

*Porter à connaissance de l'État  
pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme*

**Commune de BÉHOUST**



Mars 2015

*Direction départementale des territoires – 35, Rue de Noailles BP 1115 – 78011 Versailles Cedex  
Tél : 01.30.84.30.00 – [www.yvelines.gouv.fr](http://www.yvelines.gouv.fr)*



# Table des matières

<b>1. Dispositions législatives encadrant l'élaboration du PLU.....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Principes de la politique nationale de l'urbanisme.....</i>	<i>4</i>
1.2. <i>Objet du PLU.....</i>	<i>5</i>
1.3. <i>Objet du porter à connaissance.....</i>	<i>5</i>
1.4. <i>Caducité des documents d'urbanisme et transfert de la compétence urbanisme.....</i>	<i>6</i>
1.5. <i>Étapes de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU.....</i>	<i>7</i>
1.6. <i>Contenu du PLU.....</i>	<i>11</i>
1.7. <i>Hiérarchie des normes : respect des documents de rang supérieur.....</i>	<i>17</i>
<b>2. Préservation du territoire.....</b>	<b>22</b>
2.1. <i>Préservation de la qualité des milieux naturels.....</i>	<i>22</i>
2.2. <i>Préservation de la biodiversité.....</i>	<i>26</i>
2.3. <i>Patrimoine et paysage.....</i>	<i>28</i>
<b>3. Aménagement des zones urbaines et production de logement.....</b>	<b>32</b>
3.1. <i>État des lieux et objectifs.....</i>	<i>32</i>
3.2. <i>Densification urbaine.....</i>	<i>35</i>
3.3. <i>Extension urbaine et construction.....</i>	<i>38</i>
3.4. <i>Production de logement social et objectifs de la loi SRU.....</i>	<i>38</i>
3.5. <i>Habitat mobile et démontable.....</i>	<i>39</i>
<b>4. Gestion des fonctionnalités du territoire.....</b>	<b>41</b>
4.1. <i>Orientations des documents supra-communaux locaux.....</i>	<i>41</i>
4.2. <i>Activités économiques et agricoles.....</i>	<i>41</i>
4.3. <i>Système de mobilité et déplacements.....</i>	<i>43</i>
4.4. <i>Gestion des réseaux d'eau potable et d'eaux usées.....</i>	<i>48</i>
4.5. <i>Gestion de la ressource en énergie.....</i>	<i>49</i>
<b>5. Risques, servitudes et zones à constructibilité réduite.....</b>	<b>51</b>
5.1. <i>Prévention des risques.....</i>	<i>51</i>
5.2. <i>Servitudes d'utilité publique.....</i>	<i>54</i>
<b>6. Liste des sigles.....</b>	<b>55</b>
<b>7. ANNEXES.....</b>	<b>56</b>

Des références au Code de l'urbanisme (CU) et d'autres Codes figurent à droite dans le document, s'y référer pour de plus amples informations.

## **En savoir plus : Encadrés**

Les encadrés sont présentés pour donner des pistes de réflexion autres que l'urbanisme pour répondre aux différents enjeux du développement durable.

---

# 1 Dispositions législatives encadrant l'élaboration du PLU

---

L.121-4 CU

Dans le cadre de la procédure d'association des services de l'État, le présent document présente des recommandations et des informations pour l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU). Il pourra être complété pendant la durée de cette association.

Le PLU est un outil permettant un aménagement durable de la commune. Il couvre l'intégralité du territoire de la commune.

L.121-1 CU

La Loi d'engagement national pour l'environnement place le développement durable au cœur de la démarche de planification. Il s'agit d'assurer un développement urbain équilibré et maîtrisé, par le biais de la revitalisation des centres urbains et ruraux, de la requalification des entrées de ville et des projets en faveur de la mixité sociale, tout en veillant à préserver les espaces agricoles et forestiers par une utilisation économe des espaces naturels.

Dans ce sens, il faudra encourager le développement des énergies renouvelables, les besoins en matières de mobilité durable, la prise en compte des continuités écologiques, des écosystèmes terrestres et aquatiques et des ressources naturelles tout en s'adaptant aux risques présents sur le territoire.

Ces orientations rejoignent les enjeux liés à la lutte contre le changement climatique et les priorités pour la réduction des gaz à effet de serre qui en découlent, et qui doivent désormais guider les choix d'urbanisme.

---

## 1.1 Principes de la politique nationale de l'urbanisme

---

L.110 CU

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »*

Cet article énonce les principes généraux servant de cadre à la politique nationale d'urbanisme et fixe les principes du développement durable dans lequel elle s'inscrit.

La loi Grenelle I du 3 août 2009 a ajouté à ces principes généraux, les impératifs du développement durable auxquels sont assujetties les collectivités territoriales. Ont été introduits :

- l'objectif de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement ;
- la réduction de l'émission de gaz à effet de serre, la réduction des consommations d'énergie, et l'économie des ressources fossiles ;
- la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

Cette loi prévoit que le droit de l'urbanisme prendra en compte les objectifs suivants :

- lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie ;
- concevoir l'urbanisme de façon globale ;
- préserver la biodiversité ;
- assurer une gestion économe des ressources et de l'espace ;
- permettre les travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports collectifs.
- la gestion et la prévention des risques naturels et technologiques

---

## 1.2 Objet du PLU

---

L.121-1 CU

« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1) l'équilibre entre :

a) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) les besoins en matières de mobilité.

1 bis) la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2) 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 de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3) la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les conditions d'équilibre, de développement maîtrisé, de mobilité, de diversité et de mixité, de préservation des ressources naturelles et énergétiques constituent les principales orientations pour l'élaboration du projet de PLU.

Elles s'appliquent en particulier aux thèmes de l'habitat, de l'environnement, des déplacements et de l'économie.

Globalement, elles rejoignent les objectifs d'un développement durable et les enjeux désormais prioritaires liés à la réduction des gaz à effet de serre, qui doivent guider les choix d'urbanisme.

---

## 1.3 Objet du porter à connaissance

---

L.121-2 CU

Le préfet porte à la connaissance des communes ou de leurs groupements les informations nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière d'urbanisme :

- **les obligations juridiques liées à la révision et au contenu du plan local d'urbanisme**, mises à jour au travers des dernières législations et en particulier des dispositions issues de la loi Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010.
- **les grandes politiques publiques portées par l'État** en matière de planification territoriale.

Ces informations peuvent être complétées pendant la période d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

Le présent document est constitué par :

- un rappel des dispositions législatives encadrant l'élaboration du PLU ;
- un rappel de principes et outils utiles pour l'élaboration du PLU, dans les domaines :
  - du logement ;
  - de l'environnement ;
  - de l'économie ;
  - des risques ;

- des déplacements ;
- une liste de dispositifs de portée régionale ou locale, avec lesquels le PLU devra être compatible ;
- un rappel sur les servitudes d'utilité publiques à respecter.

---

## **1.4 Caducité des documents d'urbanisme et transfert de la compétence urbanisme**

---

La loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a été promulguée le 24 mars 2014 et publiée au journal officiel du 26 mars 2014.

En ce qui concerne le quatrième volet de la loi, elle vise à « Moderniser les documents de planification et d'urbanisme dans une perspective de transition écologique des territoires ».

La loi prévoit ainsi la modernisation des documents de planification, par l'élaboration d'un Plan locaux d'urbanisme intercommunal (PLUI) à l'échelle de l'établissement public intercommunal qui en aurait la compétence. La différence de ce document avec le PLU ne concerne pas seulement l'échelle territoriale d'application ; la démarche de PLUI est également plus globale : cette échelle permet en effet de mieux intégrer dans la planification le fonctionnement actuel des territoires, de mieux appréhender les enjeux environnementaux, de faciliter la cohérence et la traduction des orientations intercommunales en matière de politiques publiques urbaines, d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'aménagement et d'environnement.

Vous trouverez de plus amples informations sur la loi Alur sur le site internet [www.territoires.gouv.fr/alur](http://www.territoires.gouv.fr/alur) et un ensemble de fiches pour une meilleure interprétation de la loi Alur sur [http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id\\_article=1904& Sommaire=432](http://www.territoires.gouv.fr/spip.php?page=article-sous-site&id_article=1904& Sommaire=432).

### **Caducité des POS**

L'article 135 de la loi Alur a modifié l'article L.123-19 du code de l'urbanisme. Ses dispositions prévoient la caducité des POS au 31 décembre 2015. Toutefois, lorsqu'une procédure de révision a été engagée en vue de transformer le POS en PLU avant le 31 décembre 2015, ce qui est votre cas, cette procédure peut être menée à terme sous réserve que **l'approbation du PLU de Béhoust ait lieu au plus tard le 26 mars 2017, faute de quoi la commune sera dépourvue de document d'urbanisme.**

Dans le cas où un POS devient caduc, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) pris en application de l'article L.111-1 du code de l'urbanisme qui s'applique sur le territoire communal. En effet, la caducité du POS ne remet pas en vigueur le document d'urbanisme antérieur. L'application du RNU sur le territoire d'une commune met en vigueur la règle de constructibilité limitée énoncée à l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme. Seules les occupations du sol visées à cet article sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune. Ainsi, les zones NA non urbanisées seront fermées à l'urbanisation.

En cas de retour au RNU, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme demeure le maire au nom de la commune mais l'avis conforme du préfet sera recueilli conformément à l'article L.422-6 du code de l'urbanisme. De plus, le principe de constructibilité limitée sur le territoire communal impose le passage en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis simple ou avis conforme pour les projets réglementairement possibles hors des parties actuellement urbanisées de la commune (cf article L.111-1-2 du code de l'urbanisme et paragraphe 1.5.6).

### **Transfert de la compétence urbanisme aux EPCI**

Art. 136-II de la loi Alur

Pour faciliter l'intégration de ces nouvelles politiques, la loi prévoit également **le transfert automatique de la compétence urbanisme aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) au 27 mars 2017**. En effet, l'urbanisme porté à l'échelle intercommunale permet de prendre en compte l'ensemble des politiques publiques en faveur d'un développement durable des territoires.

Si, dans les trois mois précédant le 27 mars 2017, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent, ce transfert de compétences n'a pas lieu.

Si le transfert n'a pas pu avoir lieu au 27 mars 2017, le conseil communautaire peut à tout moment voter en sa faveur. À chaque fois, les communes ont trois mois pour s'y opposer dans les conditions ci-dessus.

Enfin, si au 27 mars 2017 l'EPCI n'est pas devenu compétent en matière de plan local d'urbanisme, il le devient de plein droit le premier jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au

renouvellement général des conseils municipaux et communautaires, sauf si les communes s'y opposent dans les conditions prévues au paragraphe précédent.

Tout EPCI ayant la compétence urbanisme devra se doter d'un PLUI au plus tard lors de la révision de l'un de ses PLU communaux. Le document de référence en matière d'urbanisme sera alors le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

La compétence urbanisme ne recouvre pas l'application du droit des sols qui reste du ressort du maire : le maire, même avec un PLUI, délivre toujours les permis de construire. Cependant, l'instruction des actes d'urbanisme peut être réalisée par un service technique intercommunal.

### **Exception de mise en compatibilité des documents d'urbanisme en cas d'élaboration d'un PLUI**

De plus et d'après la loi n°2014-1545, les documents d'urbanisme actuels peuvent être prolongés jusqu'au 31 décembre 2019, sans besoin de révision pour prendre en compte les récentes évolutions législatives ni éventuel SCoT, à condition que :

- l'EPCI lance une procédure de PLU intercommunal avant le 31 décembre 2015 ;
- le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ait lieu au sein de l'organe délibérant de l'EPCI avant le 27 mars 2017 ;
- ce plan local d'urbanisme intercommunal soit approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.

