérêt collectif de la protection de la nature et du patrimoine qui nous sont chers.

J'invite donc les Autorités à soutenir ces demandes afin de préserver pour toutes les générations, et celles à venir, notre histoire et l'écologie.

F. GOSLON
7) Révision allégée du PLU
Considérant les vœux de
vente annoncés importants
pas considérés par le
projet de PLU, le conseil
d'urbanisme, et objectivement
nécessaire, a décidé
d'une révision allégée
du PLU. Une révision
uniquement des
détails de la
maquette pour accueillir
au mieux les
autres projets
avant la mise en œuvre.
Dans l'attente de ces
travaux, rien de
plus nécessaire.
F. GOSLON

8) A la suite de ma rencontre à la mai-
rie de Vaux-le-Pénil, avec monsieur Maenfaut,
commissaire-enquêteur concernant l'aména-
gement futur du château de Vaux-le-
Pénil, dont les façades et l'extérieur
seront gardés intacts en tant que
monument historique, mais dont l'in-
térieur sera réaménagé pour abriter cin-
quante-trois appartements, d'habitat
privé, j'exprime, en tant que membre
de l'Association « Le Tour du
Français » (délégation de Seine-et-
Marne), ma vive préoccupation sur la
pièce du rez-de-chaussée du châ-

teau de Vaux-le-Pénil, où se rencontrèrent, le général français Joffre, chef d'Etat-major en 1914 et le maréchal britannique French, chef du corps expéditionnaire anglais, le 11 septembre 1918, soit neuf et quatorze, las de la première bataille de la Marne.

Comme cette pièce fut le théâtre d'une rencontre internationale décisive entre alliés, et que cette rencontre décida en grande partie de la victoire de la France et de ses alliés, le 11 Novembre 1918, je souhaite absolument que cette pièce et les couloirs attenants soient préservés, dans leur disposition actuelle et tout leur mobilier, qui sont restés intacts depuis la rencontre décisive du 05 septembre 1918, soit neuf et quatorze.

Dans cette optique, j'ai soutenu sans relâche la démarche entreprise conjointement par madame Leech, présidente de la délégation Seine-et-Marne du Mouvement Français (Comité du 23 juin 2025) et par monsieur Clambani, vice-président du Comité Melun Val-de-Seine du Mouvement Français (Comité du 24 juin 2025).

En outre, j'exprime également ma préoccupation sur la préservation du cèdre bleu du Liban présent dans le parc du château de Vaux-le-Pénil. En effet, monsieur Malenfant, commissaire-enquêteur, me dit que tous les cèdres du Liban présents en France sont classés comme "Arbres remarquables" par le ministère de l'Environnement. Est-ce le cas pour le cèdre bleu du Liban du parc du château de Vaux-

- Le Pénit ? Monsieur le commissaire - enquêteur
je vous prie de dire que le Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Vaise-le-Pénit sera révisé en 2026.

Il est naturellement indispensable
que le cèdre bleu du Japon du parc
du château de Vaise-le-Pénit, soit
préservé.

A la mairie de Vaise-
le-Pénit (Lese-et-Marne), le vendredi
04 juillet Deux mill vingt-cinq.

Fabrice Riville (membre de
l'Association "Le Tour du Français").

Révision allégée n°2 du PLU de Vaux-le-Pénil

À partir de CARRICO Cécile (Cheffe de l'unité planification territoriale Sud) - DDT 77/STAC/PSPT/UPTS
<cecile.carrico@seine-et-marne.gouv.fr>

Date Lun 16/06/2025 14:28

À Marie Anne BRUNEL <marie-anne.brunel@mairie-vaux-le-penil.fr>; Aurélien MASSOT
<aurelien.massot@mairie-vaux-le-penil.fr>; mabou@hpre.fr <mabou@hpre.fr>;
nnitschke@groupe-synthese.com <nnitschke@groupe-synthese.com>

