

DEPARTEMENT DES YVELINES

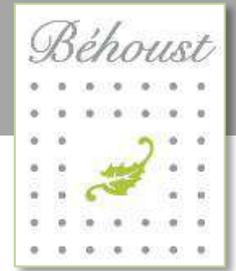
BEHOUST



Plan Local d'Urbanisme

7. Pièces administratives

7.4. Réunion des Personnes Publiques Associées



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Réunion des Personnes Publiques Associées

19 mai 2016

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET DES ORIENTATIONS DU PADD

Les objectifs d'élaboration du PLU

Béhoust dispose d'un **Plan d'Occupation des Sols (POS)** révisé pour la dernière fois le 1^{er} mars 2001.

La commune doit approuver son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** au plus tard en mars 2017; Le POS devient caduc.

→ C'est dans ce contexte et aussi pour intégrer les dispositions des lois Grenelle II et ALUR que la commune a lancé l'élaboration de son PLU. Dans sa **délibération du 6 Octobre 2014**, le conseil municipal a fixé les objectifs de l'élaboration du PLU :

- Intégrer les évolutions législatives, réglementaires et territoriales intervenues depuis l'approbation du POS,
- Préserver l'identité du village en assurant sa valorisation tout en favorisant le renouvellement urbain et un développement adapté et maîtrisé,

La procédure d'élaboration du PLU

- **Rapport de présentation (diagnostic urbain et état initial de l'environnement)**
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- Orientation(s) d'aménagement et de programmation
- Plan de zonage
- Règlement
- Annexes (servitudes, annexes techniques, et autres documents...)

Calendrier prévisionnel

> **Débat du PADD en juin 2016 – Saisine AE**

> **Arrêt du PLU septembre 2016**

> **Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) de septembre à décembre 2016**

> **Enquête publique en janvier 2016**

> **Approbation mars 2017**

Diagnostic territorial

1. Cadrage supra-communal

SDRIF 2013

Orientations du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France sur la commune :

- Préservation et la valorisation des espaces agricoles.
- Partie agglomérée du village en « espace urbanisé à optimiser »
→ objectif de densification de **15% minimum** des espaces d'habitat et des densités humaines à l'échelle communal à horizon 2030. (quartier à proximité de gare)
soit une augmentation minimale de :
Population 2012 : 491 → 564 hab minimum
Logement 2012 : 210 → 241 logts minimum

▪ Extension urbaine :

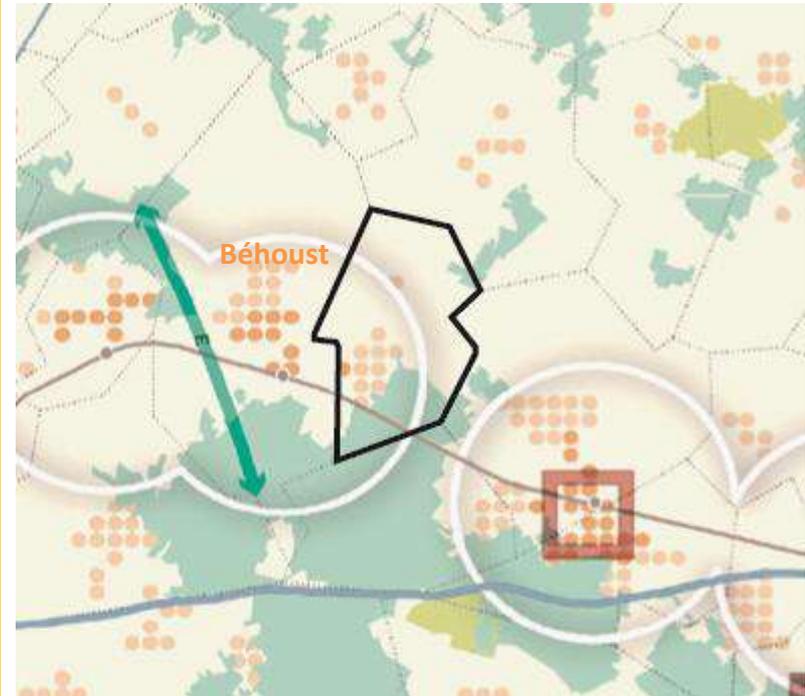
La commune appartient à la catégorie des « bourgs, villages et hameaux » et dispose d'une capacité d'extension de l'espace urbanisé de **5%**

La commune est desservie par une gare dans un rayon de 2km :
Elle dispose d'une capacité d'extension de **5% mobilisable** dans la continuité de l'espace urbanisé.

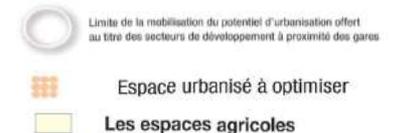
- **Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation au titre des secteurs de développement à proximité des gares:**
Extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

▪ Capacité maximale définie au PAC horizon 2030 : 5 ha

→ pour rappel : Au MOS 2012 : **37,68 ha d'espaces construits artificialisés** et **25,95 ha d'espaces ouverts artificialisés**

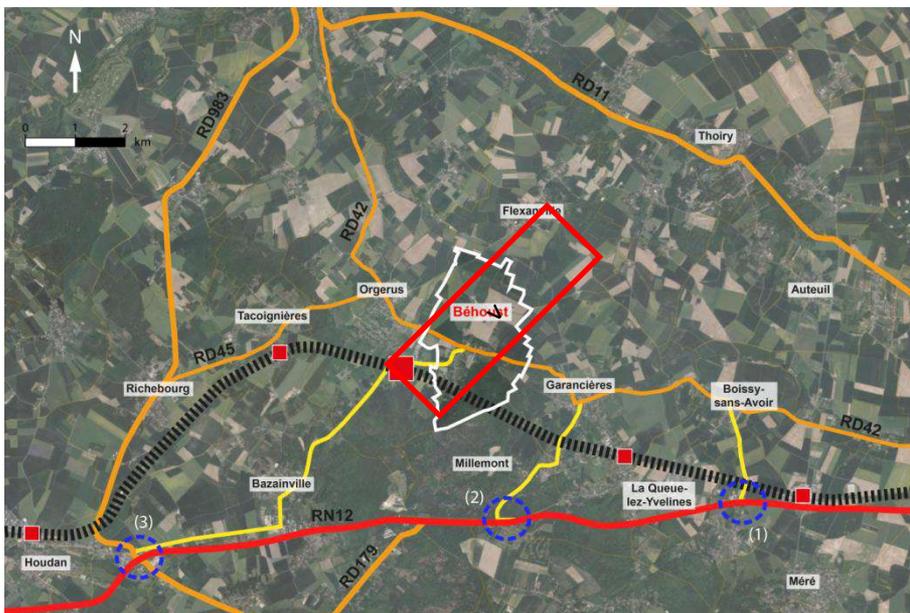


Carte de destination générale du SDRIF 2013



Commune de Béhoust

2. Etat des lieux : Transports et déplacements



Accessibilité routière

- Nationale et régionale : **RN12** au sud
- Intercommunale et communale : **RD 42**

Transport en commun

- **Ferroviaire**

Transilien N : Paris Montparnasse - Dreux.

Gare d'Orgerus/Béhoust à 3 min en voiture du centre village.

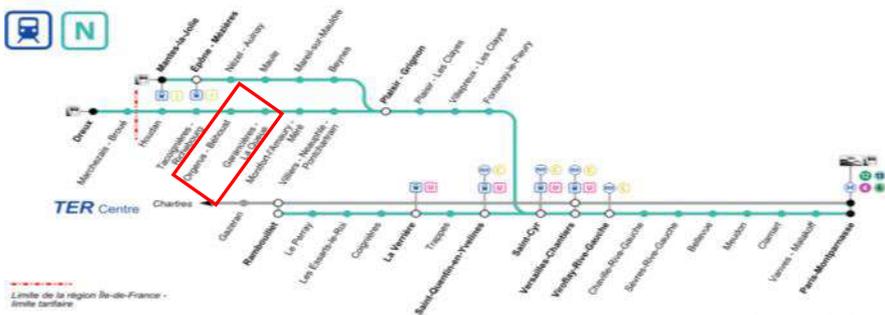
Gare de Garancières.

- **Autobus TRANSDEV Houdan :**

- **Ligne 2 (Montfort-l'Amaury / Dammartin-en-Serve) :** arrêts Mairie et Rue du Moutiers

- **Ligne 67 : (Houdan / Saint-Quentin-en-Yvelines) :** Arrêt Place de la Mairie

- **Ligne (Flexanville /Orgerus) :** arrêts Mairie et Rue du Moutiers



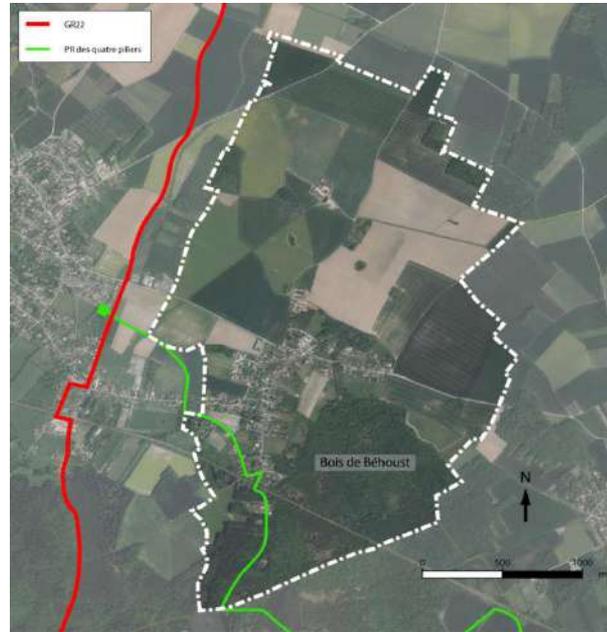
Source : SNCF

2. Etat des lieux : Maillage doux



Chemins ruraux et chemins d'exploitation
(source : Géoportail)

Itinéraires balisés de randonnée pédestre
(source : FFRandonnée, Comité Départemental des Yvelines)



Un maillage doux structuré autour des **chemins ruraux** :

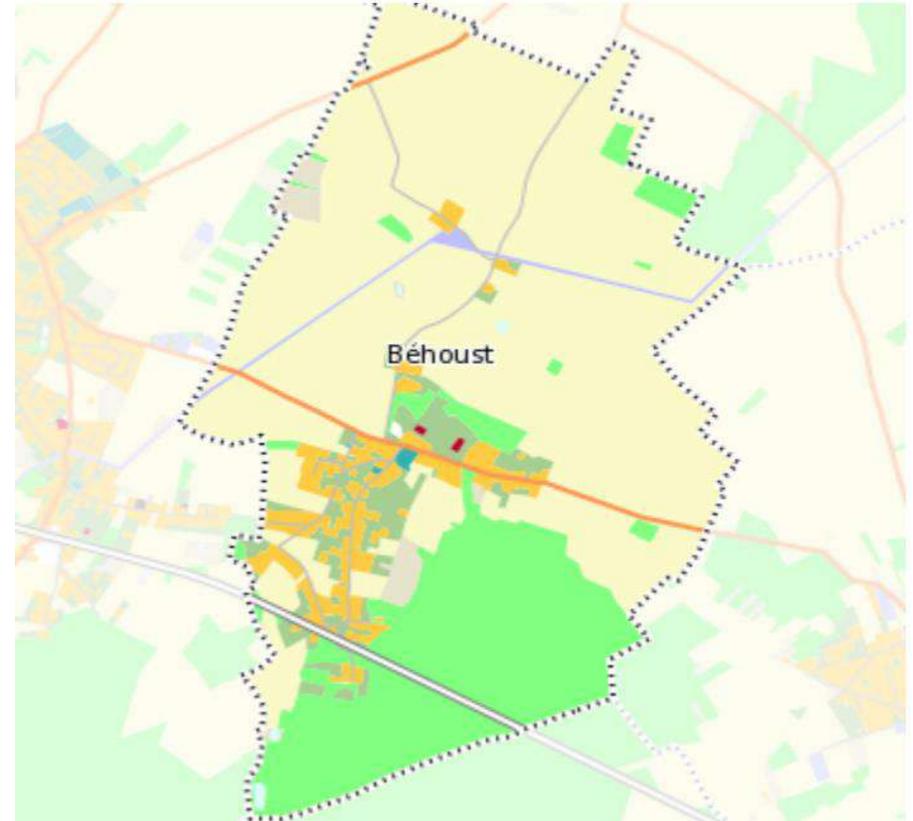
- Ils servent de **chemins d'exploitation** pour accéder aux diverses exploitations et domaines agricoles.
- Ils constituent également des **itinéraires de promenades** au cœur des espaces agricoles, et sont reliés au chemin de grande randonnée qui traverse Garancières.
- Circuits de grandes randonnées pédestres: GR 22 Paris à Richebourg.
- Le chemin de Petite Randonnée des Quatre Piliers.

