



## PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale  
des Territoires  
Service de l'agriculture et du  
développement rural  
Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Guillaume FENAT  
téléphone : 01 60 56 73 00  
télécopie : 01 60 56 71 01  
[ddt-cdpnaf@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:ddt-cdpnaf@seine-et-marne.gouv.fr)  
[guillaume.fenat@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:guillaume.fenat@seine-et-marne.gouv.fr)

Vaux-le-Pénil, le 7 octobre 2016

Monsieur le Maire,

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté le 8 juillet 2016.

Par courrier réceptionné le 2 septembre 2016, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) :

- au titre de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- au titre de l'article L151-13 pour la création de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

La commission s'est réunie le 6 octobre 2016 pour examiner ce projet, que vous avez présenté, accompagné de Madame Carole ROPARS, représentant le bureau d'études VERDI.

Au regard des motifs de saisine et après échanges avec les membres de la commission, vous avez pu répondre aux points soulevés par les membres de la commission et apporter des éclairages sur la justification du projet.

La commission a pris bonne note du déplacement de la zone d'activité UXb et du projet de restaurant s'y afférant, estimant le projet justifié.

Monsieur Patrick STOURME  
Mairie

6 place du BUTEAU

77540 BERNAY-VILBERT

*Au final, la commission a toutefois rendu un avis défavorable sur votre projet de PLU, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur votre projet de PLU, assorti de la suggestion d'un nouveau passage en commission, après prise en compte des préconisations suivantes :*

- bien que consciente de l'intérêt d'une protection acoustique des habitants de Vilbert en raison du bruit généré par la RN4, la commission estime que la construction d'un merlon de 25 ha n'est pas justifié au regard de sa taille et de son impact sur l'activité agricole et suggère de proposer d'autres moyens pour assurer la protection acoustique des habitants.*
- la commission estime que les dents creuses n'ont pas été suffisamment prises en compte dans le projet et préconise leur utilisation avant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Les zones IAU et 2AU apparaissent aussi non nécessaires en l'état actuel.*
- la commission trouve le zonage peu lisible et ne correspondant pas toujours à la réalité du terrain et demande de retravailler ce zonage avec plus de finesse, notamment en ce qui concerne les zones humides, pour en améliorer la lisibilité et la concordance avec l'usage du sol.*
- elle estime également que le STECAL n'est pas nécessaire dans la mesure où l'activité équestre est une activité agricole compatible avec le zonage A.*

*La commission propose à la commune de soumettre un projet modifié lors d'une prochaine commission et précise qu'elle pourra, le cas échéant, revoir son avis suite à ce deuxième examen.*

Conformément à l'article R153-8 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.

Le Directeur Départemental des Territoires  
de Seine-et-Marne

Yves SCHENFBIHEL