



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires
Service planification aménagement
et connaissance des territoires
Planification Versailles

Versailles, le 21 MARS 2017

Réf : spact_pv_20170308_mairie_avis_plu_Béhoust_pref

Affaire suivie par : Didier MARQUET
didier.marquet@yvelines.gouv.f

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 15 décembre 2016, le Conseil Municipal de Béhoust a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune. Les pièces annexées à cette décision ont été reçues en préfecture le 22 décembre 2016.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, j'émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, assorti de réserves que je vous invite à prendre en compte avant l'approbation de votre document.

Les réserves concernent principalement la faible densité des opérations d'aménagements prévues, ainsi que du tissu urbain existant, qui sont des enjeux majeurs au regard du Schéma Directeur de la région Île-de-France.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire. Une réunion de travail pourra être organisée en vue de reprendre les remarques de cet avis avant l'approbation de votre document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

P/Le Préfet et par délégation
Le Sous-Préfet de Rambouillet



Michel HEUZÉ

Monsieur Guy PELISSIER
Maire de Béhoust
Mairie de Béhoust
1, place du Village
78910 BÉHOUST



PRÉFET DES YVELINES

PROJET DE PLU DE BÉHOUST

SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 16 décembre 2016, le conseil municipal de Béhoust a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 22 décembre 2016.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est favorable assorti de réserves.

Sommaire

REMARQUES PRINCIPALES.....	2
Caducité du POS.....	2
Prise en compte de l'enjeu logement dans le PLU.....	2
Le projet d'urbanisation.....	3
OAP « multi-sites ».....	3
Le plan de zonage.....	3
Les emplacements réservés.....	3
Règlement de la zone A.....	3
Eau et milieux aquatiques, Zones Humides.....	3
Servitudes.....	5
REMARQUES COMPLÉMENTAIRES.....	6
Géoportail de l'urbanisme.....	6
Risques liés à la présence d'infrastructures bruyantes.....	6
Lutte contre le saturnisme.....	6
RÈGLEMENT.....	7

REMARQUES PRINCIPALES

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Béhoust doit être directement compatible avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) en vigueur, approuvé par le Conseil d'État le 27 décembre 2013 et qui oriente la politique régionale d'aménagement du territoire à l'horizon 2030. Ce dernier fixe des obligations pour la densification des tissus urbains existants et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il favorise le développement dans les pôles et près des gares.

Mars 2017

Le PLU de Béhoust devra également prendre en compte les dispositions des lois Grenelle et intégrer dans son rapport de présentation des indicateurs de suivi, conformément aux articles R.151-4 et L.153-27 du code de l'urbanisme. Ce dernier précise que neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Il s'avère que seules la construction de logements et la densité figurent dans le tableau de suivi du projet de PLU. Il convient donc de compléter ce tableau afin que l'ensemble des thèmes (évolution démographique, risques, gestion de l'eau, espaces naturels...) puissent être évalués lors du bilan.

Caducité du POS

L'article 135 de la loi n°2014-366 du 26 mars 2014, dite loi Alur, a prévu la caducité du Plan d'occupation des sols (POS) au 27 mars 2017.

Comme le PLU communal ne sera pas approuvé d'ici-là, à compter du 27 mars 2017 et en attendant l'approbation du futur PLU, l'occupation des sols de la commune sera régie par le Règlement national d'urbanisme (RNU), décrit aux articles L.111-1 à L.111-25 du Code de l'urbanisme. En particulier, ses dispositions prévoient que les nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (L.111-3).

Par ailleurs, un avis conforme du Préfet de département devra être obtenu avant toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

Si toutefois une demande d'urbanisme allait à l'encontre d'une intention que la commune a inscrite dans son projet de PLU, vous pourrez avoir recours, après avis conforme du Préfet, au sursis à statuer en vertu du L.153-11 du Code de l'urbanisme, qui permet de ne pas statuer sur la demande d'urbanisme pendant deux ans. Ce délai permet de terminer le PLU de la commune et ensuite de délivrer ou non l'autorisation. Le sursis à statuer devra dans tous les cas justifier de l'incompatibilité du projet du pétitionnaire avec le projet de PLU.

Prise en compte de l'enjeu logement dans le PLU

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, (...) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat. »

Pour répondre aux besoins de l'évolution de la population, mais aussi à la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants, le PLU doit permettre la construction d'un volume de nouveaux logements suffisamment élevé pour garantir une offre adaptée et diversifiée.

