



Montfort-l'Amaury, le 27 MARS 2017

MONSIEUR GUY PELISSIER
MAIRE DE BEHOUST
1, PLACE DU VILLAGE
78910 BEHOUST

Direction Générale des Services
Territoire d'Action Départementale
Centre Yvelines

Affaire suivie par : Florent De Wilde
Téléphone : 01 34 57 06 16
Mail : fdewilde@yvelines.fr

Monsieur le Maire,

Par courrier du 22 décembre 2016, reçu le 26 décembre 2016, vous avez transmis au Département le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) élaboré par la commune de Béhoust.

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme et en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU, j'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis du Département sur ce projet, qu'il conviendra de joindre au dossier d'enquête publique conformément à l'article L.153-19 dudit Code.

Au titre notamment du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY), l'enjeu du développement du territoire dans lequel s'inscrit la commune de Béhoust, située au sein du Territoire d'Action Départementale Centre Yvelines, s'appuie sur les orientations suivantes :

- **le renforcement du pôle structurant de Houdan/Maulette et des pôles d'appui du développement du territoire à dominante rurale** tels que Orgerus, Montfort-L'amaury/Méré et La Queue-lez-Yvelines qui ont vocation à :
 - o coordonner les dynamiques territoriales pour l'organisation du développement économique et urbain de l'Ouest des Yvelines ;
 - o prévenir l'avancée des fronts urbains et l'éclatement du développement résidentiel sur les villages et le long des grandes infrastructures (axe RN12,...) afin de limiter les phénomènes de diffusion de l'urbanisation sur l'ensemble des bourgs et villages afin de limiter le mitage des paysages naturels et agricoles soumis à pression urbaine (Plaine de Neauphle, franges du massif de Rambouillet...) ;
 - o conforter leur offre résidentielle en contribuant à l'accueil d'une offre nouvelle et diversifiée d'activités, de logements, d'équipements et de services.
- **la préservation et la valorisation des grands espaces naturels et agricoles ouverts** tels que la Plaine de Neauphle et du massif forestier de Rambouillet, **ainsi que des entités paysagères** tels que la Vallée de la Mauldre, la forêt des Quatre Piliers, et en développant leurs accessibilité par des modes de déplacement de découverte et de loisirs.
- **la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles grâce**, en particulier au contact des fronts urbains, en privilégiant un développement valorisant le potentiel de densification et de renouvellement au sien du tissu urbain existant ;

Au regard de l'objectif de limitation des extensions urbaines et d'un marché local tourné vers la maison individuelle, la commune pourrait envisager la mise en œuvre d'une démarche alternative « d'intensification pavillonnaire » pour constituer une filière nouvelle de production de logements ;

Au regard de ces principaux enjeux, la plupart des **axes et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ainsi que diverses dispositions règlementaires du projet de PLU de Béhoust sont en cohérence avec les orientations départementales**, notamment en :

- maîtrisant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante notamment par l'identification des espaces fonciers disponibles dits en « dents creuses » ;
- exprimant le souhait de diversifier l'offre de logements sur la commune afin de proposer un parcours résidentiel complet, notamment en identifiant la possibilité de réhabiliter des anciens corps de ferme pouvant accueillir un habitat diversifié. Cet objectif aurait toutefois pu faire l'objet d'une mise en œuvre plus concrète, notamment par l'intermédiaire d'une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ;
- préservant le cadre et le patrimoine rural de la commune avec des dispositions permettant de protéger le bâti ancien (château, fermes etc) ;
- favorisant l'identité paysagère, notamment au sein du tissu urbain existant, avec des prescriptions favorables au maintien et à l'amélioration du traitement végétal des parcelles (obligation de remplacer par des essences locales) ;
- protégeant les espaces constitutifs de la trame verte et bleue de la commune par l'intermédiaire de mesures de conservation, ce qui favorise la biodiversité dans ces espaces (mares, mouillères, espaces boisés de la forêt des Quatre Piliers etc.) ;
- valorisant les itinéraires de promenades sur la commune avec une mise en lien de ces derniers (G.R.22, chemins ruraux, cheminements agricoles) ce qui tend à une valorisation touristique du territoire, tel que le promeut le Département dans le cadre du Plan départemental des Itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR).