2. Etat des lieux : Morphologie urbaine

Une occupation du sol rurale :

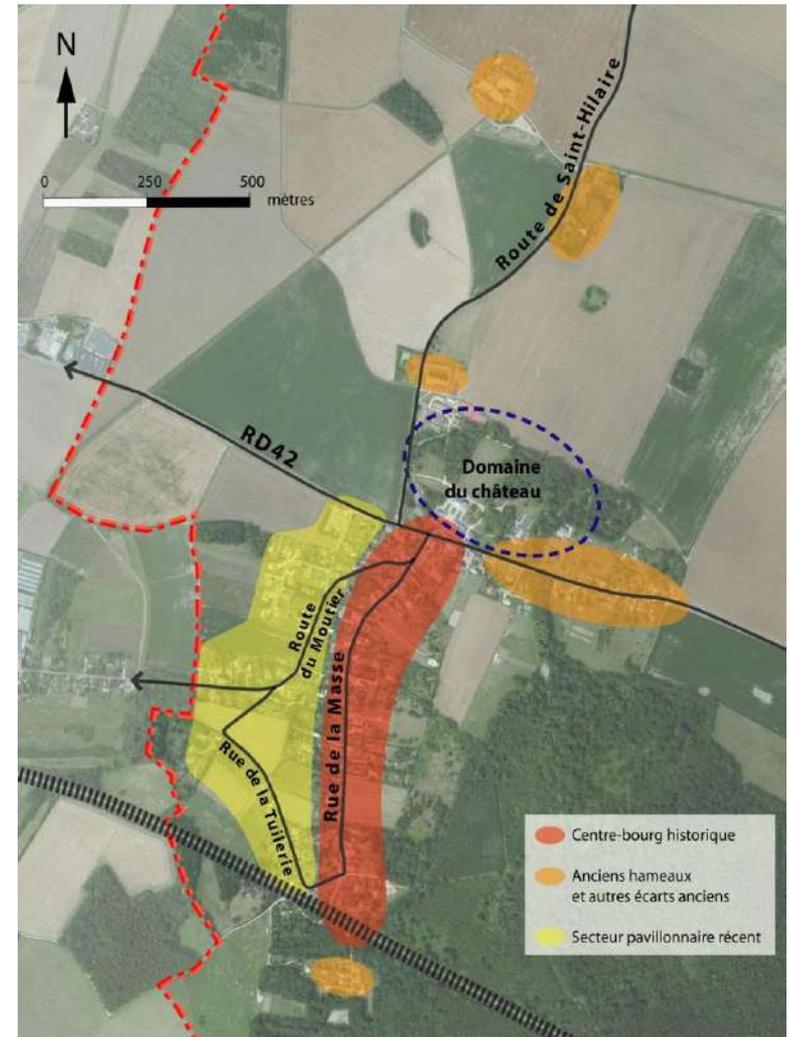
- La commune de Béhoust se caractérise par son caractère rural. Son territoire est en effet occupé à 70% par des zones agricoles consacrées essentiellement à la grande culture céréalière, à 25% par des secteurs boisés et à 5% par des espaces ouverts artificialisés.
- Les secteurs urbanisés, correspondant essentiellement à de l'habitat individuel, représentent environ 7% du territoire.
- Un **domaine bâti bien intégré** dans le paysage.

Occupation du sol en hectares	
1	Forêts
2	Milieux semi-naturels
3	Espaces agricoles
4	Eau
Espaces agricoles, forestiers et naturels	
5	Espaces ouverts artificialisés
Espaces ouverts artificialisés	
6	Habitat individuel
7	Habitat collectif
8	Activités
9	Equipements
10	Transports
11	Carrières, décharges et chantiers



2. Etat des lieux : Morphologie urbaine

- Le village de Béhoust est implanté sur un plateau horizontal marqué par un paysage à la fois agricole et forestier.
- Les espaces naturels et agricoles couvrent près de 90% du territoire ; ils ouvrent le paysage et confèrent à Béhoust un aspect végétal et aéré.
- Le domaine bâti est principalement constitué de maisons rurales anciennes et de pavillons plus contemporains bien intégrés dans le paysage.
- Le tissu urbain de Béhoust est ainsi caractérisé par une faible densité et un habitat implanté isolément, conférant au village un caractère résidentiel bien marqué et spécifique des communes rurales de cette taille.
- Bien que de nombreuses maisons aient été construites durant la seconde moitié du XX^{ème} siècle, **le village conserve remarquablement son aspect d'antan.**



2. Etat des lieux : Morphologie urbaine



Château de Béhoust



7 Rue de la Masse



15 Rue de la Masse



11 Rue de la Masse



Eglise Saint-Hilaire



13 Rue de la Masse



12 Rue de la Masse



Mairie

Quelques éléments de patrimoine intéressants :

- Des bâtiments particuliers : église, ancienne mairie-école, château,
- D'anciennes fermes,
- Des maisons villageoises et bourgeoises,
- Des murs en pierres anciens.

> Certains éléments pourront éventuellement être protégés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



30 Rue de la Masse

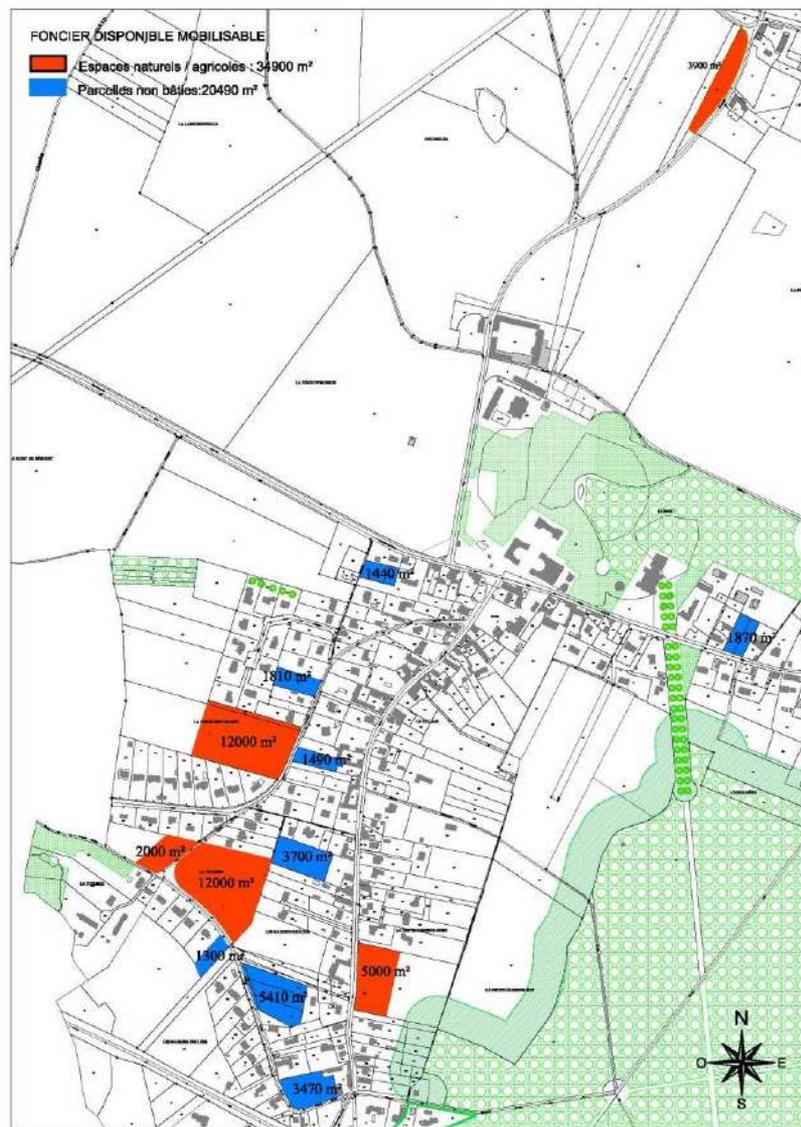
2. Etat des lieux : Disponibilités foncières

Identification des « dents creuses » et espaces non bâtis au sein du village :

- Des **parcelles non bâties** au sein du tissu aggloméré,
- Des **fonds de terrain non bâtis** importants.

> une vigilance particulière doit leur être portée afin de veiller au maintien du cadre de vie des habitants et de la qualité paysagère du tissu résidentiel.

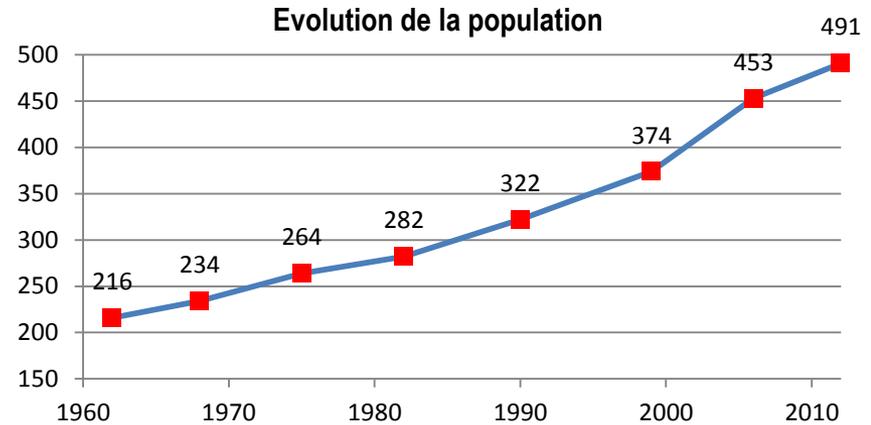
→ Environ **5,3 hectares d'espaces non bâtis** dans l'enveloppe urbaine, dont **3,4 ha d'urbanisation nouvelle** en continuité de l'espace urbanisé. (Capacité maximale au PAC : 5 ha)



2. Etat des lieux : Population

489 habitants au 1^{er} janvier 2013 (données INSEE 1^{ER} janv 2016)

- Une population multipliée par 1,6 en 45 ans,
- Une croissance globalement constante depuis les années 1960, avec un léger ralentissement depuis 2006

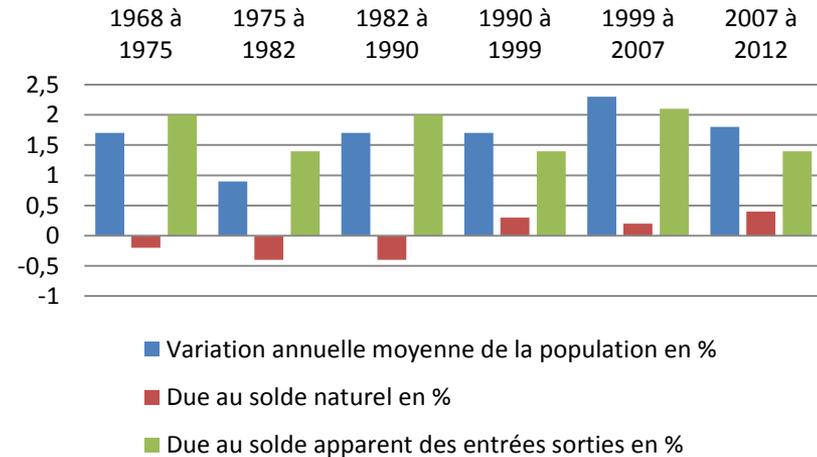


Commune de Béhoust

Une population qui se renouvelle moins

- Un solde naturel positif depuis 1990
- Un solde migratoire positif important,

Les composantes de l'évolution démographique



2. Etat des lieux : Population

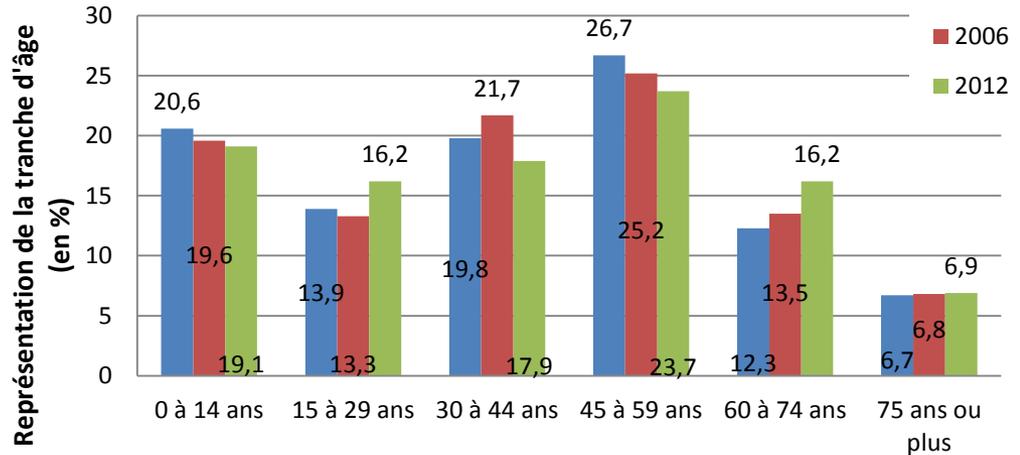
Une population plutôt jeune

- Seulement 19% de plus de 60 ans pour 32,4% de moins de 30 ans,
- Néanmoins, une part élevée et des 45-59 ans en diminution depuis 1999,
- Tendance au vieillissement de la population

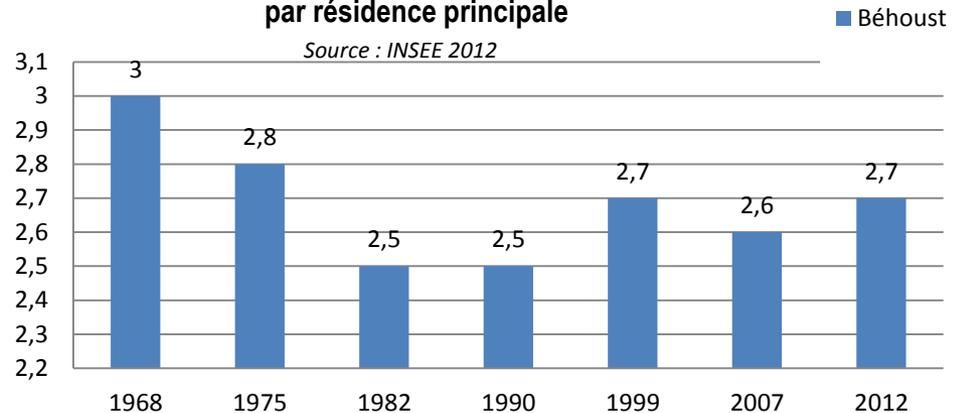
Un desserrement de population

- Diminution progressive de la taille des ménages de 1968 à 1990 et puis augmentation depuis 1990. (liées à l'augmentation du nombre de logements et l'accueil de nouvelles familles sur la commune).

Evolution par grandes tranches d'âge de la population



Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale



2. Etat des lieux : Logements

Une croissance continue du parc

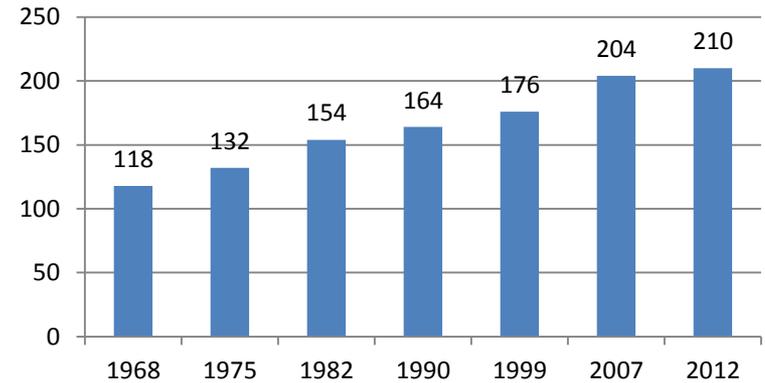
- Progression constante du parc entre 1968 et 2006,
- Ralentissement de la construction entre 2006 et 2012,
- 27% de logements construits depuis 1991,

Un parc homogène

- 86,4 % de résidences principales,
- 100% de maisons,
- 86.40% de propriétaires,
- 71% de grands logements de 5 pièces ou plus.

