

**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

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

**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



# SOMMAIRE

<b>1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE .....</b>	<b>5</b>
1.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	6
1.2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF .....	7
1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	8
1.4. MODALITE DE L'ENQUETE .....	8
<b>2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>10</b>
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE .....	11
2.2. RENCONTRE AVEC LES REPRESENTANTS DE LA MUNICIPALITE .....	11
2.3. VISITE DES LIEUX.....	12
2.4. PERMANENCES.....	12
2.5. CONSULTATION DU DOSSIER, ACCES AUX DOCUMENTS.....	12
2.6. EXAMEN DE LA PROCEDURE .....	13
2.6.1. <i>Elaboration de la procédure</i> .....	13
2.7. EXAMEN DES DOSSIERS DE L'ENQUETE UNIQUE .....	14
2.7.1. <i>Documents généraux</i> .....	14
2.7.2. <i>Dossier d'enquête de la révision allégée N°2</i> .....	14
2.8. RECUEIL DES REGISTRES ET DES DOCUMENTS ANNEXES .....	17
2.9. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE .....	18
2.10. MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE .....	18
<b>3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>19</b>
3.1. GENERALITES .....	20
3.2. REMARQUE GENERALE SUR LES OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE .....	20
3.3. ETUDE DES OBSERVATIONS.....	21
3.3.1. <i>THÈME N°1 CONCERTATION - INFORMATION</i> .....	21
3.3.2. <i>THÈME N°2 : HABITAT</i> .....	22
3.3.3. <i>THÈME N° 3 : CADRE DE VIE</i> .....	24
3.3.4. <i>THÈME N° 4 : MOBILITÉ-CIRCULATION- STATIONNEMENT</i> .....	26
3.3.5. <i>THÈME N° 5 : ZONE HUMIDE</i> .....	29
3.3.6. <i>THÈME N°6 : RÈGLEMENT PLU</i> .....	31
3.3.7. <i>THÈME N° 7 : ESPACE PAYSAGER PROTÉGÉ</i> .....	32
3.3.8. <i>THÈME N° 8 : AUTRES PROBLÉMATIQUES</i> .....	35
3.3.9. <i>THÈME N° 9 : HORS SUJET</i> .....	38
3.3.10. <i>QUESTION COMPLEMENTAIRE</i> .....	38
<b>4. APPRÉCIATION DU PROJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VAUX LE PÉNIL.....</b>	<b>39</b>
4.1. PREAMBULE.....	40
4.2. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET DE CARTE COMMUNALE .....	41
4.3. LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°2.....	41
4.4. CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES .....	42
4.4.1. <i>Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)</i> .....	42
4.4.2. <i>Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</i> .....	42
4.4.3. <i>Avis de la ville de Melun</i> .....	42
4.4.4. <i>Avis de la chambre d'agriculture de la région Ile de France</i> .....	42
4.5. EVALUATION DU PROJET DE REVISION ALLEGEE N°2.....	43
4.5.1. <i>Appréciation du projet</i> .....	43
4.6. PROPOSITIONS COMPLEMENTAIRES .....	43
4.6.1. <i>Prise en compte des remarques</i> .....	43

4.6.2.	<i>Modifications à apporter dans les documents</i> .....	44
<b>5.</b>	<b>CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 DU PLU DE LA COMMUNE DE VAUX LE PÉNIL</b> .....	<b>45</b>
5.1.	OBJET DE L'ENQUETE.....	46
5.2.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	46
5.3.	APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR. ....	47
5.3.1.	<i>Sur le déroulement de l'enquête</i> .....	47
5.3.2.	<i>Sur les modifications apportées</i> .....	48
5.4.	CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	48



# 1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

### 1.1. **Objet de l'enquête**

La commune de Vaux le Pénil est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 janvier 2014. Il a fait l'objet d'une première modification le 29 octobre 2015, puis d'une deuxième le 27 octobre 2016, d'une troisième le 21 février 2019 et d'une quatrième le 19 mai 2022. Entre temps, il a fait l'objet d'une révision allégée le 20 septembre 2018.

Lors de sa séance du mardi 16 mai 2023, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, prescrit la procédure la révision allégée N°2 du PLU de sa commune (**Annexe 2**).

Monsieur le maire présente les raisons qui conduisent à envisager cette révision allégée sur les sujets suivants :

*Le projet de la révision allégée du PLU n°2 consiste à réaliser et à rénover des aménagements au sol dans le parc du château (stationnements, allées de circulation), dont les bâtiments sont voués à être restaurés pour accueillir un programme de logements en accession.*

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

*La mise en œuvre de ce projet nécessite une procédure de révision allégée du PLU.*

*Il s'agit dans les documents réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement) :*

*De supprimer à la marge des EBC (4 355 m<sup>2</sup>) pour permettre la réalisation de ces aménagements.*

*De mettre en cohérence les zones d'Eléments Remarquables du Paysage (ERP) sur le secteur d'entrée du château mal positionnées au PLU avec l'emprise réelle des pelouses existantes ce qui entraîne un gain de 378m<sup>2</sup> d'ERP.*

*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*

Après avoir entendu l'exposé de monsieur le Maire

**« Considérant : que ce projet ne remet pas en cause les orientations du P.A.D.D. du Plan Local d'Urbanisme »**

Le conseil municipal donne un avis favorable à la mise en œuvre de la procédure de la révision allégée N°2 sur les sujets présentés, et de mettre en œuvre la consultation du public jusqu'à l'arrêt de projet.