Le parc de logements est majoritairement composé de 4 pièces ou plus (pour 70%), ce qui ne favorise pas l'accueil de primo-accédants. Seulement 15% des logements sont de petite taille (1 à 2 pièces).

Le PLU doit faciliter la diversité de l'offre de logement. La construction dans les nombreuses dents creuses doit soutenir la dynamique de la construction de logements à Béhoust. La réhabilitation des corps de ferme devrait également permettre d'offrir un habitat plus diversifié (taille des logements, statut).

En revanche il est souhaitable de ne pas étendre le hameau UHb « les mesures ». Les hameaux en zone UHb, qui créent du mitage, n'ont en effet pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Un zonage Nb est plus adapté.

Le projet d'urbanisation

La population de la commune était de 481 habitants en 2013. La commune a un objectif de croissance de 15 % sur une dizaine d'années. L'objectif communal revient donc à accueillir

environ 74 habitants supplémentaires pour atteindre une population d'environ 565 habitants en 2027.

Le projet de PLU précise que la commune dispose encore aujourd'hui d'un foncier non bâti important dans l'enveloppe urbaine existante constitué notamment :

- d'un foncier encore disponible notamment les dents creuses qui représente une surface d'environ 2.3 hectares,
- d'un foncier identifié à vocation agricole ou naturelle au MOS 2012 de l'ordre de 3,4 hectares, sur lequel est prévue une OAP multi-sites (35 à 40 logements prévus au total).

OAP « multi-sites ».

Le périmètre de l'OAP « multi-sites », composé de 3 secteurs d'urbanisation, d'une superficie d'environ 3,4 hectares, est actuellement occupé par des terres agricoles **déclarées à la PAC**.

Le projet classe ces trois secteurs en zone Uha avec comme règlement: recul de 5 mètres de l'alignement, largeur de marge d'isolement de 8 mètres, emprise au sol de 20 % maximum de la surface du terrain.

Cette rédaction du règlement empêche des projets plus denses de voir le jour, en contradiction avec les orientations du SDRIF qui demandent un objectif de densification de 15% des espaces urbanisés de la commune.

De plus, l'extension, sur les secteurs 2 et 3, est prévue sur des espaces agricoles cultivés, qui forment un espace agricole cohérent avec ceux de la commune voisine d'Orgerus.

Seul le secteur 1 (1,56 hectare de jachère, classé en NDa au POS) peu accessible pourrait être retenu pour une extension mais avec une densité minimale de 18 logements à l'hectare.

Le plan de zonage

A l'Est, au lieu dit « Mont de Béhoust », environ 15 hectares, qui étaient classés en ND au POS, sont reclassés en zone N au projet de PLU alors qu'il s'agit de surfaces cultivées et déclarées à la PAC.

Le PLU doit classer ces hectares en zone A conformément à leur usage agricole.

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé ER4 lié au secteur 2 de l'OAP « multi-sites » ainsi que les ER1 et ER2 consomment 0,48 hectare de surfaces agricoles déclarées à la PAC. La nécessité de l'ER2 lié à l'extension du cimetière devra être démontrée.

Règlement de la zone A

Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des bâtiments à usage d'habitation, elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-12 du code de l'Urbanisme.

Le règlement doit préciser 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 agricole de la zone.

Eau et milieux aquatiques, Zones Humides

Le règlement de la zone N autorise des occupations et des utilisations du sol qui, compte tenu de leur nature et de l'étendue de l'espace sur lequel elles sont autorisées (totalité de la zone N), sont susceptibles d'impacter les zones humides remarquables qui n'ont pas été analysés. Ces occupations et utilisations du sol risquent en outre d'affecter le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides identifiées sur le territoire. Il est donc nécessaire d'étudier l'opportunité d'un zonage spécifique adapté à leur préservation.

La valeur classée du paysage de la commune de Béhoust impose d'identifier tous les composants de ce paysage. Les zones humides, les rus présents sur le territoire communal doivent donc être clairement répertoriés et identifiés sur les documents faisant partie du PLU.

L'enjeu de préservation des zones humides n'est pas suffisamment développé dans le projet de PLU qui doit préciser leur type, leur implantation et les contraintes liées à leur protection sur les documents du règlement, conformément au SAGE couvrant le territoire communal.