---

## **1.5 Étapes de la procédure d'élaboration ou de révision du PLU**

**Une réelle concertation en amont du projet** – sur les questions réglementaires, techniques, sociales, architecturales, etc. – **permet de prévenir les déconvenues, d'anticiper le calendrier, et de gagner en qualité. Par ailleurs, la pérennité d'un projet d'aménagement, son inscription dans le temps long, prennent appui sur l'appropriation et l'adhésion par l'ensemble des acteurs du projet, y compris les habitants et futurs usagers.** De nombreuses modalités de concertation et d'association par la collectivité sont possibles (réunions publiques, visites de terrain, affichages, actions dans les médias, etc.).

### **1.5.1 Concertation**

L.300-2 et R.123-18 CU

La concertation avec les habitants doit se dérouler pendant la phase d'élaboration du PLU, depuis les études préalables jusqu'à l'arrêt du document. Elle doit être encadrée par deux délibérations du conseil municipal : la première fixe les modalités de la concertation, la seconde en tire le bilan.

### **1.5.2 Association des personnes publiques**

L.121-4 et L.123-6 L.123-9 CU

Devront être associés à l'élaboration du PLU :

- les services de l'État,
- le Conseil régional,
- le Conseil général,
- le président de l'établissement public de coopération intercommunal,
- le syndicat des transports d'Île-de-France (STIF),
- la chambre de commerce et d'industrie des Yvelines,
- la chambre régionale d'agriculture d'Île-de-France,
- la chambre des métiers et de l'artisanat des Yvelines.

Le principe régissant l'association des personnes publiques est celui de la souplesse. La loi SRU a supprimé les groupes de travail officiels qui encadraient le travail commun dans un strict formalisme juridique, et a ouvert la voie à une collaboration beaucoup plus effective entre ces personnes publiques. Le travail de révision du document s'organise donc librement.

Les personnes publiques reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU et peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure. Le projet de PLU arrêté devra leur être transmis pour avis, lequel sera annexé au dossier soumis à enquête publique.

### **1.5.3 Consultation des personnes publiques**

L.123-8, L.123-9, L.121-5 et R.123-16 CU

Outre les personnes publiques associées, devront être notamment consultées, à leur demande, les présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins et les maires des communes voisines. Elles pourront demander à recevoir le projet de PLU arrêté pour émettre un avis, qui devra être annexé au dossier soumis à enquête publique.

Par ailleurs, sont consultées obligatoirement, si elles le demandent, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement visées à l'article L.141-1 du code de l'environnement.

Vous pourrez recueillir l'avis de tout organisme ou association compétents en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

### **1.5.4 Débat sur le PADD**

L.123-9 CU

Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) devra avoir lieu au sein du conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

### **1.5.5 Évaluation environnementale du PLU**

L.121-10, R.121-14 a R.121-18 et R.123-2-1 CU – L.414 code de l'environnement

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La procédure d'évaluation environnementale constitue une démarche d'intégration des problématiques environnementales tout au long du processus de révision ou d'élaboration du PLU. Elle implique pour les communes qui y sont soumises la réalisation d'un contenu étoffé du rapport de présentation, permettant de rendre lisibles pour le public, les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement, et prévoyant la présentation de solutions alternatives. Le contenu du rapport de présentation des PLU soumis à évaluation environnementale doit respecter les exigences inscrites aux articles R.123-2-1 du code de l'urbanisme et R.414-23 du code de l'environnement.

Conformément à l'article L.110 du code de l'urbanisme, il s'agit de **justifier une utilisation économe et équilibrée de l'espace et intégrer la protection des milieux naturels et des paysages comme un des grands enjeux du projet communal**. Le projet de PLU tiendra compte de la qualité des paysages, de l'environnement et du patrimoine bâti à travers un diagnostic précis du territoire et justifiera les extensions programmées et les projets inscrits au PLU au regard de leur sensibilité.

### **Evolution de la procédure d'évaluation environnementale**

R.121-14 a et R.121-16 CU

Depuis la loi de protection de la nature du 10 juillet 1976, tous les documents d'urbanisme doivent intégrer la prise en compte de l'environnement dans les choix retenus en matière d'aménagement du territoire.

La loi SRU de 2000 a renforcé ce principe en demandant que soient inclus un état initial de l'environnement, une analyse des incidences et une justification des choix dans le rapport de présentation.

Pour tous les PLU, les principaux objectifs de l'évaluation des incidences sur l'environnement sont :

- de concevoir un plan minimisant les impacts en comparant les incidences de différentes alternatives ;
- de favoriser la participation et l'information du public.

La procédure d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a été modifiée par décret du 23 août 2012, pris en application des articles 16 et 23 de la loi ENE du 12 juillet 2010. Ainsi, depuis le 1er février 2013, date d'entrée en vigueur du décret :



- Doivent faire l'objet d'une **évaluation environnementale** :
  - les révisions de PLU susceptibles d'affecter un site Natura 2000 : R.121-16-1 CU
  - les révisions de PLU des communes qui comportent un site Natura 2000 : R.121-16-4a CU
- Doivent faire l'objet d'un **examen au cas par cas** par l'autorité environnementale, qui déterminera si une évaluation environnementale est à mener :
  - les révisions de PLU des communes n'accueillant pas sur leur territoire un site Natura 2000 : R. 121-16-4c CU

Le principe d'une évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement était déjà prévu par la loi SRU du 13 décembre 2000. La prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des PLU ne constitue donc pas une nouveauté, les évolutions résident dans :

- un contenu étoffé du rapport de présentation, qui prévoit notamment la présentation de solutions alternatives ;
- une saisine pour avis du préfet de département en sa qualité d'autorité environnementale ;
- une information plus complète du public (rapport environnemental étoffé et avis de l'autorité environnementale disponibles lors de la consultation du public).

### **Déroulement de la procédure liée à l'évaluation environnementale des PLU**

Le préfet de département sera consulté spécifiquement sur l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU arrêté, trois mois minimum avant l'ouverture de l'enquête publique. **La saisine du préfet** s'effectue généralement de façon concomitante avec celle des personnes publiques. L'avis du préfet est réputé favorable s'il n'intervient pas dans un délai de trois mois à compter de la date de réception en préfecture. Il est, le cas échéant, joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

Une fois l'enquête publique achevée, l'évaluation environnementale devra donner lieu à une déclaration résumant la manière dont il en a été tenu compte dans le PLU approuvé.

Enfin, l'évaluation environnementale devra faire l'objet d'un bilan dans un délai maximal de 6 ans.

### **Déroulement de la procédure d'examen au cas par cas**

Cet examen définit si l'élaboration du PLU est susceptible « d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

Pour ce faire, la collectivité doit solliciter le préfet de département en sa qualité d'autorité environnementale et lui transmettre « après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables » :

- une description des caractéristiques principales du document ;
- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

L'autorité environnementale accuse réception de cette transmission et se prononce sur la nécessité d'une évaluation environnementale dans un délai de deux mois. Faute de réponse dans ce délai, la conduite d'une évaluation environnementale est obligatoire.

L.121-12 CU

Si la révision (ou élaboration) nécessite une évaluation environnementale, la collectivité a la possibilité de solliciter un cadrage préalable auprès du préfet de département.

Des outils et des guides sont disponibles sur le site internet de la DRIEE, à la rubrique « développement durable et évaluation environnementale ». Le rapport de présentation devra retranscrire la stratégie suivie pour la prise en compte de l'environnement et respecter les exigences de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme et de l'article R.414-23 du code de l'environnement. Une fiche spécifique est également disponible en annexe.

### **1.5.6 Avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

L.123-6 CU

La limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est un objectif affirmé par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014. À ce titre, la loi a instauré la mise en place d'une commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Cette commission, présidée par le Préfet du département, associe des représentants des collectivités territoriales, de l'État, des professions agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement et des fédérations départementales ou interdépartementales des chasseurs.

La commune saisira cette commission, (dont le secrétariat est localisé à la DDT) :

- lorsque l'élaboration d'un plan local d'urbanisme a pour conséquence une réduction des espaces naturels, agricoles ou forestiers, si la commune est située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé,
- pour toute nouvelle délimitation ou modification de périmètre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (rappel : les STECAL doivent rester exceptionnelles dans les documents d'urbanisme),
- si, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, le règlement désigne des bâtiments qui font l'objet d'un changement de destination (avis conforme de la CDPENAF).

La CDPENAF rendra un avis, qui sera annexé au dossier d'enquête publique.

L.112-3 du code rural

Par ailleurs, un plan local d'urbanisme susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, ne peut être rendu public ou approuvé qu'après avis de la Chambre d'Agriculture et le cas échéant, du centre national de la propriété forestière.

### **1.5.7 Avis de l'État**

En tant que personne publique associée, les services de l'État sont amenés à donner un avis sur le plan local d'urbanisme arrêté par la commune. Cet avis porte notamment sur :

- le contenu et la forme du PLU, précisés par les articles L.123-1 et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- la traduction opérationnelle, et son explicitation, des choix retenus, en fonction des besoins de la commune et des territoires voisins, pour assurer les conditions permettant d'atteindre les objectifs énumérés sur différents thèmes par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

En particulier, les sujets suivants sont examinés en détail lors de la production de l'Avis de l'État :

- adéquation entre l'estimation détaillée des besoins en logements (nombre, typologie, catégorie, répartition spatiale et temporelle de la production, ...) et les possibilités réelles de construction prévues par le règlement ;
- garantie d'une adéquation dans le temps entre l'évolution de l'urbanisation et les capacités de traitement des eaux usées ;
- incidence des choix retenus sur la maîtrise des déplacements, de courtes distances notamment, et optimisation du foncier à proximité de l'offre de transport collectif ;
- plus globalement, évolution induite par le projet de PLU sur l'équilibre, les mixités, la préservation et la consommation des différents espaces ;
- La compatibilité du document avec les prescriptions supra-communales (SDRIF, SDAGE, SRCE, PLHI, ...);
- la mise en évidence des continuités écologiques ;
- le respect des servitudes d'utilité publique.

Pour de plus amples informations, on consultera utilement la fiche en annexe.

### **1.5.8 Enquête publique sur le projet de PLU arrêté**

L.123-10 et R.123-19 CU

L'enquête publique sur le projet de PLU arrêté durera un mois au minimum. Le commissaire enquêteur, qui sera désigné par le tribunal administratif, devra remettre ses conclusions dans un délai d'un mois après la clôture de l'enquête.

L. 123-10 CU

Le PLU pourra faire l'objet de modifications après l'enquête publique, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

En cas de modifications apportées au projet de PLU arrêté :

- *Après l'arrêt du projet et avant l'enquête publique*

Le projet arrêté peut faire l'objet de modifications avant l'enquête publique pour prendre éventuellement en compte les avis rendus. De telles modifications imposent un nouvel arrêt du projet suivi d'une nouvelle consultation des personnes publiques associées.

- *Après l'enquête publique et avant l'approbation*

À l'issue de toutes les modifications apportées après l'enquête publique, il se peut que l'économie générale du document mis à l'enquête soit affectée. Dans cette hypothèse, il n'est pas possible d'approuver le document en l'état. Il y a lieu d'arrêter un nouveau projet, qui sera soumis à une nouvelle enquête publique.

