



REVISION ALLEGEE N°2 DU PLU

EXAMEN CONJOINT DU 23 mai 2025



ENJEUX DE LA REVISION



Site du projet



Façade est (côté ville) - vue du château depuis l'entrée du domaine

Le projet de la révision allégée du PLU n°2 consiste à permettre de réaliser **des aménagements dans le parc du château** (stationnements, allées de circulation), et à **restaurer les bâtiments dont le château** pour accueillir un programme de logements en accession (53 logements).

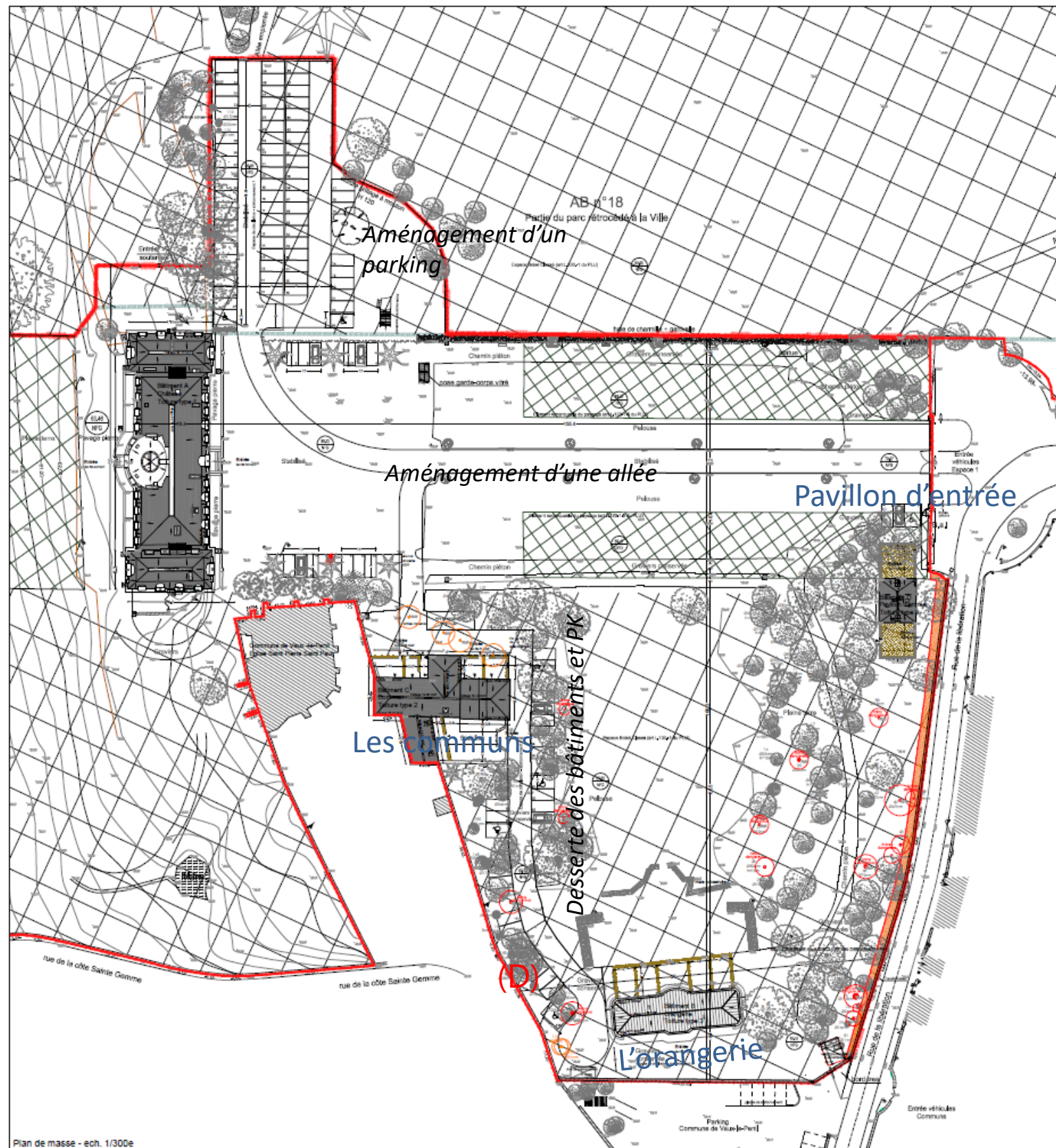
Ce projet est incompatible avec le PLU, il est donc nécessaire d'engager une procédure de révision allégée du PLU.

Le projet prévoit :

- La restauration sans la modification des volumes des bâtiments anciens dont le château
- L'aménagement des accès aux constructions et aux aires de stationnement
- L'aménagement d'aires nouvelles de stationnement

PRESENTATION DU PROJET

Le Château



Le projet prévoit :