Les aspects suivants du document ont été appréciés, comme la volonté:

- de protéger le ru du Moulin de l'Étang, les zones humides exprimée dans le rapport de présentation – partie 2, le PADD et le règlement,
- d'assurer une gestion à la parcelle des eaux pluviales, de favoriser l'infiltration et de limiter l'imperméabilisation exprimée dans le PADD et le règlement,
- de préserver les trames vertes et bleues,
- de préserver les éléments fixes du paysage permettant la prévention du risque inondation/ruissellement.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre sont présentés dans le rapport de présentation et le règlement. Néanmoins, les informations faisant référence au SDAGE mériteraient d'être actualisées. En effet, le nouveau SDAGE est entré en vigueur au 1er janvier 2016.

Concernant les zones humides, notamment les zones humides à enjeu, il est recommandé de mettre en place un zonage spécifique « zones humides » associé à un règlement adapté, par exemple zone N indicé "zh". L'article L.151-23 du code de l'urbanisme peut également être utilisé pour identifier ces espaces et les reporter sur le document graphique de zonage.

Un exemple de règlement de PLU adapté peut être « Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique de zonage /ou dans les zones Nz :

- Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés,
- les exhaussements et affouillements sont interdits,
- les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Dans ce même souci de protection des zones humides, un article intitulé « autres zones humides » pourrait être ajouté dans les dispositions générales afin de préciser que les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide et de préciser, le cas échéant, les mesures de protection existantes à l'échelle du bassin Seine-Normandie, pour toutes les zones humides.

Cet article pourrait être rédigé de la manière suivante : « *Selon l'orientation 22 du SDAGE Seine Normandie, toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées la mise en œuvre du principe "éviter, réduire, compenser"* ».

Concernant les eaux pluviales, la règle du SAGE de la Mauldre relative à la gestion des eaux pluviales (article 3 du règlement du SAGE) s'applique sur tous les projets dès lors que la surface d'assiette du projet est supérieure à 1000 mètres carrés. L'article 4 des zones A et N doit donc également mentionner cette règle. La règle précise que les eaux pluviales doivent être infiltrées sauf impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau.

La généralisation de l'infiltration comme mode de gestion des eaux pluviales sur le territoire de la commune est appréciée. Il pourrait également être intéressant d'autoriser les toitures terrasses et végétalisées aux articles 11 et d'indiquer que les aménagements ou réaménagements d'espaces de stationnement extérieurs ou de cheminement piétons doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ. Il serait intéressant de travailler en ce sens pour l'OAP.

Concernant la protection des berges, l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre révisé encadre l'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges, il est recommandé de le mentionner dans le rapport de présentation et les dispositions générales du règlement.

La mise en place du retrait de 6 mètres minimum par rapport au cours d'eau des nouvelles

constructions a pour but de protéger berges et ripisylve mais également de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre des projets de renaturation.

Par ailleurs, selon l'article L.212-5-2 du Code de l'environnement, « lorsque le SAGE a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionné à l'article L.214-2 ». Cette information doit être rapportée dans le rapport de présentation et/ou les dispositions générales du règlement pour une parfaite information des administrés.

Afin de faciliter la gestion des espaces verts (publics et privés) sans pesticides, conformément à la loi Labbé du 6 février 2014 et à la loi relative à la transition énergétique du 22 juillet 2015 et pour répondre à l'objectif de réduction des pollutions par les substances dangereuses du SAGE de la Mauldre (objectif général 2.5 – orientation QM. 15), le règlement du PLU pourrait inciter à ce que la conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement soit compatible avec l'objectif zéro phytosanitaires. Ainsi, il pourrait être évoqué la nécessité de mettre en place les conditions favorables à la bonne santé des végétaux, de mettre en scène la flore et la végétation spontanée et d'adapter les compositions végétales pour limiter les surfaces à entretenir.

Servitudes

Servitude I3 réseau de transports de gaz

L'arrêté préfectoral n°2015331-0005 du 27 novembre 2015, portant sur la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, présentes sur le territoire de Béhoust, institue une Servitude d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol autour des canalisations de transport, en raison des dangers et contraintes qu'elles représentent.

Conformément à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme, cette servitude doit être annexée au Plan local d'urbanisme de votre commune, suivant la procédure de mise à jour prévue à l'article R.153-18 du Code de l'Urbanisme.