### **1.5.9 Approbation du PLU**

L.123-12 CU

Si le PLU porte sur un territoire couvert par un SCoT approuvé (le SDRIF n'est pas un SCoT), la délibération du conseil municipal approuvant le PLU deviendra exécutoire le jour de sa transmission au préfet. Dans le cas contraire, elle deviendra exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet.

Dans ce délai d'un mois, le préfet aura la possibilité de suspendre le caractère exécutoire du PLU pour demander des modifications qu'il estimera nécessaires si le document ne répond pas à un certain nombre d'obligations, notamment le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, ou la compatibilité du PLU avec les documents supérieurs. En ce cas, le PLU ne devient exécutoire qu'après l'intervention des modifications demandées par le préfet.

L.2131-1 du code général des collectivités territoriales

**En tout cas, le PLU n'est opposable que si les modalités de publication ont été remplies.**

### **1.5.10 Évaluation du PLU**

L.123-12-1 CU

Au plus tard neuf ans après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

---

## **1.6 Contenu du PLU**

L.123-1 CU

L'élaboration du PLU doit pouvoir s'appuyer sur un diagnostic territorial détaillé. Une démarche préalable consiste en effet à poser les bases de la connaissance et de la réflexion sur, et autour du territoire : état des lieux, puis analyse des dynamiques et des équilibres, et de leurs évolutions. Les enjeux communaux et la justification des choix pris dans le PLU doivent ressortir de manière logique et compréhensible du diagnostic.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprimera ensuite le projet communal, qui devra trouver sa traduction opérationnelle dans le règlement et ses annexes, et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU comprend :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- un règlement,

- des annexes.

#### **En savoir plus : Dématérialisation des procédures**

Dans la mesure du possible, la communication d'un jeu de documents complets du PLU (textes, plans, annexes, ...) sous format numérique (.pdf) est souhaitée en complément de leur version papier. Un DVD est généralement suffisant.

## **Données numériques et Géoportail**

L. 127-1 à L. 127-10 du code de l'environnement

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE), les données communales d'urbanisme devront pouvoir être intégrées au Géoportail (<http://www.geoportail.gouv.fr/accueil>) 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 L127-6 du code de l'environnement) devront être établies au format standardisé, avant intégration à ce site internet national. Les données de toutes les communes devront être mises en ligne avant le 1er janvier 2020, et les données des documents créés ou modifiés après le 1er janvier 2016 devront y être immédiatement intégrées.

Les enjeux de la numérisation sont portés par le Ministère :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Information-geographique-des.html>

En termes d'urbanisme, disposer de ce type de données rend la mise à jour des documents plus aisée, car les données graphiques entre autres pourront être en grande partie réutilisées.

#### **En savoir plus : Partage des données géographiques**

En accompagnement de la mise en œuvre de la directive Inspire, le Conseil national de l'information géographique (CNIG) a développé des standards pour garantir l'interopérabilité des données lorsqu'elles seront mises en ligne. Différents types d'informations sont à communiquer, chacune avec ses caractéristiques. Plus d'information et un guide pratique sont disponibles sur <http://archives.cnig.gouv.fr/Front/index.php?RID=137> et [http://www.geomatique-aln.fr/article.php3?id\\_article=293](http://www.geomatique-aln.fr/article.php3?id_article=293).

Numériser les données peut faire l'objet d'un marché postérieur séparé, mais il est possible et préférable de l'inclure dans le cahier des charges lors de l'appel d'offre pour les études et la rédaction du PLU. Une suggestion de rédaction de ce volet du cahier des charges (pages 51-56) est disponible dans le lien précédent.

## **1.6.1 Le rapport de présentation**

L.123-1-2, L.123-1-6 et R.123-2 du CU

Le rapport de présentation constitue une pièce fondamentale du PLU puisqu'il doit permettre en particulier de présenter la démarche de la commune et d'expliquer et justifier ses choix de développement. Chacun des sujets listés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme doit ainsi être abordé, à l'échelle communale ou supra-communale adaptée, avant de croiser les priorités identifiées, au regard du fonctionnement des différents espaces.

Les lois ENE et Alur attribuent de nouvelles obligations au rapport de présentation du PLU, qui doit notamment :

- présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années ou depuis la dernière révision ;
- justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de ces espaces et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le PADD au vu de l'analyse effectuée ;
- analyser la capacité de densification et de mutation de tous les secteurs bâtis et exposer les dispositions qui favorisent la densification, notamment par un comparatif entre le document d'urbanisme en vigueur et celui en projet sur les évolutions réglementaires et les changements d'affectation du sol ;
- inventorier les capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et les possibilités de mutualisation de ces espaces.
- s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de

biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

- justifier les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- présenter une analyse de l'état initial de l'environnement, évaluer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, et exposer la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La loi ENE du 12 juillet 2012 a également introduit deux problématiques nouvelles dont le PADD devra définir les orientations : la préservation et la remise en état des continuités écologiques et le développement des communications numériques. À cet égard, il conviendra de veiller à traiter ces questions dès le diagnostic établi dans le rapport de présentation.

Le décret du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme dispose que le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour évaluer les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant de l'ouverture des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Dans la mesure du possible, le rapport de présentation pourra utilement donner les indications disponibles sur l'évolution des émissions de gaz à effet de serre induite par les choix d'urbanisme.

## **1.6.2 Le projet d'aménagement et de développement durables**

L.123-1-3 et R.123-3 CU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit exposer de façon synthétique les grandes orientations retenues par la commune. Le champ de ces orientations a été considérablement élargi par la loi ENE.

Ainsi, en complément des orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme, de nouvelles politiques doivent être obligatoirement abordées lors de l'élaboration du projet d'aménagement communal.

Il en résulte que le PADD doit désormais :

- définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Le PADD doit en outre établir désormais des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD fera l'objet d'un débat en conseil municipal avant l'arrêt du PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement du PLU devront être élaborés en cohérence avec le PADD, qui constitue par ailleurs l'élément de référence pour la gestion future du PLU. En effet, les choix quant aux révisions ou modifications du document d'urbanisme s'effectueront sur le fondement de la remise en cause ou non de l'économie générale du PADD.

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

Les OAP sont obligatoires et établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD. Elles peuvent être utilisées de manière complémentaire aux dispositions inscrites dans le règlement du PLU, en reportant des principes d'aménagement, écrits ou graphiques, opposables aux autorisations d'occupation du sol. Cette opposabilité s'établit sur un principe de compatibilité (voir 1.7).

L.123-1-4 CU

*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la*

*mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.*

## **1.6.4 Le règlement**

Le règlement et les documents graphiques sont, avec les OAP et les servitudes, la partie opposable du PLU. Il décrit les différentes zones définies sur les documents graphiques, et les règles de constructibilité dans chacune d'entre elles.

### **Point de vigilance sur la rédaction du règlement**

De nombreux permis de construire font l'objet d'un contrôle de légalité négatif ou d'un recours en raison de leur non-conformité à un règlement de PLU, parfois sujet à interprétation du fait d'une rédaction complexe. Ceci concerne notamment les articles 6 et 7 réglementant les limites séparatives et les distances entre bâtiments.

Aussi une rédaction opérationnelle est à rechercher afin de limiter les interprétations lors de l'instruction des permis et les risques de recours.

### **Dispositions écrites du règlement**

L.123-1-5 CU

*I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

*II.-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :*

*1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*

*2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*

*3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;*

*4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;*

5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la **commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la **commission départementale de la nature, des paysages et des sites**.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 (EBC) ;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et

environnementales renforcées qu'il définit.

IV.-Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

V.-Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

**Par contre, le règlement ne peut plus instaurer de taille minimale des parcelles constructibles ni de coefficient d'occupation des sols (COS). Ces suppressions entraînent donc la suppression du contrôle des divisions des terrains bâtis, la suppression du mécanisme de transfert de COS, la suppression des possibilités de « sur-COS » (cette disposition restant possible sur les règles de gabarit) et la fin de la référence au COS pour le calcul du seuil minimal de densité dans le cadre du versement pour sous-densité.**

## **Spécificités des zones A**

Les zones agricoles sont dites "zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement de la zone A doit être conforme au décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

R.123-7 CU

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. » (R.123-7 du code de l'urbanisme).

Afin de définir l'activité agricole, le règlement peut faire référence à l'Activité Minimale d'Assujettissement définie par la loi d'Avenir du 13/10/2014.

Le changement de destination est possible pour tous les bâtiments agricoles à condition qu'il ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, le règlement devant encadrer cette disposition, une rédaction attentive est nécessaire.

Toute demande d'urbanisme liée à un changement de destination en zone agricole sera soumise à avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

R.123-12 CU

En zone A est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.



## **Spécificités des zones N**

R.123-8 CU

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **Documents graphiques du règlement**

R.123-11 et R.123-12 CU

Les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître les zones A, N, U et AU, et les éléments spécifiques s'il y a lieu comme explicité dans les articles ci-dessus.

### **1.6.5 Les annexes**

R.123-13 et R.123-14 CU

Les annexes fournissent à titre d'information les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique dont la présence dans le PLU est une obligation réglementaire. Les annexes comportent des informations substantielles dans la mesure où elles portent sur des éléments déterminant des contraintes opposables sur l'utilisation du sol.

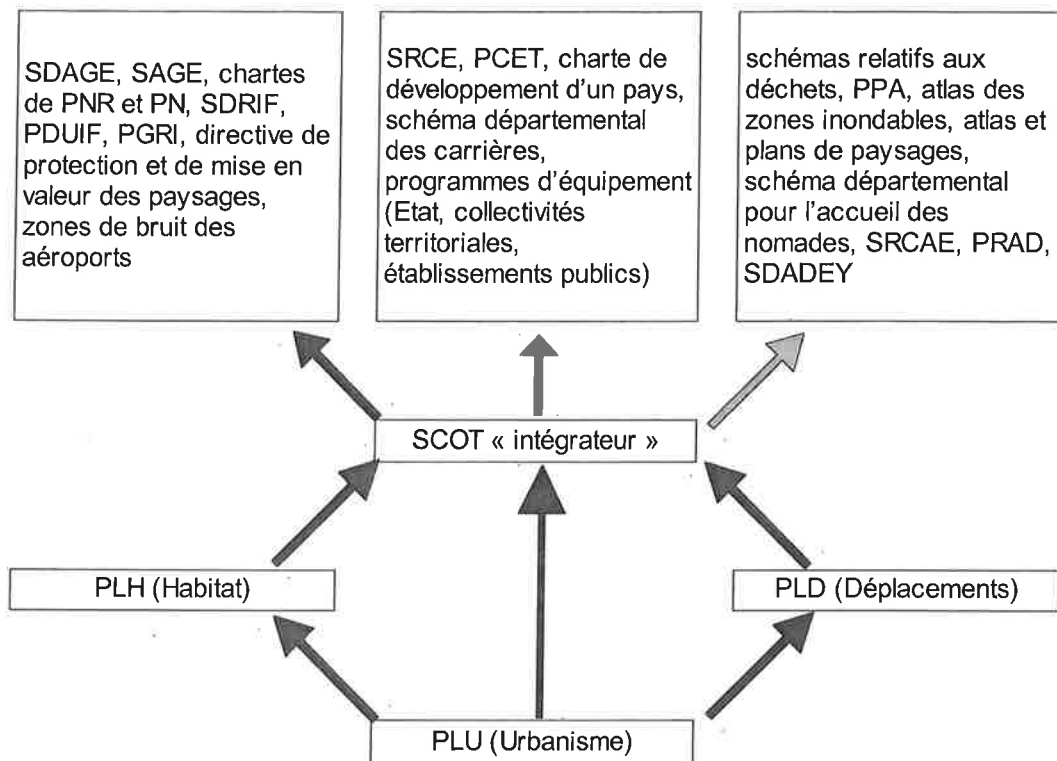
---

## **1.7 Hiérarchie des normes : respect des documents de rang supérieur**




L111-1-1 et L.123-1-9 CU

Il existe une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme élaborés par l'État ou des collectivités territoriales, selon des rapports de conformité, de compatibilité ou de prise en compte entre eux. Le PLU doit ainsi être compatible ou prendre en compte les orientations et objectifs des documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales ci-dessous.