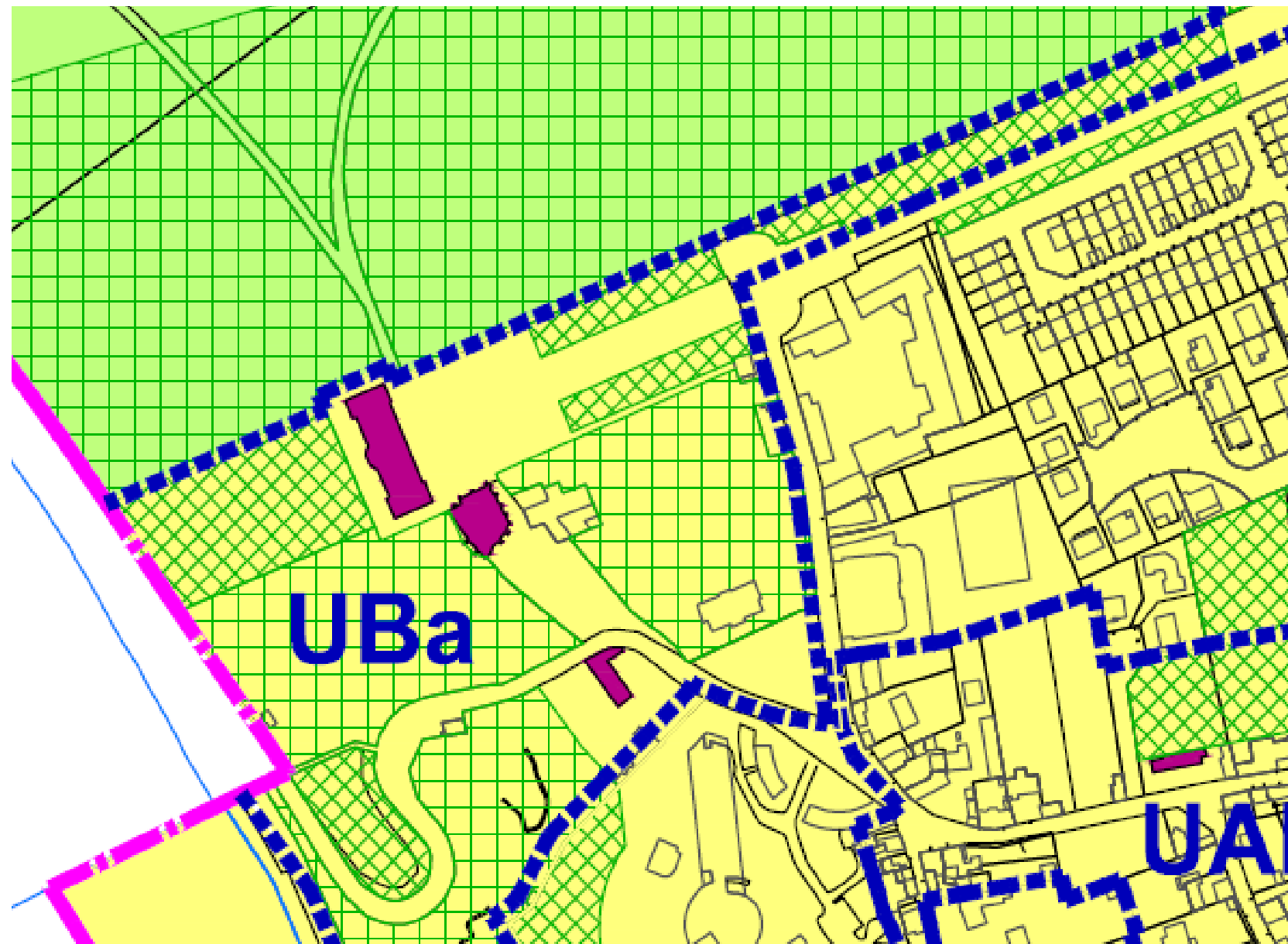
- ***Le projet architectural*** : La restauration du château, des communs, de l'Orangerie et du pavillon d'entrée et la démolition de quelques petits bâtiments près de l'Orangerie permettant de dégager les façades du bâtiment
- ***L'aménagement des accès au terrain*** : la voie au sud est globalement conservée, aménagement de PK à proximité de l'Orangerie, la voie domaniale conservée et requalifiée avec des matériaux perméables
- ***L'aménagement d'aires nouvelles de stationnement*** : Le projet permet d'accueillir 106 places de stationnement répartis dans le domaine