Lors de cette séance du 16 mai 2023, Les modalités de concertation ont été définies :

Articles diffusés dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

Mise à disposition en mairie d'un registre à destination de la population ainsi 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

Lors de la séance du jeudi 12 décembre 2024, Monsieur le maire rappelle au conseil municipal (**Annexe 3**):

- *Les raisons qui ont conduit à mettre en place la procédure de révision allégée indiquée lors de la délibération du 16 mai 2023.*
- *Que les modalités décidées de la concertation ont bien été respectées, avec la mise à disposition d'un cahier permettant l'expression du public, la parution d'une information dans le bulletin communal, la mise en ligne d'une note d'information sur le site internet de la commune.*

Après avoir entendu l'exposé de monsieur le Maire

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide pour le projet de révision allégée :

- De tirer le bilan de la concertation,
- D'arrêter le projet de révision allégée N°2.

Il précise que le projet de révision allégée N°2 du PLU :

- fera l'objet d'un examen conjoint de l'état, de la commune et des personnes publiques associées (PPA).
- sera soumis pour avis auprès de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et paysagères (CDPENAF).

## **1.2. Environnement administratif**

Pour ce qui concerne l'environnement administratif, le projet de révision allégée N°2 de la commune Vaux le Pénil prend en compte les directives et

orientations réglementaires et législatives suivantes :

- elles doivent être compatibles avec les normes juridiques hiérarchiquement supérieures.
- Elles doivent également respecter les principes définis du code de l'urbanisme.

### **1.3. Désignation du commissaire enquêteur.**

Par ordonnance du lundi 31 mars 2025, Madame la présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Monsieur Yves Maënhaut, en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête domiciliée en Mairie de Vaux le Pénil.

Ce document figure en **Annexe 1**.

### **1.4. Modalité de l'enquête**

Monsieur le maire de Vaux le Pénil, a publié le lundi 19 mai 2025 un arrêté municipal N° 25.i.107, signé par Monsieur Aurélien Massot, Maire adjoint, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision allégée N°2 du PLU de la commune de Vaux le Pénil.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- L'enquête se déroulera du jeudi 5 juin 2025 à 8h30 au lundi 7 juillet 2025 à 17h00, pour une durée de 32 jours consécutifs,
- Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public selon le planning ci-dessous :

<b>Date</b>	<b>Jour</b>	<b>Lieu</b>	<b>Heure</b>
12 juin 2025	jeudi	Mairie de Vaux le Pénil	14h30 à 17h00
<b>21 juin 2025</b>	<b>samedi</b>	Mairie de Vaux le Pénil	<b>09h00 à 12h00</b>
4 juillet 2025	vendredi	Mairie de Vaux le Pénil	09h00 à 12h00

- Toute observation écrite pourra également être adressée à l'attention Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Vaux le Pénil;

- Un exemplaire du dossier soumis à enquête et un exemplaire du registre d'enquête, sera déposé en mairie de Vaux le Pénil et sera consultable, aux heures d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.
- L'avis sera affiché à la Mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.
- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
- Le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis à la Mairie de Vaux le Pénil.

Le commissaire enquêteur précise qu'il transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

Une copie du rapport et conclusions du commissaire enquêteur devra être tenue à la disposition du public en mairie de Vaux le Pénil.

L'arrêté de Monsieur le Maire de Vaux le Pénil figure en **Annexe 4**.



## **2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1. Publicité de l'enquête**

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la mairie de Vaux le Pénil dans 2 journaux :

- Le 21 mai 2025 dans « Le Parisien » Edition 77 ».
- Le 21 mai 2025 dans « La Marne »,

Ces publications ont été répétées dans 2 journaux :

- Le 10 juin 2025 dans « Le Parisien » Edition 77 ».
- Le 10 juin 2025 dans « Le Pays Briard »,

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée à ce rapport (**Annexes 6-1 à 6-4**).

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place dès le 20 mai 2025 soit dans les délais qui sont 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune de Vaux le Pénil et ce jusqu'à la fin de l'enquête. Les services de la mairie ont également installé une copie de l'affiche sur le lieu concerné par la révision allégée N°2.

Une information a également été publiée dans le magazine de la ville « Reflets » N°299 de juin 2025. (**Annexe 5**)

Ainsi, je peux attester que la municipalité de Vaux le Pénil a respecté les conditions réglementaires en matière de publicité de l'enquête relatives à la révision allégée N°2 du PLU de sa commune, à ce que chaque Pénivauoise et Pénivauois soient tenus au courant de la tenue de l'enquête dans les meilleures conditions.

### **2.2. Rencontre avec les représentants de la municipalité**

J'ai été reçu à la mairie de Vaux le Pénil, le 16 mai 2025, par Messieurs Henri de Meyrignac, Maire de Vaux le Pénil, Massot, maire adjoint et Lopes, responsable urbanisme.

Au cours de cet entretien, la municipalité m'a apporté des précisions sur le dossier de la révision allégée N°2 de son PLU.

Monsieur le Maire explique les raisons de la révision allégée N°2, La volonté de son conseil municipal est de maintenir l'identité de rénovation du château de Vaux le Pénil, en adaptant quelques règles contraignantes pour cette rénovation.

### **2.3. Visite des lieux.**

J'ai effectué la visite des lieux lors de mes différentes permanences. J'ai parcouru la commune en m'arrêtant principalement à l'entrée du Château concerné par l'enquête où une affiche jaune indiquait qu'une enquête publique était en cours.