Les conséquences juridiques de cette formalité sont importantes puisque le report de cette décision de classement en annexe du PLU constitue une condition nécessaire pour que, à l'expiration d'un délai d'un an suivant son institution, soit à compter du 27 novembre 2016, cette servitude demeure opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Géoportail de l'urbanisme

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE), les données communales d'urbanisme devront pouvoir être intégrées au Géoportail de l'urbanisme (<http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>) par les communes, pour être mises à disposition du public. Pour ce faire, les données concernant l'environnement et l'utilisation des sols (à l'exclusion des données concernées par l'article L.127-6 du Code de l'environnement) devront être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.

Les données des PLU approuvés après le 1er janvier 2016 devront être mises à disposition du public sur Internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail.

À partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes devront être accessibles sur le Géoportail, sans quoi le PLU ne serait plus opposable.

Risques liés à la présence d'infrastructures bruyantes

Pour plus de clarté, il est souhaitable que le zonage réglementaire des servitudes relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit figurent sur le plan de zonage du PLU (articles L.571-9 et 10 du code de l'environnement).

Par ailleurs, il manque également dans les annexes sanitaires :

- ✓ Les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.
- ✓ Le plan d'exposition au bruit des aéroports établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PBBE) des Yvelines adopté le 23 mai 2014 avec la cartographie associée.

Lutte contre le saturnisme

Dans le cadre du dispositif de lutte contre le saturnisme infantile, les articles L.1334-6, 7 et 8 du code de la santé publique prévoient la réalisation d'un constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de :

- vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1 janvier 1949,
- tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1 janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008.

Par ailleurs, depuis le 12 août 2008, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1 janvier 1949, doivent avoir fait l'objet d'un CREP.

Les annexes du PLU ne mentionnent pas les dispositions de réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP).

Toutes ces dispositions relatives à la santé publique des résidents de la commune de Béhoust doivent obligatoirement figurer dans le PLU ou dans ses annexes.

RÈGLEMENT

Les remarques ci-dessous portent sur la rédaction des articles du règlement pour lesquels une modification est nécessaire.

Les précisions de rédaction apportées ont vocation à faciliter la lecture du PLU tout en permettant de limiter les divergences d'interprétation au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Attention : Ce PLU reste régi par les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015, à défaut de délibération optant pour le contenu modernisé du PLU

Zone du PLU	Article de zone	N° de page	Libellé du projet de PLU	Observations
UA	Zone Idem UH	10	Cette zone correspond...Elle est destinée à.....	Ne revêt qu'une simple propriété descriptive et non normative qui relève du rapport de présentation. Si maintien, faire précéder de « selon le rapport de présentation »
	1 Idem UH	10	<u>Occupations et utilisations du sol interdites</u> ...Les constructions à usage de commerce de plus de 400 m² de SP	À préciser en article 2
	3 Idem UH, A, N	11	<u>Accès – Voirie</u> doivent présenter des caractéristiques....	La suffisance de la desserte des terrains doit aujourd'hui être régie, si besoin, par le document d'urbanisme, l'article R.111-5 n'étant plus d'ordre public.
	4 Idem UH, A, N	11	<u>Desserte par les réseaux</u> A défaut... un dispositif d'assainissement individuel....Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire	La vérification d'un assainissement autonome relève du contrôle, au stade de sa mise en service, de l'autorité compétente, étape qui ne peut donc se situer au stade de l'instruction du permis de construire. Celui-ci ne sanctionne que le mode d'assainissement retenu, individuel ou collectif mais non les modalités de fonctionnement. En revanche, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif doit être joint au permis selon l'article R.431-16.
	11 Idem UH, A, N	13	<u>Aspect extérieur</u> les panneaux solaires ne doivent pas être visibles des voies et chemins.	La disposition limitant l'utilisation de matériaux durables ne peut être justifiée que pour la protection du patrimoine bâti ou non bâti conformément à l'article L.111-18. Inopposable.
	15 Idem UH	14	<u>Performances énergétiques</u> Des dérogations aux règles des articles 6..., 7 et 8 sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 0,30 cm.	Précisions à apporter auxdits articles.
	UH	6	18	<u>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions doivent.... sauf en cas d'agrandissement... implantée à moins de 5 m de l'alignement.
A		2	23	<u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions</u> Pour les bâtiments repérés.... Le changement de destination.... Ainsi que leur extension...
	Idem N	24	Les reconstructions à l'identique après sinistre...	La reconstruction à l'identique est de plein droit et est ouverte tant aux bâtiments détruits que démolis. A rafraîchir.