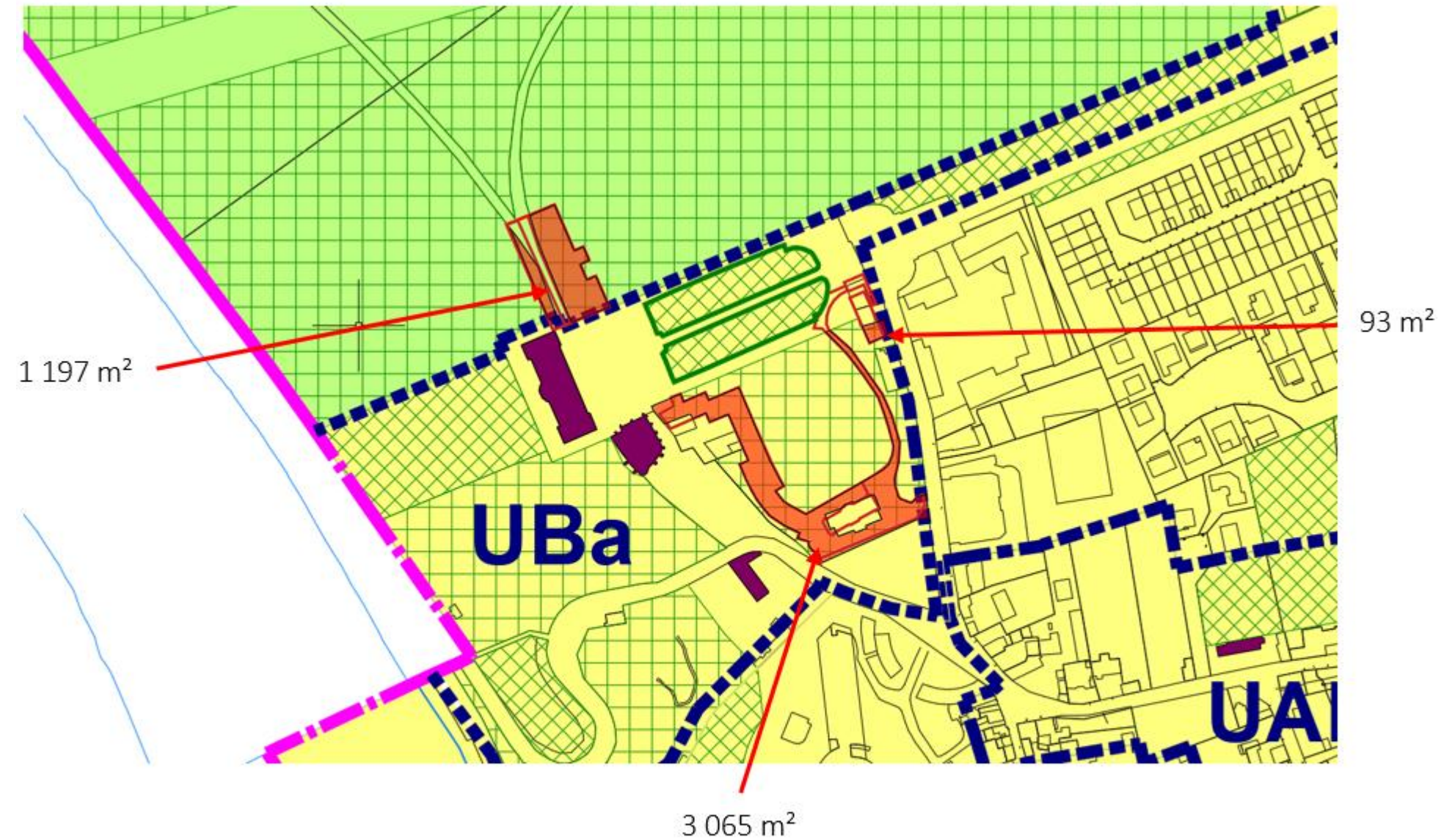
1. EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