L'objet de ces différents documents supra-communaux d'ordre national, régional ou départemental est détaillé ci-dessous. Leurs orientations et spécificités concernant l'urbanisme sont déclinées tout au long de ce document à la connaissance. Les documents de référence sont plus spécifiquement décrits en annexe.



Légende :

-  fait référence à
-  doit prendre en compte
-  doit être compatible avec

Si l'un des documents n'existe pas sur le territoire, on se réfère directement au niveau supérieur.

Les titres des paragraphes suivants reprennent ce code couleur.

**En savoir plus : Conformité**

La **conformité** implique un rapport de stricte identité : ainsi, le contenu de la norme inférieure doit être déduit du contenu plus général de la norme supérieure. En d'autres termes, un document de rang inférieur ne peut comporter aucune différence par rapport au document de rang supérieur. L'autorité inférieure ne dispose alors que d'une compétence liée.

**En savoir plus : Compatibilité**

Bien que non définie juridiquement, la notion de **compatibilité**, moins contraignante que celle de conformité, exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur. Dans ce cas, la norme supérieure se borne à tracer un cadre général, en déterminant, par exemple, des objectifs ou en fixant des limites, mais laisse à l'autorité inférieure le choix des moyens et le pouvoir de décider librement, dans les limites prescrites par la norme.

**En savoir plus : Prise en compte**

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de **prise en compte** implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. Une disposition d'un document qui serait contraire à un document supérieur doit être motivée.

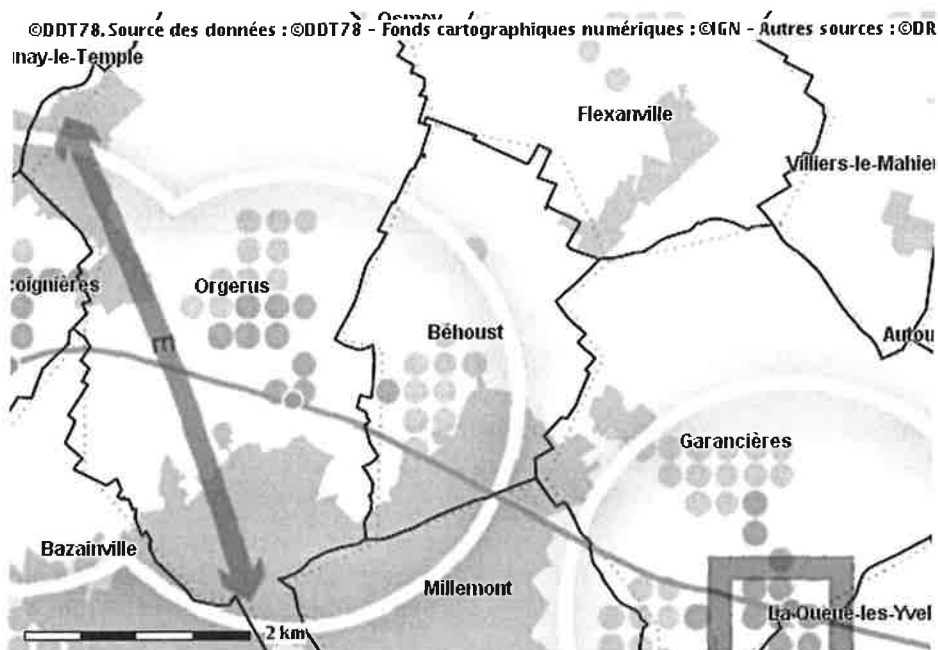
## Schéma directeur régional de la région Île-de-France (SDRIF)

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-schema-directeur-de-la-region-r1651.html>

L.141-1 et L.111-1-1 CU

Le SDRIF, approuvé par décret en conseil d'État 2013-1241 le 27 décembre 2013, constitue un document de planification stratégique et prospectif du développement du territoire francilien et de préservation des équilibres sociaux et environnementaux à l'horizon 2030. Il se substitue en cela au SDRIF de 1994 en vigueur jusqu'alors. Il est composé de six fascicules dont seul le troisième a une portée normative : Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT).

En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé, les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec les orientations SDRIF.



*Extrait de la carte de destination générale des territoires du SDRIF*

Ce document, qui s'inscrit dans un objectif de développement durable à l'horizon 2030, cherche à répondre aux grands défis suivants :

- promouvoir davantage de solidarité ;
- lutter contre l'étalement urbain ;
- faire face aux mutations environnementales ;
- préparer la transition économique, sociale et solidaire ;
- faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement.

Le projet spatial repose donc sur 3 grands principes :

- un rééquilibrage des fonctions et une diminution des inégalités notamment par un rapprochement des bassins d'habitat et d'emplois et l'amélioration de l'accessibilité globale aux équipements
- un renforcement de la compétitivité de la métropole et une diminution de la consommation foncière par le renforcement d'une structuration multipolaire, l'amélioration de l'articulation du maillage transports et la promotion de la densification urbaine
- un renforcement de la protection et la valorisation des espaces forestiers, agricoles et naturels

## Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/> & [www.eau-seine-normandie.fr](http://www.eau-seine-normandie.fr)

Le SDAGE Seine-Normandie, approuvé par arrêté du 20 novembre 2009, fixe pour le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE fixe également les objectifs à atteindre pour chaque masse d'eau (unité de découpage élémentaire du bassin). Comme demandé par la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures, qui décline ses grandes orientations en actions concrètes (amélioration de certaines stations d'épuration, restaurations des berges de certains cours d'eau, etc.)

Les dispositions du SDAGE relatives à l'usage de l'eau ont visent à :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants « classiques » ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque inondation.

En particulier, il existe un porteur à connaissance spécifique aux documents d'urbanisme ainsi qu'un guide de prise en compte du SDAGE Seine-Normandie dans les documents d'urbanisme :

[http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DRIEE\\_cle218bab.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DRIEE_cle218bab.pdf)

Ce document est en cours de révision et qu'un nouveau projet de SDAGE 2016-2021 devrait être disponible en 2015.

## **Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)**

<http://pdu.stif.info/>

Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France actuellement en vigueur a été approuvé le 19 juin 2014 par le conseil régional. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement à l'horizon 2020. Ses orientations portent sur :

- la diminution du trafic automobile ;
- le développement des transports collectifs (dont l'incitation des collectivités et entreprises de favoriser le transport de leur personnel) et des moyens de déplacements économes et non polluants (liaisons douces) ;
- l'organisation du stationnement sur le domaine public ;
- le transport et la livraison des marchandises, de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Il permettra de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements (transport collectif, marche, vélo, voiture particulière, deux-roues motorisés...) ainsi que pour le stationnement ou encore l'exploitation routière.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part. Le PLU devra donc lui être rendu compatible.

## **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-srce-d-ile-de-france-adopte-a1685.html>

Le SRCE est le volet régional de la Trame Verte et Bleue introduite réglementairement par les lois Grenelle I et II et Alur. Il permet une meilleure appréciation des continuités écologiques sur le territoire communal. Il a été approuvé par le Conseil régional en 2013. Le PLU doit ainsi l'inclure dans un rapport de « prise en compte ».

## SDC – Schéma départemental des carrières des Yvelines 2013-2020

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/schema-departemental-des-carrieres-a1711.html>

Le schéma départemental des carrières est le document de planification applicable aux carrières prévu en application de l'article L.515-3 du code de l'environnement. Il constitue un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrière en application de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Il prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et des milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Le schéma départemental des carrières représente la synthèse d'une réflexion approfondie et prospective sur la politique des matériaux dans le département et sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement.

## Plan Climat Énergie Territorial (PCET)

<http://ile-de-france.ademe.fr/PCET-Plan-Climat-Energie.html>

<http://observatoire.pcet-ademe.fr/pcet/fiche/552/conseil-general-des-yvelines>

L'intercommunalité comptant plus de 50 000 habitants, elle doit élaborer un Plan Climat-Énergie Territorial (PCET) afin d'appliquer localement ce que prescrit le SRCAE. L'article L.2224-34 du code des collectivités territoriales permet également aux communes de moins de 50 000 habitants d'élaborer leur propre PCET.

<http://www.srcae-idf.fr/spip.php?rubrique1>

Le Conseil régional d'Île-de-France a approuvé son Schéma Régional Climat-Air-Énergie en 2012 pour la réduction des consommations énergétiques, des émissions de gaz à effet de serre associées et l'amélioration de la qualité de l'air, qui sont fortement déterminées par les politiques d'urbanisme et d'aménagement.

Un guide à destination des collectivités est également présent à l'adresse :

[http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/14-SRCAE-IDF\\_Synthese\\_actions\\_recommandees\\_collectivites\\_cle4114e6\\_cle18d814.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/14-SRCAE-IDF_Synthese_actions_recommandees_collectivites_cle4114e6_cle18d814.pdf)

## Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie – Schéma Régional Éolien (SRCAE-SRE)

<http://www.srcae-idf.fr/>

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Île-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France**.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le **Schéma Régional Éolien** francilien, approuvé par le préfet de la région et le président du conseil régional le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE.

Le SRE établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du « gisement » de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région.

## Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY)

<http://www.yvelines.fr/publication/presentation-du-sdadey/>

Approuvé en novembre 2002 et actualisé le 12 juillet 2006, le SDADEY constitue le document de référence stratégiques pour la mise en œuvre des politiques du Conseil Général concourant à l'aménagement et au développement des territoires. À ce titre, il offre en direction des communes et leurs groupements un cadre, d'une part, pour la prise en compte des enjeux de développement territorial, notamment dans leurs démarches d'élaboration de PLU, et, d'autre part, pour la mise en œuvre des politiques départementales, dans le cadre de partenariats contractuels.

---

## 2 Préservation du territoire

---

La convention européenne de Florence du 20 octobre 2000 a renforcé les objectifs de la loi Paysage du 8 janvier 1993. **Elle reconnaît le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité.** Elle fixe comme objectif de préserver durablement « la qualité et la diversité des paysages européens ».

Le souci du maintien et de la mise en valeur des paysages et du patrimoine rejoint celui de la protection de la biodiversité et de la qualité des milieux, comme le rappelle la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement :

*« les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion, sont d'intérêt général. »*

**Les zones non-urbanisées, cultivées ou non, sont en effet un bien précieux qui contribue notamment à la qualité de vie et à la prévention des risques.** À ce titre, le PLU devra justifier une utilisation économe et équilibrée de l'espace et intégrer la protection des milieux et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, comme un des grands enjeux du projet communal, conformément à l'article L.110 du code de l'urbanisme (voir 1.1). Le projet de PLU tiendra compte de la qualité des paysages, de l'environnement et du patrimoine bâti à travers un diagnostic précis du territoire et justifiera les extensions programmées et les projets en regard à ce diagnostic.