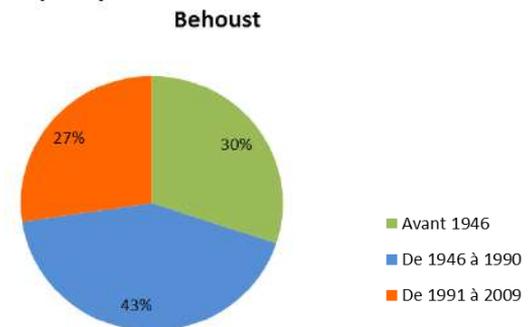
Une population relativement sédentaire (73 % des habitants ont emménagé il y a plus de 5 ans)

Evolution du nombre de logements (source : INSEE)



Commune de Béhoust

Epoques d'achèvement des résidences principales construites avant 2010 (source : INSEE)



2. Etat des lieux : Population active

227 actifs en 2011, caractérisés par :

- Un **taux d'emploi** (part des 15-64 ans ayant un emploi) **important** de 66.8% (68.4% dans les Yvelines),
- Un taux de concentration d'emploi qui diminue fortement (54,1 en 1999 et 34,7 en 2012), ce qui traduit le caractère très résidentiel du secteur
- Un **bon niveau de formation** avec 54,6% de la population active titulaire à minima du baccalauréat (56,1% dans les Yvelines).
- Une **part prédominante de salariés** : 76,6% pour seulement 13,7% d'employeurs et 9,7% d'indépendants,
- Une utilisation très forte du **véhicule personnel** pour se rendre au travail : 69,30%.

Population active (Source : INSEE)

(Données INSEE 2012)	Actifs / taux d'activité	Actifs ayant un emploi / taux d'emploi	Chômeurs / taux de chômage (au sens du recensement)
Hommes	129 soit 77,2%	123 soit 73,7%	6 soit 4,7%
Femmes	98 soit 62%	94 soit 59,5%	4 soit 4,1%
Ensemble	227 soit 69,8%	217 soit 66,8%	10 soit 4,4%

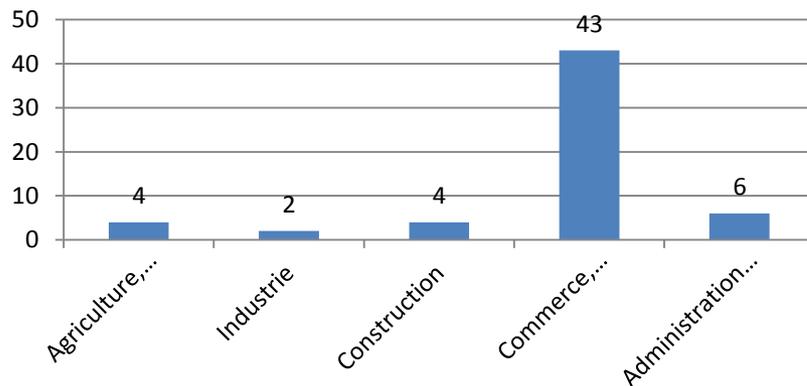
2. Etat des lieux : Activité économique et commerciale

Une activité économique peu développée :

- 59 établissements actifs en 2011 (part importante d'auto-entrepreneur)

Postes salariés par secteur d'activité en 2011 (source : INSEE)

Etablissements par secteur d'activité en 2012



Commune de Béhoust

Emploi sur le territoire (Source : INSEE)

	Emplois dans la zone		Indice de concentration d'emploi	
	1999	2011	1999	2011
Béhoust	83	76	37,7	28,9
Yvelines	497 657	539 663	83,1	84,3
Île-de-France	5 042 724	5 660 253	104,1	104,8

2. Etat des lieux : Equipements

Une offre en équipement public **en rapport avec la taille** de la commune :

- La mairie,
- Le logement communal
- Une école maternelle/primaire
- Un parc paysager,
- Une salle des fêtes polyvalente,
- L'église St-Hilaire,
- Un cimetière,
- Un court de tennis.



Commune de Béhoust

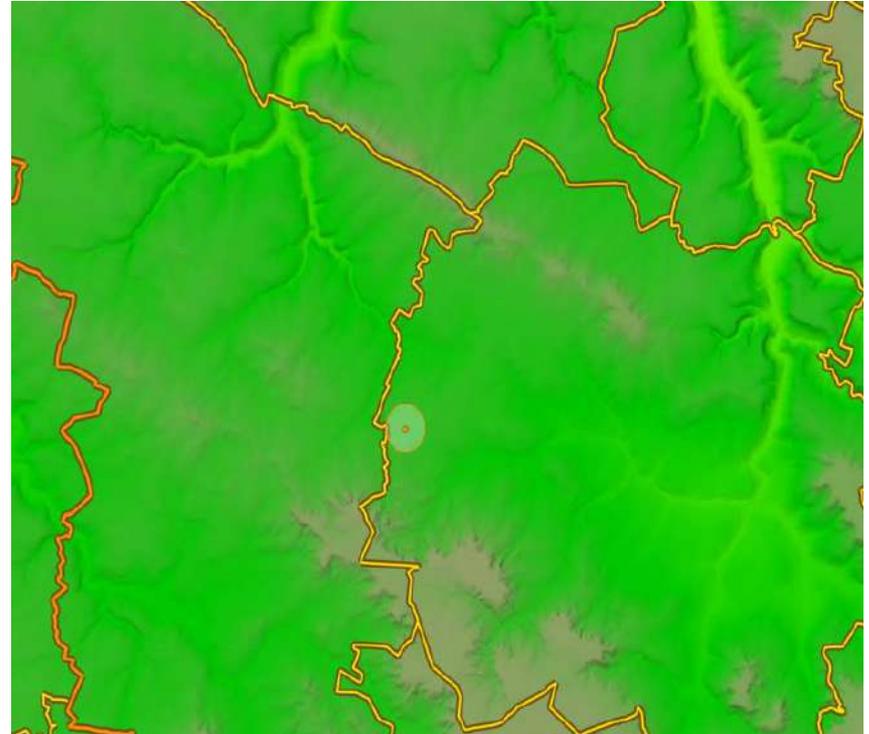
Etat initial de l'environnement

1. Données naturelles : Topographie

Un relief marqué par un plateau faiblement vallonné en légère pente du sud vers le nord.

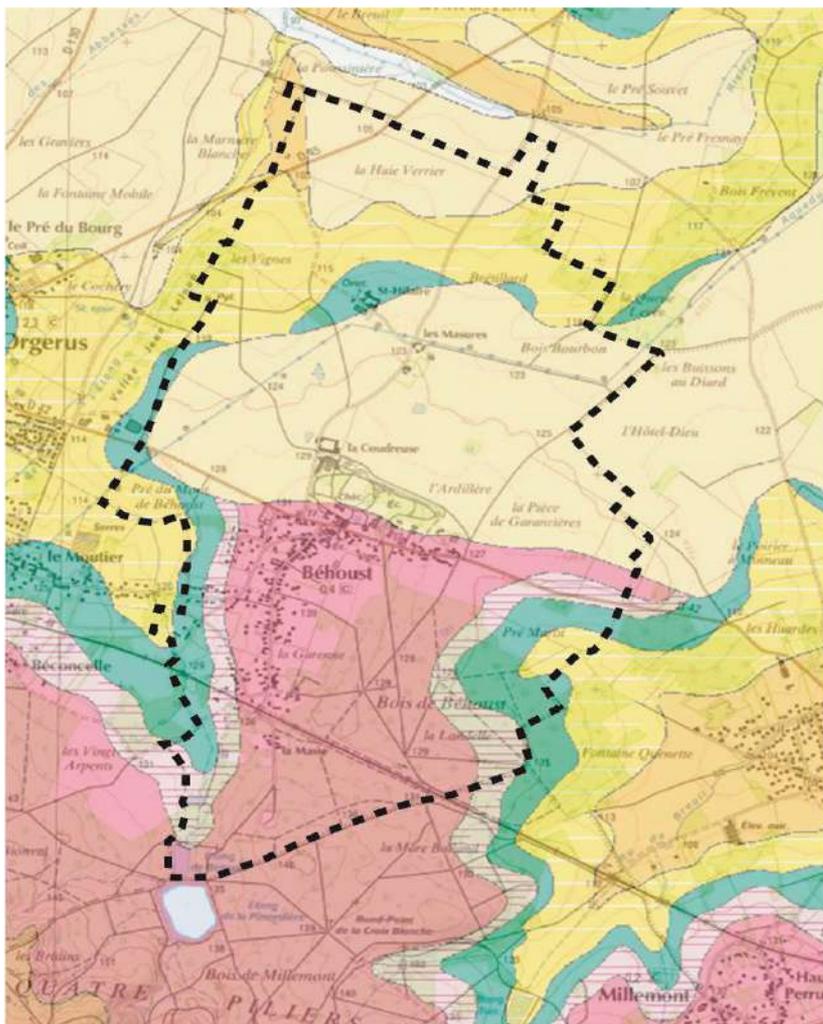
- Une altitude qui varie de 136 m à 113 m NGF

Une planéité du relief qui se traduit par un **paysage agricole très ouvert**, avec des cultures à perte de vue.



Commune de Béhoust

1. Données naturelles : géologie



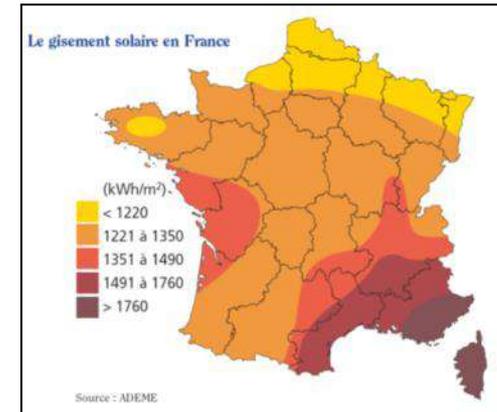
Les grandes formations géologiques sur le territoire de Béhoust sont :

- **Des sables de Fontainebleau.** Ils couvrent la majeure partie de la moitié sud de la commune dont la quasi-totalité du village.
- **Des meulières de Montmorency**
- **Des limons de plateaux**
- **Des marnes ludiennes**
- **Des calcaires de Sannois et des argiles vertes**



1. Données naturelles : Ressources naturelles

Gisement solaire en région Ile-de-France compris entre 1220 et 1350 kWh/m²/an.

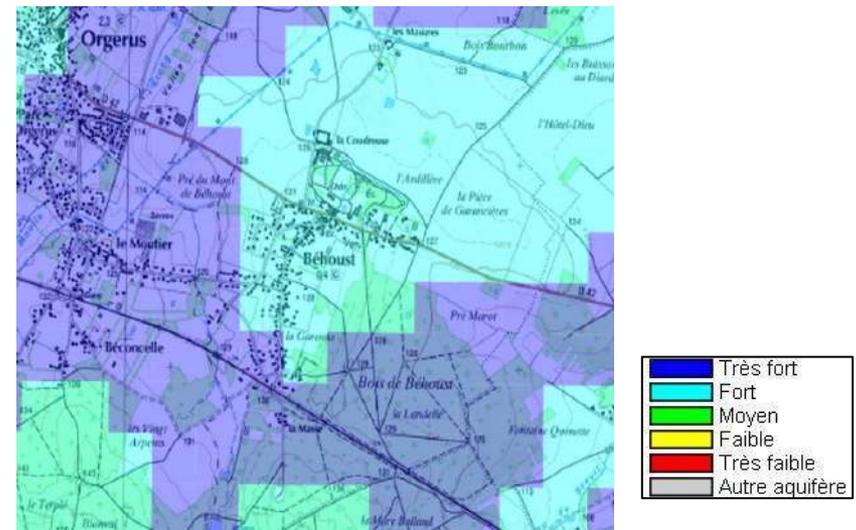


Potentiel géothermique fort sur le village

Cette ressource est majoritairement utilisée dans les grandes entités urbaines pour le chauffage urbain.

A Béhoust, cette énergie renouvelable pourrait être utilisée pour le **chauffage par les particuliers** désireux d'agir en faveur de l'environnement, suivant la profondeur de la source et donc le coût de mise en œuvre.

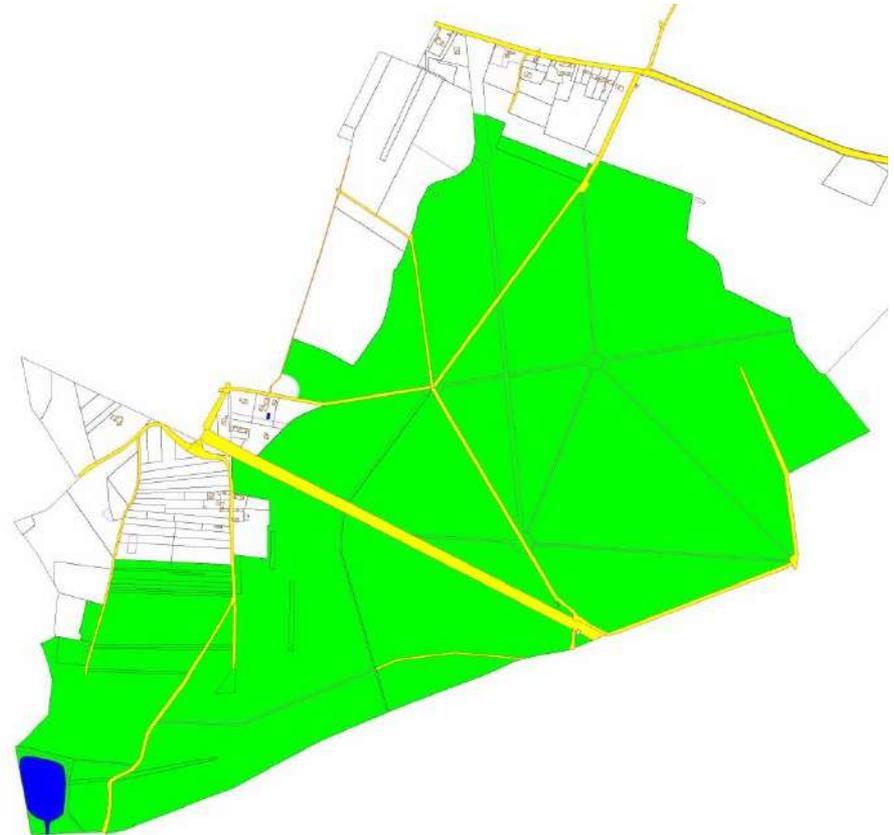
Potentiel géothermique (Source : BRGM)



2. Patrimoine naturel : Espaces boisés

Béhoust est concerné par le périmètre de classement du massif de Rambouillet. Ainsi, une bande d'inconstructibilité d'au moins 50 mètres en lisière de forêt est exigée.

