

# VAUX-LE-PENIL

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE



## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

### Révision allégée n°2 du PLU

#### 1. ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

**Vu pour être annexé à la  
Délibération du Conseil Municipal  
du 25 septembre 2025 approuvant  
la révision allégée N°2 du PLU**

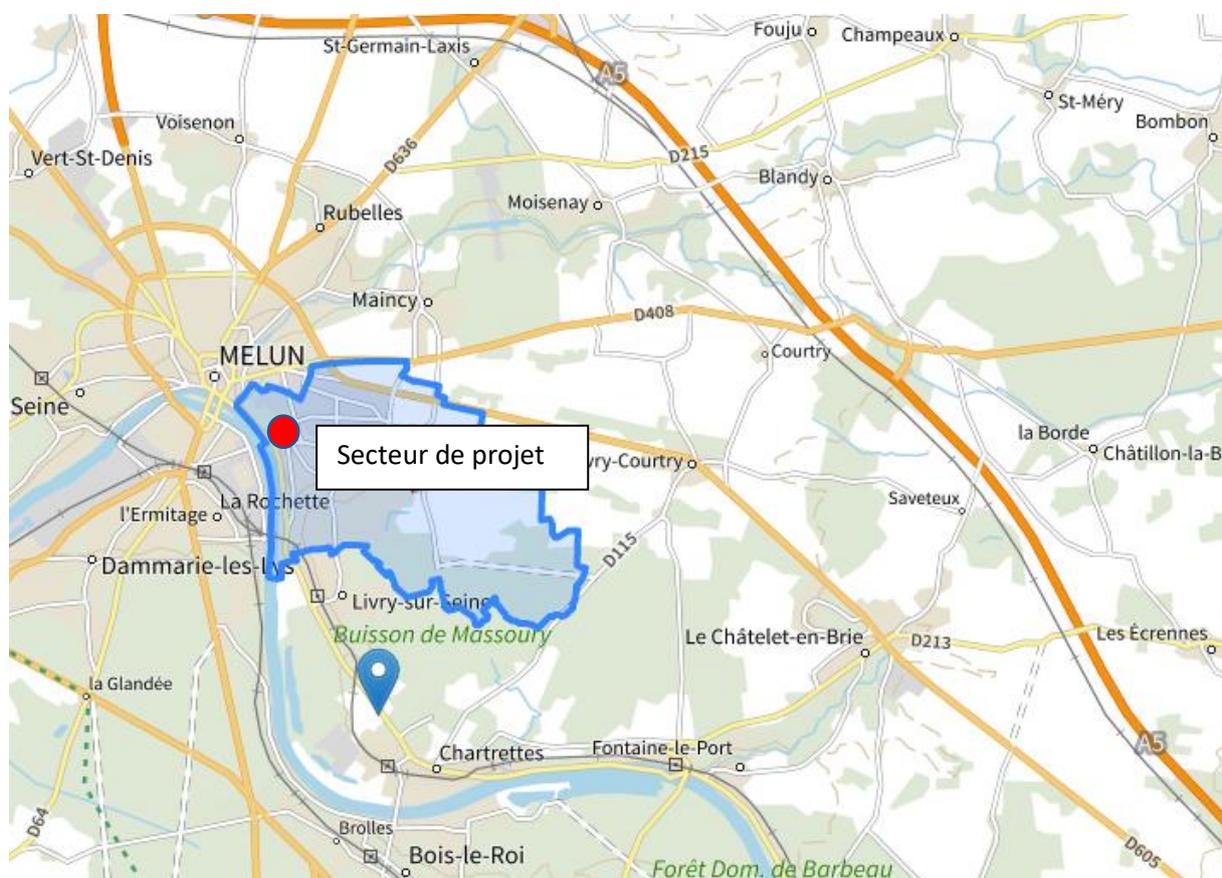
<b>I. LOCALISATION DE LA COMMUNE .....</b>	<b>3</b>
<b>II. LE PROJET DE LA REVISION ALLEE</b> .....	<b>4</b>
<b>2.1. OBJECTIFS DE LA REVISION ALLEE</b> .....	<b>4</b>
<b>2.2. PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE LA RESTAURATION DU CHATEAU</b> .....	<b>5</b>
<b>III. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS</b> .....	<b>13</b>
<b>3.1. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU</b> .....	<b>13</b>
<b>3.2. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU</b> .....	<b>17</b>
<b>IV. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS</b> .....	<b>19</b>
<b>4.1. SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)</b> .....	<b>19</b>
<b>4.2. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) VAL DE SEINE</b> .....	<b>20</b>
<b>V. ARTICULATION AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR</b> .....	<b>21</b>
<b>VI. ANALYSE DU SITE ET DE SES INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>23</b>
<b>6.1. MILIEU PHYSIQUE</b> .....	<b>23</b>
• Topographie.....	23
• Géologie.....	24
<b>6.2. MILIEU AQUATIQUE</b> .....	<b>25</b>
• Hydrologie.....	25
• Zones humides.....	26
<b>6.3. RISQUES NATURELS</b> .....	<b>27</b>
• Plan de Prévention de Risques d'Inondation (PPRI).....	27
• Aléa retrait-gonflement des argiles.....	28
<b>6.4. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHITECTURAL</b> .....	<b>29</b>
• Monuments historiques.....	29
• Sites classés et inscrits.....	29
<b>6.5. MILIEU NATUREL</b> .....	<b>30</b>
• Natura 2000.....	30
• Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).....	31
• Arrêté préfectoral de protection du biotope.....	32
• Réserves naturelles Régionales Arrêté préfectoral de protection du biotope.....	32
• Parcs Naturels régionaux.....	33
• Continuités écologiques.....	34
• Espaces Boisés Classés (EBC).....	36
• Eléments de Patrimoine Remarquable (ERP).....	37

## I. LOCALISATION DE LA COMMUNE

La commune de Vaux-Le-Pénil est située dans le département de Seine-et-Marne à environ 45 kilomètres au Sud-Est de Paris et dans la continuité urbaine de Melun à l'Est.

Le territoire communal couvre une superficie de 1 164 hectares, réparti sur plusieurs entités géographiques, qui caractérisent les points forts de son environnement proche :

- Le plateau agricole au centre et à l'Est
- Le coteau urbanisé ou boisé à l'Ouest
- La plaine alluviale, au Sud



Le territoire de Vaux-Le-Pénil bénéficie de la proximité de l'autoroute A5 (échangeur Chatillon-Laborde), à 6 kilomètres à l'Est via la D408, qui lui assure des liaisons rapides vers Paris au Nord et vers Auxerre au Sud.

Il est également distribué par la D39, située le long de la Seine à l'Ouest, pour se rendre au centre de Melun ou vers la gare alimentée notamment par la ligne « D » du RER.

## II. LE PROJET DE LA REVISION ALLEGEE

### 2.1. OBJECTIFS DE LA REVISION ALLEGEE

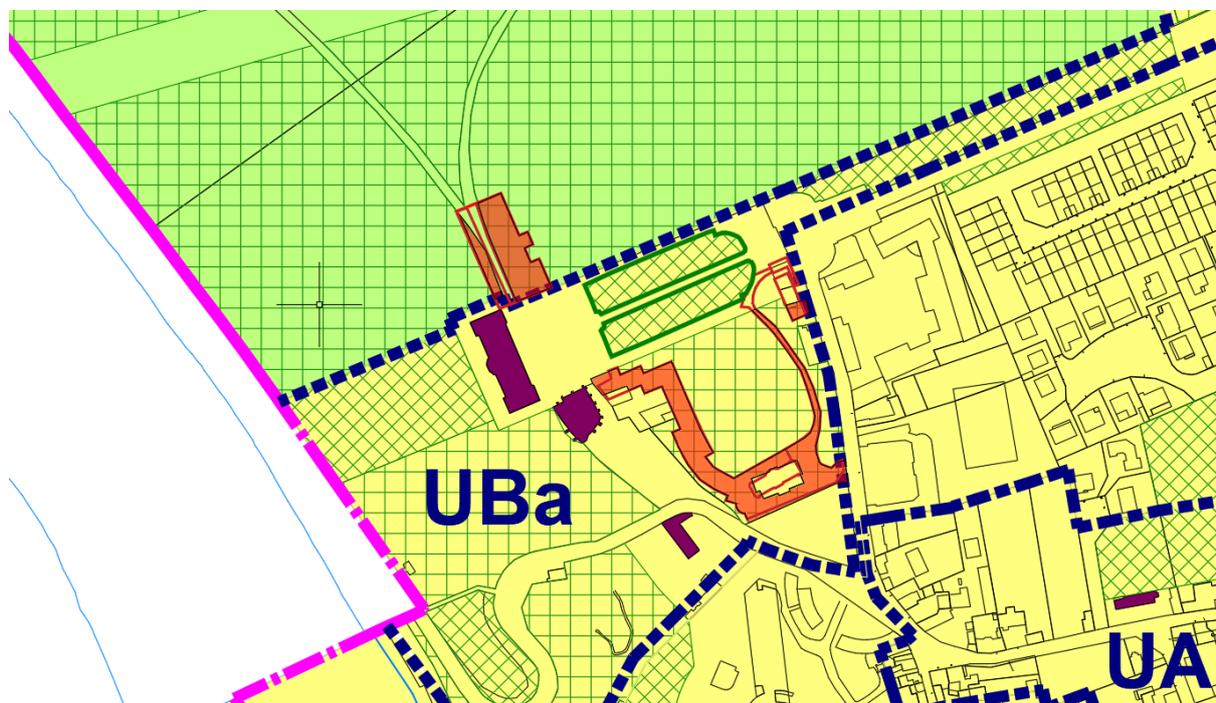
Le projet de la révision allégée du PLU n°2 consiste à réaliser et à rénover des aménagements au sol dans le parc du château (stationnements, allées de circulation), dont les bâtiments sont voués à être restaurés pour accueillir un programme de logements en accession.

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) :

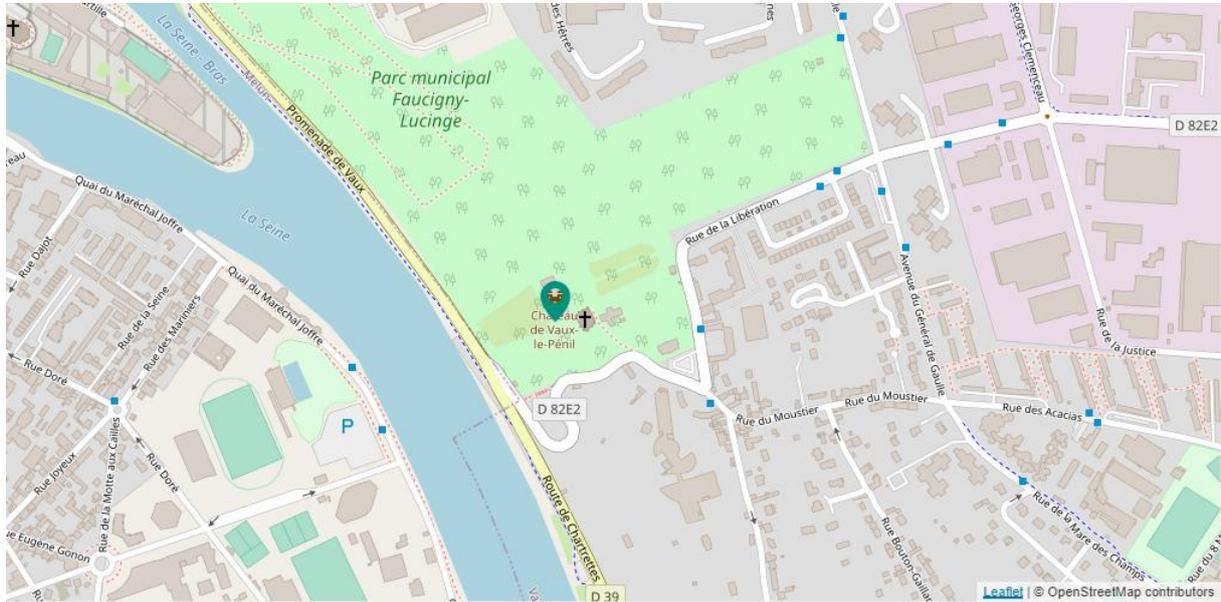
- De supprimer à la marge des Espaces Boisés Classés (4 355 m<sup>2</sup>), en rouge ci-dessous.
- De mettre en cohérence les zones d'Eléments Remarquables du Paysage (ERP) représentées par un liseré vert ci-dessous, sur le secteur d'entrée du château mal positionnées au PLU avec l'emprise réelle des pelouses existantes ce qui entraîne un gain de 378m<sup>2</sup> d'ERP.
- D'étendre la zone UBa sur près de 1200m<sup>2</sup> en lieu et place de la zone N pour autoriser la réalisation d'une aire de stationnement extérieur et des allées sous la condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux à caractère perméable.



-  Espace boisé classé (article L.113-1)
-  Elément remarquable du paysage (article L.151-23)

## 2.2. PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE LA RESTAURATION DU CHATEAU

Le château de Vaux-le-Pénil est situé en amont et à proximité de Melun, au niveau d'un méandre de la Seine à l'Ouest. La rive droite du fleuve borde une colline boisée qui atteint l'altitude du plateau de Brie.

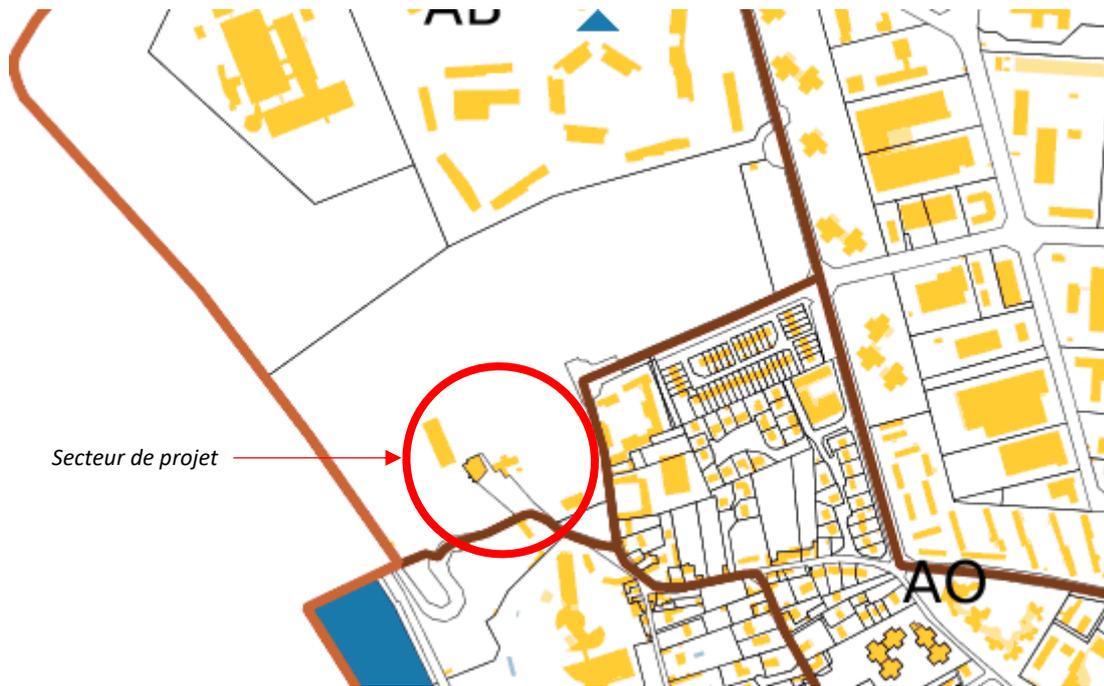


C'est sur le rebord du plateau que s'étend le parc du château de Vaux-le-Pénil, situé au n°2 de la Côte Sainte-Gemme, qui lui permet de dominer le paysage environnant.