Le Département souhaite cependant émettre quelques recommandations :

1. Sur les perspectives d'habitat.

- *Précisions en termes d'identification des potentiels de logements*

Le rapport de présentation identifie les disponibilités foncières au sein du tissu urbain existant en vue d'accueillir le besoin en logements d'environ 35 à 40 logements pour les 10 prochaines années. Celui-ci correspondant à une croissance démographique envisagée de 1,5% par an, qui représente pour le Département, un seuil maximal pour une commune rurale telle que Behoust au vue de sa proximité immédiate avec des pôles d'appui tel qu'Orgerus et La-Queue-les-Yvelines qui ont davantage vocation à accueillir prioritairement l'offre résidentielle et économique.

A cet effet, sont répertoriés :

- un foncier encore disponible de 2,3 ha en dents creuses ;
- un foncier agricole et naturel, situé au sein de l'enveloppe urbaine, d'environ 3,4 ha., faisant l'objet d'une OAP, qui permettrait d'accueillir jusqu'à 40 logements.

Toutefois, le nombre de logements envisageable en dents creuses n'est pas estimé. En effet, bien qu'un taux de rétention foncière particulièrement important de 40% est évoqué, il convient de préciser ce sur quoi il s'applique afin d'appréhender la nécessité ou non de l'utilisation du foncier agricole et naturel.

○ *Programmation en matière de diversification de l'habitat*

Le PADD pointe en particulier la réhabilitation/changement de destination des corps de ferme pour notamment soutenir un habitat plus diversifié, ce qui apparaît effectivement comme une opportunité pour une commune comme Béhoust de proposer des logements de petites tailles de statuts différents (locatif voire locatif aidé) tout en préservant la qualité architectural et son intégration paysagère.

Cependant, cet objectif ne trouve pas de concrétisation en terme programmatique, que ce soit au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ou d'un emplacement réservé.

Par ailleurs, la commune envisage une OAP sur trois secteurs (La Tuilerie – La Porte des Champs – La Petite Garenne-Nord) actuellement situées sur des parcelles agricoles inexploitées ou difficilement exploitables, avec notamment pour objectif de répondre au besoin de diversifier l'offre de logements pour accueillir de jeunes ménages et ainsi préserver les équipements publics (école) de la commune, tel qu'exprimé au sein du P.A.D.D. Toutefois, cette OAP ne précise pas la typologie des logements attendus (taille, statut etc.), seuls des logements de type individuels y sont proposés sur une densité de 10 et 12 logements / ha).

Dès lors, le Département recommande à la commune :

- **de préciser le potentiel de logements au regard des disponibilités foncières, après avoir identifié les mutations en cours ou à venir sur le parc de logements (renouvellement du parc de logement sur lui-même, potentiel théorique de construction de logements au sein des espaces dits « en dents creuses », projets en cours etc.) et en faisant clairement apparaître le taux de rétention foncière appliqué ;**
- **d'envisager des outils programmatiques plus forts afin d'accompagner la concrétisation de la diversification de l'habitat, par exemple au travers d'une morphologie plus dense, que ce soit dans les secteurs de l'OAP ou dans les reconversions de sites existants (corps de fermes) répondant ainsi à l'ambition de la commune d'accueillir des jeunes ménages.**

Dès lors, en fonction des possibilités ainsi précisées et considérant qu'une croissance démographique de 15% et d'un besoin en logements de 35-40 logements pour les dix prochaines années apparaissent comme des maximums, la commune pourrait être amenée à envisager le report de l'urbanisation d'un des 3 secteurs de l'OAP.

2. Sur les aménagements routiers liés à des routes départementales

Le Département informe la commune que tout aménagement susceptible d'impacter une route départementale (RD42, RD76) doit faire l'objet d'une concertation avec ses services, voire d'une demande de permission de voirie (raccordement, débouché, accès, voie nouvelle, chemins piétonniers ou cyclistes etc.).

Il en va ainsi du projet de réfection des trottoirs le long de la RD42 précisé en page 11 du P.A.D.D..

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet d'élaboration du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/ Le Président du Conseil départemental,
P / La Directrice du Territoire d'Action Départementale
Centre Yvelines empêchée,



Delphine FLEURANCE

Copie : M. le Directeur du Développement, Département des Yvelines.