J'ai ainsi pu voir le quartier de Vaux le Pénil, sa particularité. Ces visites m'ont ainsi permis de mieux appréhender les problèmes spécifiques indiqués par la population qui a déposé des observations sur le registre d'enquête.

Elles m'ont permis également de visualiser concrètement les lieux dans leur environnement, de me rendre compte de la situation géographique particulière du château de Vaux le Pénil. J'ai aussi pu mieux me rendre compte des atouts de cette commune et imaginer les conséquences attendues de révision allégée N°2 du PLU de la commune soumis à l'enquête.

### **2.4. Permanences**

Les permanences du commissaire enquêteur, ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévues par l'Arrêté de Monsieur le Maire de Vaux le Pénil, à savoir :

<b>Date</b>	<b>Jour</b>	<b>Lieu</b>	<b>Heure</b>	<b>Evénement</b>
12 juin 2025	jeudi	Mairie de Vaux le Pénil	14h30 à 17h00	RAS 2 visiteurs
<b>21 juin 2025</b>	<b>samedi</b>	Mairie de Vaux le Pénil	<b>09h00 à 12h00</b>	RAS 4 visiteurs
4 juillet 2025	vendredi	Mairie de Vaux le Pénil	09h00 à 12h00	RAS 7 visiteurs

### **2.5. Consultation du dossier, accès aux documents.**

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public, tout au long de l'enquête en mairie de Vaux le Pénil.

Le public pouvait donc sur place consulter le dossier d'enquête.

## **2.6. Examen de la procédure**

### **2.6.1. Elaboration de la procédure**

La délibération du conseil municipal du 16 mai 2023 présente les raisons qui conduisent à envisager une révision allégée du PLU

- pour accompagner le projet de restauration du château et de ses bâtiments associés situés dans une partie du parc du château de Vaux le Pénil, pour accueillir un programme résidentiel en accession.
- La nécessité de réaliser des aménagements au sol pour desservir les futurs logements.
- Qu'une partie des aménagements au sol sont en zone UBa au PLU, couverts partiellement par une trame d'Espaces Boisés Classés ou par une trame « éléments remarquables de paysage »
- Qu'une partie des aménagements au sol est en zone N couvert partiellement par une trame d'Espaces Boisés Classés.
- Que pour réduire des Espaces Classés Boisés et des éléments remarquables du paysage, il est nécessaire d'engager une procédure de révision allégée.
- Que pour créer des stationnements dans la zone N, il est nécessaire de créer un secteur Na accompagné d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL).

Le conseil municipal a délibéré le 12 décembre 2024 sur la révision allégée N°2, objet de cette enquête, dans laquelle il décide de tirer le bilan de la concertation, d'arrêter le projet de révision allégée N°2. Il précise que le projet sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées, à la MRAe, à la CDPENAF.

Le 31 mars 2025, le tribunal administratif de Melun a nommé par ordonnance le commissaire enquêteur.

Ayant pris contact avec monsieur le Maire, j'ai pris connaissance du dossier fourni par la mairie de Vaux le Pénil.

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tout au moins sur le fond sinon dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'Arrêté municipal du 19 mai 2025, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives aux enquêtes, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur

de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

C'est le cas en ce qui concerne l'enquête unique objet du présent rapport.

## **2.7. Examen des dossiers de l'enquête unique**

### **2.7.1. Documents généraux,**

Trois documents s'appliquant à l'enquête unique ouvrent le dossier :

- Une copie de l'Arrêté municipal du 19 mai 2025 de Monsieur le Maire de Vaux le Pénil prescrivant l'ouverture de l'enquête. (**Annexe 4**)
- Une copie des publications effectuées dans les journaux (**Annexes 6**)
- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé (**Annexe 9**)

### **2.7.2. Dossier d'enquête de la révision allégée N°2**

Un dossier de révision allégée doit comprendre :

- **un rapport ou notice de présentation** qui analyse l'état initial, explique les choix retenus et évalue les incidences des choix sur l'environnement.
- **un document graphique.**

**Le dossier soumis à enquête** (550 pages) qui a été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures indiqués ci-dessus comprend:

- Un dossier d'enquête (Cf. **Annexe 10**) portant sur le projet de la révision allégée N°2 de la commune de Vaux le Pénil composé:

#### **Pièce N° 1 : le dossier de révision allégée**

Cette pièce comprend :

- la **notice explicative** qui rappelle les objets et les motifs de la révision allégée N°2 du PLU.
- **un additif au rapport de présentation** qui précise :
  - la localisation de la commune

Le projet de la révision avec les objectifs, la présentation générale du projet de restauration du château

La présentation des modifications apportées au PLU et les justifications des choix retenus (modifications au plan de zonage, au règlement).

L'articulation avec les documents d'urbanisme supérieurs (SDRIF, SCoT°.

L'articulation avec le PADD en vigueur.