**L'inventaire du patrimoine naturel ne se limite pas à prendre en compte les zonages de référence** (Natura 2000, ZNIEFF, parcs nationaux, réserves nationales, arrêtés de protection du biotope, espaces naturels sensibles ...). Les recensements, les études, les observations des associations locales, des naturalistes ou d'experts, déjà réalisés sur le territoire communal sont des sources qui peuvent enrichir le diagnostic du PLU, et ainsi préserver au mieux les milieux naturels.

---

### 2.1 Préservation de la qualité des milieux naturels

---

**La valorisation des espaces ouverts passe par une définition précise de leur destination** – espace agricole, espace boisé ou espace naturel, espace vert et espace de loisirs – **et par la reconnaissance des multiples fonctions qu'ils assurent** individuellement et surtout collectivement. L'essentiel de ces fonctions peut être classé en quatre grandes familles :

- **fonctions économiques**, en particulier de production : produits agricoles, eau potable, approvisionnement en matériaux, en énergies renouvelables, etc., contribuant à l'attractivité du territoire ;
- **fonctions environnementales** : support de biodiversité, prévention des risques naturels, rafraîchissement, etc., assurant la vitalité et la pérennité du territoire ;
- **fonctions sociales** : facteur de calme, de ressourcement, de loisirs, de lien social, intérêt paysager, etc., participant à la qualité du vivre ensemble ;
- **structuration de l'espace régional.**

Le phénomène d'expansion de la population aussi bien que le développement des activités économiques et des loisirs ont créé une « faim d'espace », qui rend indispensable la mobilisation des collectivités pour la préservation des autres fonctions dévolues aux espaces ouverts.

**La commune devra donc limiter ses impacts sur l'environnement avec une gestion économe et équilibrée de l'espace, et justifiera notamment les extensions programmées et les projets inscrits au PLU au regard de la sensibilité des milieux qu'ils impactent.**

#### 2.1.1 Préservation des milieux forestiers et espaces boisés

**Le plan local d'urbanisme devra préserver l'intégrité des espaces boisés et forestiers** repérés au schéma directeur de la Région Île-de-France.

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme rappellera les chapitres 1 et 2 du titre premier du livre 3 du code forestier (à savoir les articles L.311-1 et L.312-1) et les articles L.130-1 et R.123-17 du code de l'urbanisme relatifs à la conservation des bois et forêts.

## **Forêt de protection du massif de Rambouillet**

L.141-1 et suivants du code forestier

La commune de Béhoust est concernée par le périmètre de classement du massif de Rambouillet.

Le périmètre de classement du massif de Rambouillet constitue une protection stricte du foncier forestier, et une **servitude d'utilité publique A7**. En effet, en forêt de protection, tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements est interdit.

**Il convient de traduire la servitude établie par la forêt de protection en espace boisé classé.**

R.141-14 du code forestier

Aucun défrichement, aucune fouille, aucune emprise d'infrastructure publique ou privée, aucun exhaussement de sol ou dépôt ne peuvent être réalisés en forêt de protection à l'exception des équipements qui ont pour but de créer les équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection de la forêt et sous réserve que ces ouvrages ne modifient pas fondamentalement la destination forestière des terrains. Dans ce dernier cas seulement, les travaux peuvent être effectués après en avoir avisé la DDT 78, au minimum deux mois avant par lettre recommandée et qu'elle n'y ait pas fait opposition.

En forêt de protection, toutes les coupes sont soumises à une autorisation du Préfet, à demander auprès de la DDT 78. Le propriétaire peut s'il le souhaite faire approuver un règlement d'exploitation pour éviter des demandes au coup par coup. L'abattage des arbres morts, dangereux et chablis n'est pas soumis à autorisation.

## **Massifs de plus de 100ha et leurs lisières**

Dans le cadre d'une orientation du SDRIF :

*« Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. ».*

L'extension limitée des bâtiments existants reste toutefois possible.

Votre commune devra donc **protéger les lisières des massifs de plus de 100ha**. Il serait donc pertinent de ne pas classer ces espaces en zone « urbaine » ou « à urbaniser », ou a minima de faire apparaître la bande inconstructible de 50 mètres sur le plan de zonage. Par ailleurs, la préservation de l'intégrité du massif peut se traduire par une protection de type « espace boisé classé ».

Sur la commune de Béhoust, les massifs concernés sont cartographiés en annexe.

## **Massif entre 1 et 100 ha**

L. 341-3 et L.341-7 du code forestier

Le SDRIF protège ces bois sans instauration d'une bande inconstructible de 50 mètres.

### **Coupes et défrichements hors espace boisé classé**

**Les défrichements sont soumis à autorisation du Préfet dès lors qu'ils concernent des bois de plus d'un hectare** ou attenant à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare fixé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003. Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative entraîne un défrichement, alors l'obtention de l'autorisation de défrichement est un préalable à la délivrance de cette autorisation administrative.

## **Boisements inférieurs à 1ha**

Tout autre boisement peut être, ou non, protégé par la trame « espace boisé classé » selon les objectifs de la commune.

Toutefois, l'espace boisé classé n'est pas souhaitable sur de « l'alignement / parc » dans les zones urbaines, car il rend impossible toute évolution autre que naturelle (impossibilité d'élargir les voies, d'implanter des parkings ou même des bancs publics).

## Espace boisé classé (EBC)

L.130-1 CU

**Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.**

L'espace boisé classé n'est pas souhaitable sur de « l'alignement / parc » dans les zones urbaines, car il rend impossible toute évolution autre que naturelle (impossibilité d'élargir les voies, d'implanter des parkings ou même des bancs publics)

Le classement en EBC peut concerner des zones non boisées, avec les mêmes effets que celui qui grève les espaces effectivement boisés : tout aménagement ou opération qui empêcherait la venue naturelle des bois y est interdit. Le classement peut se justifier sur les terrains n'ayant pas de valeur agricole par la nécessité d'affirmer leur caractère naturel, de lutter contre l'érosion ou de préserver la qualité du paysage ou encore pour tout motif d'intérêt général que justifie la protection de l'environnement.

### Suppression ou réduction d'un espace boisé classé

La suppression éventuelle d'un espace boisé classé qui serait justifiée par le besoin de réaliser un équipement public ou d'intérêt général ne pouvant être implanté ailleurs, nécessite une justification montrant le caractère impératif de la demande au regard de l'équilibre qui doit être observé entre la protection de cet espace et les nécessités de l'urbanisation.

Dans ce cas, une étude d'incidence s'impose, montrant les conditions existantes et les conséquences qui en résulteraient en cas de déclassement sur l'environnement en général, sur les paysages, l'érosion des sols et l'équilibre naturel en particulier. L'ensemble de ces études et justifications doivent être contenues dans le rapport de présentation qui doit également préciser les conditions dans lesquelles la demande a été formulée.

Elle devra également être accompagnée de mesures compensatoires.

### Coupes et défrichements en espace boisé classé

Tout changement ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit. Aucun défrichement ne peut donc y être autorisé.

Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de la gestion forestière sont soumises à déclaration préalable.

## Réduction des espaces forestiers

**Lorsque le PLU prévoit une réduction des espaces forestiers, celui-ci ne peut être rendu public ou approuvé qu'après avis du Centre régional de la propriété forestière (CRPF), selon les dispositions de l'article L. 112-3 du Code Rural (repris dans le code de l'urbanisme).**

L.341-3 du code forestier

Les défrichements sont soumis à autorisation du Préfet, selon l'article L. 341-3 du code forestier, dès lors qu'ils concernent des bois de plus de un hectare ou attenants à d'autres bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil d'un hectare fixé par arrêté préfectoral du 10 avril 2003.

L.341-7 du code forestier

Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à autorisation administrative entraîne un défrichement, alors l'obtention de l'autorisation de défrichement est un préalable à la délivrance de cette autorisation administrative.

## 2.1.2 Préservation des milieux aquatiques et zones humides

L210-1 du code de l'environnement

*« L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. »*

Le PLU est un relais majeur pour assurer l'intégration des enjeux du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de Seine-Normandie le plus en amont possible de la réalisation des aménagements et pour garantir un aménagement du territoire compatible avec le bon état des eaux et des milieux aquatiques.



La prise en compte des enjeux de l'eau en amont des politiques d'aménagement permettra d'éviter au maximum des contradictions lors de l'instruction des dossiers en aval, notamment concernant l'assainissement ou le risque de crues.

## **SAGE – Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau**

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Environnement/Eau/02.-Les-Schemas-d-Amenagement-et-de-Gestion-des-Eaux-SAGE>

Issu d'une initiative locale et élaboré de manière collective, le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) constitue un outil privilégié pour répondre localement aux objectifs de la Directive cadre sur l'eau et permettre à l'échelon d'un sous-bassin, de décliner les objectifs du SDAGE. Le SDAGE prévoit donc les SAGE à créer au sein du bassin, ainsi que leur délai d'élaboration.

Depuis la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2006, il se compose de deux parties : le plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) avec lequel les documents d'urbanisme doivent être rendus compatibles, et le règlement, opposable aux tiers.

Le SAGE est conçu par la Commission Locale de l'Eau (CLE), qui rassemble élus, usagers et services de l'État. Il est finalement approuvé par le Préfet de département.

La commune est concernée par le SAGE de la Mauldre, disponible sur internet :

<http://www.gesteau.eaufrance.fr/sage>

## **Assainissement et qualité des eaux** (voir 4.4)

De manière générale, **les eaux usées constituent une source potentielle de pollutions graves**, lorsqu'elles sont rejetées dans le milieu naturel avec un traitement insuffisant. C'est pourquoi, en cohérence avec la directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines, la réglementation impose le respect de normes de rejet, dans les eaux superficielles comme dans le sol et le sous-sol.

## **Lutte contre l'imperméabilisation**

L.2224-8 à L.2224-10 du code général des collectivités territoriales

### ... des cours d'eau et zones humides

La lutte contre l'imperméabilisation des milieux aquatiques associés au cours d'eau ainsi que le maintien de la ripisylve par un **classement de type « espace boisé classé » aux abords des cours d'eau** permettra à la fois une meilleure qualité des eaux de surface et constituera un moyen de lutte contre les crues.

### ... des sols

À la fois pour limiter les ruissellements et pour favoriser la biodiversité, notamment en milieu urbain, le PLU pourra **encourager la limitation de l'imperméabilisation des sols** (pourcentage de surface en pleine terre dans le règlement...).

Si aucun zonage pluvial n'a été réalisé, la commune est encouragée à identifier les zones de transparence hydraulique et à limiter ou à compenser l'extension de l'imperméabilisation des sols.

En ce qui concerne les eaux pluviales, le règlement du PLU excepté dans les espaces protégés au titre de l'environnement, des paysages ou encore de l'architecture, ne peut pas empêcher la construction de toitures terrasses végétalisées, et l'installation de systèmes permettant de récupérer les eaux pluviales.

## **Zones humides**

[http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones\\_humides.map](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map)

La carte d'identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides, publiée par la DRIEE à l'adresse ci-dessus et dont un extrait est reproduit ci-dessous, peut aider dans le **repérage des zones humides**. Une fois ces enveloppes précisées par des informations recueillies au niveau local (au moyen par exemple de recherches bibliographiques des études existantes, consultations d'associations locales, données de conservatoires, enquêtes auprès des habitants, analyses spécifiques de terrain, photo-interprétation...), il est souhaitable que les zones humides figurent sur les plans de zonage du PLU, dans le respect des dispositions du SDAGE (protection des zones humides par les documents d'urbanisme).

