



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des territoires

Service Agriculture et du Développement Rural  
Affaire suivie par : Guillaume FENAT  
Secrétariat de la CDPENAF  
Tél : 01 60 56 73 00  
Mél : [ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr)

Vaux-le-Pénil, le 2 avril 2021,

## AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Madame le Maire,

Par courrier, réceptionné le 5 mars 2021, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre des articles L111-4-4° et L111-5 du code de l'urbanisme pour permettre la réalisation de la phase 1B de la ZAC d'Orgenoy Est.

Le POS de votre commune est devenu caduque le 27 mars 2017, la commune est donc depuis cette date soumise au règlement national d'urbanisme (RNU).

Le projet étant prévu en dehors des parties urbanisées de la commune, la délibération motivée du conseil municipal autorisant la réalisation de la ZAC est soumise à l'**avis conforme** de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) conformément aux articles L111-4-4° et L111-5 du code de l'urbanisme.

Ce projet consomme **1,6 ha** de terres agricoles actuellement cultivées.

La commission s'est réunie le jeudi 1<sup>er</sup> avril 2021 par visioconférence via Lifesize, pour examiner cette délibération motivée, que vous avez présenté, accompagnée de Monsieur Jacky SEIGNANT, Maire-adjoint en charge de l'urbanisme, de Monsieur Fabrice FERRER du service urbanisme, de Monsieur Fabien CORBINAUD, représentant du cabinet Expertise-Urbaine, et de Monsieur Georges CRESTIN, représentant de l'aménageur Les Terres à Maisons.

La commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) de Seine-et-Marne **émet un avis DÉFAVORABLE** sur la délibération motivée de votre conseil municipal.

Si la commission a bien pris note de vos besoins, notamment en matière de construction de logements sociaux, elle estime que la délibération de la commune ne rentre pas dans les critères d'exception de l'article L111-4-4° du Code de l'urbanisme. En effet, la délibération du 13 février 2021 ne s'appuie pas sur un risque de diminution de la population pour justifier une délibération motivée d'ouverture à l'urbanisation de la phase 1B. De plus, cette opération d'urbanisme porte atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Enfin, la CDPENAF souhaite souligner que le projet de la phase 1B n'est pas exclusivement consacré à la création de logements sociaux. En effet le programme comporte 48 lots libres (dont 10 maisons de ville) en plus des 45 logements locatifs sociaux. Le projet prévoit donc environ **86 logements sociaux/ha** contre **26 lots libres/ha**.

**Madame Véronique CHAGNAT**  
Hôtel de ville  
11, rue du Château  
77310 BOISSISE-LE-ROI

Par ailleurs, si la phase 1A de cette ZAC d'Orgenoy-Est a fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF en juillet 2018 sur une procédure identique, la commission avait alors précisé qu'elle serait attentive à l'examen du PLU de la commune et qu'elle veillerait à l'effort de densification dans le lotissement prévu dans cette ZAC d'Orgenoy-Est.

La commission avait également pris bonne note de l'engagement de la commune de ne pas consommer de terres agricoles dans son projet de PLU. À ce jour le PLU, prescrit en 2014, n'est toujours pas finalisé.

**La commission estime que ce projet d'urbanisation de la phase 1B de la ZAC d'Orgenoy-Est devrait être mis en œuvre dans le cadre du PLU.** Elle préconise de le finaliser rapidement afin d'avoir une vision d'ensemble des projets de la commune. Ce projet doit être intégré dans une réflexion globale à l'échelle de la commune et pas seulement à l'échelle du hameau d'Orgenoy.

La commission veillera à ce que les engagements pris en 2018 sur l'absence d'autres consommations d'espaces agricoles soient tenus.

En complément de son avis sur les motivations de votre délibération, la commission vous suggère de tendre vers une sobriété foncière en privilégiant les dents creuses plutôt que les extensions pavillonnaires, de nature à dégrader la physionomie du hameau d'Orgenoy. De plus, une répartition plus diffuse des logements sociaux les rendrait plus qualitatifs (accessibilité, commerce, insertion paysagère...) et favoriserait l'équilibre social du territoire.

Elle ajoute que le projet devra prévoir une bande de 5 m sur les emprises des zones constructibles afin que le respect de la réglementation des zones de non traitement (ZNT) ne pénalise pas les exploitants des parcelles agricoles voisines du projet. Les ZNT doivent être prises dans le projet d'urbanisme et non dans les parcelles agricoles limitrophes.

Conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'article L111-5 du code de l'urbanisme, cet avis est conforme.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée,

pour le directeur départemental  
le directeur adjoint

  
Jean-Pascal BEZY