- Le bois de Béhoust au Sud, s'inscrit dans le cadre de la forêt des Quatre Piliers.
- Les bosquets d'arbres de dimensions réduites dispersés au milieu des champs de même essences que la forêt constituent des réserves à gibiers.

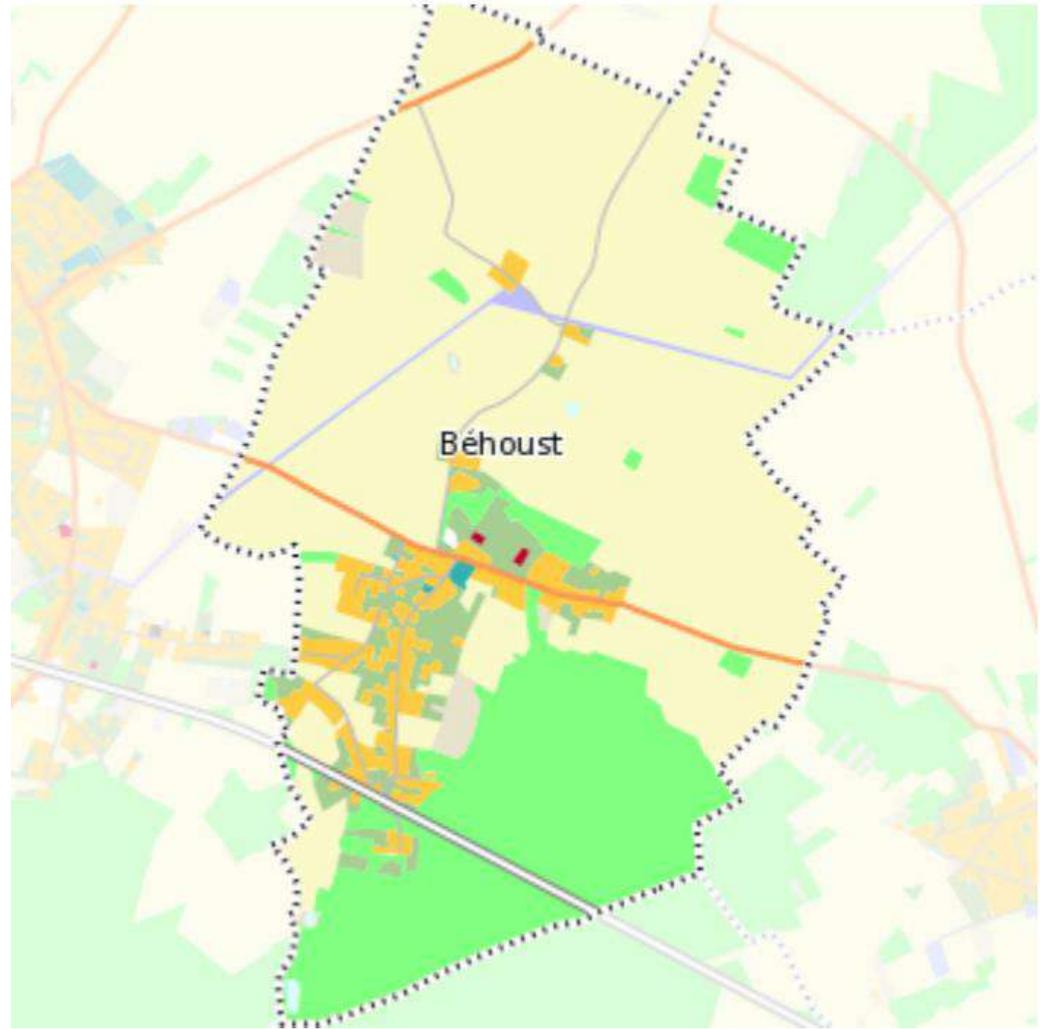


Commune de Béhoust

2. Patrimoine naturel : Espaces Agricoles

71,8% de terres agricoles à BEHOUST

Ce sont des espaces agricoles de grandes cultures. Compte tenu des modes d'exploitation actuels, la flore de ces espaces agricoles est pauvre en diversité et ne présente pas d'intérêt particulier.



Commune de Béhoust

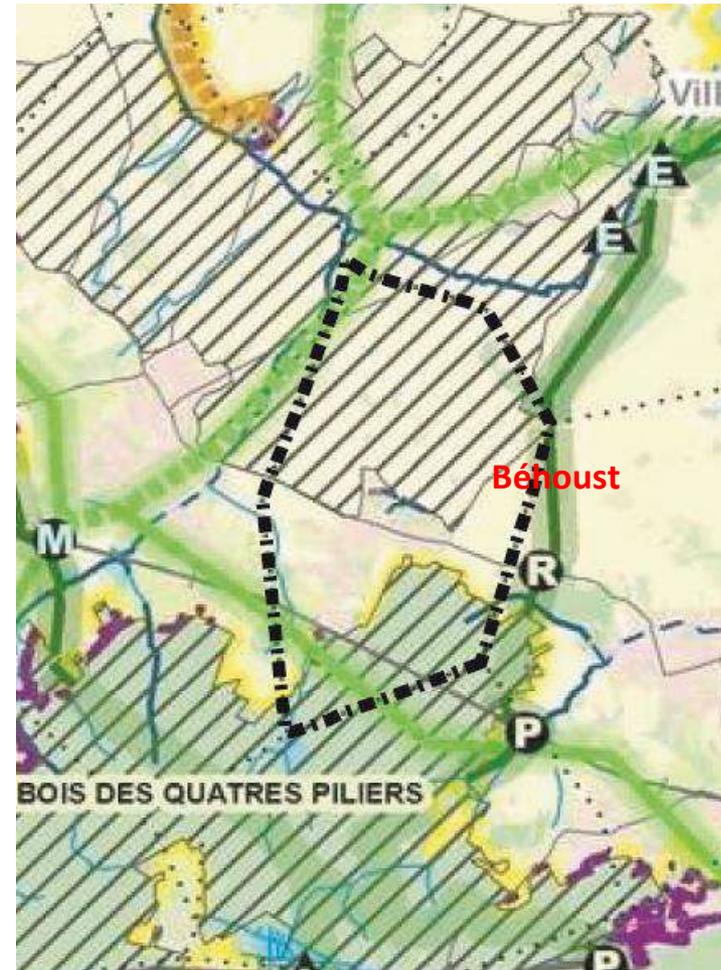
2. Patrimoine naturel : Continuités écologiques

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue) qu'il s'agit de préserver ou de restaurer.

Objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique sur la commune :

La carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE révèle les éléments suivants sur le territoire de Béhoust :

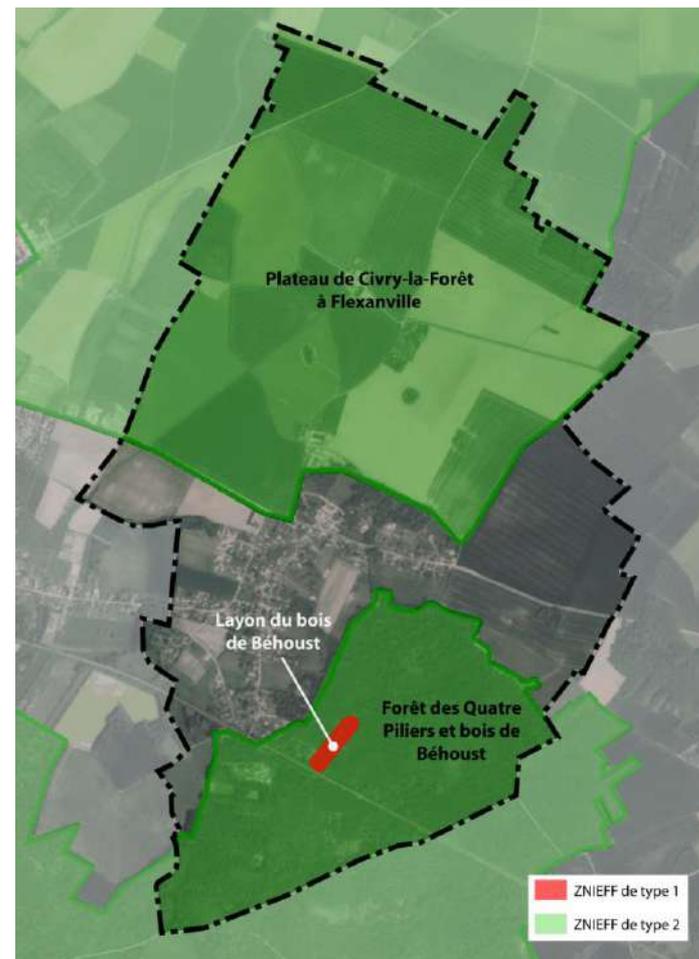
- La présence de deux importants réservoirs de biodiversité ; l'un dans la moitié Nord de la commune, l'autre au sud couvrant la forêt de Béhoust,
- La quasi absence de trame bleue,
- Un corridor fonctionnel diffus au sein du réservoir de biodiversité du Sud de la commune.



2. Patrimoine naturel : Les protections

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de protéger des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

- **La ZNIEFF de type 1 du layon du bois de Béhoust**, lande humide en mélange avec du molinion.
- **La ZNIEFF de type 2 de la forêt des Quatre Piliers et du bois de Béhoust**, grand massif forestier ,comprenant quelques zones humides.
- **La ZNIEFF de type 2 du plateau de Civry-la-Forêt à Flexanville**, vaste zone sur le plateau agricole où est implanté un ou plusieurs noyaux de population de chouette chevêche.

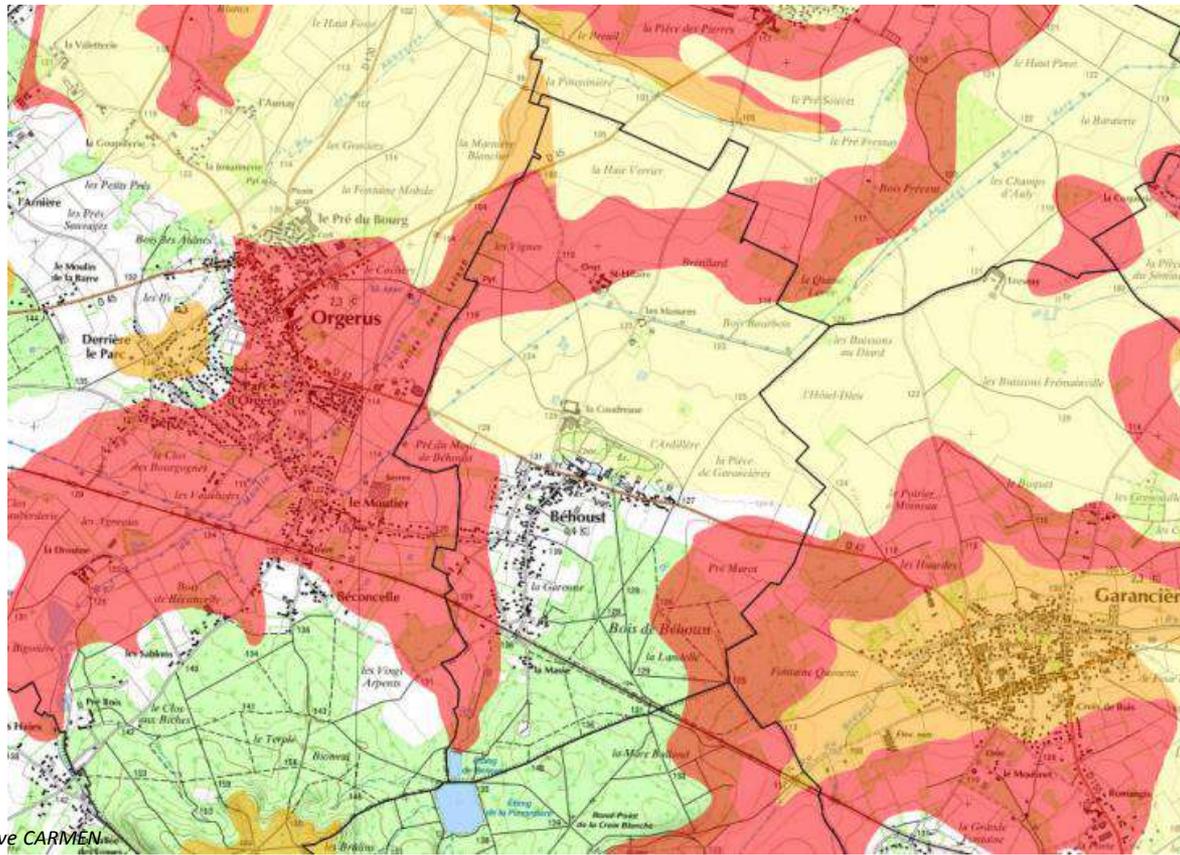


3. Risques et nuisances : Les risques naturels

Risques naturels :

- l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, notamment à l'ouest du village,

Aléa retrait-gonflement des argiles (source : BRGM)