Par ailleurs, **les aménagements prévus dans les zones humides peuvent être soumis à une procédure décrite dans la loi sur l'eau**, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à

l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils sont atteints. Le rappel de ces dispositions réglementaires ainsi que celles découlant de la mise en adéquation avec le SDAGE doivent apparaître dans le règlement.

Sur la commune de Béhoust, les zones humides sont cartographiées en annexe.

#### **En savoir plus : Rôle des zones humides**

Les **zones humides** ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. Elles constituent un patrimoine naturel caractérisé par une grande diversité biologique qui contribue à une gestion équilibrée de la ressource en eau. De par ces fonctions, elles contribuent à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Cependant, mal connues, mal identifiées, elles sont fortement menacées.

Leur superficie, et leur qualité ont fortement diminué dans les 30 dernières années. Elles nécessitent à ce titre la mise en place d'une politique de protection et de restauration ambitieuse.

## **2.2 Préservation de la biodiversité**

La protection des espèces et la conservation de la biodiversité nécessite une réflexion qui dépasse la seule préservation des milieux. La pollution, la déforestation, la culture intensive, l'urbanisation, les modifications environnementales sont autant de facteurs qui déséquilibrent les écosystèmes et peuvent entraîner leurs destructions, leurs modifications et par la même la disparition d'espèces.

**Pour des raisons culturelles et éthiques, mais également pour des raisons économiques de long terme, les collectivités doivent porter une attention toute particulière à la protection de la biodiversité tant animale que végétale.** En effet, l'homme étant un membre à part entière de l'écosystème, protéger la nature est nécessaire à la protection de l'homme.

### **2.2.1 Équilibres biologiques et continuités écologiques**

L.123-12 CU

La Loi Grenelle I prévoit que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. En outre, le contrôle des PLU est renforcé sur ce point.

Le PLU devra être en conformité (voir 1.7) avec les continuités repérées dans le SRCE et le SDRIF pourront être complétées par des informations recueillies au niveau local, au moyen par exemple de recherches bibliographiques des études existantes, consultations d'associations locales, données de conservatoires, enquêtes auprès des habitants, analyses spécifiques de terrain, photo-interprétation...

#### **Trame verte et bleue (TVB)**

La commune dispose d'une responsabilité particulière liée à sa position au sein d'un réservoir de biodiversité, repéré par le SRCE, de la présence d'une trame herbacée devant être préservée. Les zones humides situées au centre de la commune sont également des milieux intéressants à préserver. Enfin, il conviendra de préserver les lisières agricoles le long des boisements de plus de 100 ha, situées sur les principaux corridors arborés.

Par ailleurs, la forêt de protection de Rambouillet (bois de Béhoust) a été identifiée comme fonction d'intérêt écologique majeure par le schéma départemental des espaces naturels (SDEN).

En ce sens, la loi Grenelle I mentionne la trame verte et bleue dans ses articles 23 et 24. La loi Grenelle II définit la trame verte et bleue et fixe les objectifs de son maintien dans ses articles 45 et 46.

Elle prévoit que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. En outre, le contrôle des PLU est renforcé sur ce point (L.123-12).

L.371-1 du code de l'environnement

Les trames verte et bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. À cette fin, ces trames contribuent notamment à diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels, à identifier, préserver et relier les espaces importants par des corridors écologiques, à préserver les zones humides, à améliorer la diversité des paysages.

La composante verte est constituée des espaces naturels importants, dont des espaces protégés, ainsi que des corridors écologiques permettant de les relier. La composante bleue est constituée des cours d'eau, et de zones humides.

Plusieurs méthodes peuvent être utilisées au niveau local pour les préciser, par exemple : recherche bibliographique des études existantes, consultation d'associations locales, données de conservatoires, enquêtes auprès des habitants, analyses spécifiques de terrain, photo-interprétation, ...

La « Trame Verte et Bleue », ses enjeux et les moyens de la préserver sont décrits sur internet :

- <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/trame-verte-et-bleue-r31.html>
- <http://www.trameverteetbleue.fr/>

### **Liaisons multi-fonctionnelles (SDRIF)**

Le SDRIF introduit des principes de liaisons fonctionnelles de plusieurs natures :

- les **espaces de respiration**, qui désignent une continuité large d'espaces agricoles, boisés ou naturels, entre les noyaux urbains. Ils assurent une fonction de coupure d'urbanisation essentielle dans la structuration de l'espace et le paysage ;
- les **continuités écologiques**, qui désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité ;
- les **liaisons agricoles et forestières**, qui désignent les liens stratégiques entre les entités agricoles (ou boisées) fonctionnant en réseau. Elles permettent d'assurer les circulations agricoles (ou forestières) entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Elles constituent, dans la mesure du possible, des continuités spatiales concourant aux paysages et à l'identité des lieux ;
- les **liaisons vertes**, qui relient des espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural.

Ces espaces sont à considérer sous l'aspect spatial et sous l'aspect fonctionnel. Ils confortent l'organisation générale et les différentes fonctions des espaces ouverts.

### **Modes de prise en compte dans le PLU**

Les continuités écologiques seront prises en compte par le PLU notamment par :

- le **rapport de présentation** : éléments de diagnostic, enjeux de continuités, justification de la prise en compte dans les différentes pièces du PLU...
- le **PADD** : orientation sur la préservation des réservoirs et des corridors, sur le paysage et le cadre de vie, identification des enjeux liés aux continuités écologiques, matérialisation cartographique...
- les **orientations d'aménagement et de programmation** : mise en valeur de l'environnement, préservation d'un corridor dans une zone à urbaniser, norme de plantations, développement de la nature en ville...
- le **zonage** : indice spécifique pour les zones N ou A afin d'être plus strict sur les occupations du sol, utilisation de l'article L.123-1-5 III 2° et 5° (protection de haies, mares, arbres, espaces en zones urbaines...), choix de continuité de zonages en EBC...
- le **règlement** : interdiction de remblaiement d'excavations existantes, perméabilité des clôtures, inconstructibilité totale de certains secteurs, limitation de secteurs pouvant accueillir des constructions en zone agricole, permission de terrasses et murs végétalisés, organisation des espaces libres et plantations, pourcentage d'espaces verts et/ou perméables...

Pour mémoire, certaines mesures n'ont en revanche pas leur place dans les PLU : interdiction du désherbage chimique, de certaines pratiques sportives, obligation d'orienter les éclairages vers le sol, etc.

## **2.2.2 Périmètres de sauvegarde de la biodiversité**

### **Zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF)**

R.123-2 CU

Votre territoire communal comporte une ZNIEFF de type I « Le Layon du Bois de Béhoust » et deux ZNIEFF de type II « Forêt des quatre Piliers et bois de Béhoust » et « Plateau de Civry-la-Forêt à Flexanville ».

Cette information devra être prise en compte dans l'analyse de l'état initial de l'environnement. Le rapport de présentation devra évaluer l'incidence du projet communal sur ces milieux. Il conviendra de prendre les précautions nécessaires avant tout projet d'aménagement ou changement d'utilisation du sol sur ces sites. L'avis de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) sera utilement recherché.

---

## **2.3 Patrimoine et paysage**

---

L.123-1-5 III 2° CU

La France est riche de paysages d'une exceptionnelle diversité ; leur beauté contribue à la réputation internationale de notre pays, première destination la plus visitée au monde, et au dynamisme de notre économie touristique qui représente 7% de notre PIB et 8% de nos emplois.

Les Français sont sensibles à la qualité paysagère de leur environnement, critère dont sept Français sur dix tiennent compte pour choisir leur lieu de résidence.

En prenant le parti d'une gestion respectueuse de ses lieux d'intérêt patrimonial, la commune reconnaît leur caractère culturel et l'intègre pleinement aux autres dimensions (économique, sociale et écologique) du développement durable. **L'affirmation de l'identité culturelle d'une collectivité, reflétée par la qualité de ses lieux de vie et l'architecture de ses bâtiments, contribue non seulement à sa conscience d'elle-même et à son bien-être mais également largement à son rayonnement.**

Le projet de PLU tiendra compte de la qualité des paysages, de l'environnement et du patrimoine bâti à travers un diagnostic précis du territoire. Différentes protections détaillées ci-dessous pourront être mises en œuvre au travers du plan de zonage et des prescriptions réglementaires. Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine.

Des outils de connaissance et de préservation du patrimoine et des paysages sont décrits ci-dessous.

### **2.3.1 Éléments paysagers et patrimoniaux remarquables**

L.123-1-5-III 2° CU

***La commune pourra « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».***

Un diagnostic détaillé, identifiant les éléments de paysage et de patrimoine actuellement non protégés formellement mais à préserver est donc utile pour conduire à une réelle préservation.

La protection se traduit dans le PLU par une identification d'éléments au plan de zonage associée à des prescriptions réglementaires (articles 11 du règlement ou document en annexe du PLU). Des orientations d'aménagement peuvent également aider à garantir le respect de la qualité des constructions dans les secteurs les plus sensibles.

<http://www.culture.gouv.fr/culture/inventai/patrimoine/>

L'inventaire général du patrimoine culturel, constitué en 1983, fournit une première base de données qui pourra être mise à jour et complétée. Il conviendra de bien identifier ces édifices et ces jardins et de les protéger au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme.

### **Atlas des Paysages**

On pourra se référer utilement à l'atlas de paysages produit par le CAUE78 et le Conseil général, pour obtenir des éléments qualitatifs sur les paysages environnant la commune. Une nouvelle version va être publiée début 2015, et sera disponible sur internet.

La collectivité est invitée à prendre en compte les informations énoncées dans l'atlas des paysages.

### **2.3.2 Sites et monuments inscrits ou classés**

La législation distingue deux types de protection : les classés et les inscrits.

## Monuments historiques classés

### *En savoir plus : Monuments classés*

Sont **classés parmi les monuments historiques** « les immeubles dont la conservation présente, au point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ». C'est le plus haut niveau de protection.

La commune ne compte aucun monument classé.

## Monuments historiques inscrits

### *En savoir plus : Monuments inscrits*

Sont **inscrits parmi les monuments historiques** « les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat au titre des monuments historiques, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation ». Pour les édifices classés, comme pour les inscrits, cette protection peut être totale ou partielle, ne concernant que certaines parties d'un immeuble (ex : façade, toiture, portail, etc.).

Béhoust compte les édifices inscrits suivants (inscription par arrêté du 12 octobre 1976) :

- Façades et toitures du Château et des communs, y compris les écuries ;
- Intérieur de la chapelle et des écuries.

## Sites classés et inscrits

### *En savoir plus : sites classés et inscrits*

En dehors du patrimoine bâti, peuvent être également **classés et inscrits** des espaces ou des formations naturelles remarquables dont le caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation et la préservation de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation, ...). Ainsi, les sites classés sont généralement inconstructibles, sauf exception.

La commune ne contient aucun site classé/inscrit.

