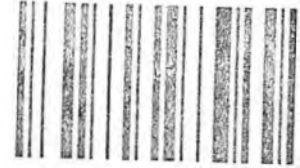




DAU

PRÉFET DES YVELINES



Direction Départementale des Territoires

Service de l'Économie Agricole

Réf : sea\_19032024\_envoi mairie de PLAISIR  
P.J. : Avis de la CDPENAF en date du 19 mars  
2024

Madame le Maire  
2 Rue de la République  
78370 PLAISIR

Affaire suivie par : Eunice NTOGONO  
n° telephone : 01 75 27 82 88  
[eunice-lois.ntogono-mezui@yvelines.gouv.fr](mailto:eunice-lois.ntogono-mezui@yvelines.gouv.fr)

Versailles, le 04 AVR. 2024

002426

Madame le Maire,

Le 19 mars 2024, le projet de révision du PLU de la commune de PLAISIR a été examiné par les membres de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Yvelines (CDPENAF).

Vous trouverez ci-joint l'avis rendu par la commission, adopté à l'unanimité.

Je vous rappelle que ce document doit être joint au dossier d'enquête publique.

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

Pour la directrice départementale des territoires des Yvelines,  
Le chef du service de l'économie agricole

Maxence CLEMENT



## PRÉFET DES YVELINES

### Projet de révision du PLU de la commune de Plaisir arrêté le 14 décembre 2023

---

#### Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) des Yvelines, en date du 19 mars 2024 Adopté à l'unanimité

Commission présidée par Madame Sylvie BLANC,  
directrice adjointe de la direction départementale des territoires des Yvelines et représentant  
Monsieur le préfet,

La CDPENAF se satisfait du reclassement en A d'une vingtaine d'hectares de surfaces agricoles précédemment zonées U, AU et 2AU.

La CDPENAF émet un avis favorable **sous réserve\*** :

- de reclasser la surface agricole déclarée à la PAC au centre de la commune en zone agricole plutôt que naturelle. Elle rappelle que le classement en zone agricole n'empêche pas la préservation de la biodiversité et de l'environnement ;
- de mettre en cohérence le zonage de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines avec l'occupation des sols, certaines surfaces ayant été classées comme urbanisées (U) alors qu'elles sont identifiées dans l'OAP trame verte et au MOS comme des espaces agricoles, boisés ou verts. Il conviendrait également de clarifier la communication autour de l'OAP Sainte-Apolline et Gâtines afin de faire apparaître la consommation d'environ 17 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- de classer en zonage A au lieu de Ap la surface agricole d'environ 80 ha située au nord de la commune, en continuité de l'espace agricole de la commune de Thiverval-Grignon. Elle rappelle que le zonage Ap contraint le développement et l'installation des activités agricoles ;
- de requalifier en EBC les zones de massif de plus de 100 hectares, incorrectement identifiées.

La CDPENAF **recommande** :

- d'être vigilant sur les opérations d'aménagements réalisées sur des espaces agricoles, naturels et forestiers qui nécessiteraient des compensations environnementales afin que ces dernières ne consomment pas de terres agricoles ;
- de mener une réflexion sur les circulations des engins agricoles et forestiers à l'échelle du PLU ;

- de revoir le règlement écrit de la zone A, en y interdisant les exhaussements et affouillements et en retirant l'adjectif « équestre » et l'exploitation « forestière » et en reprenant la formulation du code de l'urbanisme ;

- de s'interroger sur le classement en zone A des équipements d'intérêts collectifs

- de reprendre le tracé des sites urbains constitués (SUC) sur le règlement graphique en réintégrant dans la lisère des 50 mètres les zones non bâties ou trop dispersées pour être considérées comme un SUC ;

- de compléter les critères de constructions d'extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zone A et N en s'appuyant sur le tableau ci-joint.

La directrice adjointe,  
**Sylvie BLANC**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sylvie Blanc', written over a horizontal line.

**Annexe : Examen simplifié des règlements A et N par la CDPENAF**  
 (nouvelles dispositions issues de la loi n° 2015-99 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques)

Extrait de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

Examen simplifié des règlements A et N par la CDPENAF		
Objet	Extension de l'habitation	Annexes à l'habitation
Dispositions préalables	<ul style="list-style-type: none"> <li>habitation initiale de 60 m<sup>2</sup> minimum</li> <li>surface totale de plancher maximum après travaux ≤ 200 m<sup>2</sup> (existant + extension)</li> </ul>	à différencier des STECAL= nouvelle zone non construite <ul style="list-style-type: none"> <li>Une seule annexe autorisée par construction existante.</li> </ul>
zone d'implantation	en extension (accolée)	inférieure à 20 mètres du bâtiment principal
conditions de hauteur	alignement sur habitation existante au point le plus bas	3,50 mètres à la gouttière <u>et</u> un seul niveau
condition d'emprise, de densité	surface construite maximum = +30 % de l'emprise au sol initial	surface d'emprise au sol limitée à +50 m <sup>2</sup>
<b>sans précision de ces critères dans les règlements de la zone A ou N ou sous-zones, Ah, Nh... la présentation du règlement sera détaillée en séance</b>		

\* si les réserves ne sont pas levées, l'avis est défavorable.  
 Doctrine CDPENAF concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A et N.