Carte interactive CARMEN

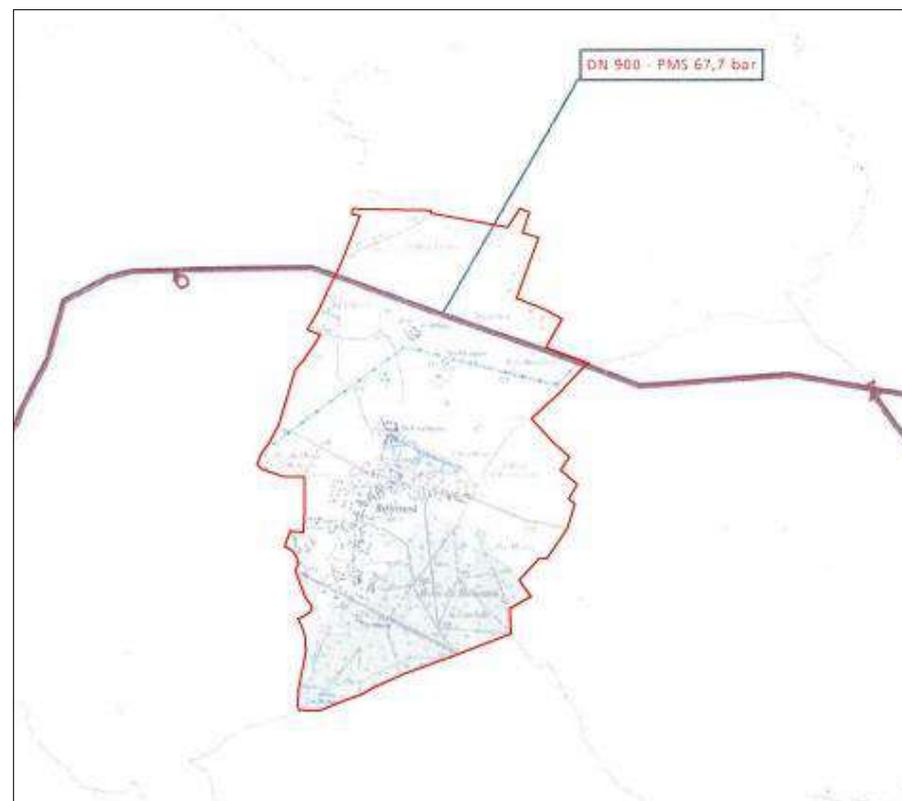
3. Risques et nuisances : Les risques technologiques

Plan de localisation de la canalisation de gaz haute pression

(Source : GTRgaz)

Présence des risques technologiques suivants :

- **Risque d'exposition au plomb,**
- **Risque lié à l'amiante,**
- **Risque lié au transport de matières dangereuses** (présence d'une canalisation de gaz à haute pression).
- **Stockage souterrain de gaz:** Béhoust est incluse dans le périmètre de protection de 10km autour du site de stockage souterrain de gaz. Canalisation de gaz MONTOIR-BEYNES



Orientations du PADD

Les grands axes du PADD

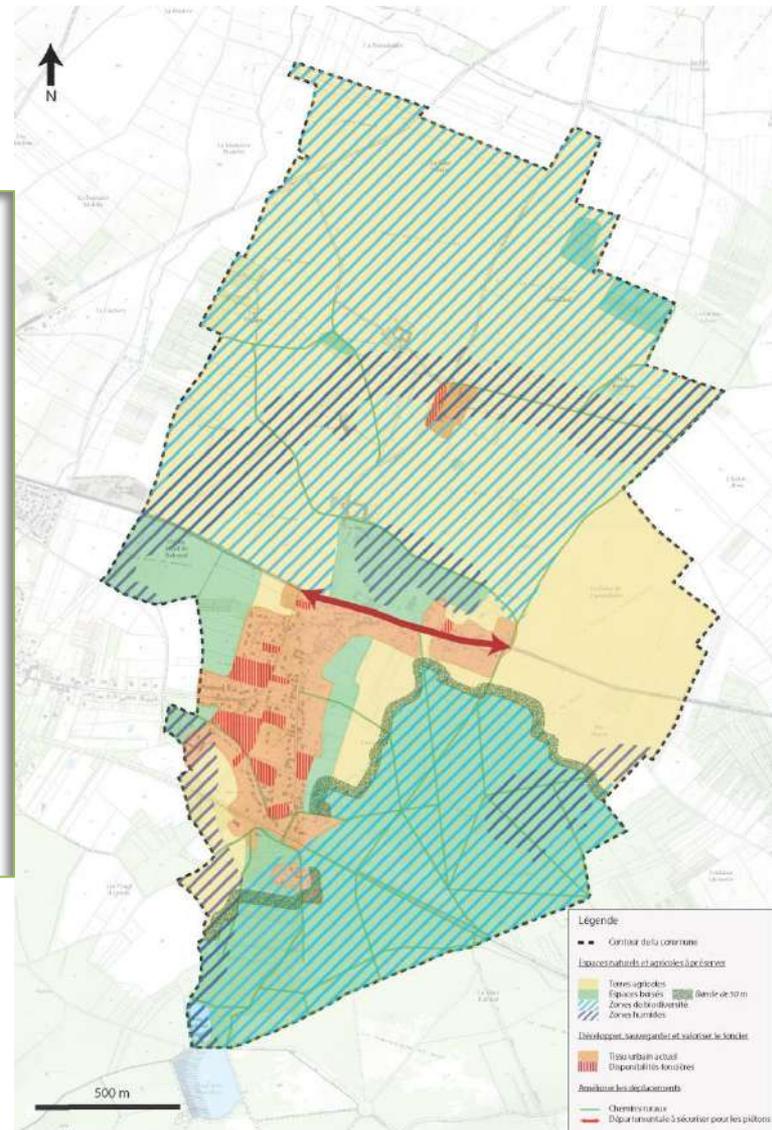
1- Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain

2- Préserver la qualité du cadre de vie

3- Soutenir l'économie locale

4-Préserver l'environnement

5-Améliorer la mobilité et les déplacements



1- Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain

• MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

- ✓ La commune a un objectif de croissance démographique modérée de l'ordre de 15% sur une dizaine d'années.

• DEVELOPPER ET DIVERSIFIER MODEREMENT L'OFFRE DE LOGEMENTS

- ✓ **Poursuivre une politique résidentielle attractive :**
 - En favorisant la diversité de l'habitat en autorisant l'urbanisation des terrains non bâtis dans le village, Rue de la Tuilerie et Rue de la Masse.
 - Par le changement de destination autorisé et la réhabilitation en logements dans les anciens corps de fermes.

• LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- ✓ **réalisation d'un inventaire du foncier mobilisable :**
 - **Foncier encore disponible notamment les dents creuses ;** L'inventaire de l'ensemble de ces terrains non bâtis insérés dans le tissu constitué représente une surface d'environ **2,3 hectares**.
 - **Foncier identifié à vocation agricole ou naturelle au MOS 2012 et situé au sein de l'espace urbanisé ;** Ces espaces mobilisables dans le cadre du présent PLU représentent une surface de l'ordre de **3 hectares**.
 - **Les projections de constructibilité à horizon 10/12 ans** peuvent être évaluées à une quarantaine de logements soit un rythme de construction de l'ordre de 4 par an. (Rétention foncière de 40% Horizon 10 ans)
 - **Pas de modification des contours du village ; Le potentiel de l'urbanisation est inséré dans le village aggloméré.**
- ✓ **Les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont donc pris en compte puisque l'enjeu d'augmenter l'offre de logements se traduit sans extension des limites du village.**

2- Préserver la qualité du cadre de vie

• **PRESERVER LE CADRE RURAL ET AGRICOLE DU VILLAGE**

- ✓ La commune a la volonté de conserver la majorité des espaces agricoles, à l'exception de quelques parcelles (difficilement exploitables ou non exploitées) insérées dans le village qui pourraient permettre d'assurer une meilleure continuité de l'espace urbanisé.

• **PROTEGER LE PATRIMOINE RURAL ET ANCIEN**

- ✓ Couverture de l'ensemble du village ancien par le périmètre de protection de 500 m lié au Château de Béhoust et à son parc.
- ✓ Ce patrimoine rural ancien fera l'objet de mesures de protection dans le règlement afin d'encadrer tous les travaux de rénovation ou d'extension de ce bâti. Les nouvelles constructions devront s'intégrer et s'harmoniser avec les constructions existantes.

• **MAINTENIR LE CARACTERE RESIDENTIEL PAYSAGER**

- ✓ Prévoir une couverture végétale importante (aménagement de jardin, plantation d'arbres à grand développement et de haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité ;
- ✓ Fixer des prescriptions pour maintenir et améliorer la qualité des clôtures et prévoir un traitement végétal entre la construction et la rue ;
- ✓ Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements ;
- ✓ Les franges de l'urbanisation doivent être réservées aux espaces verts afin de garantir une transition harmonieuse avec les zones naturelles environnantes

• **PRESERVER LE FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS**

- ✓ L'objectif de la commune est de préserver et d'assurer le fonctionnement de ces équipements publics et sportifs. L'accroissement de la population permettra de maintenir un effectif suffisant de certains équipements dont l'école.

3- Soutenir l'économie locale

• **PRESERVER ET VALORISER L'ECONOMIE AGRICOLE**

- ✓ Préservation de l'espace, du paysage et de l'activité agricole. La commune adoptera une réglementation en faveur de la conservation de ces espaces et à la préservation de la qualité du paysage en encadrant les possibilités d'implantation des constructions nécessaires aux exploitations.
- ✓ Réflexion sur le devenir du patrimoine bâti agricole. C'est pourquoi, la commune souhaite permettre une diversification de l'activité agricole notamment en autorisant, pour certains corps de ferme, un changement de destination.

• **ACCOMPAGNER L'INITIATIVE COMMERCIALE ET ECONOMIQUE**

- ✓ La commune est favorable à toute implantation de services, entreprises, commerces de proximité susceptibles de permettre la création de nouveaux emplois sur le territoire.

• **INCITER AU DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- ✓ Pour renforcer l'attractivité du territoire, il est important de mettre en place des réseaux de communication performants pour notamment favoriser le télé-travail.
- ✓ Le développement de ces réseaux est porté par le département des Yvelines qui permettra prochainement l'accès à la fibre à échéance 2020 aux habitants et aux entreprises.

4-Préserver l'environnement

- **CONFIRMER LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES ESPACES BOISES CONSTITUANT LA TRAME VERTE**
 - ✓ Tous ces espaces doivent bénéficier de protections adaptées à leur localisation et à leur usage. La forêt des quatre piliers est un site porteur d'enjeux forts en termes de biodiversité ; sa protection en EBC est maintenue.
- **PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LES MOUILLÈRES CONSTITUANT LA TRAME BLEUE**
 - ✓ Le zonage et le règlement permettront de mettre en place des mesures de conservation qui permettront le maintien de la biodiversité.
- **TRAITER LES FRANGES DE L'URBANISATION**
 - ✓ Favoriser des traitements paysagers et des espaces de pleine terre pour que la transition se fasse de manière douce et naturelle.
- **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES SUR LE TERRITOIRE**
 - ✓ Les retraits-gonflements des sols argileux et les zones humides. Il conviendra d'adapter les fondations et la structure des bâtiments et éviter les infiltrations d'eau.
 - ✓ Les zones humides sont classées en zone naturelle afin d'éviter leur dégradation. Aucune construction ne pourra donc être faite sur ces zones.
- **FAVORISER LES DÉMARCHES ENVIRONNEMENTALES**
 - ✓ Encourager la rénovation thermique des bâtiments les plus anciens,
 - ✓ Encourager et inciter à l'implantation de système d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques, panneaux solaires photovoltaïques),
 - ✓ Mieux gérer les ressources en eau en limitant l'imperméabilisation et en favorisant l'infiltration ou la récupération des eaux à la parcelle ,
 - ✓ encourager et sensibiliser au tri sélectif des déchets,
 - ✓ Préserver la biodiversité présente sur la commune

5-Améliorer la mobilité et les déplacements

- **POURSUIVRE LES ACTIONS DE RÉFECTION DE LA VOIRIE**

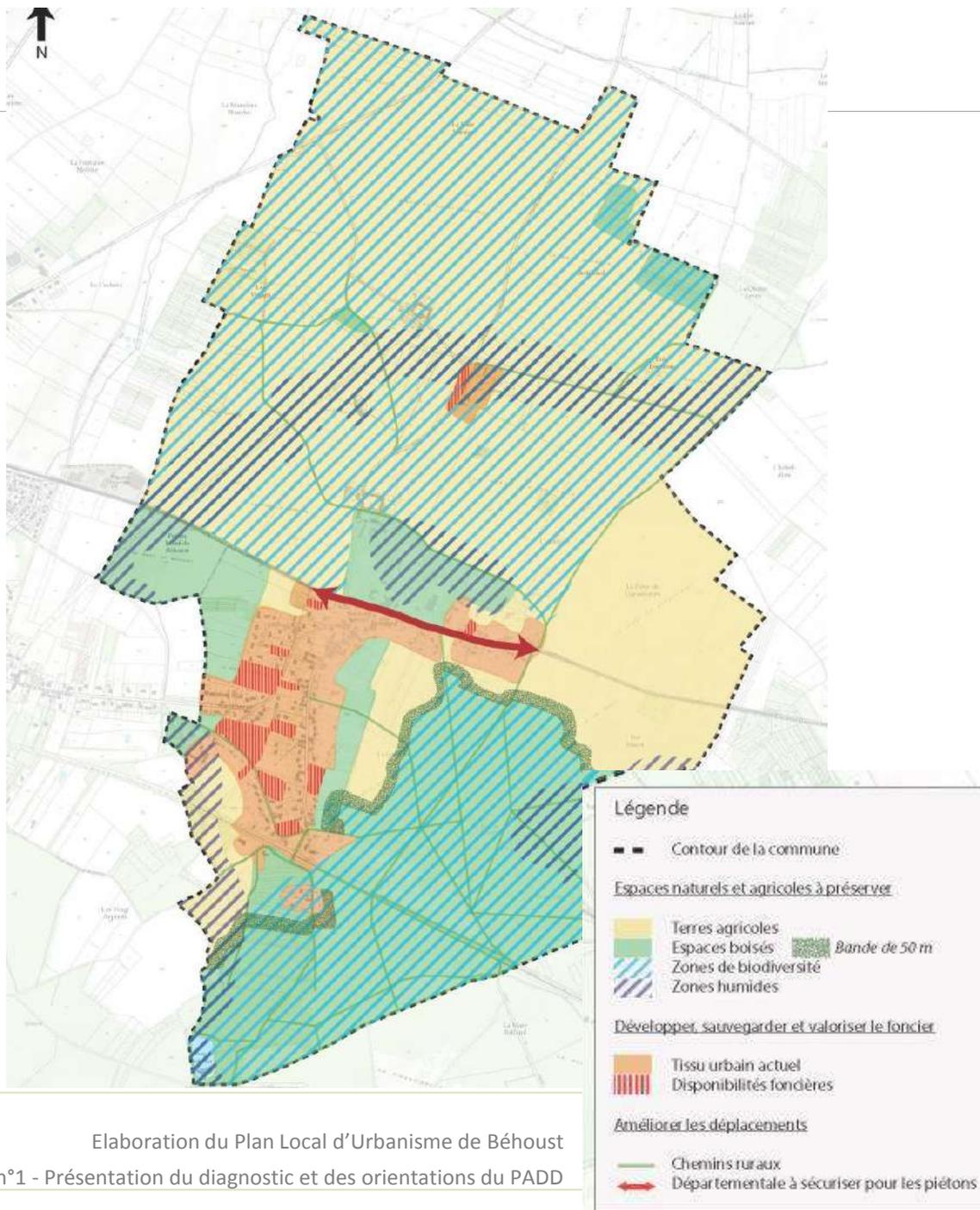
- ✓ La départementale est l'axe principal de la ville et où la circulation est importante. La commune sollicitera le conseil départemental pour l'aménagement de trottoirs afin d'assurer la sécurité des piétons.