L'analyse du site et de ses incidences éventuelles sur l'environnement :

- Le milieu physique (topographie, géologie)
- Le milieu aquatique (hydrologie, zones humides)
- Les risques naturels (PPRI, Aléas retrait gonflement des argiles)
- Le patrimoine culturel et architectural
  - Monuments historiques
  - Sites classés et inscrits
- Le milieu naturel
  - Natura 2000
  - ZNIEFF
  - Arrêté préfectoral de la protection du biotope
  - Les réserves naturelles régionales
  - Les parcs naturels régionaux
  - Les continuités écologiques
  - Les espaces boisés classés
  - Les éléments de patrimoine remarquables

**L'évaluation environnementale** qui comprend :

- Le contexte et le cadre réglementaire
- Le contexte de la révision allégée N°2
- La présentation de la révision allégée N°2 et du projet
- Le scénario de référence
- L'état initial de l'environnement
- Les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
- Le rapport du projet de révision allégée N°2 avec les documents et les textes de référence
- La séquence, éviter, réduire, compenser
- La synthèse des impacts au projet, de la séquence éviter, réduire compenser et des impacts résiduels
- Le suivi des effets
- La méthodologie

Le résumé non technique qui rappelle

- Le contexte et cadre réglementaire
- La présentation de la révision allégée N°2
- L'état actuel de l'environnement

- La synthèse des impacts au projet, de la séquence éviter, réduire compenser et des impacts résiduels
- Le suivi des effets

#### Les études techniques qui comprennent

- Etude Air et Santé
  - Le cadre et les objectifs de l'étude
  - L'état initial : étude documentaire
  - L'état initial : campagne de mesure
  - Les effets du projet : estimation des émissions polluantes
  - Les mesures d'évitement de réduction ou de compensation
  - La synthèse
- Projet de réhabilitation du château de Vaux le Pénil en logements - Etude de trafic
  - L'objet du document
  - Le rappel des objectifs
  - Le diagnostic
  - La phase prospective
  - Les conclusions
  - En annexe : le détail des comptages automatiques et des enquêtes.

#### Histoire et patrimoine : Château de Vaux le Pénil : volet Milieux naturel d'étude d'impact

- La description du projet
- L'analyse bibliographique
- L'acquisition des données du terrain
- L'étude du terrain pour les zones humides
- L'évaluation des enjeux
- Les incidences prévisibles
- L'évaluation des impacts bruts
- La définition des mesures d'atténuation des impacts bruts
- Les impacts résiduels probables après mesures des E R A
- Les mesures compensatoires nécessaires
- Les impacts résiduels après mesures de compensation
- La quantification et le chiffrage des mesures ERC.

#### Histoire et patrimoine : Château de Vaux le Pénil : diagnostic Zone humide

- Présentation de l'étude
- Contexte de l'étude
- Diagnostic phytosociologique
- Les analyses pédologiques

#### **L'avis délibéré de la MRAe**

## **Le règlement du PLU**

Ce document rappelle les dispositions propres à toutes les zones :

Il indique les modifications apportées par la révision allégée N°2 en particulier sur la zone UB à l'article UB12 avec l'ajout « *En secteur UBa, les aires de stationnement extérieur et les allées seront réalisées avec des matériaux à caractère perméable* »

- que la surface de l'espace boisé classé dans le parc du château qui passe de 10,75ha à 10,31ha soit une superficie de 278.44ha au lieu de 278.88ha initialement.

- que la surface des éléments remarquables du paysage passe en zone UBa (cour et parterres du château de Vaux) de 7835 m<sup>2</sup> à 8213m<sup>2</sup> soit une augmentation de 378m<sup>2</sup>.

## **L'extrait du plan de zonage modifié**

### **Pièce N° 2 : les de la procédure**

Cette pièce comprend

**Décision du conseil municipal du lancement de la procédure**

**L'avis délibéré de la MRAe**

**Le bilan de la concertation**

**La délibération du bilan de la concertation et arrêt du projet de révision allégée N°2**

### **Pièce N° 3 : les avis des PPA, MRAe et CDPENAF**

**L'attestation d'absence d'observation**

**L'avis de la ville de Melun**

**L'avis de la CDPENAF**

**L'avis de la Chambre d'Agriculture de la région Ile de France**

Ainsi, la totalité du dossier fourni pour la révision allégée N°2 semble conforme aux exigences de la réglementation.

## **2.8. Recueil des registres et des documents annexes**

L'enquête s'est terminée le lundi 7 juillet 2025 à 17h00 à la fermeture de la mairie.

Le registre papier déposé en mairie depuis le jeudi 5 juin 2025 a été clos par le commissaire enquêteur.

Aucun courrier n'a été reçu ou déposé en mairie.

Ils figurent en tant qu'**Annexe 9**.

L'enquête sur le projet de la révision allégée N°2 a recueilli 38 observations.

- 28 sur le registre dématérialisé
- 10 sur le registre papier

Enfin une observation orale a été effectuée par un visiteur qui n'a pas souhaité la transcrire dans un registre. Elle n'a donc pas fait l'objet d'une mention particulière dans ce rapport mais concernait une demande de renseignements. Le commissaire enquêteur, lorsqu'il le pouvait, a apporté réponse.

### **2.9. Procès-verbal de synthèse**

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18-2ème alinéa, le Commissaire enquêteur a remis le 18 juillet 2025 à Monsieur Henri de Meyrignac, maire de Vaux le Pénil, organisateur de l'enquête et Maître d'Ouvrage, un procès-verbal de synthèse (**Annexe 7**).comprenant la synthèse des observations recueillies au cours de cette enquête et les questions du commissaire enquêteur en lui demandant de produire dans les 15 jours un mémoire en réponse.

### **2.10. Mémoire en réponse du Maitre d'Ouvrage**

Le samedi 26.juillet 2025, soit dans les 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse, monsieur le Maire a adressé, par courriel (**Annexe 8**), au Commissaire enquêteur, son mémoire en réponse après l'avoir commenté par téléphone.



### **3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **3.1. Généralités**

L'enquête s'est terminée le lundi 7 juillet 2025 à 17.00 heures.