## Périmètres de protection

- Chaque monument historique est doté d'un **périmètre de protection de 500 m**, valant servitude d'utilité publique.
- L'élaboration du PLU peut être l'occasion de créer des **périmètres de protection modifiés (PPM)** en meilleure adéquation avec la réalité du terrain et ses éventuelles évolutions.
- Une **zone de protection du patrimoine architectural, urbanistique et paysager (ZPPAUP)** permet également d'assurer une protection selon un périmètre adapté. La notion de « périmètre intelligent » se substitue au champ de visibilité ou « périmètre de 500 m » aux abords d'un monument historique. La ZPPAUP définit également les objectifs de mise en valeur de ce patrimoine et les prescriptions et recommandations architecturales et paysagères qui y contribuent. Le document de ZPPAUP, en tant que servitude d'utilité publique, est annexé au plan local d'urbanisme.

L.642-8 du code du patrimoine
- Les règlements de ZPPAUP existantes demeurent opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme, jusqu'au 12 juillet 2016. Des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ont toutefois vocation à se substituer aux ZPPAUP durant cette période transitoire en intégrant notamment, à l'approche patrimoniale et urbaine de celles-ci, les objectifs du développement durable.

L.642-1 et suivants du code du patrimoine
- Une **aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)** peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique. L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.

À ce jour, aucun recensement au titre de l'inventaire général du patrimoine n'a été réalisé sur le territoire de la commune de Béhoust ; cependant, le pré-inventaire établi en 1980 dans le cadre de l'inventaire général des monuments et des richesses artistiques de la France avait relevé :

Rue de la Masse, le 7 (parcelle E 135), le 11 (parcelle E 139), le 12 (parcelle E 219), le 13-15 (parcelle E 145) grosse bâtisse pignon sur rue avec chaînes d'angle en pierre calcaire et double porche appareillé plein cintre avec niche, le 30 (parcelle E 55), le 44 (parcelle E 233) pour sa porte charretière et sa porte piétonne appareillées en plein cintre ;

- Mairie anciennement presbytère et place du village ;
- Ferme de Saint-Hilaire ;
- Ferme de La Coudreuse.

Un repérage au titre du pré-inventaire des jardins remarquables établi en 1996-1997 avait relevé sur la commune :

- Parc du Château.

Le STAP des Yvelines a également repéré le patrimoine non protégé pour son intérêt historique, architectural ou lié à l'histoire locale :

- Église Saint-Hilaire ;
- Ancienne tuilerie, 33 rue de la Tuilerie.

Il conviendra de bien identifier ces édifices et sites lors de l'élaboration du PLU et de les protéger au titre de l'article L.123-1-5-III.2° du Code de l'urbanisme.

### 2.3.3 Archéologie

Direction Régionale des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – 47 rue le Peltier – 75009 Paris  
L. 531-14 du code du patrimoine

#### **En savoir plus : Principaux textes réglementaires concernant l'archéologie**

Pour mémoire, les principaux textes réglementant le domaine de l'archéologie sont disponibles dans le code du patrimoine et dans le décret du 3 juin 2004 pour, notamment, l'archéologie préventive liée aux projets d'urbanisation et d'aménagement du territoire (modalité de saisine, avis du service régional de l'archéologie sur les dossiers, etc.).

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique. Toute découverte doit être déclarée en mairie et au service régional de l'archéologie, puis référencés dans le rapport de présentation et les documents graphiques du PLU.

### 2.3.4 Paysage et publicité

L.581-14-1 et suivants du code de l'environnement

Les objectifs de la réforme sur la publicité extérieure sont d'améliorer le cadre de vie, de lutter contre les nuisances visuelles et la pollution lumineuse et de réaliser des économies d'énergie. Chaque collectivité a désormais toute liberté de définir ses orientations et ses objectifs afin d'y parvenir.

Elles peuvent établir, par zone, des règles plus restrictives selon la spécificité de leur territoire. **Avec les nouveaux règlements locaux de publicité (RLP), la collectivité a donc les moyens de maîtriser l'implantation des publicités sur son territoire.** Il lui revient d'engager une démarche de planification de la publicité sur son territoire et de qualifier ses espaces urbains pour améliorer le cadre de vie des habitants et pour préserver le paysage et le patrimoine architectural et bâti.

L'élaboration du PLU de Béhoust est l'occasion d'élaborer ou de faire évoluer le règlement local de publicité communal (RLP), en cohérence avec le document d'urbanisme projeté.

En effet l'article L581-14-1 du code de l'environnement prévoit que « le règlement local de publicité est élaboré, révisé ou modifié conformément aux procédures d'élaboration, de révision ou de modification des plans locaux d'urbanisme ». En outre, ce même article précise que l'élaboration ou la révision d'un RLP et celles d'un PLU peuvent faire l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique (**le projet de RLP doit toutefois faire l'objet d'un avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS)**).

Il est rappelé que le RLP est un document de planification qui permet d'adapter la réglementation nationale en matière d'affichage publicitaire aux spécificités du territoire, afin de mieux protéger et mettre en valeur le

patrimoine architectural, paysager ou naturel local. Il vise aussi à rechercher une cohérence de l'implantation des dispositifs publicitaires dans le paysage tout en répondant aux attentes de la population en recherchant un cadre de vie de qualité. Le RLP permet aussi de réintroduire la publicité et les pré-enseignes dans les lieux où elles sont en principe interdites et dont la liste figure à l'article L.581-8 du code de l'environnement , pour mieux signaler les activités.

---

## 3 Aménagement des zones urbaines et production de logement

---

L'attractivité d'un territoire se trouve renforcée par un aménagement planifié, portant une attention particulière aux éléments qui participent à son identité. Des zones urbaines dynamiques sont entraînées par un dynamisme de l'offre de logements, commerces, emplois, espaces de loisirs, services publics, dans un contexte favorisant la mixité d'activités et la réduction des temps de déplacement. Les objectifs actuels de densification et de non-consommation d'espaces non-artificialisés déclinés ci-dessous servent également ce dynamisme.

Le PLU est un outil majeur pour orienter l'aménagement urbain, et en particulier pour encourager la création de logements, promouvoir l'efficacité énergétique et la mixité sociale, avec les outils décrits ci-dessous.

S'il est besoin de le rappeler, **se loger est un problème pour beaucoup**. Des prix et des loyers qui flambent, des listes d'attente pour les logements sociaux, des jeunes contraints à la colocation, des ménages qui peinent à quitter le parc social pour accéder au secteur locatif libre ou à la propriété, ou à se loger quand la famille s'agrandit... Si le parc social a fortement augmenté en volume, cet accroissement n'a fait que compenser la disparition des petits logements insalubres.

**Résultat : aujourd'hui, le parcours résidentiel est freiné, presque bloqué.** Les Franciliens ne déménagent plus : en dix ans, la mobilité résidentielle des ménages logés dans le parc social a chuté de près de 8 points. Une stabilité plus souvent contrainte que volontaire. En cause : la rareté de l'offre. Ce « blocage » du parc, social comme privé pourrait, à terme, peser sur le dynamisme économique de la région.

A toutes ces raisons quantitatives s'ajoutent des manques qualitatifs : **l'offre est peu adaptée aux besoins des habitants**. On observe aujourd'hui une tendance à l'augmentation de la demande en petits logements : emménagement de jeunes couples, décohabitation des ménages, ré-emménagement de personnes seules et âgées plus près des centres. Un parc de logements aux caractéristiques diverses (et notamment de petite taille) est indispensable au maintien du dynamisme démographique de la commune.

Une liste d'outils fonciers et financiers opérationnels est disponible en annexe, pour guider les choix de l'aménageur.

---

### 3.1 État des lieux et objectifs

---

Afin d'accompagner les collectivités dans leurs projets d'aménagements durables, la DDT a développé un outil cartographique d'aide à la décision d'aménagement, l'outil **ADAME**. Cet outil permet de visualiser votre territoire sous formes de cartes interactives, disposées en différents thèmes (planification, intercommunalité, risques, déplacement, logement, agriculture, ...). Ainsi, la superposition d'informations sélectionnées peut servir de support à une analyse croisée des données d'aménagement. Si vous souhaitez avoir accès à l'outil ADAME, il vous suffit de prendre contact avec la DDT par courriel à l'adresse suivante : [ddt-dir-mgi@yvelines.gouv.fr](mailto:ddt-dir-mgi@yvelines.gouv.fr).

Un identifiant et un mot de passe de connexion vous seront fournis, ainsi que la démarche à suivre pour l'utilisation de cet outil cartographique.

#### 3.1.1 Objectifs

##### La vision régionale portée par le SDRIF

Le SDRIF vise à structurer l'espace francilien à l'horizon 2030 en assurant à la fois une amélioration du cadre de vie des habitants et une consolidation de la fonction métropolitaine régionale. Parmi les objectifs du SDRIF figurent la résolution de la crise du logement par la production de 70 000 logements par an à l'échelle de l'Île-de-France, la production d'un urbanisme de qualité qui limite la consommation foncière, la diminution des inégalités à travers un rapprochement des bassins d'habitat et d'emplois. **Le SDRIF, avec lequel les différents documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité, propose donc un modèle urbain multipolaire compact, structuré autour d'un réseau de transport renforcé.** La priorité est explicitement donnée à la densification des espaces déjà urbanisés, en particulier autour des gares.

##### Territorialisation de l'objectif logement

Dans ce contexte, la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, a défini un effort collectif à fournir pour parvenir à cet objectif de production de logement et rattraper le retard qui s'accumule depuis plusieurs années.



Pour les Yvelines, cet objectif conduirait à une production annuelle évaluée à 9 025 logements par an. Pour le bassin Houdan-Monfort Centre Est Yvelines, cela représente un objectif de 777 logements.

**La relance de la construction de logements est une opportunité pour favoriser le dynamisme d'un territoire.** L'augmentation du parc de logements, notamment sociaux, permet de garantir l'attractivité du territoire en y créant les conditions du maintien des populations jeunes. De plus, cela permet d'inscrire l'utilisation des équipements publics dans la durée.

**Le PLU est l'outil essentiel par lequel les communes peuvent prendre part à cet effort de construction et favoriser le développement d'une offre de logements qui, par son importance et sa diversité, soit de nature à assurer la liberté du choix pour toute personne de son mode d'habitation.**

## **SCot**

Si un SCoT recouvrant la commune venait à être approuvé, le PLU aurait 3 ans pour se mettre en compatibilité avec celui-ci.

## **Le programme local de l'habitat (PLH)**

**L'échelle pertinente pour définir quels types de logements construire sur son territoire est celle de l'intercommunalité, à travers le programme local de l'habitat :** il s'agit de réfléchir à l'échelle qui fait sens pour les habitants, et d'encourager une logique de complémentarité plutôt que de concurrence entre les communes. Le PLH fixe les objectifs territorialisés et les moyens à mobiliser pour répondre aux besoins en logement du territoire repérés au préalable. Il est également l'occasion d'un bilan des politiques locales de l'habitat passées et à venir via un suivi annuel de sa mise en œuvre (art. L.302-3 du CCH) notamment par la constitution d'un observatoire de l'habitat sur le territoire.

Adopté pour une période de six ans, le programme local de l'habitat s'articule sur trois parties : diagnostic, enjeux et orientations et enfin programme d'action. Les orientations se concrétisent par un programme d'action détaillé repérant les territoires et les publics visés mais aussi les acteurs concernés, les capacités d'action et les délais de réalisation.

L.123-1-9 CU

**Le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec le programme local de l'habitat.** Ceci pourra être observé à la fois dans le diagnostic, le PADD et les OAP du PLU.