Secteur de projet

Le château et le parc de Vaux-le-Pénil se situent au cadastre sur une partie de la parcelle 000 AB 18, dont la superficie totale est de 128 224 m<sup>2</sup>.



Le projet prévoit une restauration des bâtiments existants, sans modification de volume, et sans construction neuve.

Il propose en premier lieu, la remise en valeur des volumes extérieurs par une restauration des façades et toitures respectueuse du caractère patrimonial de l'ensemble. Quelques constructions disgracieuses seront démolies pour dégager les cours et les façades sur la pointe Sud du périmètre. A l'intérieur des bâtiments, les travaux permettront l'aménagement de 57 logements dans les volumes bâtis existants.

**Pour accueillir ce programme résidentiel, il est nécessaire de créer sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement au nombre de 86 places, dont 5 places destinées aux Personnes à Mobilité Réduite.** Un emplacement pour le stationnement des véhicules deux-roues sera prévu au sud du château et intégré à l'aménagement paysager et aux circulations donnant accès aux emplacements pour les véhicules.

**Ces espaces fonctionnels nécessaires au projet de restauration du château sont actuellement couverts au PLU par des Espaces Boisés Classés et des éléments remarquables de patrimoine au PLU.**

Ce projet fait l'objet d'un Permis de construire.

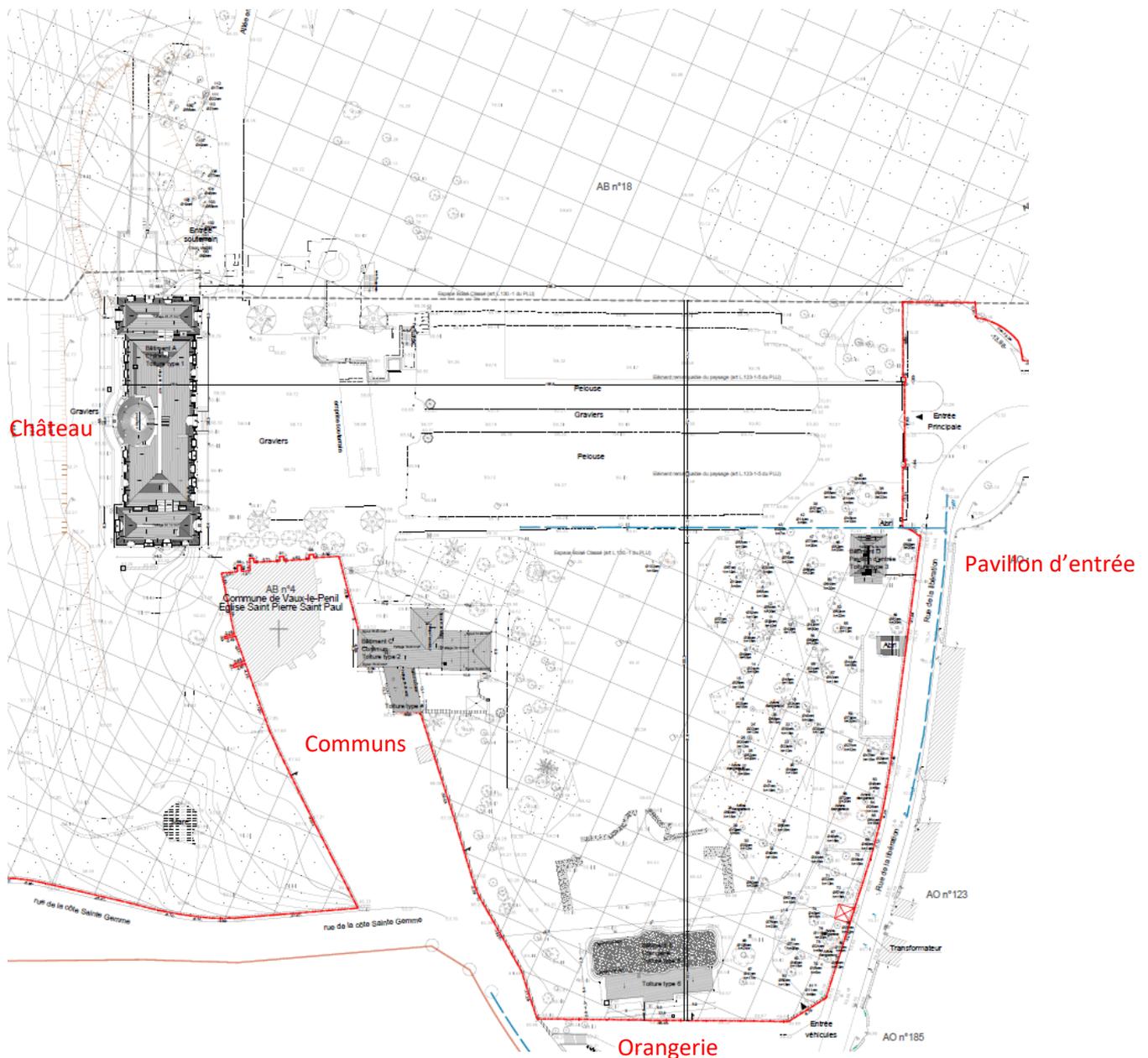
## ► Le projet architectural

*Nota : ce chapitre sur la présentation du projet a fait l'objet de quelques modifications entre la délibération arrêtant le projet et le présent dossier d'approbation. Ces mises à jour ne remettent pas en cause l'économie générale de la procédure.*

Le projet prévoit une mise en valeur des bâtiments existants (en noir sur le plan de masse ci-dessous) :

- La restauration des façades et toitures des bâtiments principaux
- La réfection totale des couvertures selon les dispositions existantes
- Le remplacement des menuiseries modernes ou vétustes refaites à neuf en bois double vitrage

Le projet concerne des bâtiments anciens et s'apparente à **une opération de restauration sans modification des volumes**, à l'exception de la démolition de petits bâtiments parasites, à proximité du bâtiment de l'Orangerie au Sud du site et au nord du château. La dépose de ces constructions sans valeur particulière, permettra la mise en valeur de l'espace libre des courtes et le dégagement des façades.



► **L'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement**

Les secteurs voués à accueillir les places de stationnement et la réhabilitation des accès sont actuellement couverts au PLU par des Espaces Boisés Classés et des éléments remarquables de patrimoine au PLU.

Les accès et dessertes de la parcelle seront maintenus dans leur disposition existante.

La grille d'honneur et l'allée principale actuelle serviront à la desserte des véhicules dans la première zone de stationnement ainsi qu'aux engins d'intervention de lutte contre les incendies. Sa largeur actuelle sera maintenue afin de ne pas empiéter sur les espaces gazonnés latéraux.

4 places de stationnement seront aménagées à proximité directe de la grille d'Honneur.

La cour d'honneur sera ainsi conservée dans ses dimensions actuelles et son revêtement en gravillons sera en parti conservé et complété par des zones de cheminements PMR en stabilisé renforcé.

Enfin, 4 places de stationnements visiteur sont réparties latéralement de chaque côté de la cour respectant le cône de visibilité de la façade du château. Les ifs en place permettront de limiter l'impact visuel de ces emplacements.



Source : Atelier Monchecourt /paysagiste Land'Act

## ► L'aménagement des aires de stationnement

Une première zone de stationnements est proposée à proximité direct du château, au nord, le long d'une voie domaniale existante.

55 places de stationnement en écovégétal seront disposées autour de voies de circulation en stabilisé renforcé. Parmi ces emplacements, 4 seront destinés aux personnes à mobilité réduite pour répondre à la réglementation.



Source : Atelier Monchecourt /paysagiste Land'Act

Une seconde zone de stationnement est prévue au Sud du domaine et intégrée aux espaces enherbés. Les emplacements seront prévus en terre-pierre et desservis par une voie en stabilisé.

Plusieurs arbres sont indiqués comme dangereux suite à l'expertise Phytosanitaire de Sylvavenir datant d'avril 2023.

Les arbres dangereux seront soit nettoyés et élagués soit abattus.

Un programme d'entretien et de mise en sécurité est proposé dans l'étude phytosanitaire. Des arbres seront abattus pour la réalisation du projet tout en respectant les zones ECB.

8 arbres seront abattus autour du bâtiment des communs, en prenant garde de ne pas toucher aux arbres et aux racines proches de ceux abattus.

Un mélange terre-pierre a été sélectionné afin de ne pas impacter le système racinaire des arbres existants aux alentours des poches de parking.



Source : Atelier Monchecourt /paysagiste Land'Act

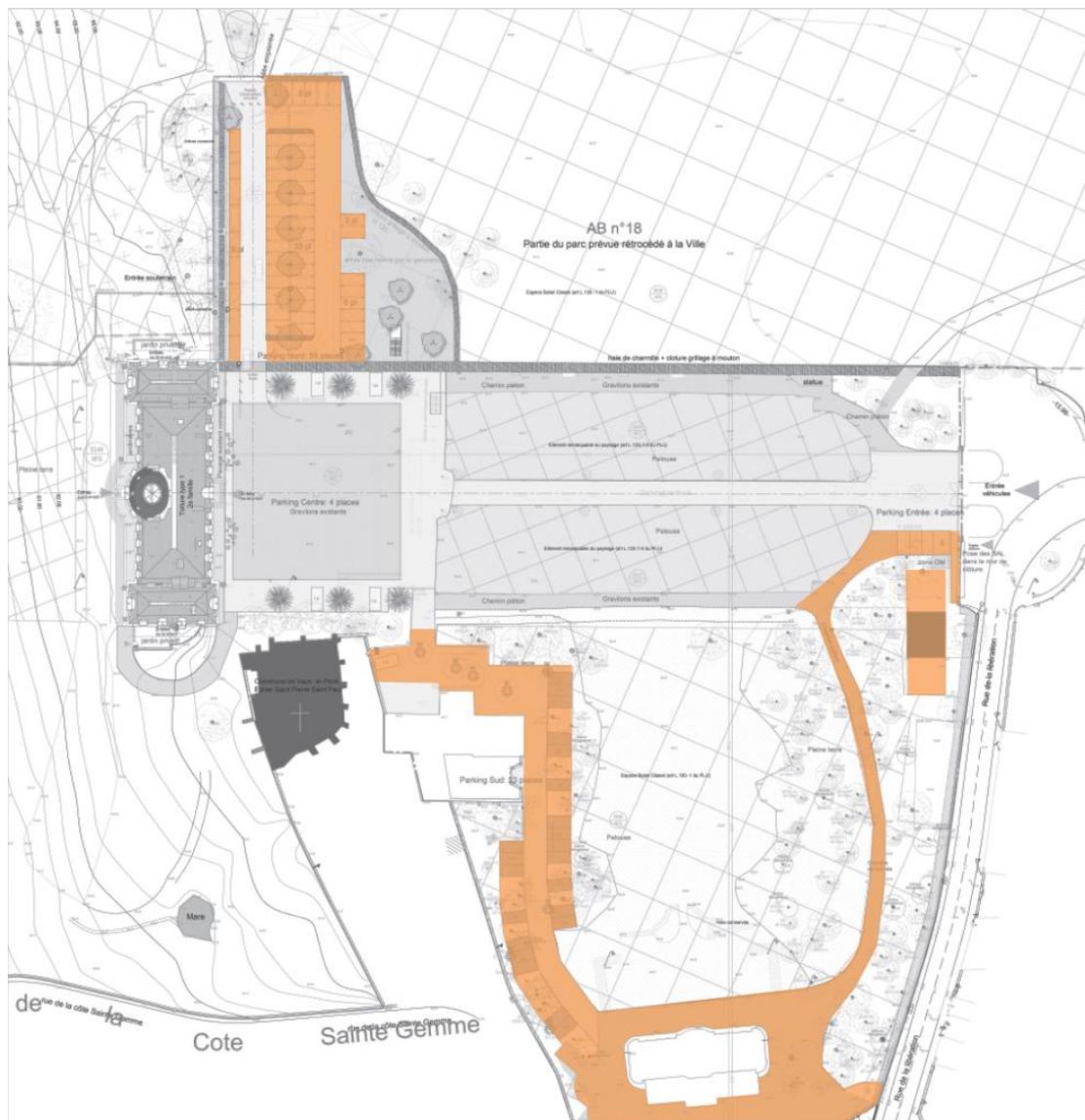
- *Nombre total de places de parking:* 86 places
  - Parking Nord: 55 places dont 4 PMR
  - Parking Centre: 4 places
  - Parking Entrée: 4 places dont 1 PMR
  - Parking Sud: 23 places
- *Nombre d'arbre abattus:* 8 unités
- *Nombre d'arbres plantés:* 12 unités dont 6 cèpés

Le plan suivant illustre par des aplats de couleur orange les secteurs couverts par une trame d'Espaces Boisés Classés (EBC) et par une trame Eléments remarquables du paysage (ERP), voués à être levés dans le cadre de la révision allégée du PLU N°2.