Cc DAVIAUD-CLAVERIE Caroline (Chargée de planification territoriale) - DDT 77/STAC/PSPT/UPTS
<caroline.daviaud-claverie@seine-et-marne.gouv.fr>; David LOPES <david.lopes@mairie-vaux-le-
penil.fr>; Charlyn FLORVILLE <charlyn.florville@mairie-vaux-le-penil.fr>; COUSINIER Cedric (Adjoint à
la cheffe de l'UPTS et Chargé d'études) - DDT 77/STAC/PSPT/UPTS <cedric.cousinier@seine-et-
marne.gouv.fr>

Certaines personnes qui ont reçu cet e-mail ne reçoivent pas souvent de e-mail de la part de cecile.carrico@seine-et-marne.gouv.fr. Pourquoi c'est important

Bonjour,

La révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vaux-le-Pénil a été prescrite par délibération du Conseil municipal le 16 mai 2023.

Le projet, arrêté le 12 décembre 2024, a été reçu en préfecture par l'application ACTES le 17 décembre 2024 et a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint le 23 mai 2025.

Nous vous rappelons, dans le présent message, l'avis de l'Etat émis au cours de la réunion d'examen conjoint.

Le projet de révision allégée n°2 du PLU de Vaux-le-Pénil reçoit des services de l'Etat un avis favorable sous réserves:

- Le projet étant approuvé sous l'égide du SDRIF-E, l'avis pourra être ajusté - plus positivement - en regard des possibilités d'extension non cartographiées octroyées à la commune.
- Il est également rappelé que les services de la DDT ont attiré l'attention de la commune à plusieurs reprises sur la fragilité juridique que présente le choix de la procédure de révision allégée du fait des différents objets traités.

Durant la présentation faite lors de l'examen conjoint du 23 mai 2025, certaines modifications du projet ont été relevées, comme une différence de répartition des places de stationnement entre les secteurs A, B et C notamment.

Il est rappelé que si, lors de son approbation, le projet était modifié par rapport au projet arrêté (présenté aux PPA dont la MRAe), les modifications en question devraient être mineures et dûment justifiées.

1 - Compatibilité avec le SDRIF-E

Le SDRIF-E octroie à la commune :

- une possibilité d'extension de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal au sens strict de 2021, au titre des « villes moyennes, petites villes et communes rurales », la commune de Vaux-le-Pénil étant repérée comme « ville moyenne de l'espace rural » ;
- une possibilité supplémentaire de l'ordre de 2 % de l'espace urbanisé communal au sens strict de 2021, au titre de son appartenance à la polarité de Melun.
- La présence de la gare de Melun dans un rayon de 2 km ne permet pas d'extension supplémentaire (de l'ordre de 1 % de l'espace urbanisé au sens strict de 2021) : « Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée, et sont mobilisables dans le cadre du respect des orientations communes ». La présence de la Seine représentant une coupure d'urbanisation, ce potentiel ne peut être mobilisé.

De plus, le boisement concerné par le projet est repéré dans les « espaces boisés et autres espaces naturels à préserver » mais pas n'appartient pas à « l'armature verte à sanctuariser ».

Le projet est donc compatible le SDRIF-E.

→ Lors de la réunion d'examen conjoint, il est demandé par les services de l'État, à ce que le dossier de présentation de la révision allégée n°2 du PLU de Vaux-le-Pénil soit complété par la démonstration de sa compatibilité avec le SDRIF-E.

2- Fragilité juridique

Comme cela avait été signifié par la DDT 77 lors de la réunion en visioconférence réalisée le 3 juillet 2024 avec la commune et le porteur de projet, la procédure de révision allégée n'est pas adaptée aux modifications envisagées, ces dernières affectant plusieurs secteurs et plusieurs objets :

- Réduction d'un EBC et création d'un parc de stationnement (au Nord du site)
- Réduction d'un EBC, création d'allées et de stationnement (au Sud du site)
- Réévaluation des espaces remarquables protégés (ERP).

3 - Remarques complémentaires

- Présence probable de zones humides

Une langue classée « B » (zone humide probable) traverse la parcelle du château comprenant le château lui-même. La probabilité que le terrain du projet soit concerné par une zone humide est forte.