Le PLU ET SES EVOLUTIONS pour le projet

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



Zonage actuel

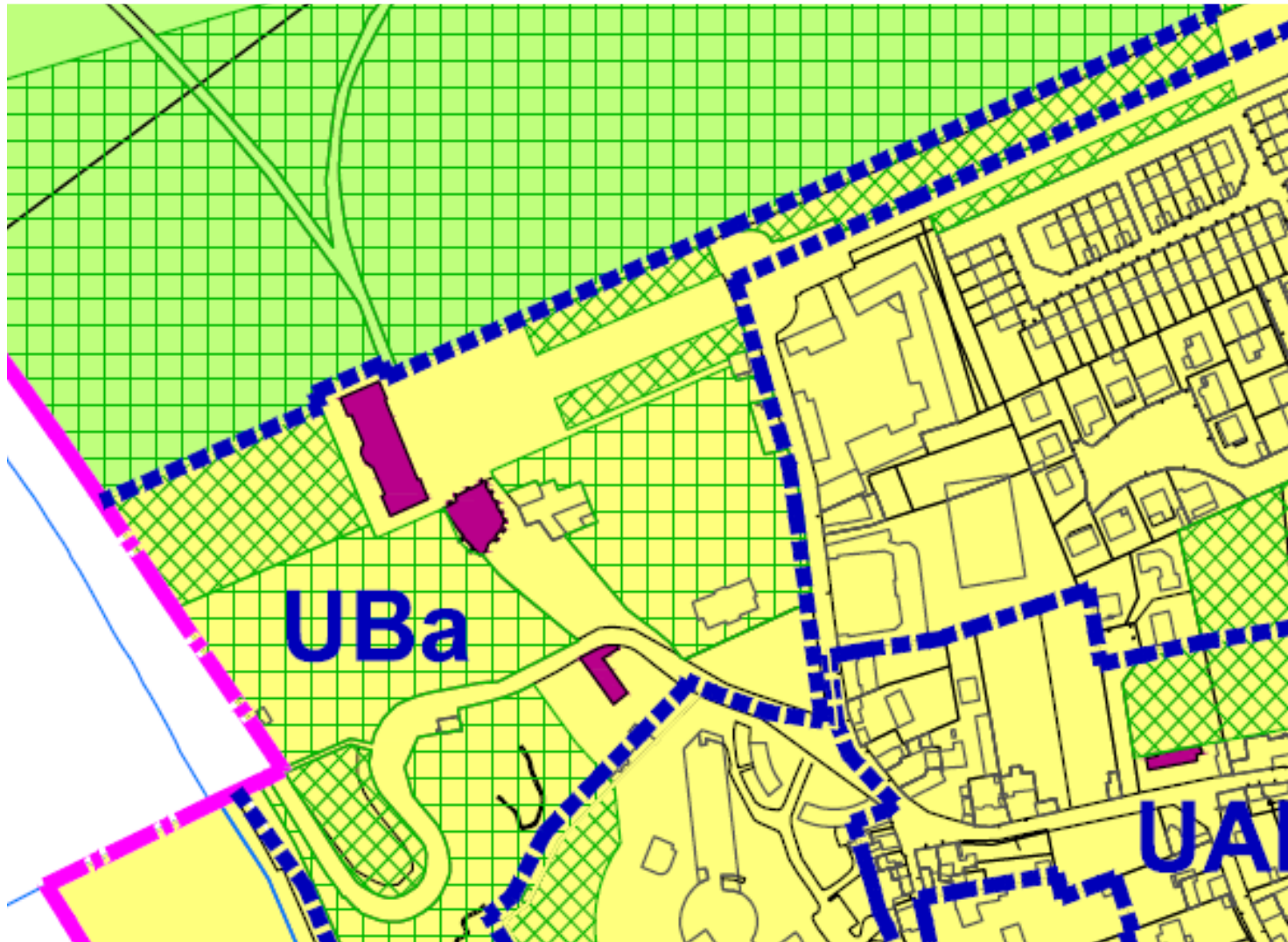


Espaces Boisés Classés levés (en rouge) à supprimer : 4 355 m²

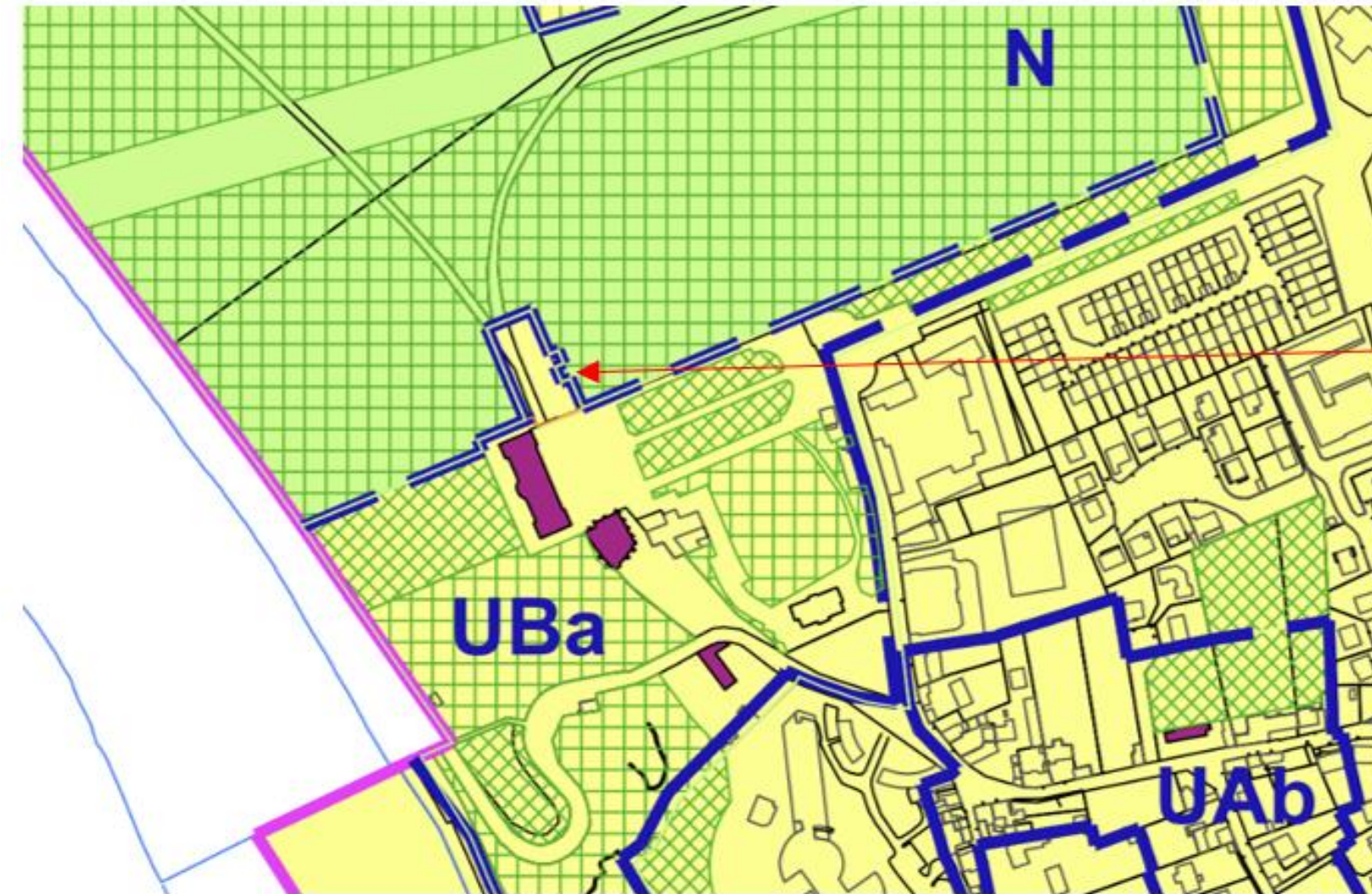
Le PLU ET SES EVOLUTIONS pour le projet

2. Le changement de zonage

Zonage actuel



Extrait du plan de zonage projeté

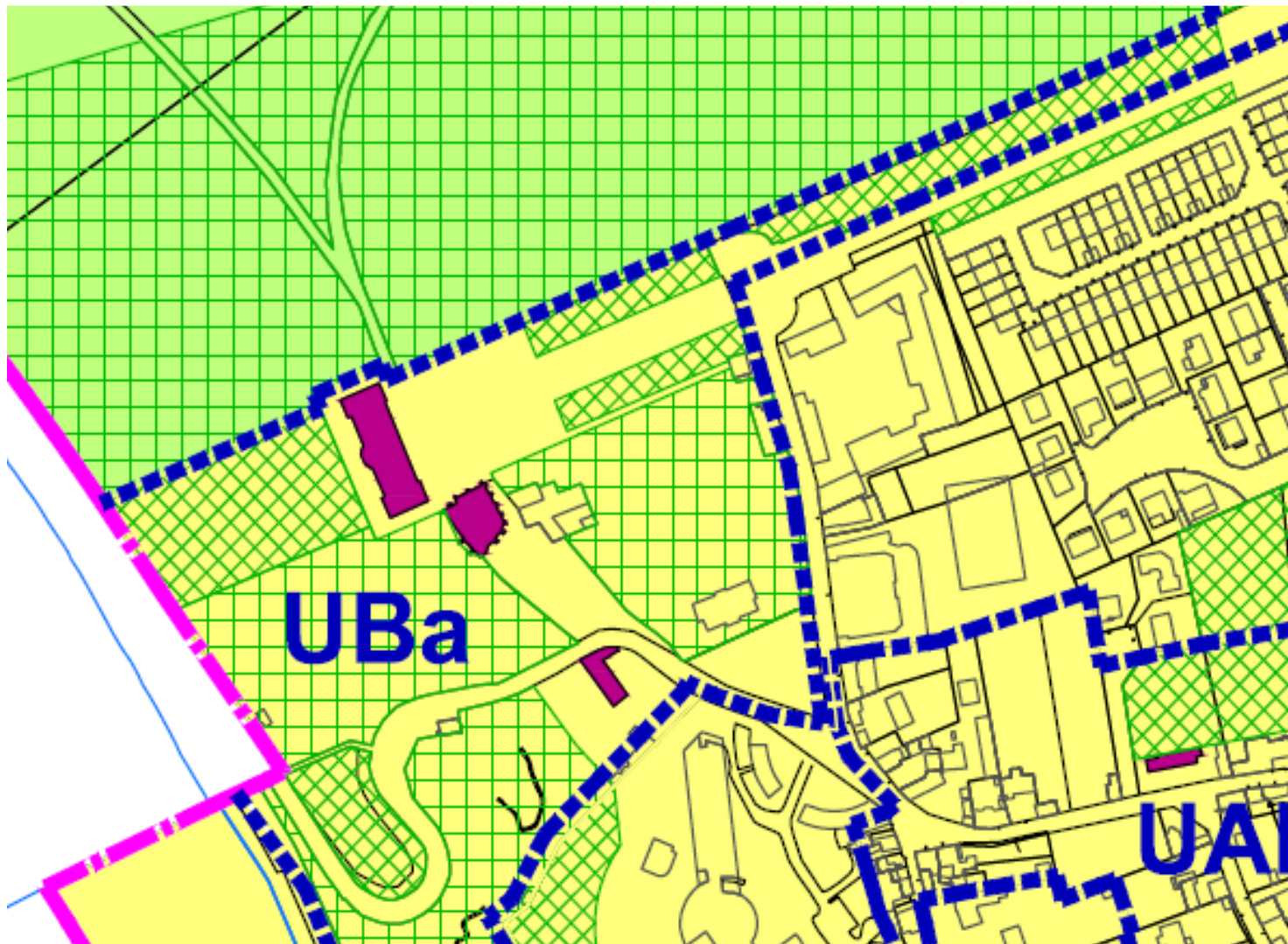


Suppression d'une petite
partie de la zone N et
extension de la zone UBa

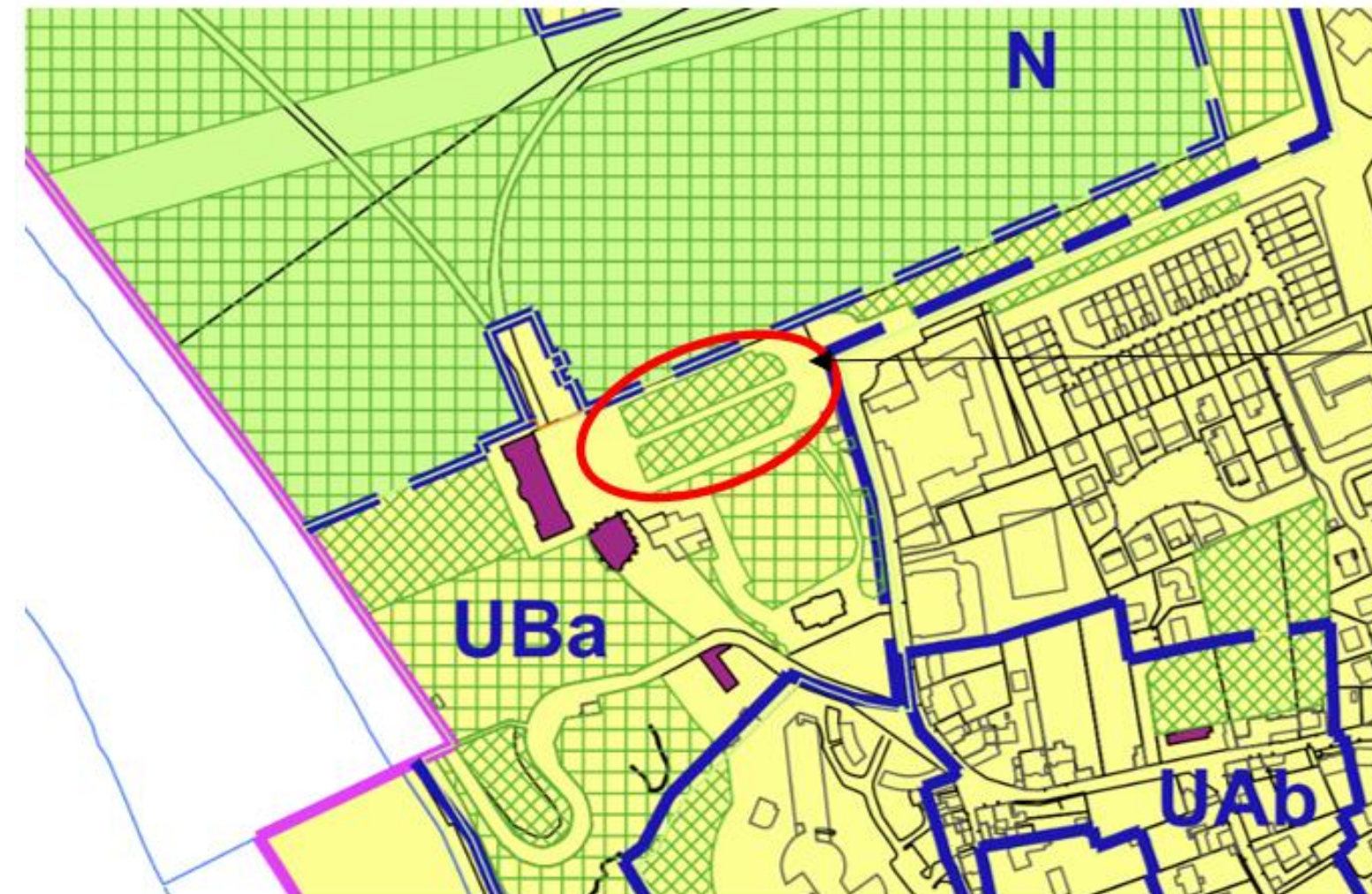
Le PLU ET SES EVOLUTIONS pour le projet

3. Les Eléments Remarquables du Paysage (ERP)

Zonage actuel



Extrait du plan de zonage projeté



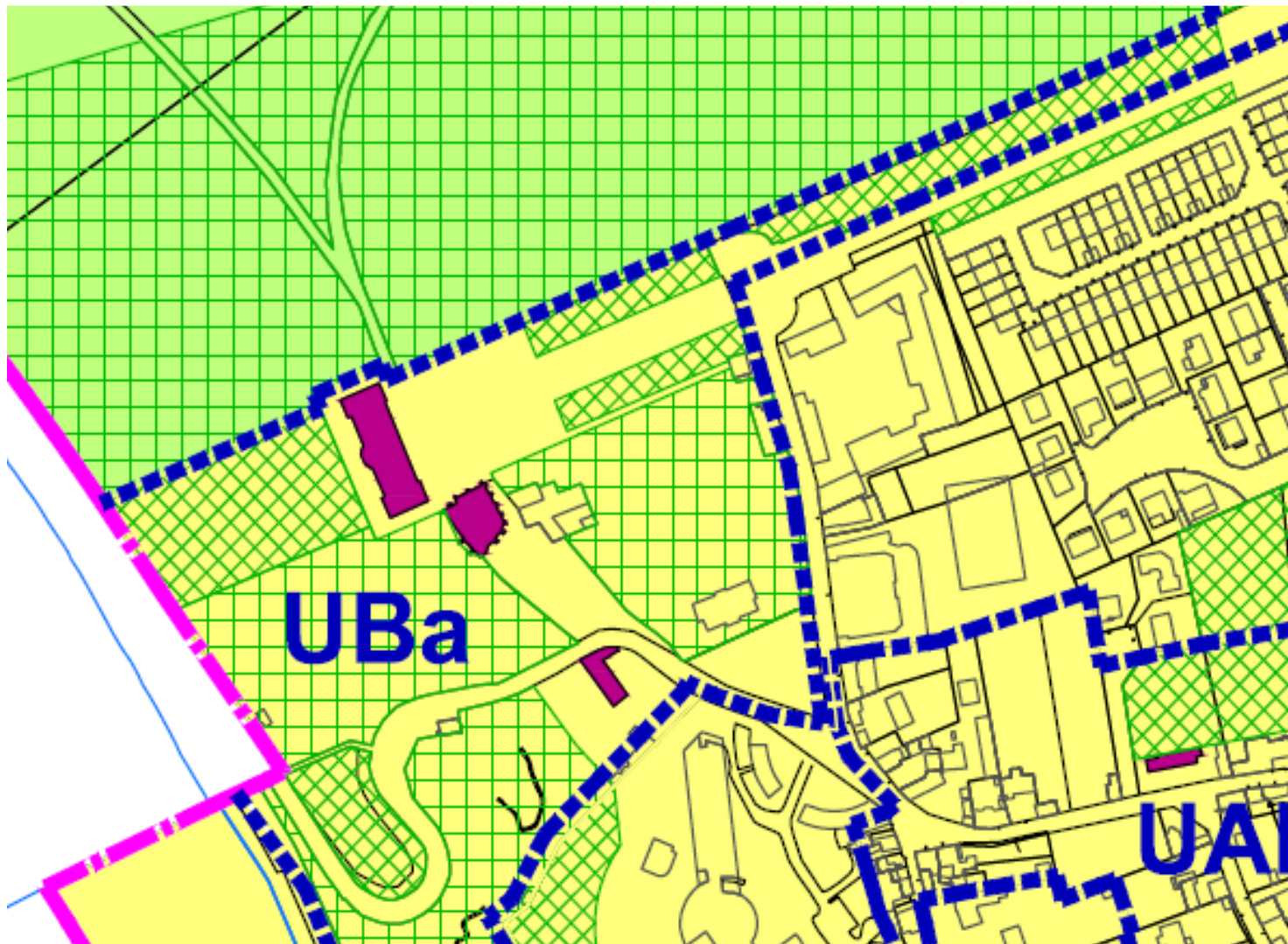
