



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des territoires

Service Agriculture et du Développement Rural  
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)

M. Yann DUBOSC  
Mairie  
place de la Mairie  
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES

Vaux-le-Pénil, le 23 octobre 2023,

## AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Monsieur le Maire,

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté par délibération du conseil municipal le 15 juin 2023.

Par courrier, réceptionné le 3 août 2023, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme, pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commission s'est réunie, le jeudi 19 octobre 2023 pour examiner ce projet, que votre premier-adjoint M. Serge SITHISAK a présenté, accompagné de Mme Stéphanie LAURENCEAU, directrice de l'urbanisme, de Mme Mathilda JOSSINET, chargée de mission planification et déplacements, et de M. Vincent MAHEUT, représentant le bureau d'études ATOPIA.

Après avoir présenté la commune et le projet, ils ont pu répondre aux questions des membres de la commission et apporter des éclairages sur le projet.

**La commission a rendu un avis favorable au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur votre projet de PLU. Elle assortit son avis des réserves et demandes suivantes :**

- identifier les cours d'eau existants sur le plan de zonage. L'absence de repérage sur le plan de zonage de ces cours d'eau rend la disposition réglementaire sur la bande d'inconstructibilité inopérante ;
- matérialiser les mares et plans d'eau sur le plan de zonage ;
- identifier les zones humides avérées par un zonage Azh et Nzh en fonction de la réalité du terrain (Azh pour les parcelles agricoles, Nzh pour les parcelles naturelles) et faire référence à la réglementation ;
- corriger le règlement de la zone Np qui autorise les équipements publics alors qu'il s'agit d'un zonage de protection paysagère ;
- revoir la rédaction du règlement des STECAL (Ne, Nj) afin de clarifier les emprises constructibles. La rédaction actuelle laisse penser que 80 % des surfaces seraient imperméabilisables ;

- retravailler le règlement de la zone A qui est trop permissif (affouillement/exhaussement de sol, exploitation ENR...). Il convient d'interdire les exhaussements de sols en zones agricoles ;

- s'assurer de la cohérence entre le zonage et la réalité du terrain. Les deux parcelles agricoles intégrées à la trame verte devraient être classées en A, avec d'éventuelles prescriptions paysagères ou environnementales ;

- permettre les changements de destinations et reconversion des fermes, notamment pour le bâtiment au Sud-Est, à la frontière avec la commune de Jossigny.

**La Commission vous demande également de réaliser un schéma des circulations agricoles.**

Conformément à l'article R.153-8 du Code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

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

**Pour le directeur départemental  
L'adjoint au directeur**



**Laurent BEDU**