Monsieur le Maire de Vaux le Pénil a remis le dossier et le registre papier d'enquête au commissaire enquêteur qui comporte 10 observations.

Aucun courrier n'a été envoyé ou déposé en mairie au nom du commissaire enquêteur.

Vingt-huit (28) observations ont été déposées sur le registre dématérialisé (boite mail compris) mis à disposition du public 24h sur 24h.

Après avoir récupéré le registre de l'enquête, le Commissaire enquêteur a communiqué un PV de synthèse au Maître d'ouvrage le 18 juillet 2025 (**Annexe 7**)

Après avoir commenté les questions, observations, remarques Monsieur le maire a indiqué qu'il répondrait et ferait ses commentaires ou donnerait ses avis techniques sur les différentes observations recueillies en cours d'enquête.

Monsieur le maire a communiqué par mail, un mémoire en réponse sur aux observations formulées dans le procès-verbal de synthèse (**Annexe 8**).

Il ne s'agit que de commentaires ou avis techniques dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors de l'enquête publique ou d'éclairer le Commissaire enquêteur mais qui ne préjugent aucunement des modifications éventuelles opérées ultérieurement par le conseil municipal chargé d'approuver le projet de révision allégée N°2.

### **3.2. Remarque générale sur les observations portées sur le registre**

Les annotations écrites portées sur le registre d'enquête de la révision allégée N°2 déposées en mairie de Vaux le Pénil, émanent de personnes physiques privées.

Cette enquête a moyennement mobilisé la population de la commune de Vaux le Pénil, 13 personnes sont venues consulter le dossier d'enquête lors des permanences du commissaire enquêteur.

Celles qui se sont déplacées avaient donc à cœur d'examiner le dossier mis à l'enquête ou de faire-part de problèmes qui les concernaient personnellement.

### 3.3. Etude des observations

Chaque jour et pendant toute la durée de l'enquête, j'ai pris connaissance des observations déposées sur le registre dématérialisé. Elles ont été transcrites dans une grille de collecte matricielle préétablie qui identifie par ordre d'inscription les 28 observations au registre dématérialisé reçus et en traduit le sens, la plupart du temps, sur un ou plusieurs des 9 thèmes pouvant potentiellement refléter les préoccupations des participants à l'enquête.

Le même travail a été réalisé à partir des 10 observations déposées sur le registre papier mis à disposition en mairie.

Les grilles ont été transmises à la mairie qui a donné un avis. Cet avis technique dont le but essentiel est d'apporter des précisions ou d'éclairer le commissaire enquêteur.

La grande majorité des observations concerne plusieurs thèmes. Afin de passer d'une compilation quantitative à une analyse thématique et ainsi témoigner de la complétude de l'expression des participants:

- Concertation-Information Consultation des documents
- Habitat
- Cadre de vie
- Mobilité –Circulation - Stationnement
- Zone humide
- Règlement PLU
- Espace paysagé protégé
- Autres problématiques
- Hors sujet

D'une manière générale, les observations commentées ne remettent pas en cause le choix de la révision allégée N°2, expliquée dans le rapport de présentation.

#### 3.3.1. 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 :**

Les explications de la mairie sont claires, la population pouvait s'exprimer tout au long de la phase de concertation.

## **3.3.2. 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-Pénil, 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-Pénil »**

*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-Pénil »**

*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-Pénil, 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 :**

*Il me paraît évident que la réhabilitation du château de Vaux le Pénil ne peut pas rentrer dans le cadre de logements sociaux au point de vue de la typologie et des couts des travaux comme le précise la mairie.*

**3.3.3. 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 dépends 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 Eléments 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-Pénil étaient mal positionnées au PLU par rapport à l'emprise réelle des pelouses existantes. C'est ainsi qu'un gain de 378m<sup>2</sup> 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-Pénil, 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 :

Je ne pense pas que la réhabilitation du château de Vaux le Pénil modifiera le cadre de vie des habitants, ce château étant dans un parc et en retrait de toutes activités.

#### **3.3.4. 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 baste 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 Pénil 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 cyclables 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 1place 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 le 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-Pénil, 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-Pénil:**

*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 m<sup>2</sup> (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 conclu à la présence d'une zone humide de 835m<sup>2</sup>. 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 6 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 :**

Comme le précise la mairie, une étude de circulation a été réalisée qui montre que l'augmentation du trafic journalier induite par le projet de réhabilitation du château de Vaux le Pénil est très faible (0,1% à 2,4%) sur le réseau principal.

Concernant le stationnement, le règlement ne change pas et de plus les véhicules seront dans une propriété fermée et ne devraient pas être sur l'espace public.

Concernant la zone humide, la mairie rappelle les règles de procédure et précise que la zone est hors procédure d'autorisation ou déclaration.

L'abattage de 6 arbres, remplacés par 12 confirme que le bois du château sera préservé.

### **3.3.5. 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 835m<sup>2</sup>, 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 :**

*Concernant la zone humide, la mairie rappelle les règles de procédure et précise que la zone est hors procédure d'autorisation ou déclaration.*

*De plus, la mairie s'engage à veiller à la mise en œuvre d'une convention de gestion écologique avec le propriétaire.*

### 3.3.6. 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 m<sup>2</sup> 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 :**

Le règlement inclus dans le dossier d'enquête ne comporte que la modification de l'article UB12 avec l'ajout « *En secteur UBa, les aires de stationnement extérieur et les allées seront réalisées avec des matériaux à caractère perméable* » et précise que la surface de l'espace boisé classé dans le parc du château de Vaux le Pénil passe de 10,75 ha à 10,31 ha soit une superficie de 278,44 ha au total au lieu de 278,88 ha initialement ainsi que la surface des éléments remarquables du paysage passe en zone UBa (cour et parterres du château de Vaux) de 7 835 m<sup>2</sup> à 8 213 m<sup>2</sup> soit une augmentation de 378 m<sup>2</sup>.

