


**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
 DU CONSEIL MUNICIPAL**

<p><b>Délibération n° :</b> 272/2016</p> <p><b>Objet :</b> Arrêt du Plan Local d'Urbanisme</p> <p><b>Date de convocation :</b> 10 Décembre 2016</p> <p><b>Date d'affichage de la convocation :</b> 10 Décembre 2016</p> <p><b>Nombre de conseillers</b></p> <p>En exercice : 11 Présents : 09 Pouvoirs : 02 Votants : 11</p>	<p>L'an deux mille seize, le 15 Décembre à 20 heures 45.</p> <p>Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Guy PELISSIER Maire.</p> <p><b>Etaient présents :</b> Mmes Elisabeth DUFAUD, Maryse BARADAT, Elisabeth BERTOLUS, Martine AUFFRET, Mrs Alain DUFAUD, Rodolphe GARNIER, Chandar OUTTIRAPOULLE, Jean-Pierre VOUTERS Formant la majorité des membres en exercice.</p> <p><b>Absents excusés et représentés :</b> Clarisse PELISSIER représentée par Martine AUFFRET Séverine LESAFFRE représentée par Maryse BARADAT</p> <p><b>Absents Excusés :</b></p> <p><b>Secrétaire de séance :</b> M Jean-Pierre VOUTERS</p>
--	---

Monsieur Le maire rappelle au conseil municipal les raisons qui ont conduit à l'élaboration du Plan local d'urbanisme, les conditions dans lesquelles elle a été poursuivie et à quelle étape de la procédure la commune se situe aujourd'hui.

Lors de la prescription de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme par délibération N°208-2014 en date du 6 octobre 2014, le conseil municipal a affiché sa volonté de :

- 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

Ainsi, il a été décidé de mettre en œuvre les modalités de concertation suivantes :

- Affichage de la délibération pendant toute la durée des études nécessaires
- Un article dans le journal municipal
- une réunion publique avec la population
- un registre destiné aux observations
- Une exposition publique.

Le bilan de la concertation est annexé à la présente délibération.

**VU** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

**VU** l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et révision des documents d'urbanisme,

**VU** le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et révision des documents d'urbanisme,

**VU** le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 5219-5,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-14, L153-16 et L 153-17,

**VU** la délibération n°208-2014 du conseil municipal de Béhoust en date du 6 octobre 2014 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et fixant les modalités de concertation

**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du PLU organisé au sein du Conseil Municipal le 8 juin 2016,

**VU** la phase de concertation menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet

**VU** le bilan de la concertation présentée par Monsieur Le Maire et annexée à la présente délibération ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Maire et en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

**DECIDE,**

1 - de tirer le bilan de la concertation : aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, il considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure

2- d'arrêter le projet de P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

3- de soumettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées, à la Communauté de communes, à la CDPENAF ainsi qu'aux communes limitrophes.

La présente délibération et le projet de P.L.U. annexé à cette dernière seront transmis au Préfet du département.

Conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, le dossier d'arrêt du PLU et le bilan de la concertation seront tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois.

Je soussigné Guy PELISSIER, Maire, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération publiée le :

Transmise en sous-préfecture de Rambouillet le : 22/12/2016

Le Maire  
Guy PELISSIER



Le Maire  
Guy PELISSIER



# Arrêt du projet de PLU de BEHOUST

## BILAN DE LA CONCERTATION

Ce Plan Local d'Urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Conformément aux dispositions réglementaires, la concertation associe pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les services de l'Etat et les personnes publiques mentionnées à l'article L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ont été associés à l'élaboration du PLU notamment dans le cadre d'une réunion spécifique le 19 Mai 2016. Celle-ci a eu pour objet de présenter d'une part, le diagnostic et l'état initial de l'environnement, les grands thèmes du PADD et d'autre part le zonage, le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Une présentation avec support d'un power-point a été élaborée pour la réunion.

Le compte rendu de cette réunion est annexée à la pièce N°7 Pièces administratives du PLU.

La présente note a pour objet de décrire la concertation publique en présentant les moyens mis en œuvre pour faire connaître ce processus et les moyens offerts au public concerné pour s'exprimer et engager le débat.

### 1. LA CONCERTATION DANS LES PLU

L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

#### Article L.103-3 du Code de l'Urbanisme

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L.103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

#### Article L.103-4 du Code de l'Urbanisme

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

### Article L.103-6 du Code de l'Urbanisme

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

## 2. RAPPEL DU CONTENU DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION

---

La délibération en date du 6 octobre 2014 a prescrit l'élaboration du PLU et les objectifs poursuivis dans le cadre de cette élaboration sont :

- 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
- Donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire afin de procéder à toutes formalités qui seraient la suite ou la conséquence de la présente délibération

## 3. RAPPEL DES MODALITES DE LA CONCERTATION

---

Par la même délibération du Conseil Municipal, les modalités de concertation prescrivant la révision du PLU ont été définies :

- Affichage de la délibération prescrivant le passage du POS en PLU,  
Article dans le bulletin municipal,  
Réunion publique avec la population,  
Exposition publique,
- Registre destiné aux observations de la population tout au long de la procédure en mairie

## 4. MISE EN ŒUVRE DES MODALITES DE LA CONCERTATION

### 1) Informations dans le bulletin municipal

- Parution d'un premier article dans la Gazette de Béhoust en Juin 2016 rappelant l'élaboration en cours du PLU, les grandes étapes de la procédure d'urbanisme et les grands objectifs de l'élaboration du PLU.

**PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

**Le contexte**  
Le document en vigueur sur la commune est aujourd'hui le plan d'occupation des sols (POS) approuvé en mars 2001. Au vu de l'ordonnance du 5 janvier 2011 relative aux procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme, le 5 octobre 2014, le conseil municipal a entériné la transformation de son POS en PLU. Le PLU devra établir un cadrage des conditions et modes de développement d'une urbanisation modérée en prenant en compte les enjeux paysagers et les éléments de composition de notre village.

**Les objectifs de la révision.**  
Intégrer les évolutions législatives, réglementaires et temporaires intervenues depuis l'approbation du POS, en particulier le schéma directeur de la Région de la France 2010, la loi ALUR Grenelle II...  
Préserver l'identité du village en assurant sa valorisation tout en favorisant le renouvellement urbain et un développement adapté et maîtrisé.  
Le conseil municipal souhaite poursuivre le développement de Béhoust tout en maintenant un cadre de vie rural et villageois.

**Etat initial de la population et de l'environnement.**  
Une croissance constante et soutenue : la population a doublé en 50 ans, passant de 216 habitants en 1962 à 431 en 2012.  
Une économie présente par la présence d'exploitations agricoles, d'artisans, d'un centre de semenciers au sein du château.  
Le territoire est occupé à 70% par des zones agricoles et à 25% par des surfaces boisées.



se décline en cinq orientations principales qui sont précisées dans le mot de maire.

**Les étapes du PLU**  
Avril 2016 : Elaboration du projet d'aménagement et de développement durable.  
Juin 2016 : Elaboration du zonage et du règlement.  
Août/octobre 2016 : Consultation des personnes publiques associées.  
Novembre 2016 : Enquête publique.  
Début 2017 : Approbation du PLU.

Jean-Pierre Vouters

**Contenu du PLU**  
Le PLU comprend :  
Un rapport de présentation.  
Un projet d'aménagement et de développement durables.  
Des orientations d'aménagement et de programmation.  
Un plan de zonage.  
Un règlement et ses annexes.  
**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**  
Le PADD constitue le projet de développement de la commune à 10 ans. Maintenir les équilibres de la commune sont les bases du projet qui

- Parution d'un deuxième article (édition spéciale) dans la Gazette de Béhoust en Octobre 2016 invitant la population à consulter quelques panneaux d'exposition sur le projet de PLU au foyer communal et à participer à la réunion publique du PLU.

### 2) Informations sur le site Internet de Béhoust après la réunion publique

Bienvenue sur le site Internet de

Chère Béhoustienne, cher Béhoustien,

Vous avez été nombreux à participer à la réunion publique du mardi 15 novembre 2016 à l'occasion de laquelle nous vous avons présenté le projet du **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** marquant ainsi votre vif intérêt au développement futur de notre village et je tiens à vous en remercier.

Vous trouverez sur ce site le **déroulé de la présentation dudit projet du PLU** auquel je vous invite à vous reporter.

Vous aurez constaté que les délais pour la réalisation de ce projet ont été plus longs que ceux initialement envisagés. Je me dois de vous rappeler qu'un registre est toujours à votre disposition à la mairie, sur lequel vous avez la faculté de déposer vos remarques, demandes et/ou observations de toute nature.

Il est bien évident que le fait de mentionner vos remarques, observations et/ou demandes sur ledit registre, tenu en mairie, ne vous dispense nullement, le moment venu, de prendre contact directement avec le commissaire enquêteur.

Compte tenu du retard apporté à la présentation du projet du PLU, ce dernier devrait être arrêté par le Conseil Municipal avant fin décembre 2016 pour être ensuite transmis à l'ensemble des personnes publiques associées à la réalisation de ce document d'urbanisme.

Il est donc probable que le PLU ne soit pas approuvé, dans sa version définitive, avant la fin du premier semestre 2017.

Je profite de l'occasion pour vous souhaiter d'excellentes fêtes de fin d'année.

Bien à vous

Le Maire  
Guy Pélissier  
Président de l'Union des Maires des Yvelines

### 3) Réunion publique

- 15 Novembre 2016 – Présentation du diagnostic communal, des enjeux du PADD et des évolutions du PLU (OAP, règlement, zonage), avec vidéo-projection d'un support power-point.
  - Une trentaine de personnes présentes

### 4) Expositions en mairie

- Printemps 2016 à l'arrêt du PLU: exposition de 3 panneaux sur le diagnostic du PLU et les enjeux du PADD

**Plan Local d'Urbanisme de Béhoust**

## POURQUOI ELABORER UN PLU ?

Un document d'urbanisme rénové pour un développement territorial durable, maîtrisé et équilibré de la commune de Béhoust.