+ 378 m² d'ERP

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

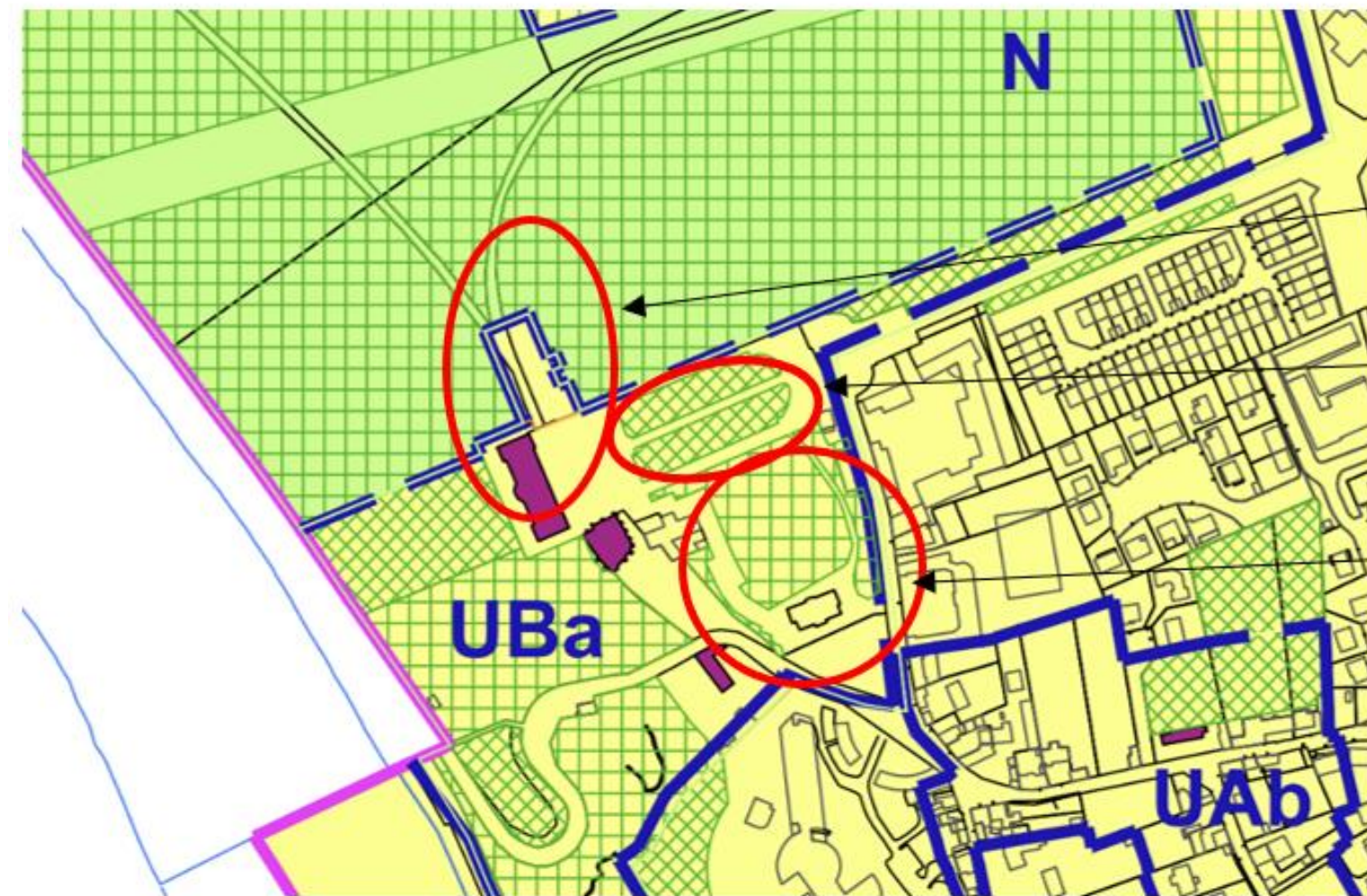
Le PLU ET SES EVOLUTIONS avec le projet

4. Bilan des modifications du plan de zonage

Zonage actuel



Extrait du plan de zonage projeté



Suppression d'EBC,
Extension de la zone
UBa

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

Suppression et
détournage des EBC sur
les allées existantes et
leurs abords

 Espace boisé classé (article L.113-1)

 Elément remarquable du paysage
(article L.151-23)



2. EVOLUTION DU REGLEMENT

Le PLU ET SES EVOLUTIONS pour le projet

5. Le règlement

Le règlement introduit pour le secteur UBa une mesure pour la préserver le parking de toute imperméabilisation, 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.