### **3.3.7. 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 épeiche et chauve-souris. Il faut absolument mettre en place des mesures compensatoires pour*

la faune et la gestion hydrolique 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-Pénil, notre ville, notre vie**

Protection écologique La suppression de 4 355 m<sup>2</sup> d'EBC et l'aménagement sur 835 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de forêt protégée et d'empiéter sur 835 m<sup>2</sup> de zone humide. Cela met en danger les habitats de plusieurs espèces comme les chouettes, le pic épeiche et les chauves-souris (voir page 81 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-Pénil**

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-Pénil**

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 Pénil N°354 : cédre 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 ROUILLÉ**

*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 :**

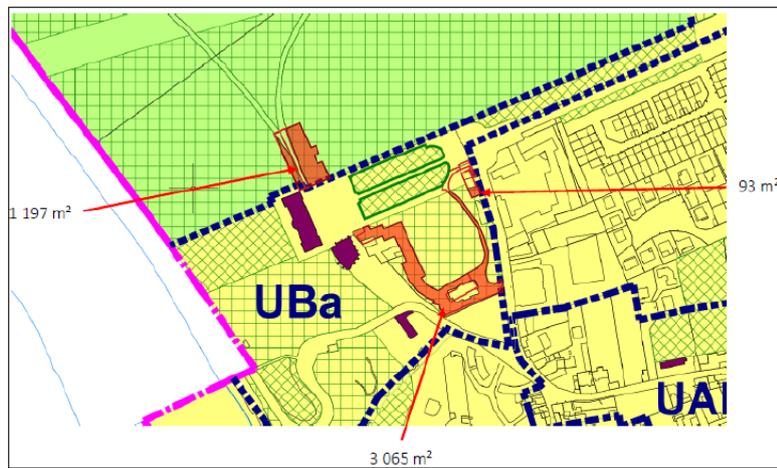
*Les aménagements projetés sont situés en zone UBa et en zone N au PLU. Ils sont ponctuellement couverts par une trame d'Espaces Boisés Classés (EBC) ou par une trame « Eléments remarquables du paysage ».*

*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 m<sup>2</sup> d'EBC qui sont supprimés et de la mise en cohérence des zones ERP avec un gain de 378m<sup>2</sup> 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 :**

Les explications données par la mairie sont claires. Je recommande donc à la mairie de veiller à ce que les engagements demandés au maître d'ouvrage de la réhabilitation du château de Vaux le Pénil soient respectés.

### 3.3.8. 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 débardage 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-Pénil, 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-Pénil, 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 la 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 majeur ayant été le bureau du Maréchal French 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 Éphrussi, 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 labellisé par le 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 allégée 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 des 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 PLU ni de la procédure d'enquête publique liée à une révision allégée, 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 pénivauxoise. 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-Pénil, 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 :**

Ces questions diverses ne concernent pas l'enquête publique qui a pour but de modifier à la marge le règlement du PLU pour permettre la réhabilitation du château de Vaux le Pénil, lieu historique où il est important de préserver la salle où des décisions ont été prises en 1914.

Je recommande à la commune de Vaux le Pénil de veiller à ce que lors de la dépose du permis de construire, ce lieu historique soit préservé.

**3.3.9. 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.

**3.3.10. QUESTION COMPLEMENTAIRE****Question posée au maire**

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.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Voir mon commentaire sur le thème N°4.



**4. APPRÉCIATION DU PROJET DE  
LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU  
SUR LE TERRITOIRE DE LA  
COMMUNE DE VAUX LE PÉNIL**

#### 4.1. Préambule.

Le code de l'Urbanisme définit les principes généraux applicables aux documents d'urbanisme.

La révision dite « allégée » objet de cette enquête se réfère à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme

*« .....Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

*1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint..... »*

Le PLU peut faire l'objet d'une révision « allégée», **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies au PADD.**

Le maire saisit le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3. (Article R.153-12 du CU).

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

Le projet de révision « allégée » arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Le projet de révision arrêté est soumis à l'enquête publique par le maire.

Le dossier **soumis à l'enquête** comprend : les différentes pièces du

projet de PLU et l'évaluation environnementale dans le cas où il est soumis aux dispositions du R.151-3 du CU.

Il comporte en annexe l'avis de la MRAe et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et les avis des PPA interrogées.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions « allégées » peuvent être menées conjointement.

Ce n'est pas le cas dans cette enquête qui comprend une seule révision allégée du PLU de la commune de Vaux le Pénil.

#### **4.2. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet de carte communale**

La commune de Vaux le Pénil a voté, en conseil municipal le 16 mai 2023, la révision allégée N°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

Le conseil municipal, dans sa délibération considère que le projet de révision allégée N°2 consiste à faire évoluer les documents règlementaires du PLU en prévision de la réhabilitation du château de Vaux le Pénil.

Le 12 décembre 2024, le conseil municipal s'est réuni et après l'exposé du maire sur le projet de révision allégée N°2, il décide de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de révision. Il précise que le projet fera l'objet d'un examen conjoint de l'état et des Personnes Publiques Associées (PPA) et que le projet sera soumis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Paysagères (CDPENAF).