**Le contexte**

Le document d'urbanisme est le cadre de référence qui définit les orientations et les règles d'aménagement de la commune de Béhoust.

**Les objectifs de la révision**

Le PLU doit être clair et compréhensible pour tous les citoyens de la commune de Béhoust.

**Les étapes du PLU**

Le PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un plan de zonage, un règlement et des annexes.

**Plan Local d'Urbanisme de Béhoust**

## ELEMENTS CLES DU DIAGNOSTIC

La commune de Béhoust poursuit son développement tout en maintenant un cadre de vie rural et villageois.

**Diagnostic urbain**

**Population, logement, économie...**

**Etat initial de l'environnement**

**Plan Local d'Urbanisme de Béhoust**

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue le projet de développement de la commune de Béhoust.

**Les orientations d'aménagement et de programmation**

**Le plan de zonage**

**Le règlement**

Extrait de l'exposition n°1

- Novembre 2016 à l'arrêt du PLU : exposition de 3 panneaux sur le zonage, le règlement et l'OAP

Extrait de l'exposition n°2

**Plan Local d'Urbanisme de Béhoust**

## ZONAGE ET REGLEMENT ZONES URBAINES

**La zone UA**

**La zone UH**

**ENJEUX :**

**Plan Local d'Urbanisme de Béhoust**

## ZONAGE ET REGLEMENT ZONES NATURELLES

**La zone AN**

**La zone N**

**ENJEUX :**

**Plan Local d'Urbanisme de Béhoust**

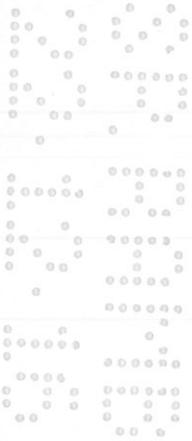
## PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES ET ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**Les prescriptions complémentaires**

**L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

## 5) Tenue d'un registre d'observations en mairie tout au long de la procédure

Le registre a été ouvert le 6 Octobre 2014 et a fait l'objet d'une observation.



## 5 - QUESTIONS ET REMARQUES SOULEVEES LORS DE LA PHASE DE CONCERTATION

---

### ➤ Les remarques par courrier ont été agrafées dans le registre

Il a été reçu 6 doléances examinées par la commune.

-M. Moutard : demande le maintien d'une partie de ces terrains en zone constructible. Cette demande est arrivée tardivement le 5/12/2016 ; La maquette du PLU étant terminée, il ne peut être donné satisfaction à la demande au stade de l'arrêt du PLU. Cette demande devra être reformulée lors de l'enquête publique du PLU.

- M et Mme DAVID PAULIET : demande la constructibilité de leur parcelle N°30-31-32. Ces parcelles sont classées en EBC, il ne peut être donné satisfaction à cette demande.

- M SAUSSAY Didier : Demande le passage en constructible des parcelles cadastrées 171 et 214 qui ont été mises en jachère conformément à la PAC afin d'éviter les nuisances (pulvérisation de produits phytosanitaires, poussières, bruit) + même demande pour les parcelles E1 N°5 et E1 N°8. Cette demande est prise en compte dans le cadre du projet de PLU.

- M Nicolas LAHAYE : propriétaire de la ferme de St Hilaire. Demande la possibilité de changer la destination de certains bâtiments agricoles désaffectés et permettre le développement d'activités économiques, commerciales ou artisanales. Cette demande est prise en compte dans le projet de PLU.

- M MORAX PELLERAY : demande étude de la constructibilité des parcelles 15 et 16 de la Faisanderie + porte des champs (parcelle B96) + parcelle 20 située le long de la grande allée. Compte tenu de la nature et de la vocation naturelle des terrains d'une part et de la lisière de 50m pour certaines parcelles d'autre part, cette demande n'a pas pu être prise en compte.

- M. Claude MURET : Agriculteur et exploitant de parcelles éloignées de son siège et situées dans le village. Demande le changement en zone constructible. Cette demande est prise en compte dans le projet de PLU.

### ➤ une remarque par mail

- M Thierry STAFOGGIA : demande la constructibilité de 2 parcelles. Cette demande est prise en compte dans le projet de PLU.

### ➤ Le débat du PADD a eu lieu le 8 Juin 2016. Celui-ci fait l'objet d'un compte-rendu annexé en pièce 7.3. du dossier de PLU.

### ➤ La réunion publique du 15 Novembre 2016

Après la présentation du projet de PLU, les questions ou remarques évoquées ont porté sur :

- La possibilité de consulter le diaporama de la réunion publique sur le site internet de la commune
- La distance de 16m à respecter entre 2 constructions sur un même terrain
- Des précisions à apporter sur le rôle de l'enquête publique
- Des précisions à apporter sur le calendrier de la procédure d'élaboration
- et des dispositions très contradictoires de la loi ALUR portant sur l'obligation de densifier les territoires et la limitation de la consommation des espaces agricoles dans l'agglomération du village.