3. ANNEXES AU REGLEMENT ECRIT

Le PLU ET SES EVOLUTIONS pour le projet

Mise en jour de la liste des Espaces Boisés Classés

ZONE	DÉSIGNATION DE L'E.B.C.	SURFACE
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	10,75 ha 10,31
UBa	Domaine de Faucigny-Lucinge	10,54 ha.
N	Buisson de Massoury	242,07 ha.
Σ		278,88 ha.

Mise en jour de la liste des Eléments remarquables du paysage

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE	SURFACE
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	7.835 m2 8 213 m²
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

Le PLU ET SES EVOLUTIONS avec le projet

Bilan des modifications du PLU



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

- **Suppression à la marge des Espaces Boisés Classés (4 355 m²), en rouge ci-dessous, pour permettre la réalisation de ces aménagements.**
- **Mise en cohérence les zones d'Éléments Remarquables du Paysage (ERP) (liseré vert), 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 m² d'ERP.**
- **Extension de la zone UBa sur près de 1 200 m² en lieu et place de la zone N pour autoriser la réalisation d'une aire de stationnement extérieur et des allées sous réserve qu'elles soient réalisées avec des matériaux à caractère perméable.**

ARTICULATION AVEC LE PADD DU PLU EN VIGUEUR

La présente révision allégée est compatible avec les orientations générales du PADD.