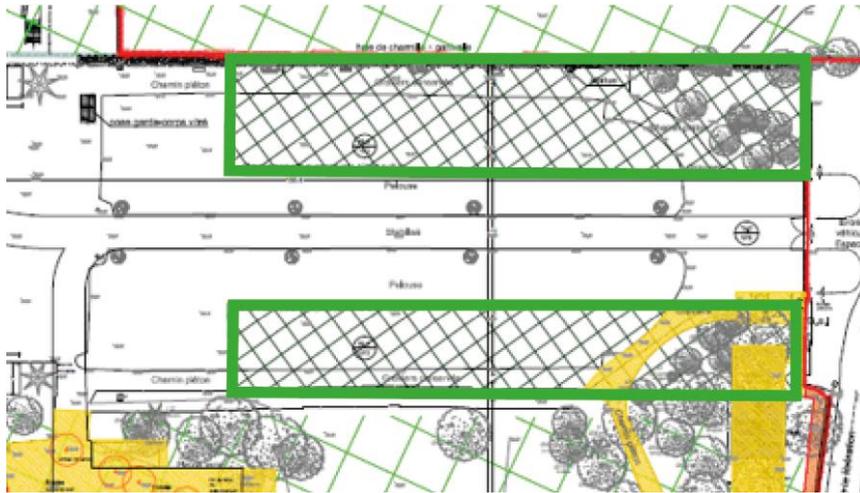
Il est à noter que la plupart d'entre eux concernent les allées existantes et des espaces libres non couverts par des arbres. Ainsi, il s'agit notamment de déclasser des secteurs non paysagers qui avaient été couverts par des EBC.

Les espaces paysagers impactés sont marginaux pour notamment accueillir les places de stationnement notamment dans le secteur UBa.

En ce qui concerne la poche de stationnement située au Nord, classée au PLU en zone N (naturelle) et couverte par un EBC, il est proposé la levée de la trame EBC et de classer cet espace en zone UBa.



Cette procédure de révision allégée du PLU N°2 permet notamment de mettre en cohérence et d'agrandir les zones d'Eléments Remarquables du Paysage (ERP) représentées par un liseré vert ci-dessous, sur le secteur d'entrée du château mal positionnées au PLU avec l'emprise réelle des pelouses existantes (liseré vert sur la photo aérienne ci-dessous).



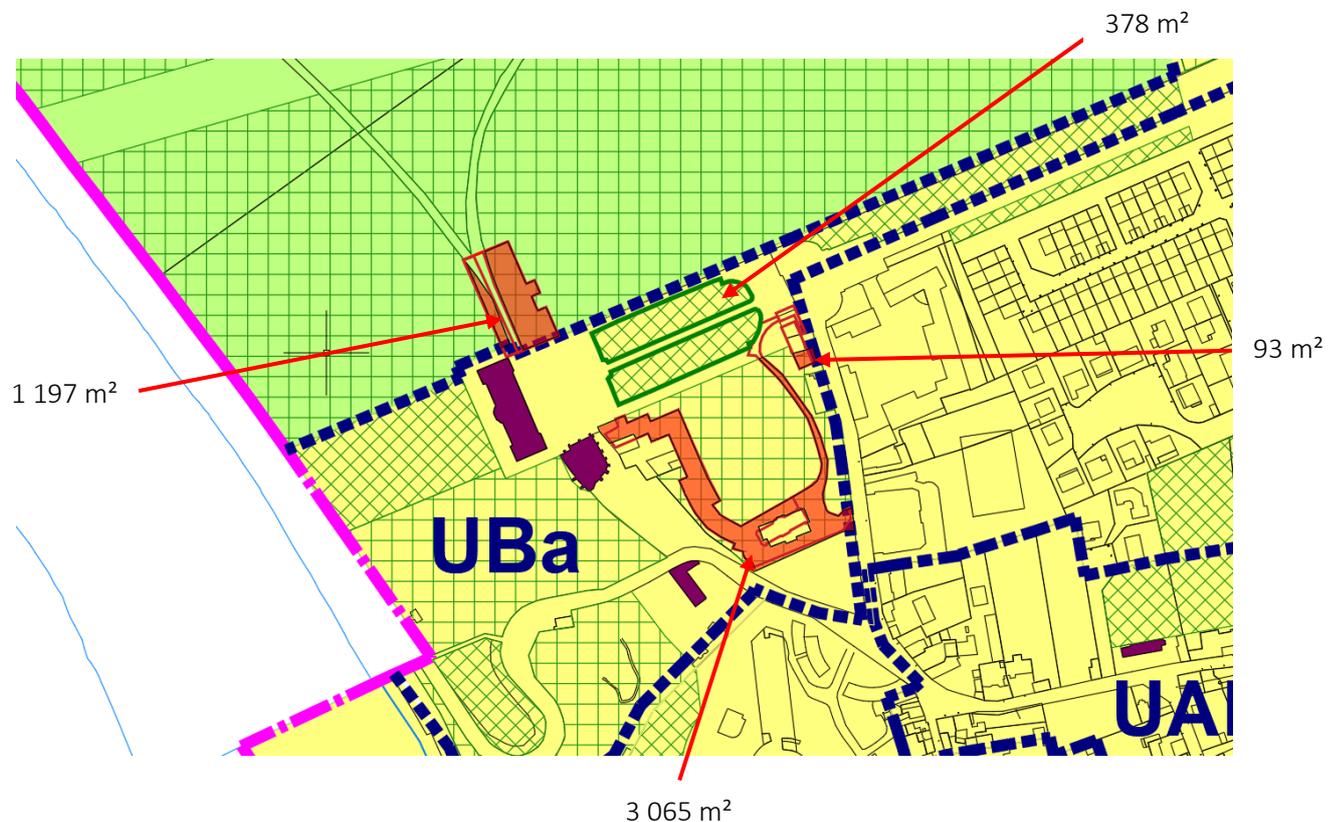
### III. PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

#### 3.1. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE DU PLU

##### 3.1.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC) et les Eléments Remarquables du Paysage (ERP)

Le plan suivant illustre par des aplats de couleur rouge les secteurs couverts d'Espaces Boisés Classés (EBC) voués à être levés dans le cadre du PLU pour mettre en œuvre le projet.

Cette procédure de révision allégée permet également de mettre en cohérence et d'agrandir de 378m<sup>2</sup> 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 (liseré vert).

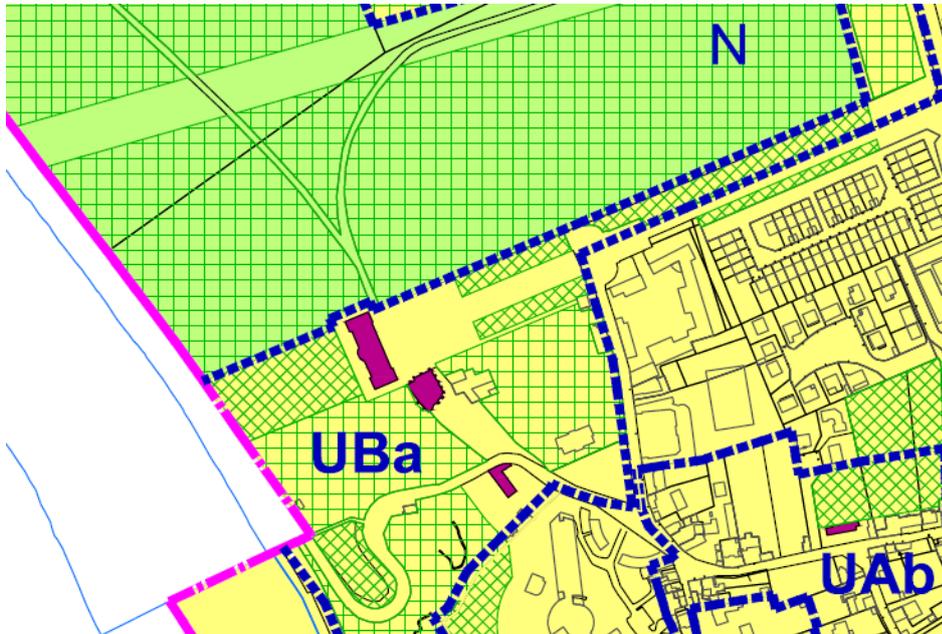


Espaces Boisés Classés levés (en rouge) à supprimer : 4 355 m<sup>2</sup>

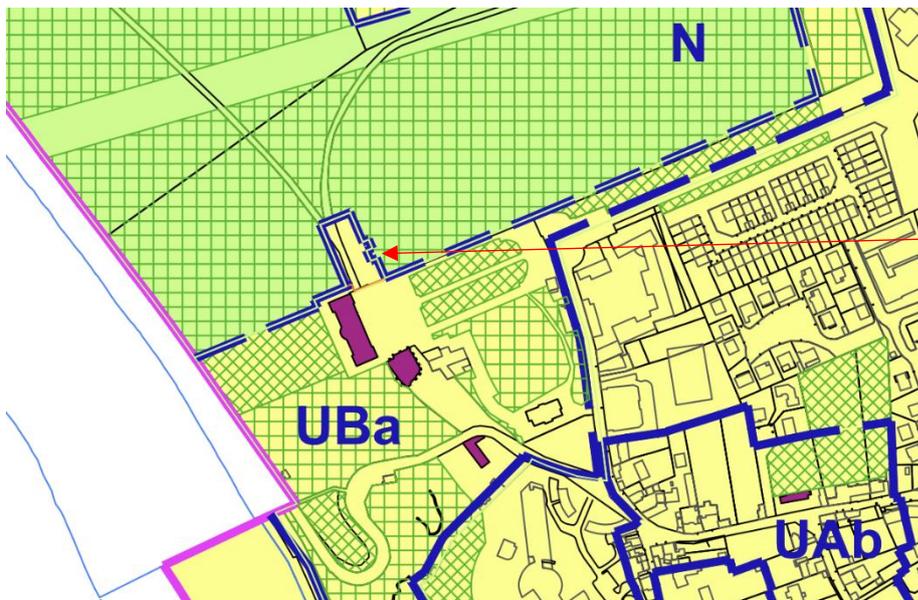
### 3.1.2. Le zonage

Les plans suivants illustrent le déclassement d'une petite partie de la zone naturelle (N) d'environ 1 200 m<sup>2</sup> pour un classement UBa afin de réaliser un accès et une poche de stationnement à caractère perméable. La zone UBa correspond au Château de Vaux-Le-Pénil et à son Parc.

Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage projeté

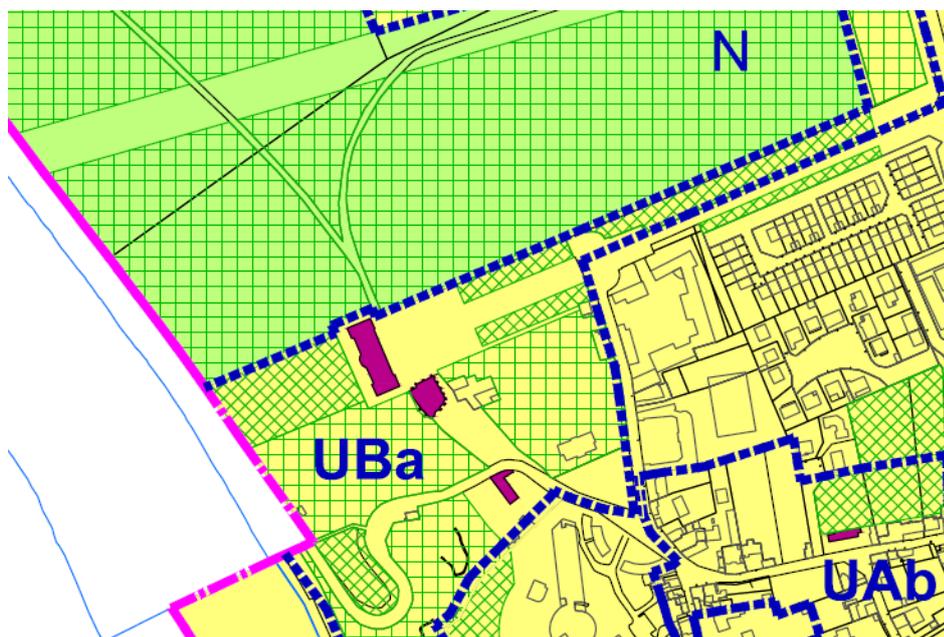


*Suppression d'une petite partie de la zone N et extension de la zone UBa*

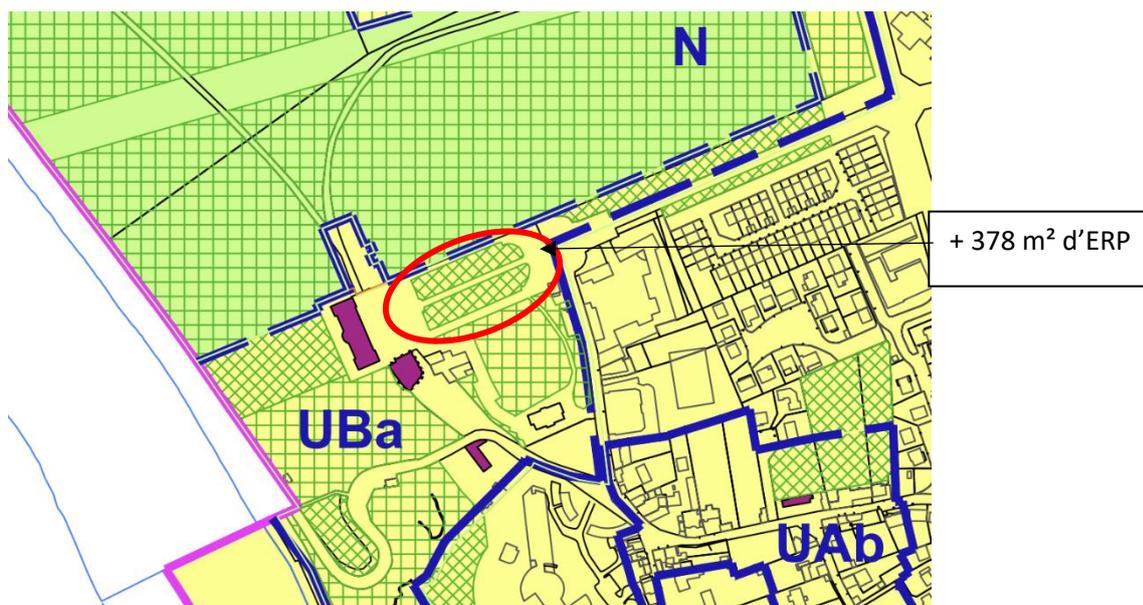
### 3.1.3. Les Eléments Remarquables du Paysage (ERP)

Cette procédure de révision allégée du PLU N°2 permet également de mettre en cohérence et d'agrandir les zones d'Eléments Remarquables du Paysage (ERP) représentées par un liseré vert ci-dessous, sur le secteur d'entrée du château mal positionnées au PLU avec l'emprise réelle des pelouses existantes. Cette mise en cohérence entraîne un gain de 378 m<sup>2</sup> d'ERP.

