



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

Vaux-le-Pénil, le 16 septembre 2022

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

Monsieur le Maire,

Par courrier, réceptionné le 13 septembre 2022, 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 transformation d'un ancien camping en friche en lotissement.

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 ce projet 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.

La commission s'est réunie le jeudi 15 septembre 2022 par visioconférence via Lifesize, pour examiner cette délibération motivée n° DE 2022 040 du 8 septembre 2022, que vous avez présentée, accompagné de Mme Anny LE BRAS, votre secrétaire de mairie.

Vous avez présenté l'historique et les enjeux de ce projet pour la commune, en précisant qu'il s'agit d'un secteur en friche, déjà partiellement artificialisé, et que le projet ne porte pas atteinte aux espaces agricoles, naturels et forestiers.

Vous avez aussi précisé que le projet s'inscrit dans le cadre du développement d'un hameau à moins d'un kilomètre du bourg.

Vous avez ensuite développé les considérants de votre délibération motivée.

En préambule, la commission regrette que, compte-tenu des forts enjeux environnementaux proches du projet (proximité des ZNIEFF, zone Natura 2000, réserve du Grand Voyeux), celui-ci ne puisse pas être examiné dans le cadre d'un PLU qui permettrait de mieux les prendre en compte. La commission vous incite à finaliser rapidement votre projet de PLU et à bien prendre en compte les enjeux environnementaux pré-cités dans son élaboration.

Monsieur Frédéric MAAS
Mairie
5, rue de la Gare
77440 ISLES- LES-MELDEUSES

Par ailleurs, il conviendra de prévoir et d'assurer une liaison avec le centre-bourg pour favoriser les déplacements des futurs habitants. La commission suggère la création d'une liaison douce.

La commission note que la transformation du camping en un ensemble habité va engendrer une cohabitation entre activités agricoles ou forestières et logements de néo-ruraux. Elle insiste sur la nécessité de mettre en avant, auprès des futurs habitants du hameau, le caractère rural, agricole et forestier de votre commune et de les informer sur certaines implications : circulations d'engins agricoles, poussières, nuisances sonores et/ou olfactives, coupes forestières. L'objectif de cette communication est de limiter les tensions entre néo-ruraux et exploitants agricoles et forestiers voisins par une meilleure compréhension des contraintes de l'activité en zone rurale.

La commission estime que votre délibération est suffisamment motivée et qu'elle reprend les éléments évoqués dans les articles précités du Code de l'urbanisme.

Au vu de tous ces éléments, et des considérations énumérées dans votre délibération motivée, la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) de Seine-et-Marne émet un avis favorable sur cette délibération motivée de votre conseil municipal pour la transformation d'un ancien camping en lotissement.

La commission restera néanmoins attentive à la bonne mise en œuvre de ce projet et à votre futur PLU, qui fera l'objet d'un passage en CDPENAF lorsqu'il sera finalisé.

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

Le directeur départemental des territoires
de Seine-et-Marne

Vincent JECHOUX