La compatibilité du projet par rapport à : « *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* » est démontré dans le dossier.

Le projet de réhabilitation en logements contribue de fait à la **restauration de l'édifice principal**. Le réaménagement de ses anciens communs (en fait les anciennes écuries) 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.

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**. 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.

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.



4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L’Evaluation environnementale

Des études spécifiques ont alimentées l’évaluation environnementale qui a été transmise à l’autorité environnementale pour avis en date du 18 février 2025.
A la date du 23 mai 2025, aucune observation n’a été adressée par l’autorité environnementale.



ÉTUDES, DÉPLACEMENTS & MOBILITÉ

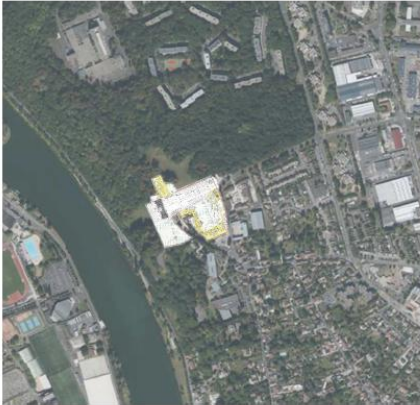


PROJET DE REHABILITATION DU CHATEAU DE VAUX-LE-PENIL EN LOGEMENTS - ETUDE DE TRAFIC

Rapport d’étude

Février 2024







REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D’URBANISME DANS LE CADRE DU PROJET DE REHABILITATION DU CHATEAU DE VAUX-LE-PENIL (77)

ETUDE AIR ET SANTE

Commanditaire :	Histoire et Patrimoine	Rapport :	Final
Réalisation :	Rincent Air	Phase :	1-1
Auteur :	NG/VL	Version :	RP-AF24018-V1
Validation :	FC	Date :	07/04/2024

Ce document est la propriété exclusive du commanditaire de l’étude.
Toute utilisation partielle ou totale reste soumise à la mention de « Rincent Air » en référence.



Bordeaux | Marseille | Paris | www.SINTEO.fr

Histoire et Patrimoine

Château de Vaux-le-Pénil

Diagnostic Zone Humide | 15.05.24

Détermination des zones humides du site selon les critères pédologiques et phytosociologiques

Référence : BIO23097249



Bordeaux | Marseille | Paris | www.sinteo.fr

Histoire et Patrimoine

Château de Vaux-Le-Pénil

Volet Milieux Naturel d’Etude d’Impact (VMNEI) | 22.11.24

Volet Milieux Naturel d’Etude d’Impacts et Délimitations Zones humides

Référence : BIO23097249

L’Evaluation environnementale



Direction régionale et interdépartementale
de l’environnement, de l’aménagement
et des transports d’Île-de-France

Service connaissance et développement durable
(chargé de l’évaluation environnementale)

Vincennes, le 24/02/2025

Département évaluation environnementale

Nos réf. : AR_008980
Affaire suivie par : Caroline Leplat
Courriel : caroline.leplat@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 01 87 36 44 32

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de révision allégée n°2 du PLU de Vaux-le-Pénil, vous avez saisi par courrier du 18 février 2025 l’autorité environnementale, pour qu’elle émette un avis tel que prévu à l’article L.104-6 du code de l’urbanisme.

Je vous informe que la mission régionale d’autorité environnementale (MRAe) d’Île-de-France, compétente pour se prononcer sur votre saisine, rendra son avis en s’appuyant sur l’analyse du département évaluation environnementale de la DRIEAT, qui instruira votre demande.

J’accuse réception de votre saisine à la date du **18 février 2025**. La MRAe dispose d’un délai de trois mois à compter de cette date pour émettre son avis, sans quoi il devra être considéré qu’elle n’a pas d’observations à formuler. Le cas échéant, l’avis de la MRAe sera publié sur son site internet.

L’avis de la MRAe portera à la fois sur la qualité du rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d’évaluation environnementale, et sur la manière dont l’environnement est pris en compte dans le projet de document d’urbanisme. Cet avis devra figurer au dossier d’enquête ou de consultation publique.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l’expression de ma considération distinguée.

M. Henri DE MEYRIGNAC
Maire de Vaux-le-Pénil
8 Rue des Carouges
77000 Vaux-le-Pénil

Tristan
AVRY

Signature
numérique de
Tristan AVRY
Date : 2025.02.24
12:00:34 +01'00'



5. PLANNING DE LA PROCEDURE

Le planning de la procedure

Rappel des principales étapes de la procédure passées et à venir :

- **DCM LANCEMENT DE LA REVISION ALLEGEE** : 16 mai 2023
- Retour de la MRAe au titre d'un cas/cas : **6 sept 2023**
- **DCM Arrêt et bilan de la concertation** : 12 décembre 2024
- **Saisine de la MRAe** pour avis sur le dossier comprenant l'évaluation environnementale : 18 février 2025
- **Avis favorable de la CDPENAF** suite à la commission du 17 avril 2025
- **Absence d'avis de la MRAe** au **23 mai 2025**
- **Enquête publique** : 05 Juin 2025 au 07 juillet 2025
- **DCM APPROBATION** de la révision allégée : Programmée dans le cadre d'un Conseil Municipal exceptionnel en Septembre 2025