Extrait du plan de zonage en vigueur



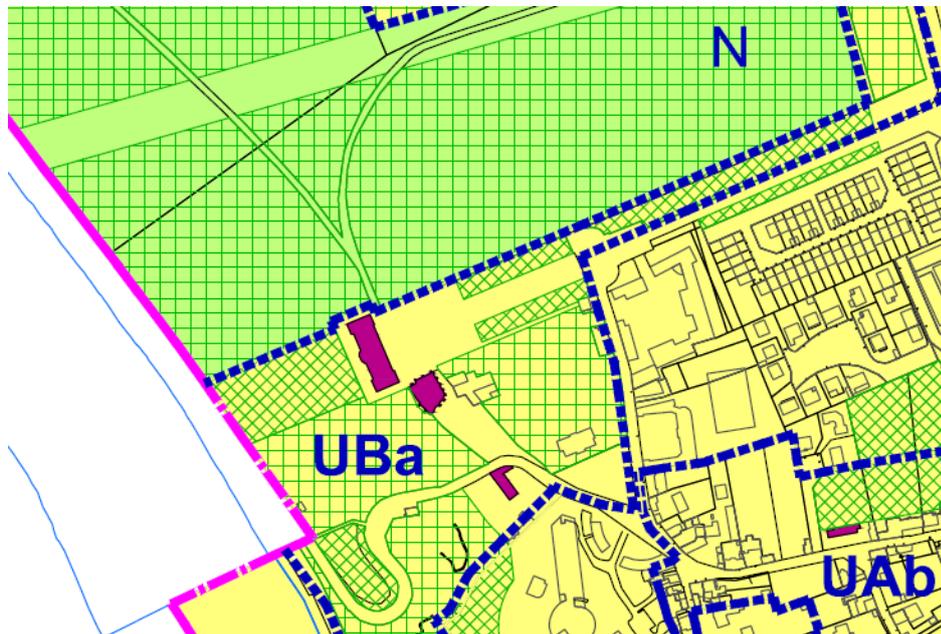
Extrait du plan de zonage projeté



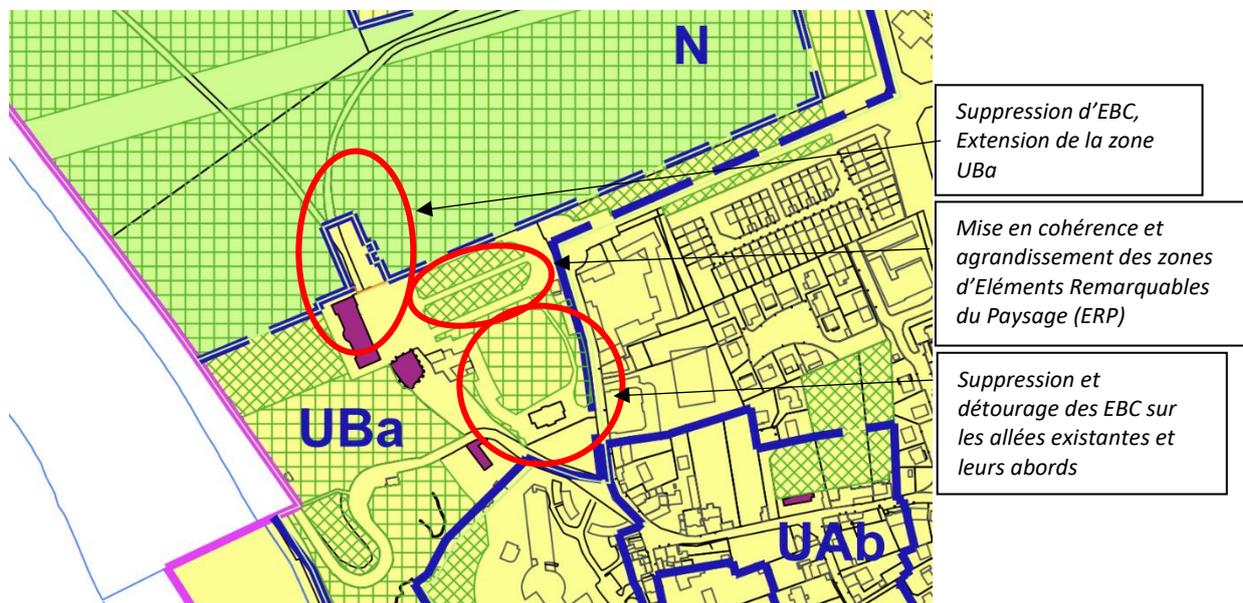
-  Espace boisé classé (article L.113-1)
-  Elément remarquable du paysage (article L.151-23)

### 3.1.4. Bilan des modifications du plan de zonage

Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage projeté



-  Espace boisé classé (article L.113-1)
-  Elément remarquable du paysage (article L.151-23)

## 3.2. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU

Comme il apparaît que le site de la révision allégée est concerné par une enveloppe d’alerte de zones humides de classe B qui laisse présager une probabilité de présence de zone humide (cf. page 26), le règlement introduit pour le secteur UBa une mesure compensatoire pour la préserver si celle-ci était avérée, en spécifiant dorénavant l’obligation de réaliser les aires de stationnement extérieur et les allées avec des matériaux à caractère perméable.

### Extraits du règlement

#### *Article UB.12 – Stationnement*

##### *a) Construction à usage d’habitat*

Des places de stationnement seront prévues à raison de 1,5 place par logement.

Les places livrées aux logements locatifs seront réalisées sous immeubles, en parking semi-enterré ou en surface.

Dans les ensembles nouveaux, il sera réalisé, en sus, un nombre d’emplacements supplémentaires égal à 10 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés le long des voies publiques sans pouvoir être affectés à l’usage privatif des logements.

Une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

**En secteur UBa, les aires de stationnement extérieur et les allées seront réalisées avec des matériaux à caractère perméable.**

La suppression de 4 355 m<sup>2</sup> d’Espaces Boisés Classés sur le site de projet entraîne dans l’annexe 1 du règlement le réajustement des surfaces des Espaces Boisés Classés et des éléments remarquables de paysage dans leur tableau de surface respectif.

La mise en cohérence et le recalage des 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 entraînent une augmentation de 378 m<sup>2</sup>, reportée dans le tableau des superficies d’ERP.

## Extraits du règlement

### *LA LISTE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS*

<b>ZONE</b>	<b>DÉSIGNATION DE L'E.B.C.</b>	<b>SURFACE</b>
UX	Tertre de Cherisy	40.697 m2
UAc	Parc des Egrefins *	16.500 m2
UBa	Parc de l'Hôpital	88.210 m2
UBa	Côte Sainte-Gemme	9.765 m2.
UBa	Parc du château de Vaux	<del>10,775 ha</del> <b>10.43</b>
UBa	Domaine de Faucigny-Lucinge	10,54 ha.
N	Buisson de Massoury	241.95 ha.
<b>Σ</b>		<b>278,43 ha.</b>

### *LA LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE*

<b>ZONE</b>	<b>DÉSIGNATION DU SITE</b>	<b>SURFACE</b>
UAa	Jardin intérieur	2.170 m2
UAb et UAc	Jardins intérieurs, rue du Moustier	7.940 m2
UAc	Jardin des Egrefins, rue des Egrefins *	5.870 m2
UAc	Abords de la rue des Trois-Rodes	2.290 m2
UBa	Allée domaniale du château de Vaux	5.340 m2
UBa	Cour et parterres du château de Vaux	<del>7.835 m2</del> <b>8 213 m<sup>2</sup></b>
UBa	Abords de la côte Sainte-Gemme	2.075 m2
UB	Parc des Ormessons, rue des Ormessons	20.400 m2
UC	Jardins du lycée Simone-Signoret, rue de la Baste	11.175 m2
UC	Jardins des Aygues-Vives, rue de la Baste	12.485 m2
UC	Jardins, rue du Port	8.167 m2
UE	Jardins de l'école Gaston-Dumont, rue des Trois-Rodes	19.440 m2

## IV. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

### 4.1. SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENTAL

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-e) a été approuvé le 25 juin 2025. C'est le document de référence pour la planification stratégique afin d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et de favoriser le rayonnement international de la région. L'objectif est de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040.

Concrètement, le SDRIF-e a pour objectif :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles,
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements,
- De favoriser le rayonnement international de la région.

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.

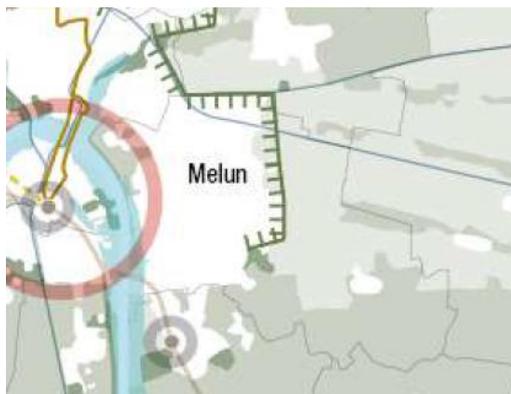
Le boisement concerné par le projet est repéré dans les « espaces boisés et autres espaces naturels à préserver » mais n'appartient pas à « l'armature verte à sanctuariser ».

Selon le SDRIFe, les espaces urbanisés pour le calcul des capacités d'urbanisation non cartographiées correspondent à une surface de 457.5 ha. Les capacités d'urbanisation non cartographiées pour la commune représentent **22.9 ha** pour la période 2025-2040 selon le SDRIFe.

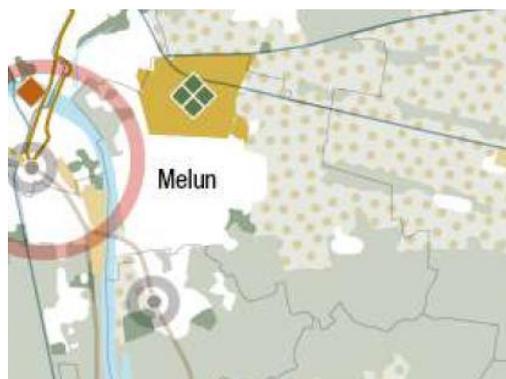
La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011-2021 au regard de la loi climat et résilience est estimée à 1ha.

L'extension de UBa sur la trame « bois et forêt » constitue une extension urbaine de 1200 m<sup>2</sup> environ.

**Le projet est donc compatible le SDRIF-E.**



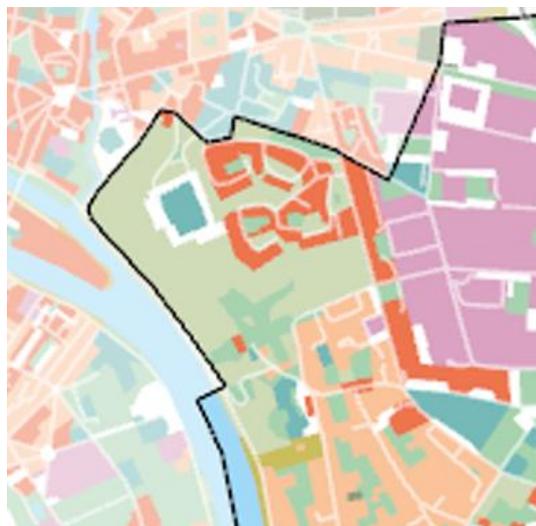
*Maitriser le développement urbain*



*Développer l'indépendance régionale*



*Placer la nature au cœur du développement régional*



*Extrait MOS 2021*

## 4.2. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) VAL DE SEINE

L'élaboration d'un SCoT avait été prescrite par le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation (SMEP) de la Région Melunaise par délibération du 19 février 2013. Suite à réorganisation des périmètres intercommunaux, la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine avait repris début 2016 la compétence directe pour élaborer un SCoT à l'échelle de son périmètre. Composé de 16 communes, ce périmètre s'est élargi en 2017 à 20 communes.

Cette élaboration, jalonnée début 2018 d'un débat en Conseil communautaire sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, a été mise en suspens fin 2018. Dans son projet de territoire AMBITION 2030 approuvé en mars 2022, la Communauté d'Agglomération a souhaité relancer l'élaboration du SCoT Melun Val de Seine.

**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 du territoire.

## V. ARTICULATION AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR

La présente révision allégée est compatible avec les orientations générales du PADD qui sont pour rappel de :

- Prendre en compte le risque d'inondation et le risque de mouvement de terrain
- Protéger les espaces agricoles
- Protéger les espaces forestiers
- Préserver les corridors écologiques
- Valoriser les espaces naturels
- Protéger et mettre en valeur le centre historique
- Diversifier les quartiers
- Tisser des liens urbains
- Embellir les paysages urbains
- Prendre en compte des contraintes qualitatives et environnement
- Modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain.

La présente révision allégée est également compatible avec les orientations générales arrêtées en matière d'équipement public, et notamment avec l'enjeu de mettre en valeur les abords du château de Vaux-le-Pénil et de développer l'activité touristique autour du château, par un réaménagement de ses anciens communs.

Les anciens communs (écuries) ne font pas partie de ce projet qui pourront être valorisés dans le projet du Plan de Paysage portée par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine et la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux qui s'étend sur 11 communes dont Vaux le Penil.

Ce projet a pour but de protéger, mettre en valeur le patrimoine et révéler les atouts du Val d'Ancoeur. Le parc du château se situe à la porte d'entrée du Val d'Ancoeur et l'enjeu est de le relier par des cheminements doux, pour favoriser l'accueil du public aux abords des sites d'intérêts et dont l'un des grands objectifs est d'ouvrir ponctuellement les domaines au grand public (ex : journée du patrimoine, ouverture trimestrielle, pérennisation de l'ouverture du parc de Vaux-le-Vicomte au niveau du boisement, etc.).

**L'enjeu de ce chapitre vise à analyser la compatibilité du projet de réhabilitation du château de Vaux-le-Pénil et ses dépendances en logements aujourd'hui à l'abandon et à se réapproprier une petite partie du parc aujourd'hui peu entretenu, au regard de l'une des orientations principales du PADD de la commune : « Mettre en valeur les abords du château de Vaux-le-Pénil et développer l'activité touristique autour du château, par un réaménagement de ses anciens communs ».**

Le château, actuellement dans un état de décrépitude avancé, est un élément patrimonial majeur pour la commune et son territoire. Le projet de réhabilitation vise à conserver ce patrimoine et lui redonner une utilité tout en contribuant à l'amélioration du cadre de vie. Toutefois, il est nécessaire d'examiner dans quelle mesure cette transformation en logements respecte l'orientation du PADD en matière de valorisation du patrimoine et de développement touristique.

Les abords du château sont inclus dans le périmètre de plusieurs projets d'aménagement, dont celui du Plan de Paysage porté par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine et la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux. L'objectif global est de réhabiliter cet ensemble patrimonial et de développer un pôle d'attractivité touristique autour de la richesse historique de la commune.