- **RENDRE LE RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN PLUS ATTRACTIF**

- ✓ La commune sollicitera le STIF pour renforcer l'offre de bus et ainsi faciliter les déplacements des béhoustiens le week-end ou aux heures creuses de la journée.

- **VALORISER LE RÉSEAU DE PROMENADES**

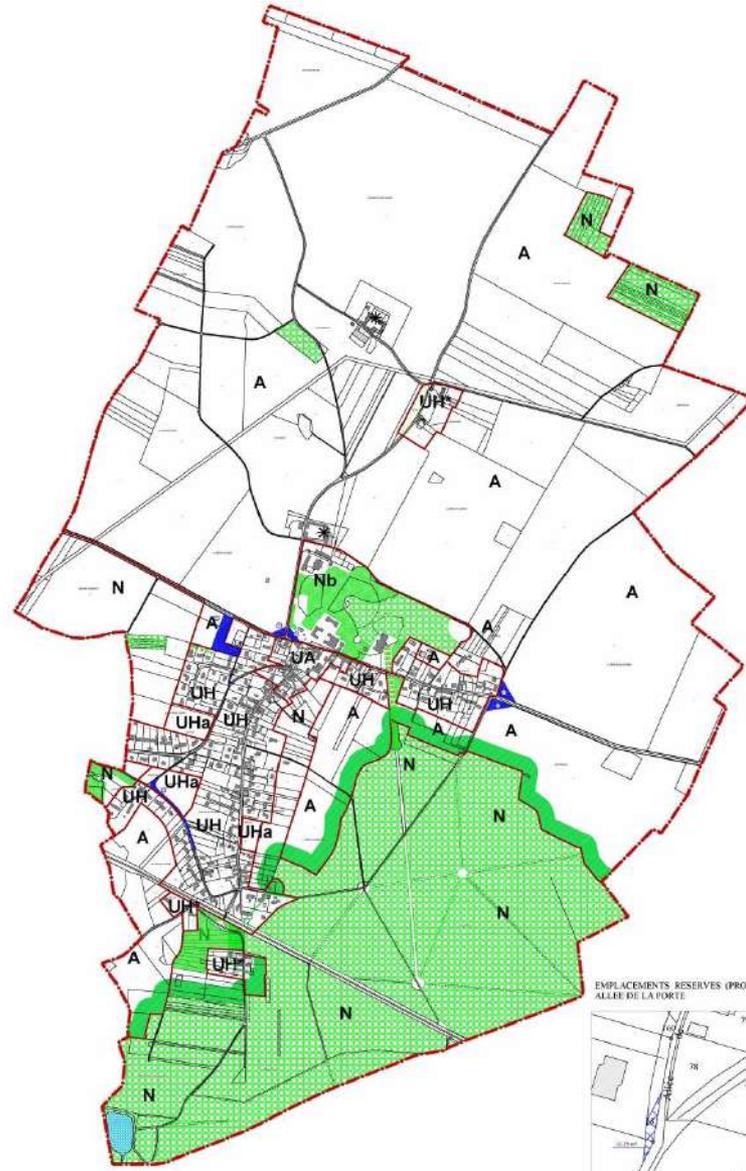
- ✓ Ce réseau de cheminements doit être valorisé et les chemins ruraux pourront constituer de véritables itinéraires de promenades à travers la commune. Pour cela, une signalisation plus importante sera mise en place pour les signaler. Une carte des différents itinéraires pourrait être mise en place par exemple.



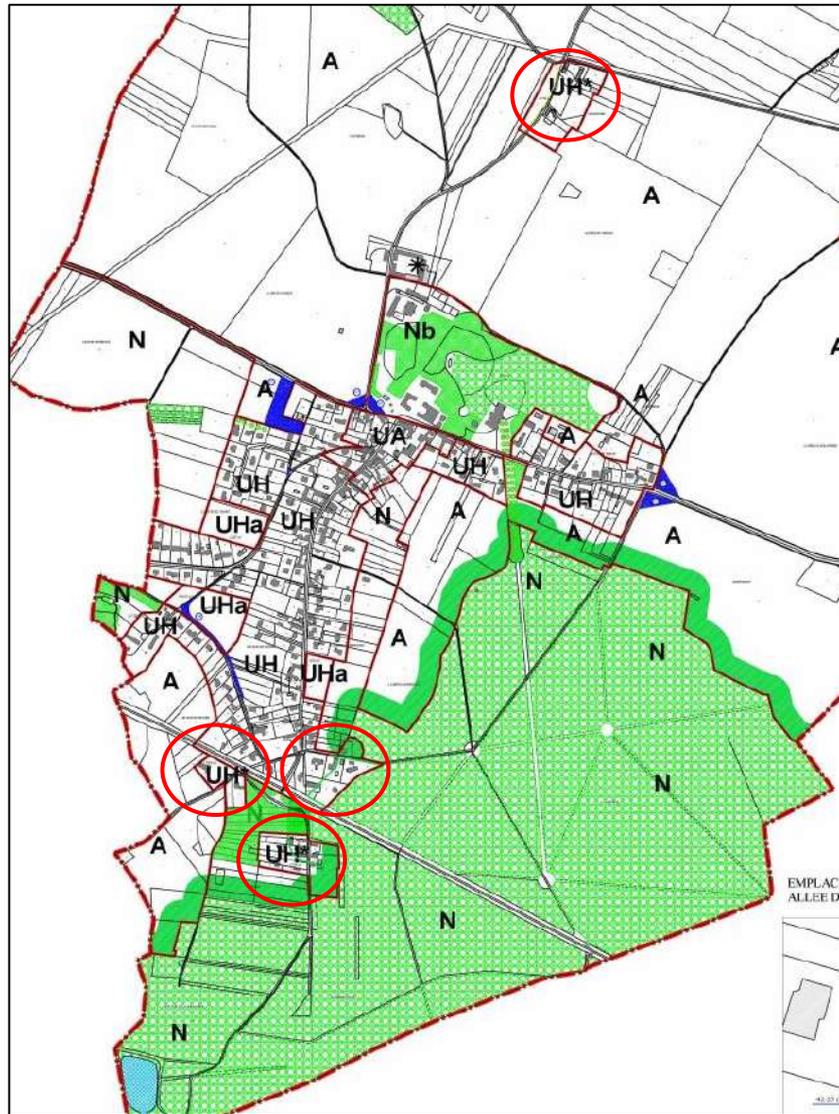
Le projet réglementaire

- **Projet du plan de zonage**
- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- **Le projet de règlement**

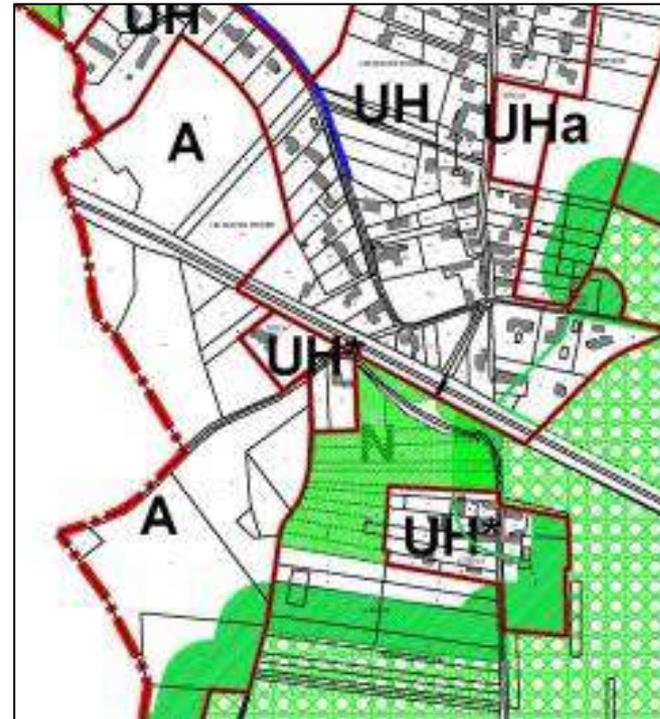
Le projet de zonage



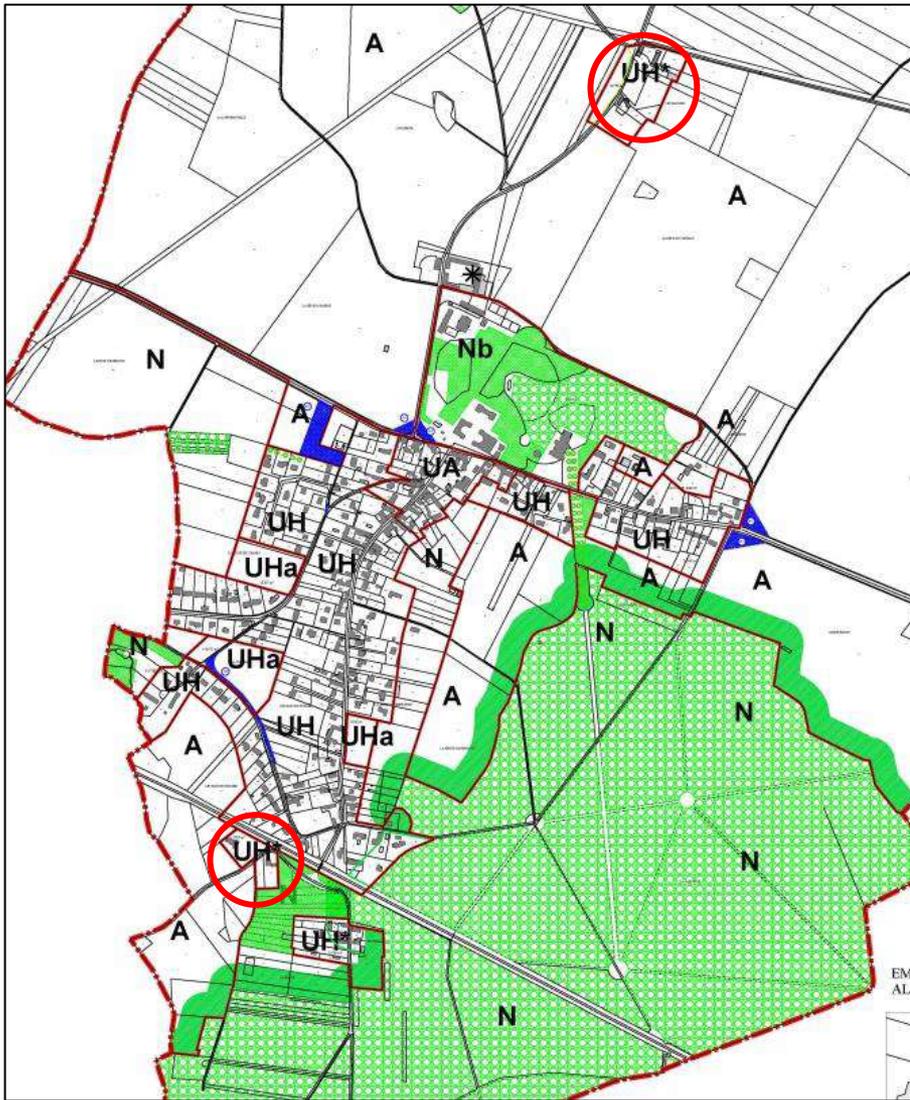
Le projet de zonage – Les zones NB



Suppression des zones NB :
Terrains aujourd'hui viabilisés
et construits → UH

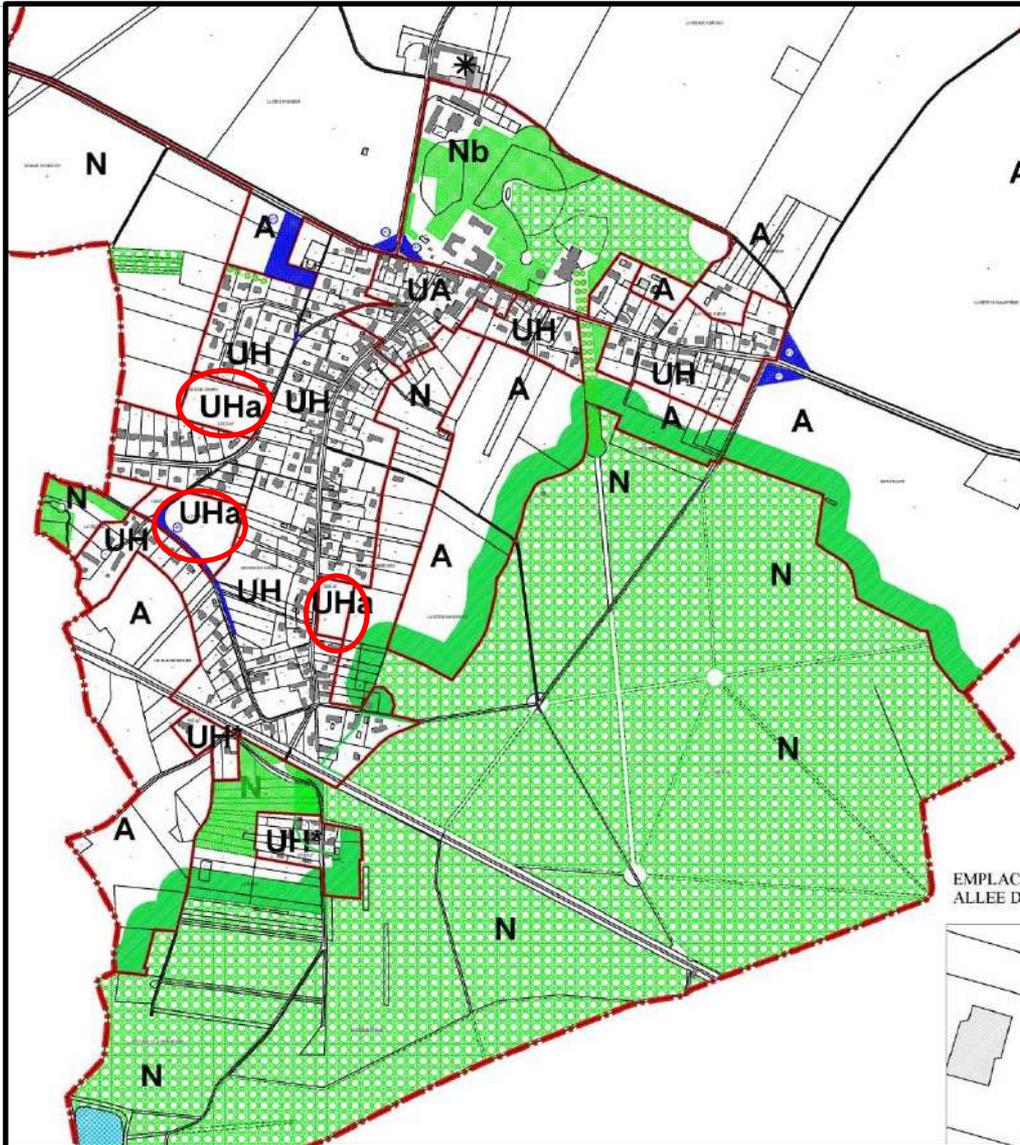


Le projet de zonage – Création d'un secteur UH*



Création d'un secteur UH* pour 2 secteurs classés en zone NB. Secteurs aujourd'hui bâtis mais assainissement individuel.

