

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-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr)  
[guillaume.fenat@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:guillaume.fenat@seine-et-marne.gouv.fr)

Vaux-le-Pénil, le 9 décembre 2016

Madame le Maire,

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté le 18 octobre 2016.

Par courrier réceptionné le 3 novembre 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, ainsi que titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme au titre des STECAL.

La commission s'est réunie le jeudi 8 décembre 2016 pour examiner ce projet, que vous avez présenté, accompagné de Monsieur Bernard-Jean PIERRE votre adjoint, de Monsieur Norbert VARGA, conseiller et de Madame Alexandrine FAHRI représentant votre bureau d'études URBANENCE.

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 apprécié la clarté de la présentation.

Toutefois, la question de la pertinence d'une urbanisation sur le hameau des Elicharmes a été soulevée par la commission, renforcée par la taille prévue des parcelles et par les enjeux paysagers liés à l'urbanisation du plateau.

De manière générale, la commission a estimé que le projet d'urbanisation était plus guidé par une approche strictement réglementaire qu'une réelle réflexion en matière d'urbanisation et de consommation de l'espace. Le bourg et le hameau de Vaux semblent offrir un potentiel de développement intéressant qui préserverait les espaces agricoles du plateau.

Madame Jeanine BELDENT  
Mairie  
33 rue Roubineau  
77260 CHAMIGNY

La commission suggère à la commune de se rapprocher des services de l'État pour étudier ce que la réglementation permet en matière d'urbanisation de coteau.

*Au final, la commission a rendu un avis défavorable sur votre projet de PLU, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'au titre du règlement des zones A et N. Sur ce point spécifique, la question de la cohérence entre les 25 % et 30 m<sup>2</sup> d'extension possible pour les bâtiments d'habitations est soulevée.*

*En revanche, elle a rendu un avis favorable sur secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) NE pour le développement de l'activité hôtelière existante.*

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, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Départemental des Territoires  
de Seine-et-Marne

**Yves SCHENFEIGEL**