Par ailleurs, le château des Egrefins, un autre élément notoire du patrimoine pénivauxois qui a lui aussi souffert d'un manque d'entretien concourant à une dégradation importante du bâti, est sous le coup d'un arrêté de péril imminent. Cette situation a conduit la ville à fermer cet établissement au public et à s'interroger quant à sa démolition, les travaux de réhabilitation s'avérant extrêmement lourds financièrement. Il est à noter qu'une telle situation, si elle n'est pas souhaitée, pourrait se reproduire avec le château de Vaux-le-Pénil.

**Ce chapitre vise également à analyser la compatibilité de la valorisation patrimoniale et mise en valeur du site, car l'orientation du PADD vise explicitement à mettre en valeur le château et ses abords, tout en développant une activité touristique.**

Concernant la valorisation patrimoniale et mise en valeur du site, l'orientation du PADD vise explicitement à mettre en valeur le château et ses abords, tout en développant une activité touristique.

Toutefois, la notion de réaménagement des anciens communs mentionnés dans le PADD porte à confusion dans la mesure où la réhabilitation des anciens communs renvoie aux anciennes écuries, situées à proximité immédiate du site objet de la révision. Or, les anciennes écuries sont couramment appelés à tort « les communs du château ». En ce sens, un projet de réhabilitation a bien été engagé.

Le projet de réhabilitation en logements contribue de fait à la restauration de l'édifice principal. Le réaménagement de ses anciens communs a bien fait l'objet d'un projet de rationalisation des équipements publics de la ville. Aussi, ces éléments sont cohérents avec l'objectif de conservation et valorisation du patrimoine.

Concernant le développement d'une activité touristique, l'orientation du PADD met l'accent sur le développement touristique autour du château. Or, il est convenu qu'une part importante du parc soit rétrocédée à la commune afin de permettre de relier la ville de Vaux-le-Pénil au Parc Faucigny Lucinge et à la Seine en réhabilitant le sentier des Charrettes. Cela permettrait également de créer un parcours reliant le haut de la ville à la Seine tout en mettant en valeur les abords du château de Vaux-le-Pénil.

Par ailleurs, ce projet s'inscrit dans une articulation avec des projets de territoire tel que :

- l'aménagement du parc Faucigny Lucinge porté par la commune de Melun avec qui des réflexions portant sur la connexion entre le territoire pénivauxois et le parc sont engagées ;
- le Plan de Paysage porté par la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine qui s'étend sur 11 communes ;
- le Val d'Ancœur, le parc du château se situe en effet à la porte d'entrée du Val d'Ancœur et l'enjeu est de le relier par des cheminements doux pour favoriser l'accueil du public aux abords des sites d'intérêts et dont l'un des grands objectifs est d'ouvrir ponctuellement les domaines au grand public (ex : journée du patrimoine, ouverture trimestrielle, pérennisation de l'ouverture du parc de Vaux-le-Vicomte au niveau du boisement, etc.) ;
- la randonnée des trois châteaux, la volonté de la ville étant d'inscrire à terme les connexions projetées avec les différents parcours portés par le département de Seine-et-Marne.

Le projet de réhabilitation en logements et d'ouverture du parc au public à proximité immédiate du château contribue de fait à la mise en valeur touristique du site, ce qui est cohérent avec l'objectif fixé par le PADD.

**Le projet de réhabilitation du château de Vaux-le-Pénil en logements est ainsi compatible avec les orientations du PADD, les objectifs poursuivis répondant à la mise en valeur patrimoniale du site et le développement de l'activité touristique autour du château définis par la commune. Une approche équilibrée entre le développement immobilier et la valorisation touristique permettra de préserver le caractère historique du site tout en répondant aux besoins de réhabilitation.**

## VI. ANALYSE DU SITE ET DE SES INCIDENCES EVENTUELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.1. MILIEU PHYSIQUE

- Topographie

Le site d'étude est situé en bordure du plateau où les hauteurs relevées sur le secteur de la révision allégée N°2 ne présente pas de contrainte particulière en termes de relief. Le site Topographic-map.com indique une cote moyenne d'environ 73-74 mètres.



#### Incidences :

Pas de contraintes particulières dans la mesure où aucune modification de terrain, d'accès ou d'altimétrie n'est prévue.

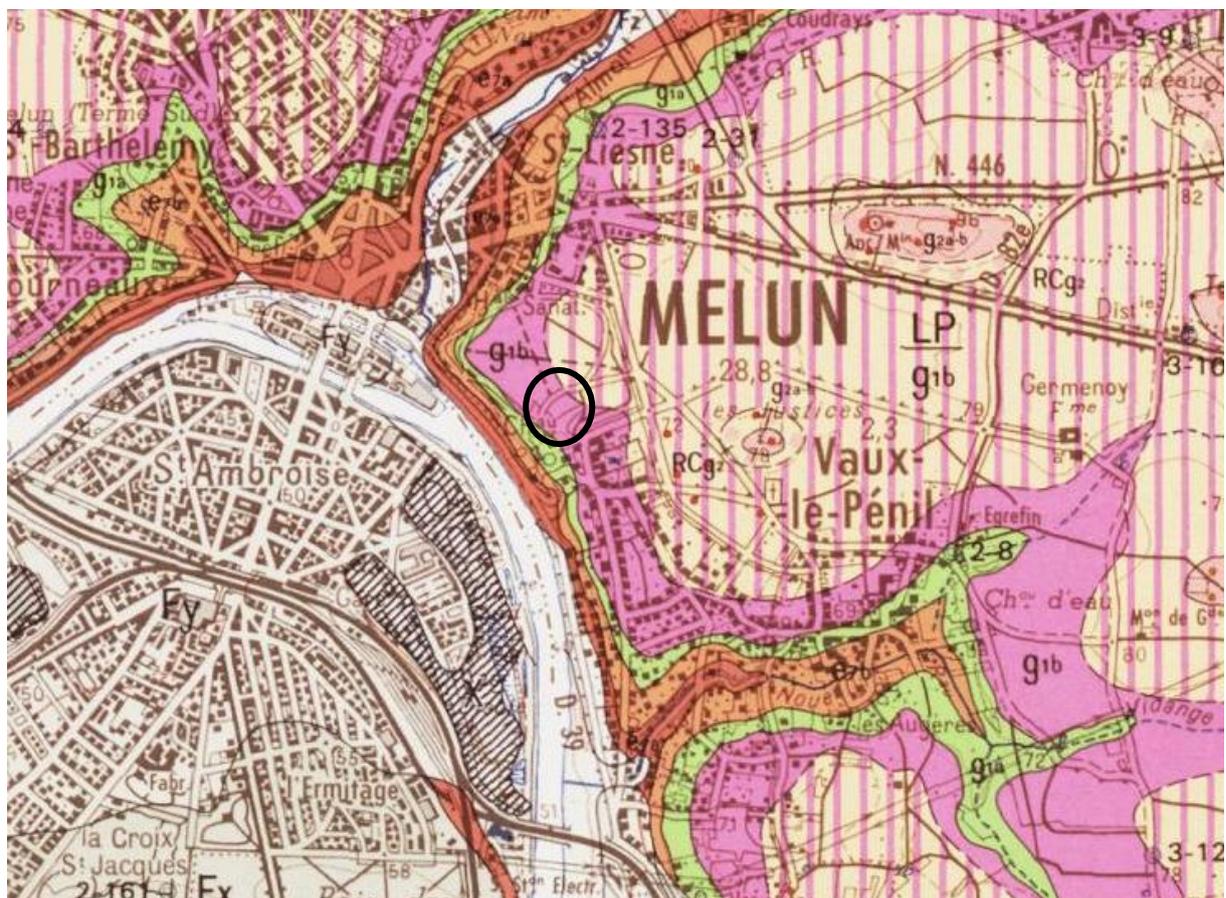
- Géologie

- Les strates géologiques

Le sol de la plate-forme, située à une altitude moyenne de 70 mètres, est constitué de limons des plateaux, plus ou moins épais, renfermant à leur base des débris de calcaire altéré, ainsi que des glaises à Cyrène, des argiles, et des marnes supra gypseuses, notamment à la limite occidentale du plateau. Des strates de sables et de grès de Fontainebleau sont présentes, notamment sous les tertres.

- Les sols superficiels

Le plateau est formé de formations tertiaires composées de calcaires et meulières de Brie, recouvertes de limons plus ou moins argileux, puis de sols bruns plus ou moins lessivés et assez lourds.



 LP/g1b Complexe limoneux des plateaux : limons, argiles et sables dominants (épaisseur estimée à 1,50 m ou plus), sur substrat g1b : calcaire et meulière de Brie. Stampien inférieur (Sannoisien).

 g1b Calcaire et Meulière de Brie (Stampien inférieur, Sannoisien)

**Incidences :**

Pas de contraintes particulières dans la mesure où aucune modification de terrain, d'accès ou d'altimétrie n'est prévue.

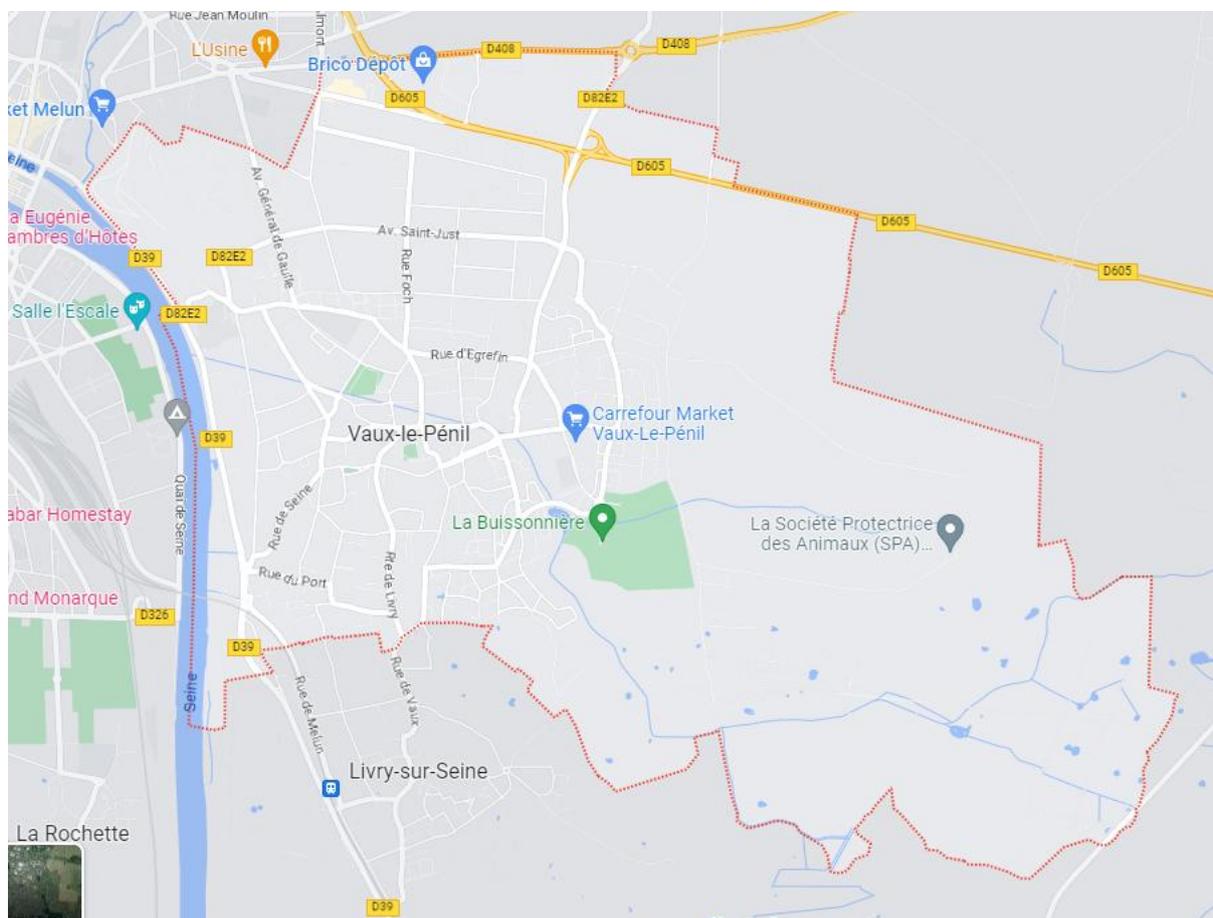
## 6.2. MILIEU AQUATIQUE

- Hydrologie

La commune de Vaux-Le-Pénil est longée à l'Ouest de son territoire par l'un des méandres de la Seine.

Elle est également traversée par le ruisseau de la Noue, désormais canalisé dans les parties urbanisées sous la chaussée de la rue de la Noue. Elle trouve sa source dans le buisson de Massoury et débouche dans la Seine, en amont du pont ferroviaire. Il reçoit les eaux de ruissellement de la plaine, recueillies par le ru de Chaumont dans la plaine au Nord, et par de nombreuses mares creusées dans les bois de Planon et de Saint-Jacques, au Sud.

Au ruisseau de la Noue, s'ajoutent sur le plateau deux rus intermittents, la vidange des Preneux et la vidange de la Mardelle.



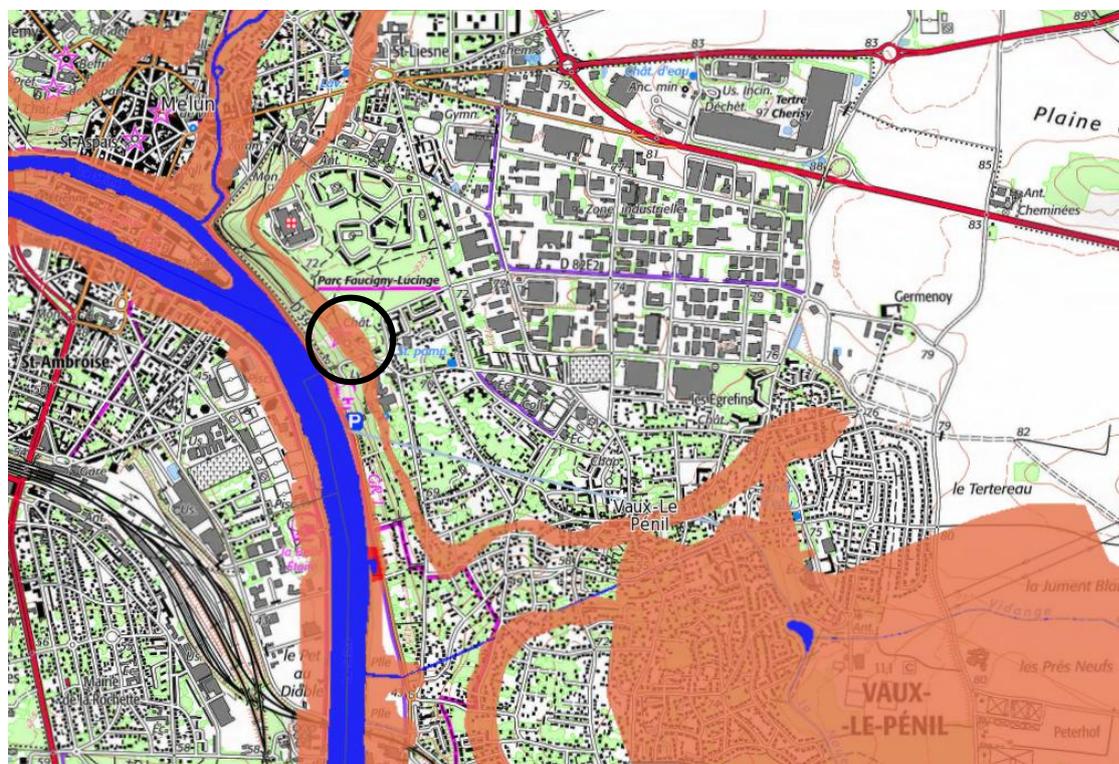
Le site de la révision allégée est localisé dans la proximité de la Seine.