La réalisation de places de stationnement sur une surface de 1 197 m² (au minimum) signifie que le projet est susceptible d'être soumis à déclaration au titre de la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature Loi sur l'eau (destruction de zones humides).

Il convient donc de réaliser une étude de caractérisation et, le cas échéant, de délimitation des zones humides de la zone projetée. Si une zone humide est avérée sur le site, il convient d'éviter sa destruction au maximum. La séquence éviter-réduire-compenser (ERC) doit être appliquée.

Il est noté lors de la réunion d'examen conjoint que l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la procédure, suite à la décision au cas par cas de la MRAe en date du 6 septembre 2023, a permis de réaliser une étude de caractérisation des zones humides sur le site.

Les conclusions et les suites données devront être précisées dans le dossier approuvé.

- Mise à jour des informations concernant le projet de SCoT de la CAMVS

Le dossier fait référence au projet de SCoT « Val de Seine » ou « Région Melunaise », « regroupant les 14 communes de la Communauté d'Agglomération Val de Seine ».

Il est à noter que depuis le 1^{er} janvier 2017, la CAMVS compte 20 communes.

De plus, le 9 octobre 2023 le Conseil communautaire de la CAMVS a prescrit l'élaboration d'un SCoT valant PCAET. Dans le cadre de son nouveau projet, l'Agglomération réalise actuellement le diagnostic de son territoire.

Ces informations seront à mettre à jour et à corriger.

Bien cordialement,

Cécile CARRICO

Cheffe de l'Unité de Planification Territoriale Sud

STAC/PSPT

Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

288, Rue Georges Clémenceau BP 596 77005 MELUN CEDEX

Tel : +33 1 60 56 70 84 - Mobile : +33 6 73 07 71 64

www.ecologie.gouv.fr

www.seine-et-marne.gouv.fr



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Départementale des
Territoires de Seine-et-Marne

Outlook

Révision du PLU

À partir de Fabrice Cheramy <fabricecheramy@gmail.com>

Date Jeu 12/06/2025 21:30

À Révision PLU <revisionplu@mairie-vaux-le-penil.fr>

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de fabricecheramy@gmail.com. [Pourquoi c'est important](#)

Le château de Vaux le Pénil est un site historique où a eu lieu une signature qui a changé l'histoire de notre pays. Il faut préserver la pièce où a eu lieu cette signature. Le bois du château doit être préservé au maximum et ne pas être abattu pour y construire un parking. Il faut trouver une alternative pour faire ce parking à un autre endroit. J'espère que vous allez tenir compte des propositions des Pénivauxois pour ce lieu emblématique.

Cordialement,

12430

7 personnes

cloture de la fer yuema



Ad

Le 10 juillet 2025 à _____ heures _____

Le délai étant expiré,

Je, soussigné(e), J. PÉNHAN déclare ci-dessous le présent registre
qui a été mis à la disposition du public pendant 32 jours jours consécutifs,
du 5 juin 2025 au 7 juillet 2025
de _____ heures à _____ heures et
de _____ heures à _____ heures

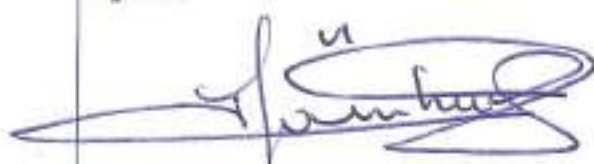
Les observations ont été consignées au registre

par 10 personnes (pages n° 1 à 10).

En outre, j'ai reçu _____ lettres ou notes écrites
qui sont annexées au présent registre :

- 1 lettre en date du _____ de M _____
- 2 lettre en date du _____ de M _____
- 3 lettre en date du _____ de M _____
- 4 lettre en date du _____ de M _____
- 5 lettre en date du _____ de M _____
- 6 lettre en date du _____ de M _____

signature





Ville de
Vaux-le-Pénil

Vu le Commissaire Enquêteur

Yves MAËNHAUT
ANNEXE 10

Dossier d'enquête
publique relatif à la
révision allégée n°2
du Plan Local
d'Urbanisme

Du 05 juin au 07 juillet 2025