Il donne un avis favorable pour la mise en enquête publique.

#### **4.3. Le projet de révision allégée N°2**

Les motifs de révision allégée N°2 vise à permettre la réhabilitation du château de Vaux le Pénil.

La notice de présentation détaille l'objet de la révision allégée N°2, présente les modifications apportées au PLU et les justifications des choix, l'articulation avec les documents d'urbanisme supérieurs, le PADD et les incidences éventuelles sur l'environnement.

Les motifs de la révision allégée sont clairement définis dans les notices de présentation.

#### **4.4. Consultation des personnes publiques associées**

Dans la procédure de révision allégée, le code de l'Urbanisme prévoit l'association formelle des services de l'état, de la commune et des personnes publiques associées.

##### **4.4.1. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)**

Dans son courrier du 19 mai 2025, la MRAe indique qu'elle n'a pas pu rendre dans les délais son avis et atteste l'absence d'observation.

##### **4.4.2. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

La commune de Vaux le Pénil a saisi la CDPENAF sur le projet de révision allégée N°2 de son PLU par délibération du 12 décembre 2024.

Lors de sa commission du jeudi 17 avril 2025, la CDPENAF a rendu un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels et forestiers.

Elle souhaite qu'une mesure de compensation sur le déclassement EBC et l'abattage de 6 arbres lui soit proposée, comme la plantation de nouveaux arbres.

##### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

*La CDPENAF donne un avis favorable à la révision N°2 avec une recommandation de plantation de nouveaux arbres.*

*Je recommande donc à la commune de respecter cette demande.*

##### **4.4.3. Avis de la ville de Melun**

Dans son avis du 23 mai 2025, la ville de Melun donne un avis favorable.

##### **4.4.4. Avis de la chambre d'agriculture de la région Ile de France**

Dans son avis du 17 février 2025, la compagnie n'émet pas de remarque particulière. Elle considère qu'il n'y a pas d'impact négatif sur l'activité agricole du territoire.

#### **4.5. Evaluation du projet de révision allégée N°2**

Le sens de l'avis qui doit être rendu sur le projet de révision allégée N°2 de la ville de Vaux le Pénil nécessite que soient examinées, de façon critique :

- d'une part si les obligations réglementaires posées par la loi sont respectées tant dans l'esprit que dans la lettre,
- d'autre part de juger, en opportunité et avec bon sens, si le projet soumis à enquête est réalisable.

Il n'est, bien entendu, pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Il n'a pas non plus à se prononcer sur les divers choix arrêtés par la municipalité, ces choix étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe municipale au pouvoir et assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

##### **4.5.1. Appréciation du projet**

Monsieur le Maire de Vaux le Pénil a établi le dossier de mise à l'enquête.

La composition du dossier respecte les procédures du code de l'urbanisme.

Il n'existe pas d'indication précise sur des aménagements particuliers et sur ce point on ne peut pas dire que la commune échafaude des réalisations pharaoniques ou exagérément dispendieuses qui ne tiendraient pas compte des réalités, notamment financières de la commune.

Le contexte et les motifs des modifications dans la révision allégée N°2 au PLU me paraissent justifiés.

#### **4.6. Propositions complémentaires**

##### **4.6.1. Prise en compte des remarques**

Douze (12) personnes se sont déplacées pour consulter le dossier et inscrire sur le registre ou rencontrer le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a posé des questions sur le projet de révision allégée N°2.

Des réponses ont été apportées par monsieur le maire.

Le commissaire enquêteur a donné son avis aux questions du public et réponses du représentant de la commune.

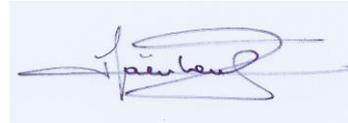
**Des recommandations sont souhaitées.**

#### ***4.6.2. Modifications à apporter dans les documents***

A la lecture des documents, je recommande de corriger dans le document « Règlement » le total des surfaces boisées classés suite à la modification en zone UBa.

**En conclusion, le projet de révision allégée N°2 de la commune de Vaux le Pénil me parait réaliste compte tenu de mes remarques ci-dessus.**

Lardy, le 22 aout 2025

A blue ink signature of Yves Maënhaut, written in a cursive style, is placed over a light blue rectangular background.

Yves Maënhaut  
Commissaire enquêteur



**5. CONCLUSION ET AVIS DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE  
PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 DU  
PLU DE LA COMMUNE DE VAUX LE PÉNIL**

### **5.1. Objet de l'enquête**

Le PLU de la ville de Vaux le Pénil a été approuvé le 31 janvier 2014 avec une révision allégée et 4 modifications. La ville a souhaité y apporter une deuxième révision selon la procédure d'une révision allégée régie par les articles L.153-34 et R.153-12 du code de l'urbanisme.

Le projet de révision allégée N°2 consiste à faire évoluer les documents réglementaires du PLU en vigueur (plan de zonage et règlement) de manière à permettre la réhabilitation du château de Vaux le Pénil.

Les évolutions réglementaires effectuées sont les suivantes :

- supprimer à la marge des EBC (4.355m<sup>2</sup>) pour permettre la réalisation des aménagements.

- de mettre en cohérence les zones d'éléments remarquables du paysage (ERP) sur le secteur d'entrée du château mal positionnées au PLU avec l'emprise réelle des pelouses existantes ce qui entraîne un gain de 378 m<sup>2</sup> d'ERP.