### Incidences :

Pas de contraintes particulières dans la mesure où il n'est pas prévu de projet de construction ou d'aménagement important tendant à imperméabiliser autres que les aménagements d'allées et de stationnement qui seront traités avec des matériaux à caractère perméable.

- Zones humides

Pour faciliter la préservation des zones humides, la DRIEAT Ile de France en Octobre 2021 a publié une nouvelle cartographie visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides. Cette étude a abouti à une cartographie qui partitionne la région en quatre classes selon la probabilité de présence d'une zone humide.



	Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
	Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
	Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
	Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

Au vu de cette cartographie, il apparaît que le site de la révision allégée est concerné par une enveloppe d'alerte de zones humides de classe B qui laisse présager une probabilité de présence de zone humide.

**Incidences :**

Les aménagements proposés n'impliquent pas d'effets susceptibles de contraindre une zone humide si cette dernière était avérée.

**Mesures :**

Le règlement spécifie dorénavant l'obligation de réaliser les aires de stationnement extérieur et les allées avec des matériaux à caractère perméable.

**Indicateurs de suivi :**

Suivi de la mesure dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation de sol.

### 6.3. RISQUES NATURELS

- Plan de Prévention de Risques d'Inondation (PPRI)

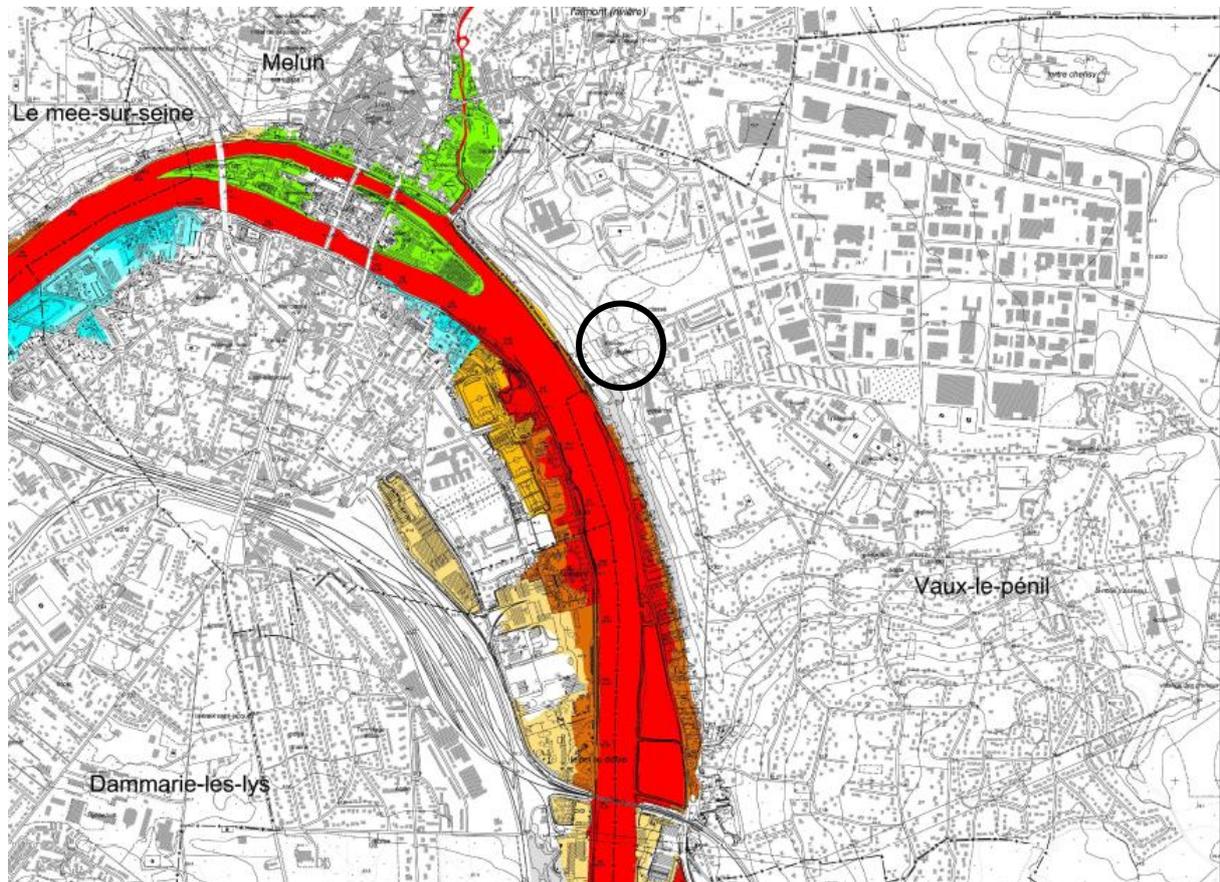
La commune de Vaux-Le-Pénil est concernée par le PPRI de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy, prescrit par l'arrêté préfectoral du 7 juillet 1999 et approuvé par l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2002.

Il vise trois objectifs :

- L'interdiction des constructions dans les zones dangereuses, et la limitation des constructions dans les autres zones inondables ;
- La préservation des capacités d'écoulement lors des crues ;
- La sauvegarde de l'équilibre des milieux naturels.

Il met en œuvre trois principes :

- La sécurité des populations ;
- La préservation des champs d'inondations ;
- La limitation des endiguements et des remblaiements.

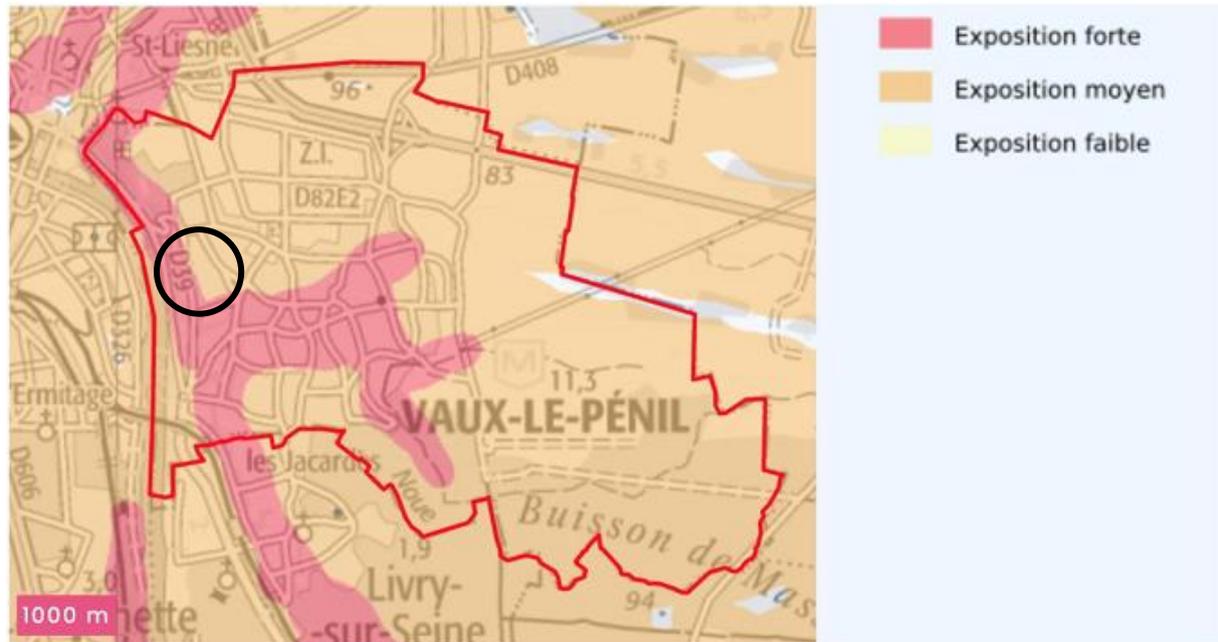


**Le site de la révision allégée n'est pas concerné par le PPRI de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy.**

- **Aléa retrait-gonflement des argiles**

La commune de Vaux-Le-Pénil est soumise à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

La prévention de ce risque se traduit par la délimitation de secteurs exposés à cet aléa. *Source : argiles.fr*



Ces secteurs sont hiérarchisés selon un degré d'aléa croissant.

- La zone d'aléa fort concerne la partie Ouest longeant la Seine et la partie Sud-Ouest du territoire. Dans cette zone la probabilité de survenance d'un sinistre est la plus élevée et l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte.

- La zone d'aléa moyen couvre le territoire

*Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).*

**D'après la carte de Géorisques, le site de la révision allégée n°2 serait soumise soit à l'aléa fort.**

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser [une étude géotechnique](#) avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

**Incidences :**

Pas de contraintes particulières dans la mesure où il n'est pas prévu de projet de construction.

## 6.4. PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHITECTURAL

- Monuments historiques

Le Château de Vaux-le-Pénil et son parc sont partiellement inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 23 novembre 1946. Cette protection concerne les façades et les toitures du château et toute la section du parc au Sud de l'allée principale et des bâtiments.



- Sites classés et inscrits

Le Château de Vaux-le-Pénil et son parc font l'objet d'une inscription en Site classé par arrêté du 08 décembre 1964.



### Incidences :

Le projet sera soumis pour avis à la commission des sites et à l'Architecte des Bâtiments de France.

## 6.5. MILIEU NATUREL

- **Natura 2000**

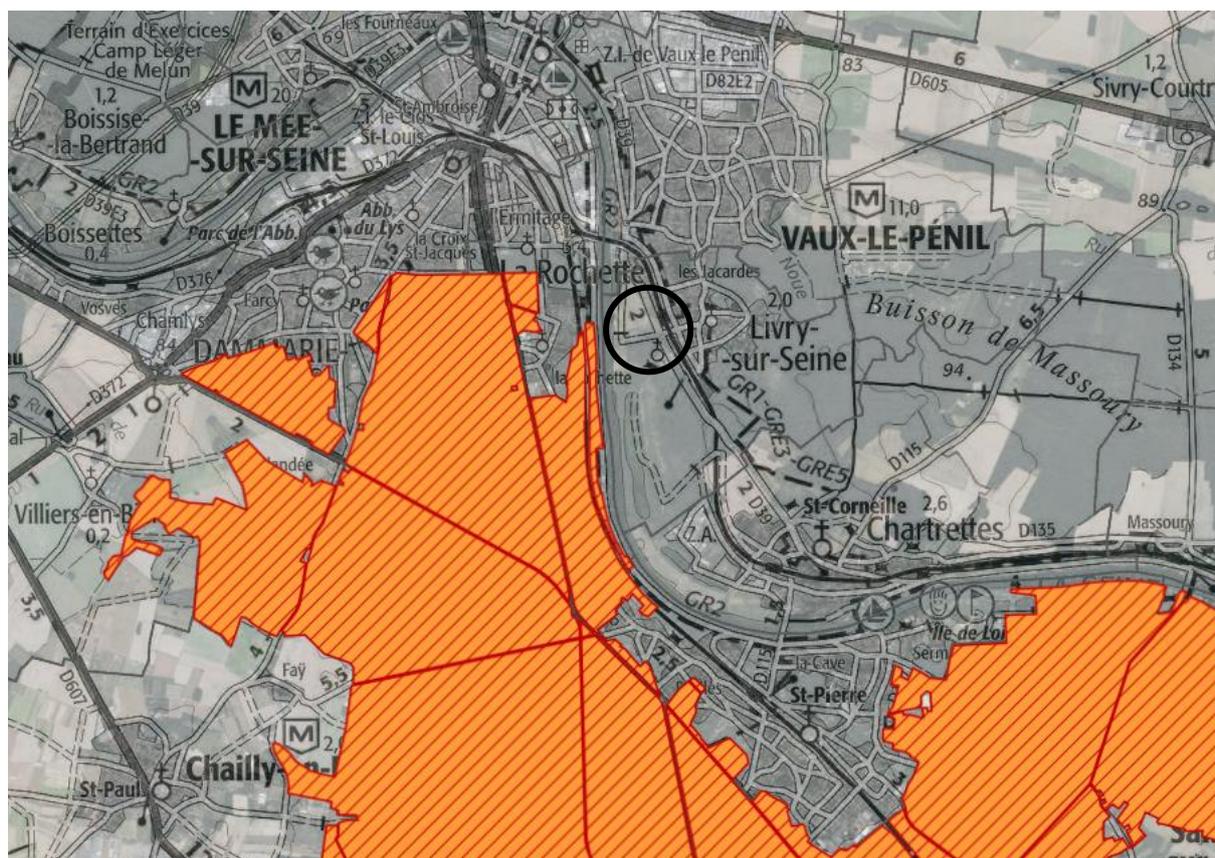
Le réseau NATURA 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. En France, le réseau NATURA 2000 comprend 1753 sites.

Ce réseau est constitué :

- des Zones de Protection Spéciale (Z.P.S) issues de la directive Oiseaux.
- des Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C) issues de la directive Habitats.

Aucune zone NATURA 2000 n'est répertoriée sur le territoire de la commune.