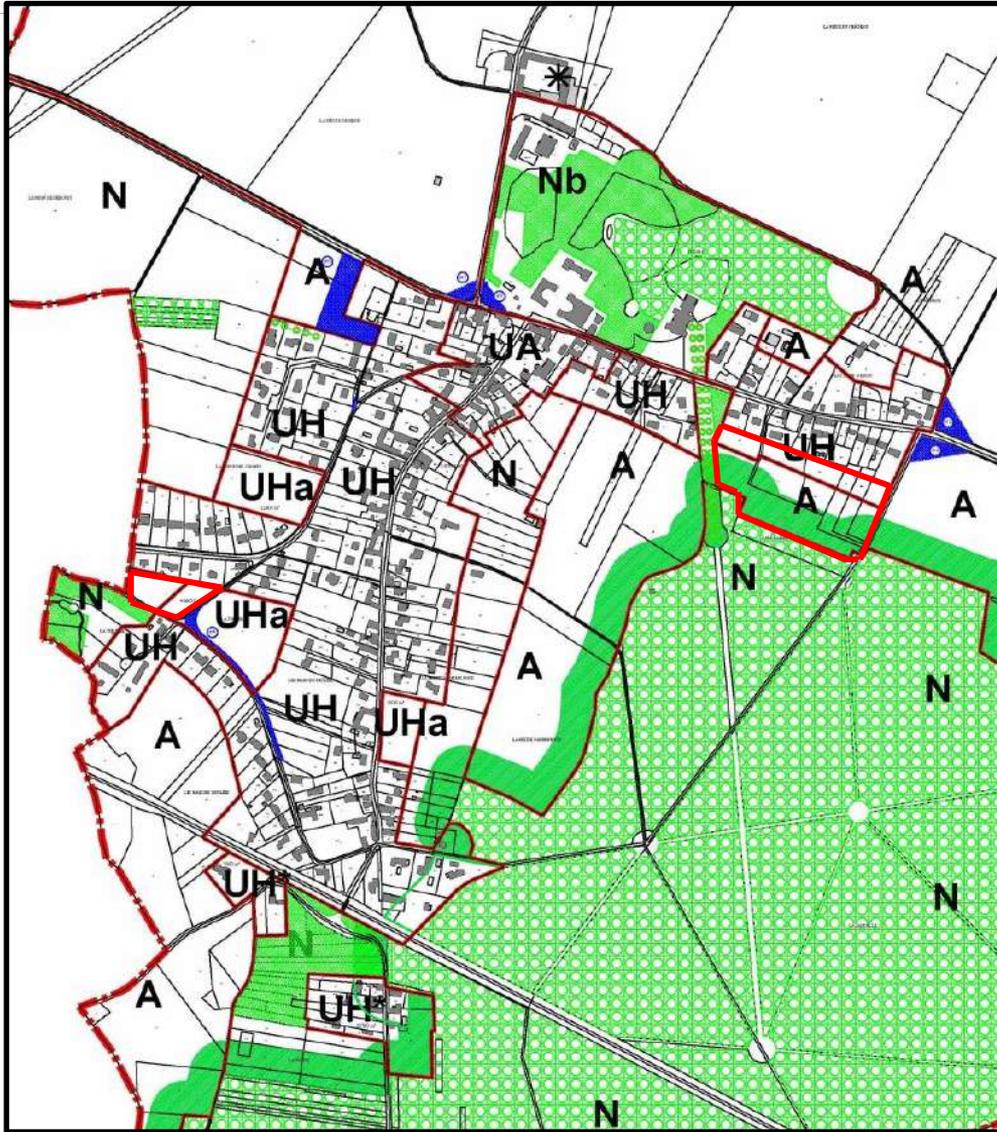
Le projet de zonage – Création d'un secteur UHa



- **Création d'un secteur UHa** – Secteurs de la commune où l'urbanisation et la constructibilité est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Commune de Béhoust

Le projet de zonage – Le devenir des zones NA



Secteur de la Tuilerie :

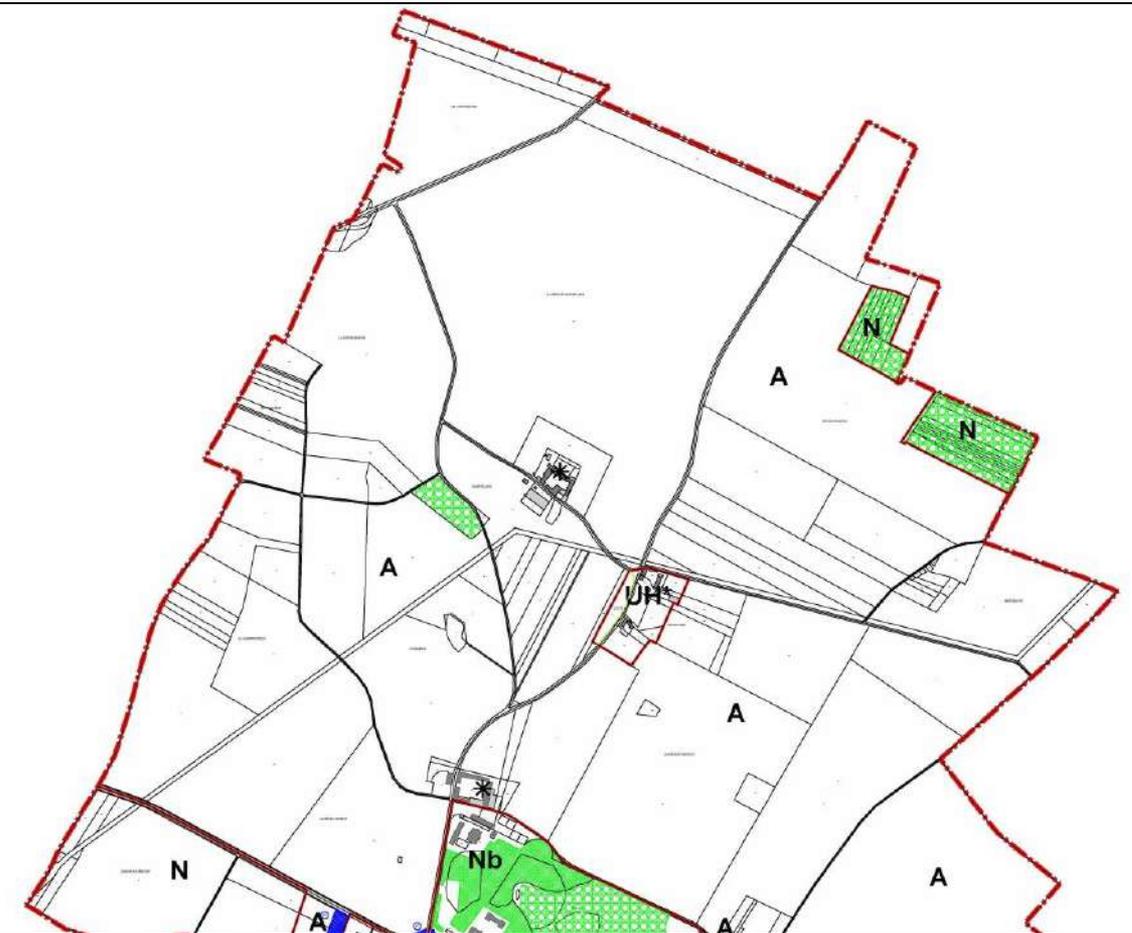
Intégration pour partie en zone UH – Fond de terrain en zone N

Secteur Nord :

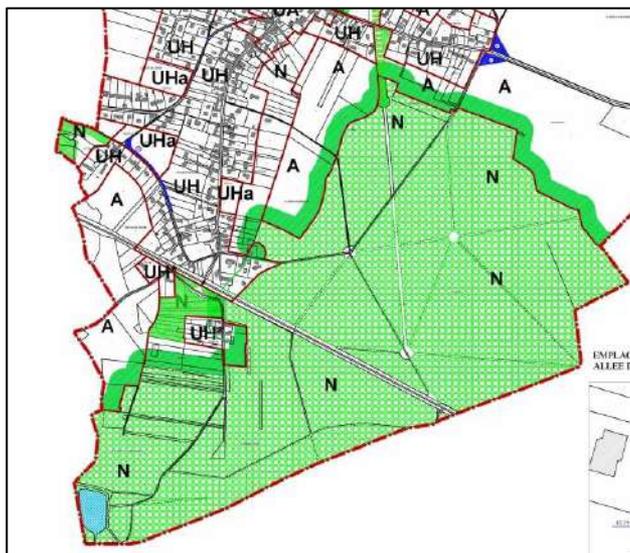
Réintégration en grande partie en zone A – Le fond des terrains bâtis classé en zone UH

Le projet de zonage – A et N

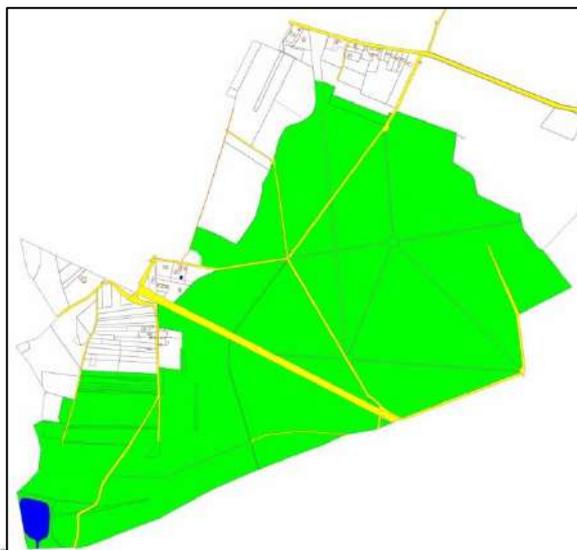
- Instauration d'étoiles sur les fermes afin d'autoriser le changement de destination
- Extension de UH* en lieu et place de NB et NC dans le secteur des Masures (terrains viabilisés).



Le projet de zonage – Les EBC et la lisière forestière



- Report de l'EBC correspondant au massif de la forêt de protection et de la lisière forestière.
- **Création de 2 Secteurs Urbains Constitués (SUC)** correspondant à des zones bâties classées en zone U.



Le règlement du POS (Synthèse)

	UA	UH	UM	NA	NB	NC	ND
Art 1 : Occupations du sol admises	Habitations Equipements publics Commerces<400m ² Restaurants Artisanat Activités non polluantes	Habitations Restaurants<250m ² Artisanat<250m ² Activités non polluantes <250m ²	Constructions, Installations liées aux activités ferroviaires.	Habitations Equipements publics	Habitations	Constructions, installations directement liées aux activités agricoles (dont ICPE) Constructions liées aux équipements d'infrastructure Installations d'amélioration de l'environnement<500m ² Constructions agricoles à proximité immédiates de bâtiments agricoles	Extensions mesurées des bâtiments existants Constructions liées aux équipements d'infrastructure Installations d'amélioration de l'environnement <500m ² Constructions agricoles à proximité immédiates de bâtiments agricoles En NDa : équipements sportifs En NDb : habitations, hôtellerie, bureaux, usage culturel, sportif, stationnement
Art 5 : Superficie des terrains	400 m ² 1000 m ² en cas de division ou de lotissement	1200 m ² avec largeur>20m 1500 m ² en cas de division ou de lotissement	Sens objet	Sens objet	2000m ²	Sans objet	NDb : 122.000m ²
Art 6 : Implantations / voies	A l'alignement En recul avec mur à l'alignement pour les parcelles de plus de 10m de large	Recul>5m	Recul>5m	Sans objet	RD : Recul>10m Autres voies : recul>6m	RD : Recul>10m Autres voies : recul>6m	RD : Recul>10m Autres voies : recul>6m
Article 7 : Implantations / limites séparatives	En limite dans une bande de 20m En retrait au-delà, avec retrait>H avec minimum 4m (2,5m en absence de baie principale)	Retrait>H (égout) avec minimum 8m (2,5m en absence de baie principale)	Constructions annexes autorisées en limite	Sans objet	Retrait>H (égout) avec minimum 8m	Retrait>H (égout) avec minimum 6m	Retrait>H (égout) avec minimum 6m
Article 8 : implantation sur une même propriété	Obligation de contiguïté pour les bâtiments d'habitation Autre destination : retrait>4m	Obligation de contiguïté pour les bâtiments d'habitation Autre destination : retrait>4m	Retrait>H (égout)	Sans objet	Obligation de contiguïté pour les bâtiments d'habitation Autre destination : retrait>4m	retrait>4m	retrait>4m
Art 9 : Emprise au sol	Sans objet	25%	Sans objet	Sans objet	15%	Sans objet	Sans objet
Art 10 : Hauteur max	12m (correspondant à R+1+c)	12m (correspondant à R+1+c)	12m	Sans objet	12m	Constructions agricoles : 12m Autres destinations : 9m	12m
Art 12 : Stationnement des véhicules	Hab<200m ² : 2 pl/100m ² - Hab>200m ² : 1 pl/50m ² Bureaux, 60% SHON Commerces : 60% SHON	Hab<200m ² : 2 pl/100m ² - Hab>200m ² : 1 pl/50m ² Bureaux, 60% SHON Commerces : 60% SHON					
Art 13 : Espaces libres et plantations	Maintien ou remplacement des plantations existantes	Maintien ou remplacement des plantations existantes En cas de lotissement : 15% d'espaces paysager minimum	Maintien ou remplacement des plantations existantes	Sans objet	Maintien ou remplacement des plantations existantes	Maintien ou remplacement des plantations existantes	Maintien ou remplacement des plantations existantes par des plantations équivalentes
Art 14 : COS	0,4	0,25	Sans objet	Sans objet	0,15	Sans objet	Sans objet