- 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

### **5.2. Déroulement de l'enquête**

Trois permanences se sont tenues en mairie de Vaux le Pénil dans une salle au rez de chaussée pour la première permanence du samedi et lors des 2 autres permanences dans une salle au premier étage accessible aux PMR par un ascenseur.

Treize (13) personnes sont venues lors des 3 permanences.

Trente-huit (38) observations ont été déposées pour cette enquête de révision allégée N°2.

### **5.3. *Appréciation du commissaire enquêteur.***

#### **5.3.1. Sur le déroulement de l'enquête**

Au terme de cette enquête qui a duré 32 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de révision allégée N°2 du PLU de la commune de Vaux le Pénil, il apparaît :

- Que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune.

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,

- Qu'une affiche a été mise à l'entrée du parc, lieu concerné par la révision allégée N°2.

- Que la publication légale a été faite dans des journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête et republiée dans les 8 premiers jours du début de l'enquête.

- Que le dossier relatif au projet de révision allégée n°2 du PLU de la commune de Vaux le Pénil était complet et mis à la disposition du public tout au long de l'enquête.

- Que le public pouvait consulter le dossier en mairie et sur le site internet de la commune.

- Que la commune a informé la population dans son bulletin municipal.

- Que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation.

- Qu'un registre papier d'enquête a été également mis à la disposition du public qui pouvait à tout moment déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie.

- Qu'un registre dématérialisé a été ouvert au public qui pouvait, jour et nuit, déposer ses observations.

- Que le Commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues dans l'arrêté pour recevoir le public,

- Que les termes de l'arrêté ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- Que le Commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.
- Que 38 observations ont été transcrites sur le registre papier d'enquête publique et le registre dématérialisé afin que le public puisse en prendre connaissance à tout moment.
- Qu'un procès-verbal de synthèse du déroulement de cette enquête a été présenté le 18 juillet 2025 par le Commissaire enquêteur à Monsieur le maire de la municipalité de Vaux le Pénil.
- Que celui-ci a transmis au Commissaire enquêteur un mémoire en réponse le 26 juillet 2025 par mail, après avoir échangé par téléphone, que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

### **5.3.2. Sur les modifications apportées**

Le document de la révision allégée N°2 traduit, pour l'essentiel et pour la zone du territoire de la commune à savoir : le château de Vaux le Pénil, les objectifs définis dans le rapport de présentation présenté à l'enquête publique.

Il n'existe donc pas d'indication précise sur des aménagements particuliers et sur ce point on ne peut pas dire que la commune échafaude des réalisations qui ne tiendraient pas compte des réalités, notamment financières de la commune.

La rédaction du document traduit, pour l'essentiel les objectifs définis dans le rapport de présentation. La rédaction est claire et la lecture facile.

Je considère, par ailleurs que le projet de révision allégée N°2 du PLU de la commune de Vaux le Pénil tient compte de la volonté de réhabiliter le bâtiment en mauvais état pour le réaménager en appartements, d'où la nécessité de réviser le PLU dans la partie concernée par le Château de Vaux le Pénil.

### **5.4. Conclusion du commissaire enquêteur.**

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 32 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de révision allégée N°2 du PLU de la commune de Vaux le Pénil,

Après avoir pris connaissance du projet de révision allégée N°2 du PLU de la commune de Vaux le Pénil, il apparaît que :

-Le rapport de présentation était complet et qu'il permettait à tout public de comprendre le projet de la commune.

-Compte tenu du procès-verbal de synthèse de déroulement de l'enquête, déposé en mairie par le Commissaire enquêteur en date du 18 juillet 2025 ;

- Compte tenu des réponses apportées par la municipalité au procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête, donné au Commissaire enquêteur par la Mairie de Vaux le Pénil le 26 juillet 2025 ;

**Et compte tenu qu'à l'issue de la tenue de l'enquête, il apparaît :**

-qu'il est nécessaire que la commune de Vaux le Pénil modifie ses documents d'urbanisme pour permettre la réhabilitation du château de Vaux le Pénil.

-que le projet de révision allégée N°2 délimite les secteurs où les modifications sont autorisées,

-que le projet de révision allégée N°2 pourra permettre la réhabilitation du château de Vaux le Pénil sur la commune,

-que les documents de la révision allégée N°2 sont exploitables,

-que le dossier mis à l'enquête est compatible avec les documents supra communaux,

-que des recommandations sont soumises ;

**RECOMMANDATION N°1 :**

Je recommande à la mairie de veiller à ce que les engagements demandés au maître d'ouvrage de la réhabilitation du château soient respectés.

**RECOMMANDATION N°2**

Je recommande à la commune de Vaux le Pénil de veiller à ce que lors de la dépose du permis de construire, le lieu historique soit préservé.

**RECOMMANDATION N°3**

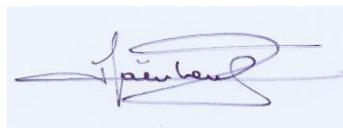
Je recommande donc à la commune de respecter la demande de la CDPENAF de replanter des arbres.

**RECOMMANDATION N°4**

Je recommande de corriger dans le document « Règlement » le total des surfaces boisées classées suite à la modification en zone UBa.

**JE DONNE UN AVIS FAVORABLE** au projet de révision allégée N°2 concernant la modification des documents règlementaires du PLU de la commune de Vaux le Pénil afin de permettre la réhabilitation du château de Vaux le Pénil.

Lardy, le 22 aout 2025



Yves Maënhaut  
Commissaire enquêteur