La zone Natura 2000 la plus proche du site de la révision allégée est située à environ 400 mètres de l'autre côté de la Seine : ZPS / ZSC FR1100795 « Massif de fontainebleau »



### Incidences :

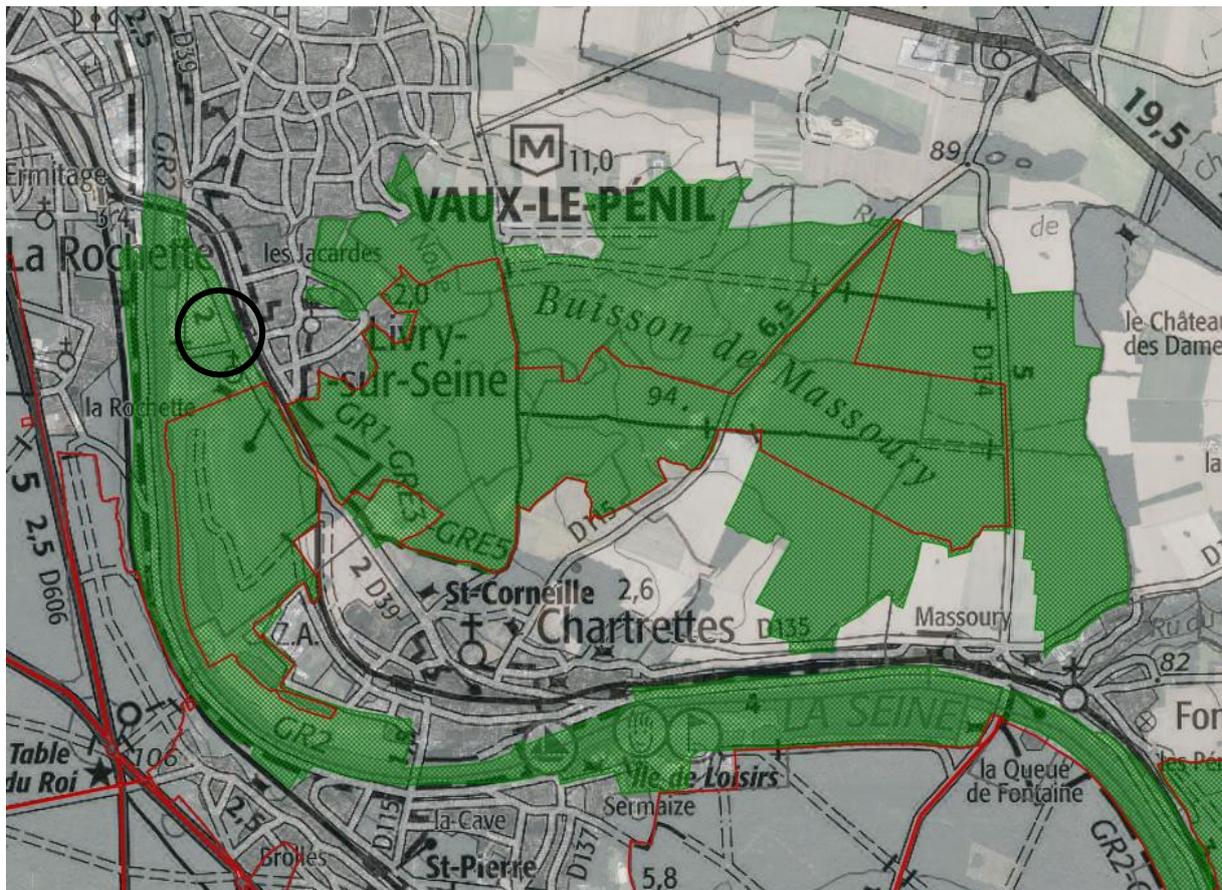
Aucun enjeu associé aux sites Natura 2000 n'est associé au projet, dans la mesure où le projet préserve l'ensemble de la trame arborée.

- Zones Naturelles d’Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L’inventaire définit deux types de zones :

- ZNIEFF de type 1 : secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d’espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l’homme ou offrant des potentialités biologiques importantes.

Le site de la révision allégée est situé dans la ZNIEFF de type 2 référencée 110020148 « Buisson de Massoury ».



**Incidences :**

Les aménagements proposés n’impliquent pas d’effets négatifs susceptibles de remettre en cause les potentialités écologiques de la ZNIEFF 2.

- **Arrêté préfectoral de protection du biotope**

L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ou *APB* ou *APPB*, est en France un arrêté, pris par le préfet, pour protéger un habitat naturel ou biotope abritant une ou plusieurs espèces animales et/ou végétales sauvages et protégées.

L'APB promulgue l'interdiction de certaines activités susceptibles de porter atteinte à l'équilibre biologique des milieux et/ou à la survie des espèces protégées y vivant.

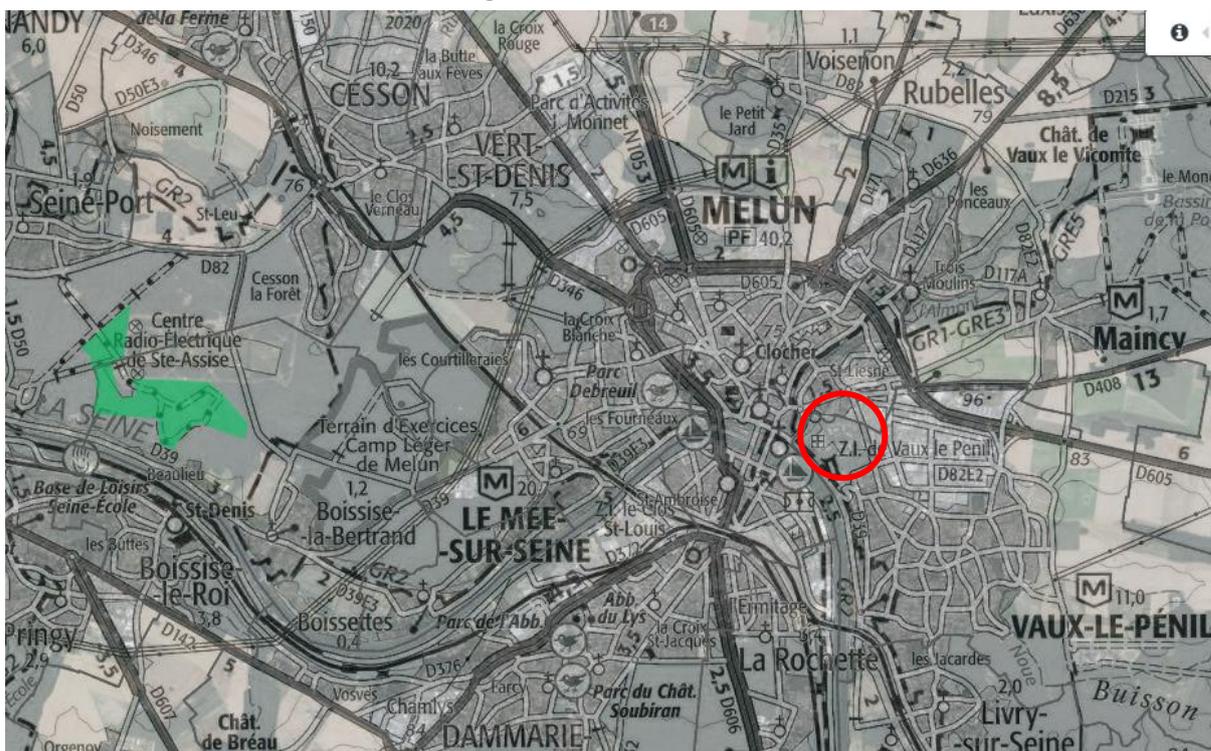
**Le territoire communal n'est pas situé à proximité d'un site classé Protection du Biotope.**

- **Réserves naturelles Régionales Arrêté préfectoral de protection du biotope**

Les réserves naturelles sont des espaces protégeant un patrimoine naturel remarquable par une réglementation adaptée en prenant en compte le contexte local. Sur les 349 réserves naturelles de France, l'Île-de-France en compte 16. Représentant environ 2% du territoire national métropolitain, la région se classe pourtant en 9<sup>ème</sup> position dans le classement du nombre de réserves par régions. L'Île-de-France compte 12 Réserves Naturelles Régionales (RNR) et 4 Réserves Naturelles Nationales (RNN).

**Aucune réserve naturelle n'est répertoriée sur le territoire de la commune.**

La réserve naturelle la plus proche, à environ 6,5 kilomètres, se situe sur le territoire de Boissise-la-Bertrand, à l'Ouest du site de la révision allégée.

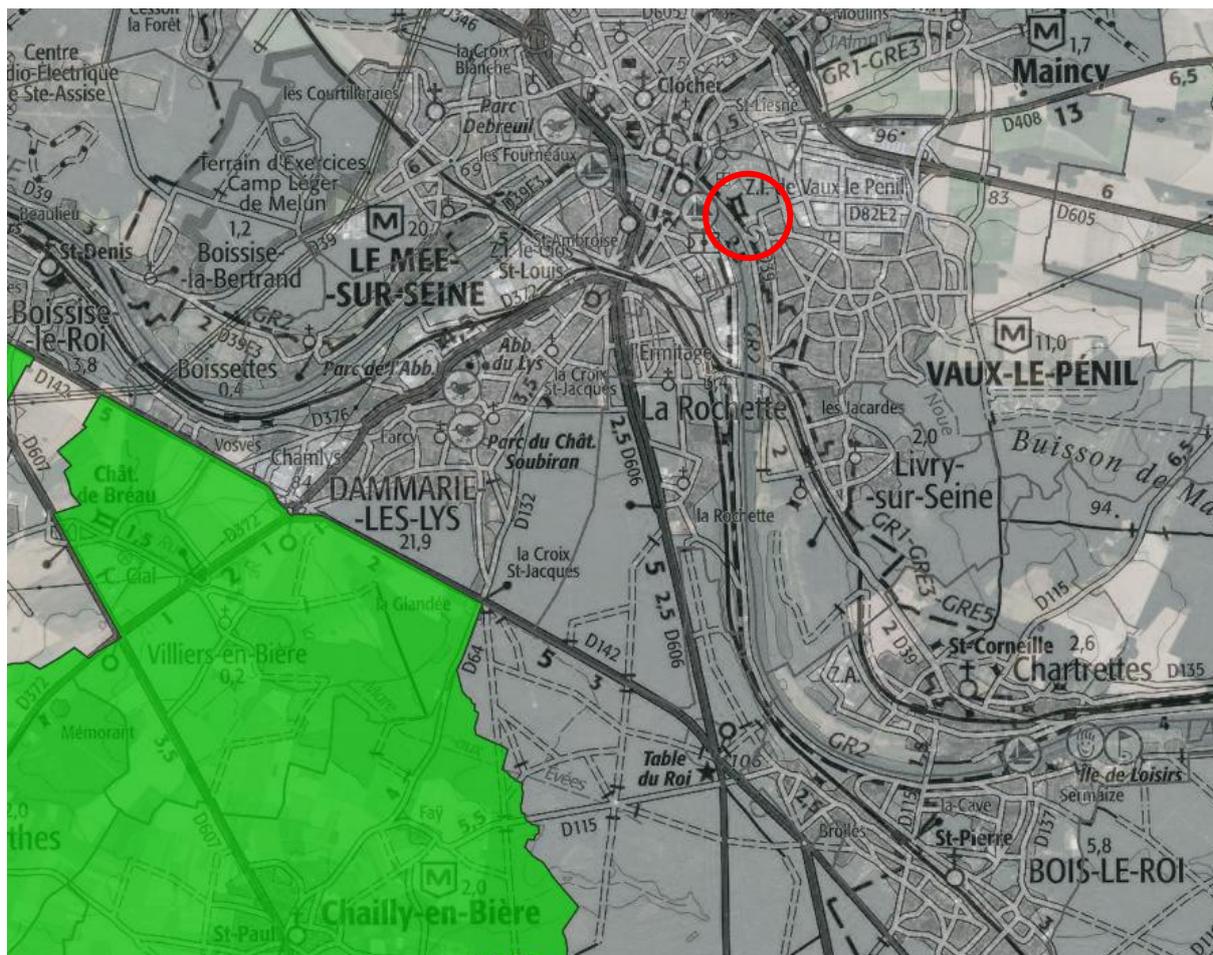


- **Parcs Naturels régionaux**

Les Parcs naturels régionaux sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Peut être classé "Parc naturel régional" un territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile.

Aucun parc naturel régional n'est répertorié sur le territoire de la commune.

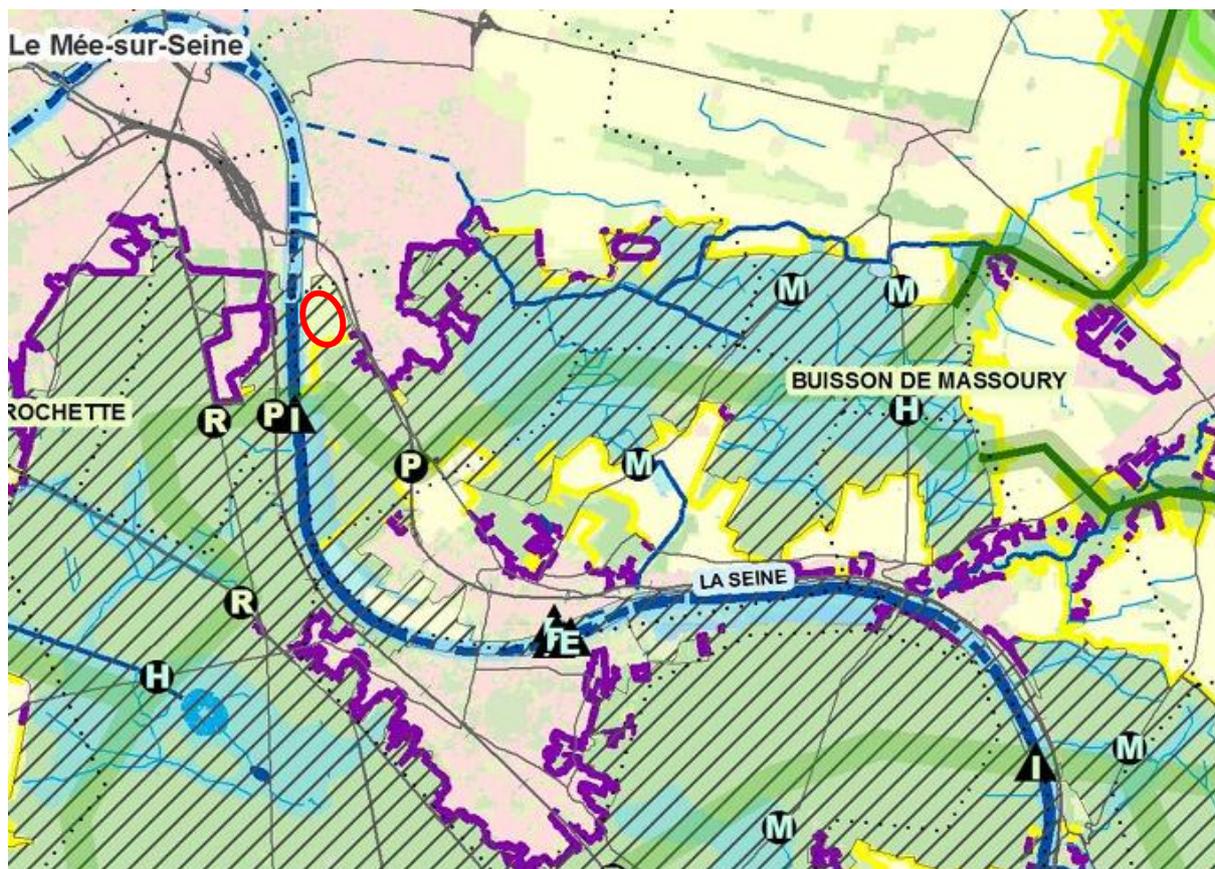
Le Parc Naturel Régional le plus proche « du Gâtinais Français FR8000038 » se situe à environ 3,5 km du site de la révision allégée.