Les règles projetées (Synthèse)

	UA	UH Comprenant UH* et UHa	A	N Comprenant un secteur Nb
Art 1 : Occupations du sol interdites	Industries Entrepôt, Bâtiment agricole Toute nouvelle activité nuisante (acoustique ou olfactive) Commerces > 400m ²	Industries Entrepôt, Bâtiment agricole Artisanat < 250m ² Activités non polluantes < 250m ² Commerces < 250m ²	Toute construction non directement liée à l'activité agricole.	Toute construction nouvelle à l'exception : Extension mesurée des bâtiments existants (20%) Constructions liées aux équipements d'infrastructure Installations d'amélioration de l'environnement < 500m ² Constructions agricoles à proximité immédiates de bâtiments agricoles
Art 6 : Implantations / voies	A l'alignement En recul avec mur à l'alignement pour les parcelles de plus de 10m de large	Construction nouvelle : Recul > 5m Extension des constructions autorisées qq soit leur implantation	RD : Recul > 10m Autres voies : recul > 6m	RD : Recul > 10m Autres voies : recul > 6m
Article 7 : Implantations / limites séparatives	En limite dans une bande de 10m En retrait au-delà, avec retrait > H avec minimum 4m (2.5m en absence de baie principale)	Retrait > H (égout) avec minimum 8m (2.5m en absence de baie principale) Annexes : construction en limite autorisée si hauteur < 3.50m	Retrait > H (égout) avec minimum 6m	Retrait > H (égout) avec minimum 6m
Article 8 : implantation sur une même propriété	Pas de règles	Habitation : Distance de 16m en cas de baies, 10m sans baie Annexes : accollement possible Autre destination : retrait > 4m	retrait > 4m	retrait > 4m
Art 9 : Emprise au sol	30% y compris annexe	UH, UHa : 15% + 5% pour les annexes Piscines non couvertes : non comptabilisées UH* : 10%	Sans objet	Sans objet
Art 10 : Hauteur max	10m (correspondant à R+1+c) Dépassement de la hauteur possible si extension bâtiment existant	9m (correspondant à R+C) Dépassement de la hauteur possible si extension bâtiment existant Si toiture terrasse : acrotère à 4m	Constructions agricoles : 12m Autres destinations : 9m au faîtage et R+C	12m
Art 12 : Stationnement des véhicules	2 places/logt et Habitation > 200m ² : 1 places/50m ² - Règle s'applique pour amgt avec ou sans extension Autres destinations : idem POS	2 places/logt et Habitation > 200m ² : 1 places/50m ² - Règle s'applique pour amgt avec ou sans extension Autres destinations : idem POS	2 places/logt et Habitation > 200m ² : 1 places/50m ² -	
Art 13 : Espaces libres et plantations	Maintien ou remplacement des plantations existantes	50% d'espace vert de pleine terre minimum Maintien ou remplacement des plantations existantes	Maintien ou remplacement des plantations existantes	Maintien ou remplacement des plantations existantes par des plantations équivalentes

Les évolutions règlementaires de la zone UA

POS

	UA
Art 1 : Occupations du sol admises	Habitations Equipements publics Commerces < 400m ² Restaurants Artisanat Activités non polluantes
Art 5 : Superficie des terrains	400 m ² 1000 m ² en cas de division ou de lotissement
Art 6 : Implantations / voies	A l'alignement En recul avec mur à l'alignement pour les parcelles de plus de 10m de large
Article 7 : Implantations / limites séparatives	En limite dans une bande de 10m En retrait au-delà, avec retrait > H avec minimum 4m (2.5m en absence de baie principale)
Article 8 : implantation sur une même propriété	Obligation de contiguïté pour les bâtiments d'habitation Autre destination : retrait > 4m
Art 9 : Emprise au sol	Sans objet
Art 10 : Hauteur max	12m (correspondant à R+1+c)
Art 12 : Stationnement des véhicules	Hab < 200m ² : 2 pl/100m ² - Hab > 200m ² : 1 pl/50m ² Bureaux, 60% SHON Commerces : 60% SHON
Art 13 : Espaces libres et plantations	Maintien ou remplacement des plantations existantes
Art 14 : COS	0,4

PROJET PLU

	UA
Art 1 : Occupations du sol interdites	Industries Entrepôt, Bâtiment agricole Toute nouvelle activité nuisante (acoustique ou olfactive) Commerces > 400m ²
Art 6 : Implantations / voies	A l'alignement En recul avec mur à l'alignement pour les parcelles de plus de 10m de large
Article 7 : Implantations / limites séparatives	En limite dans une bande de 10m En retrait au-delà, avec retrait > H avec minimum 4m (2.5m en absence de baie principale)
Article 8 : implantation sur une même propriété	Pas de règles
Art 9 : Emprise au sol	30% y compris annexe
Art 10 : Hauteur max	10m (correspondant à R+1+c) Dépassement de la hauteur possible si extension bâtiment existant
Art 12 : Stationnement des véhicules	2 places/logt et Habitation > 200m ² : 1 places/50m ² - Règle s'applique pour amgt avec ou sans extension Autres destinations : idem POS
Art 13 : Espaces libres et plantations	Maintien ou remplacement des plantations existantes

Les évolutions règlementaires de la zone UH

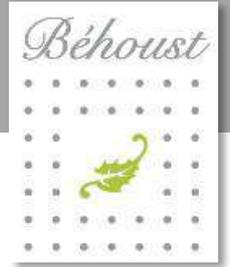
POS

	UH
Art 1 : Occupations du sol admises	Habitations Restaurants <250m ² Artisanat <250m ² Activités non polluantes <250m ²
Art 5 : Superficie des terrains	1200 m ² avec largeur >20m 1500 m ² en cas de division ou de lotissement
Art 6 : Implantations / voies	Recul >5m
Article 7 : Implantations / limites séparatives	Retrait >H (égout) avec minimum 8m (2.5m en absence de baie principale)
Article 8 : implantation sur une même propriété	Obligation de contiguïté pour les bâtiments d'habitation Autre destination : retrait >4m
Art 9 : Emprise au sol	25%
Art 10 : Hauteur max	12m (correspondant à R+1+c)
Art 12 : Stationnement des véhicules	Hab <200m ² : 2 pl/100m ² - Hab >200m ² : 1 pl/50m ² Bureaux, 60% SHON Commerces : 60% SHON
Art 13 : Espaces libres et plantations	Maintien ou remplacement des plantations existantes En cas de lotissement : 15% d'espaces paysager minimum
Art 14 : COS	0,25

	UH Comprenant UH* et UHa
Art 1 : Occupations du sol interdites	Industries Entrepôt, Bâtiment agricole Artisanat <250m ² Activités non polluantes <250m ² Commerces <250m ²
Art 6 : Implantations / voies	Construction nouvelle : Recul >5m Extension des constructions autorisées qq soit leur implantation
Article 7 : Implantations / limites séparatives	Retrait >H (égout) avec minimum 8m (2.5m en absence de baie principale) Annexes : construction en limite autorisée si hauteur <3.50m
Article 8 : implantation sur une même propriété	Habitation : Distance de 16m en cas de baies, 10m sans baie Annexes : accollement possible Autre destination : retrait >4m
Art 9 : Emprise au sol	UH, UHa : 15% + 5% pour les annexes Piscines non couvertes : non comptabilisées UH* : 10%
Art 10 : Hauteur max	9m (correspondant à R+C) Dépassement de la hauteur possible si extension bâtiment existant Si toiture terrasse : acrotère à 4m
Art 12 : Stationnement des véhicules	2 places/logt et Habitation >200m ² : 1 places/50m ² - Règle s'applique pour amgt avec ou sans extension Autres destinations : idem POS
Art 13 : Espaces libres et plantations	50% d'espace vert de pleine terre minimum Maintien ou remplacement des plantations existantes

PROJET PLU

Commune de Béhoust



Élaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (PLU)

Merci de votre attention



Compte-rendu de la 1ère réunion des Personnes Publiques Associées du 19 mai 2016

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Béhoust

Étaient présents :

M. PELISSIER	Commune de Béhoust / SIARO / SIRYAE / SIDOMPE	Maire Président du SIARO Président du SIRYAE Président du SIDOMPE
M. DUFAUD	Commune de Béhoust	Conseiller Municipal
M. GARNIER	Commune de Béhoust	2 ^{ème} Maire adjoint
Mme DUFAUD	Commune de Béhoust	1 ^{er} Maire adjoint
M. VOUTERS	Commune de Béhoust	Conseiller Municipal
M. LAHAYE	Chambre Interdépartementale d'Agriculture	
Mme JOSEPH	Commune de Millemont	Maire
M. DANGER	Commune d'Orgerus	Maire adjoint
M. SAUSSAY	Commune de Flexanville	Maire
Mme AHOUANSON	Conseil Départemental des Yvelines	
M. MARQUET	DDT 78 SPACT/PV	
Mme NITSCHKE	Synthèse Architecture	BET PLU

Ordre du jour

- Présentation de l'avancement de l'élaboration du PLU
- Présentation du diagnostic, du PADD et des évolutions de zonage et de règlement

Mme NITSCHKE (Synthèse Architecture) présente l'avancement de l'étude et le projet de PLU : Diagnostic, PADD, évolutions de zonage, évolutions de règlement et projet des OAP.

Concernant le calendrier de la procédure, l'arrêt du PLU est programmé en septembre 2016, pour une approbation en mars 2017. Une réunion publique sera organisée début juillet 2016.

M. Pélissier conclut la présentation par un rappel des principaux projets communaux qui sont traduits dans le PLU :

- l'ouverture à l'urbanisation de terrains insérés dans l'enveloppe urbaine du village afin de permettre un accroissement modéré des logements et de la population : l'objectif étant de maintenir le fonctionnement des équipements et plus particulièrement de l'école du village.
- la volonté de préserver la qualité du village en encadrant les nouveaux projets par un règlement d'urbanisme et des OAP qui assurent une nouvelle urbanisation aérée compatible avec le caractère rural du village.

– **Remarques de M. MARQUET - (DDT 78) :**

M. Marquet précise que ce sont les bâtiments des corps de ferme où un changement de destination est autorisé au PLU qui doivent être identifiés par une étoile et non l'ensemble du corps de ferme.

M. Marquet évoque le passage en commission départementale de préservation des espaces naturels et agricole qui s'imposera compte tenu de l'ouverture à l'urbanisation de zone U sur des terrains aujourd'hui classés en zone naturelle et agricole. Il souligne le caractère peu dense de cette ouverture à l'urbanisation qui sera difficilement acceptable par la CDPENAF.

Réponse de M. le Maire :

M. Pélissier rappelle que le village de Béhoust est apprécié par ses habitants pour la qualité de son cadre de vie. Les nouvelles constructions projetées s'inscrivent dans la continuité du tissu bâti existant.

M. Pélissier rappelle qu'un effort important a été réalisé concernant la densification puisque le POS impose des parcelles de 1500m² pour être constructibles alors que le projet de PLU permettra d'accueillir de nouveaux logements sur des parcelles de 700 à 800m².

D'autre part, M. Pélissier précise que le Schéma Directeur d'Assainissement en cours de révision met en évidence une capacité insuffisante des réseaux existants pour envisager une augmentation supplémentaire de la densité des constructions tant au niveau des eaux usées, que du traitement des eaux pluviales « à la parcelle » sur des terrains de surcroît argileux.

– **Remarques de M. MARQUET - (DDT 78) :**

M. Marquet précise que les EBC dans le parc du château auraient pu être levés et remplacés par des Espaces Verts à Protéger au titre du L-151-23 du code de l'urbanisme ; La gestion du bois serait moins contraignante.

Afin d'éviter toute confusion avec les étoiles des changements de destination autorisés, M. Marquet suggère de remplacer le secteur UH* par UHa pour les secteurs d'assainissement individuel.

La Zone Non aedificandi de 15m de l'aqueduc de l'Avre doit être précisée sur le plan de zonage.

La carte du PADD est trop précise ; Les parcelles mutables doivent être identifiées par des « taches de couleur » et la photo aérienne en arrière-plan doit être supprimée.

Le formulaire cas/cas à adresser à l'autorité environnementale doit expliquer finement le zonage pour échapper à la rédaction d'une évaluation environnementale.

– **Remarques de M. LAHAYE – (Chambre Interdépartementale d'Agriculture) et M. SAUSSAY – (Maire de Fléxanville) :**

Messieurs LAHAYE et SAUSSAY s'expriment sur le caractère aujourd'hui inexploitable des terres agricoles dans le village. Les parcelles sont petites et deviennent inaccessibles.

– Remarques de M. LAHAYE – (Chambre Interdépartementale d'Agriculture) et M. SAUSSAY – (Maire de Fléxanville) :

Messieurs LAHAYE et SAUSSAY s'expriment sur le caractère aujourd'hui inexploitable des terres agricoles dans le village. Les parcelles sont petites et deviennent inaccessibles.

La hauteur plafond des bâtiments agricoles doit être portée à 15m compte tenu de l'évolution du matériel agricole.

– Remarques de Mme Clotilde AHOUANSON - (Conseil Départemental des Yvelines)

Mme AHOUANSON précise que le PADD est compatible avec les objectifs de SDADEY qui préconise le développement de l'habitat autour d'Orgerus. Les liaisons douces, les chemins de randonnées sont bien mis en valeur dans le rapport de présentation et dans le PADD.

Mme AHOUANSON suggère d'évoquer leur valorisation en termes de promotion touristique du territoire.

L'enjeu de la diversification de l'habitat est exprimé.

Il est important d'insister sur la rétention des eaux pluviales à la parcelle qui est un motif pertinent pour limiter la densification dans le village.

La réunion se termine à 12h30.

Le Maire
Guy PELISSIER