- Continuités écologiques

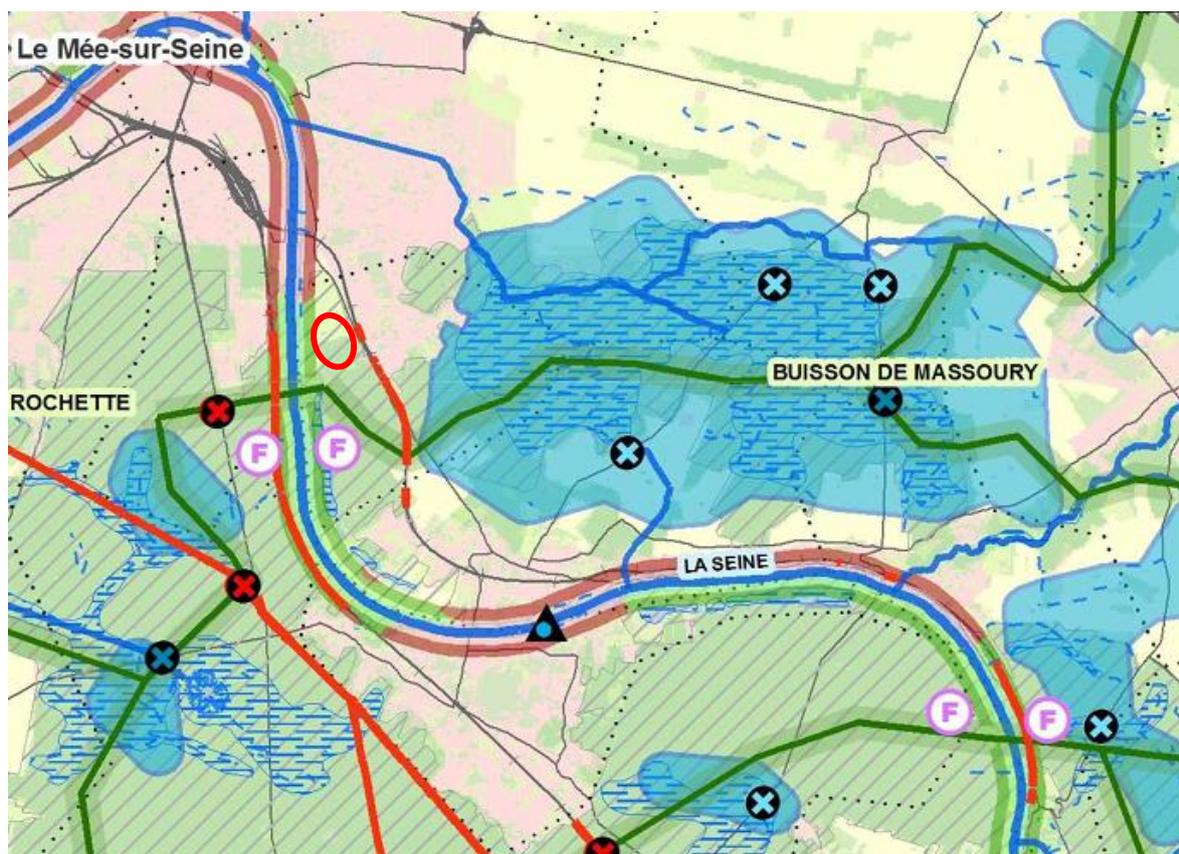
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France le 21 octobre 2013. Le SRCE identifie le réseau des continuités écologiques constituées par les réserves et corridors de la trame verte et bleue. L'élaboration du SRCE a conduit à la cartographie des composantes et objectifs de la trame verte et bleue.

La carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE d'Ile-de-France révèle que le site de la révision allégée du PLU est concerné par un réservoir de biodiversité qui couvre une bonne partie du territoire communal.



CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
<b>Réservoirs de biodiversité</b> Réservoirs de biodiversité	<b>Obstacles des corridors arborés</b> Infrastructures fractionnantes
<b>Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</b> Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France	<b>Obstacles des corridors calcaires</b> Coupures urbaines
<b>Corridors de la sous-trame arborée</b> Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	<b>Obstacles de la sous-trame bleue</b> Obstacles à l'écoulement (ROE v3)
<b>Corridors de la sous-trame herbacée</b> Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	<b>Point de fragilité des corridors arborés</b> Routes présentant des risques de collisions avec la faune Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation Passages prolongés en cultures Clôtures difficilement franchissables
<b>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</b> Cours d'eau et canaux fonctionnels Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite Cours d'eau intermittents fonctionnels Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite Corridors et continuum de la sous-trame bleue	<b>Points de fragilité des corridors calcaires</b> Coupures boisées Coupures agricoles
	<b>Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue</b> Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

La carte des objectifs de la trame verte et bleue du SRCE d'Ile-de-France révèle que le site de la révision allégée du PLU est concerné la protection de ce réservoir de biodiversité



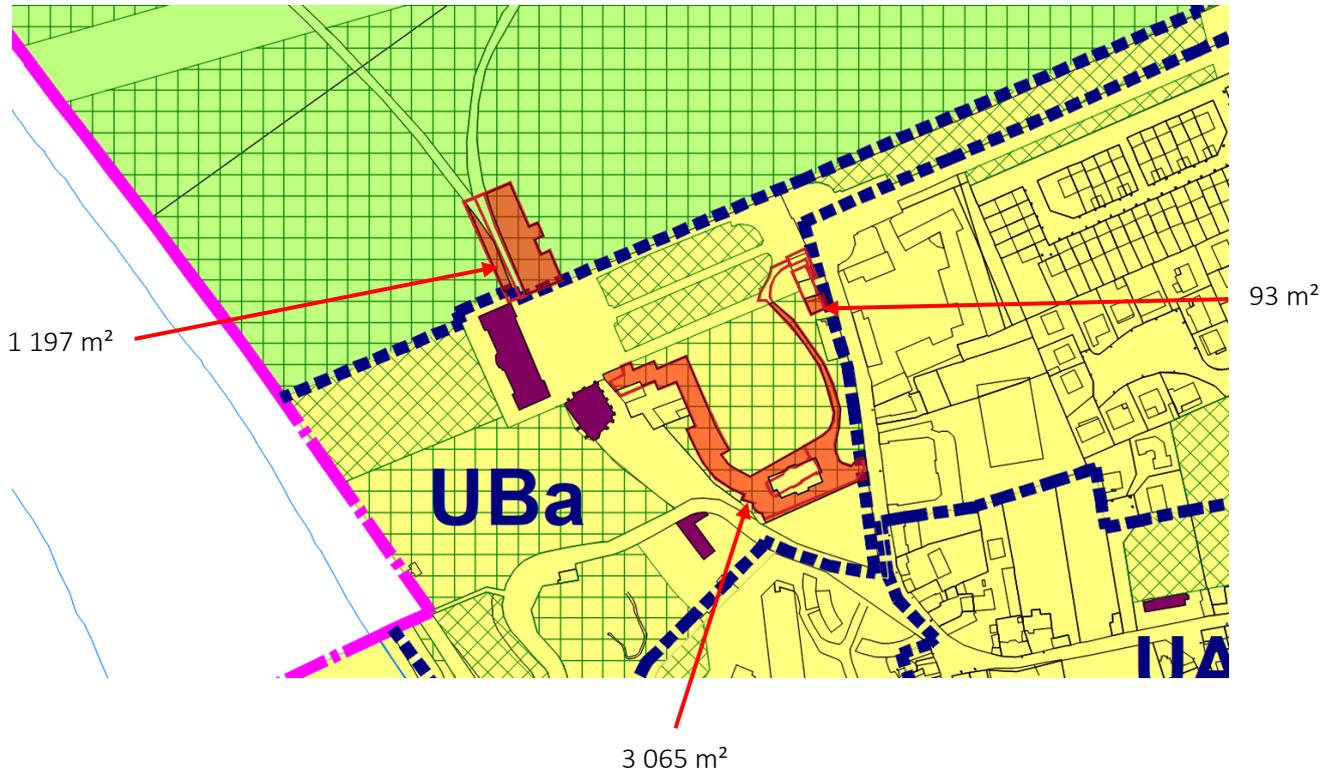
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
<p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li><span style="color: lightgreen;">—</span> Corridors de la sous-trame herbacée</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Le long des fleuves et rivières</li> <li><span style="color: lightgreen;">—</span> Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green;">—</span> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Corridors des milieux calcaires</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Le long des fleuves et rivières</li> <li><span style="color: red;">—</span> Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li><span style="color: blue;">- - -</span> Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">F</span> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li><span style="color: purple;">C</span> Autres connexions multitrames</li> </ul>	<p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li><span style="color: red;">▲</span> Principaux obstacles</li> <li><span style="color: red;">●</span> Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">—</span> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li><span style="color: blue;">▲</span> Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li> <li><span style="color: blue;">▲</span> Obstacles sur les cours d'eau</li> <li><span style="color: blue;">⊗</span> Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li><span style="color: blue;">⊗</span> Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
<p><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">▨</span> Réservoirs de biodiversité</li> <li><span style="color: blue;">▨</span> Milieux humides</li> </ul>	<p><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> Mosaïques agricoles</li> <li><span style="color: yellow;">●</span> Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>

**Incidences :**

Les aménagements proposés n'impliquent pas d'effets négatifs susceptibles de remettre en cause ce réservoir de biodiversité.

- **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Le plan de zonage suivant illustre par **des aplats de couleur rouge** les secteurs couverts d'Espaces Boisés Classés (EBC) voués à être levés dans le cadre du PLU.



**Espaces Boisés Classés levés (en rouge) : 4 355 m<sup>2</sup>**

**Incidences :**

Les aménagements proposés impliquent la suppression de 4 355 m<sup>2</sup> d'Espaces Boisés Classés (EBC). Seuls 8 arbres seront abattus pour la réalisation du projet.

**Mesures d'évitement :**

La disposition des places de stationnement permet la conservation de la majorité des arbres existants.

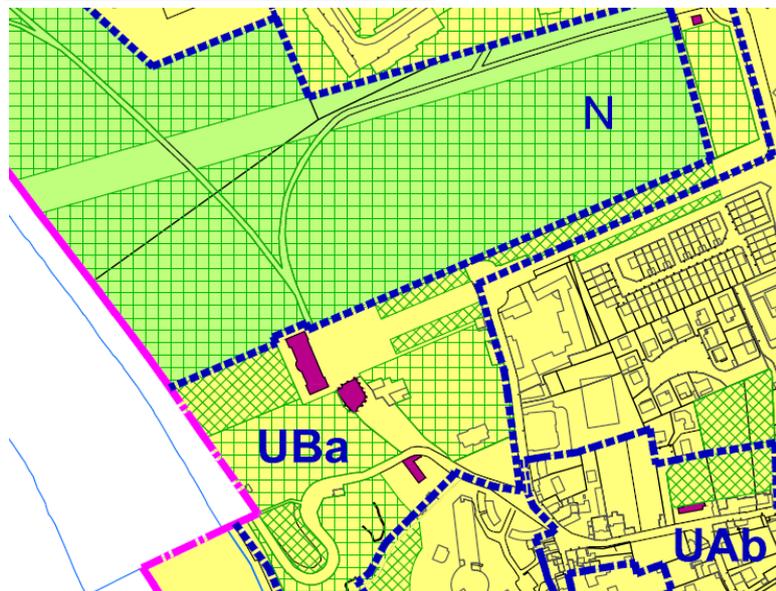
**Indicateurs de suivi :**

Suivi de la mesure dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occupation de sol

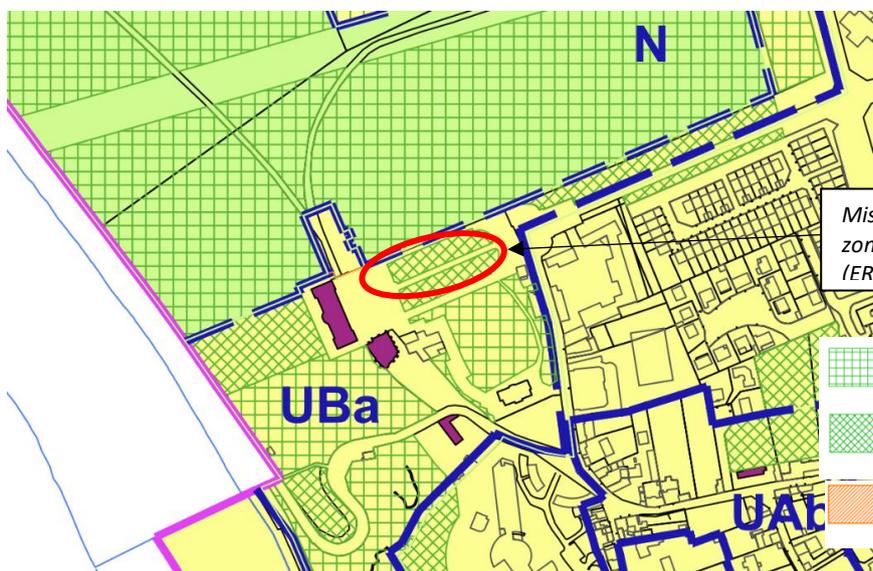
- **Eléments de Patrimoine Remarquable (ERP)**

Cette procédure de révision allégée permet également de mettre en cohérence et d'agrandir 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.

Extrait du plan de zonage en vigueur



Extrait du plan de zonage projeté



Mise en cohérence et agrandissement des zones d'Eléments Remarquables du Paysage (ERP)

-  Espace boisé classé (article L.113-1)
-  Elément remarquable du paysage (article L.151-23)
-  Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (article L.151-13)

**Incidences positives :**

Augmentation de 378 m<sup>2</sup> d'Espaces Remarquables du Paysage (ERP)