Ainsi, si l'EPCI approuve un programme local de l'habitat, le PLU devra, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

### **3.1.2 Réaliser un diagnostic du besoin en logements**

**Le PLU devra s'appuyer sur un diagnostic de son territoire, afin d'identifier les besoins détaillés en logements** en fonction de l'évolution démographique souhaitée.

#### ***En savoir plus : Besoins en logement***

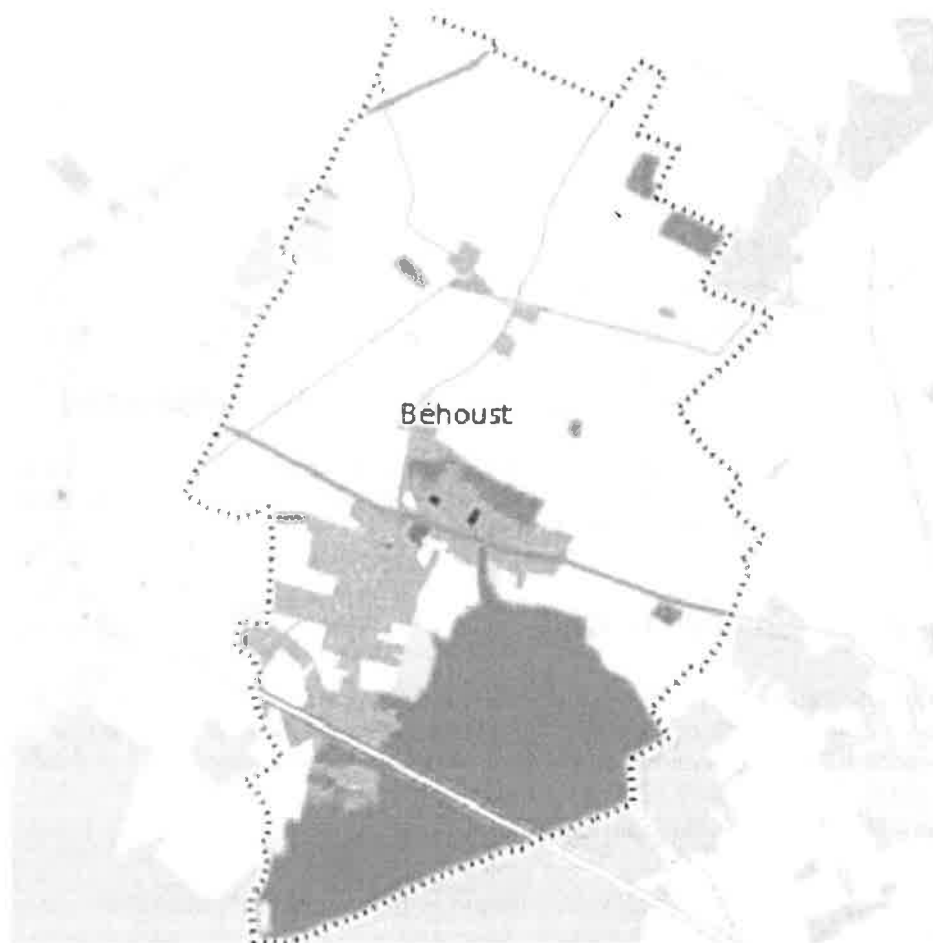
Pour déterminer les besoins en logements du territoire, il est intéressant d'identifier au préalable les **caractéristiques du parc de logements existants** (implantation, formes urbaines, type d'occupation, typologies, ...), ainsi que les **obligations réglementaires**. Les besoins et objectifs peuvent ensuite être traduits à partir des **spécificités du territoire** : ainsi, une commune rurale, une commune appartenant à un PNR, une commune SRU, une commune concernée par un contrat de développement territorial (CDT) ou par une opération d'intérêt national (OIN) ne rencontreront pas les mêmes enjeux. Une attention particulière sera portée sur l'offre de logements aidés.

La DDT est un interlocuteur privilégié pour tous ces aspects.

## **Mode d'occupation des sols**

Sur la commune de Béhoust, l'analyse de l'évolution des modes d'occupation des sols, étudiés par l'IAURIF, permet de mettre en évidence les postes qui ont été consommateurs d'espaces sur la période 2008-2012.





Occupation du sol en hectares		Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1	Forêts	125,43	0,00	0,00	125,43	0,00
2	Milieux semi-naturels	9,91	-1,89	0,37	8,38	-1,53
3	Espaces agricoles	342,63	-0,79	1,09	342,93	0,30
4	Eau	1,10	0,00	0,00	1,10	0,00
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>		<b>479,07</b>	<b>-1,22</b>	<b>0,00</b>	<b>477,85</b>	<b>-1,22</b>
5	Espaces ouverts artificialisés	25,95	-0,07	0,28	26,16	0,20
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>		<b>25,95</b>	<b>-0,07</b>	<b>0,28</b>	<b>26,16</b>	<b>0,20</b>
6	Habitat individuel	28,87	0,00	1,02	29,89	1,02
7	Habitat collectif	0,33	0,00	0,00	0,33	0,00
8	Activités	4,27	0,00	0,00	4,27	0,00
9	Equipements	0,81	0,00	0,00	0,81	0,00
10	Transports	3,39	0,00	0,00	3,39	0,00
11	Carrières, décharges et chantiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Espaces construits artificialisés</b>		<b>37,68</b>	<b>0,00</b>	<b>1,02</b>	<b>38,70</b>	<b>1,02</b>
<b>Total</b>		<b>542,70</b>	<b>-1,29</b>	<b>1,29</b>	<b>542,70</b>	<b>0</b>

*Extrait communal de la carte du mode d'occupation des sols (MOS) de 2012*

Les cartes et graphiques présentant l'évolution des modes d'occupation des sols de façon plus détaillées sont présentes au lien suivant : <http://carto.iau-idf.fr/webapps/ficomos/>.

Une attention particulière sera portée sur le maintien des espaces agricoles afin de pérenniser cette activité sur le territoire communal.

## **Premiers éléments statistiques**

La DDT78 a une connaissance des enjeux des différents territoires des Yvelines, elle est en ce sens un interlocuteur des communes dans la construction de leur diagnostic territorial sur le logement. Ces quelques éléments ont été recueillis (chiffres INSEE RP2011):

- la commune de Béhoust comptait :
  - 206 logements
  - dont 178 résidences principales.

D'autres informations pourront être obtenues dans la base de donnée BATISIG et BATISTATO.

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/batisig-un-outil-de-l-observatoire-du-batiment-a4334.html>

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/batistato-visualisation-statistique-des-donnees-a4658.html>

La structure du parc de Béhoust ne permettra donc de répondre qu'en partie aux demandes des plus jeunes, à la recherche de petits logements après une décohabitation. Une diversification accrue du parc sera indispensable au maintien du dynamisme démographique de la commune.

### **3.1.3 Réaliser un diagnostic du potentiel foncier**

L.123-1-2 CU

La loi Alur a établi que le développement de la commune devra se faire en priorité en renouvellement urbain : mutabilité des terrains, exploitation des friches et enclaves urbaines, réhabilitation de constructions existantes... **Un diagnostic des potentialités foncières et du bâti « mutable » est donc un préalable obligatoire.**

**La mise en place d'une veille foncière est indispensable au suivi du marché et à une politique locale efficace.**

Il s'agira premièrement de **procéder à une analyse précise des disponibilités foncières existantes** ou à venir en s'appuyant sur le diagnostic foncier.

Les besoins devront être clairement définis (besoins **quantifiés en logements, en équipements, en activités...**). **Il conviendra de favoriser des typologies de formes bâties compactes permettant préserver les caractéristiques paysagères et de valoriser les éléments d'urbanisation traditionnelle.**

L'Établissement public foncier des Yvelines peut être un partenaire lors de la réflexion à des projets fonciers.

### **3.1.4 Bilan et analyse du PLU**

L.123-12-1 CU

L'évaluation du PLU après neuf ans est obligatoire au regard de la satisfaction des besoins en logement. Les communes peuvent décider de modifier ou de réviser leur document d'urbanisme si les dispositions de celui-ci constituent un obstacle à cette réalisation. Si le PLU tient lieu de PLH communal, ce délai est ramené à six ans.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale réalise, trois ans au plus tard à compter de la délibération portant approbation ou révision de ce plan, un bilan de l'application des dispositions de ce plan relatives à l'habitat au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation. Ce bilan est transmis au préfet de département. Il est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

---

## **3.2 Densification urbaine**

L.110 CU

Les collectivités territoriales doivent, dans le cadre de leurs compétences, « assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources... ».

### 3.2.1 Les dispositions réglementaires

Le SDRIF impose une **obligation de moyens** en matière de densification à l'horizon 2030. Le seuil minimal de densification est déterminé au regard de la densité de référence et de la desserte en transport collectif.

Le PLU devra permettre, à l'horizon 2030, une **augmentation minimale de** :

- 10% des densités, à la fois humaine et des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés ;
- 15% des densités, à la fois humaine et des espaces d'habitat, dans les quartiers à proximité de gare.

#### **En savoir plus : Définition de la densité résidentielle moyenne des espaces d'habitat**

La **densité résidentielle moyenne des espaces d'habitat** s'obtient en divisant le nombre de logements total par la surface occupée par de l'habitat individuel ou collectif y compris les espaces privatifs et les espaces communs (à l'exclusion des aéroports, gares, voies ferrées, ports, réseaux aériens, chantiers, terrains vacants, sites de production d'eau et d'assainissement, parcs, décharges et carrières).

#### **En savoir plus : Définition de la densité humaine**

La **densité humaine** s'obtient en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation. La densité humaine de référence est calculée par rapports aux données **2008**.

### 3.2.2 Les outils du PLU pour la densification de l'existant

La proximité avec l'offre de transport collectif sera prise en compte. Ainsi, des **secteurs situés à proximité des transports collectifs** existants ou programmés, pourront avoir un règlement particulier pour imposer une densité minimale de constructions afin de mieux les valoriser.

La construction par division parcellaire, en particulier sur du tissu pavillonnaire avec la démarche BIMBY (« Build in my backyard »), va également dans le sens de cette densification de l'existant.

**Une réflexion en amont permet l'émergence de formes urbaines agréables, accueillant le plus grand nombre au plus proche des services et des réseaux de transport.** Il en va en effet du respect de l'identité paysagère, de la mixité sociale et fonctionnelle, et donc de la qualité de vie des habitants.

Notons ici que **la densité réelle diffère souvent de la densité perçue** ; en effet, les quartiers les plus vécus comme trop denses sont souvent bien moins denses que des quartiers de centre-ville où l'on dit « qu'il fait bon vivre ». Ainsi, on s'intéressera en priorité à des terrains situés dans les centres, afin d'insérer les nouvelles opérations dans des tissus déjà caractérisés par une certaine densité, une mixité fonctionnelle, une proximité des transports collectifs, et présentant des opportunités en termes d'insertion paysagère. Ainsi, un quartier dense peut se caractériser par une excellente qualité urbaine, en combinant une forte mixité fonctionnelle et une bonne cohérence architecturale.

S'il contient un état des lieux dans son rapport de présentation et une dimension stratégique, avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui explicite la vision de territoire et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace, **le PLU est également le premier outil d'urbanisme opérationnel.**

#### **En savoir plus : BIMBY**

L'initiative BIMBY (« build in my backyard », construire dans mon jardin), a vocation à aider les collectivités à densifier leurs zones urbaines, pour remplir les objectifs de création de logements. Elle permet, grâce à une division parcellaire encadrée par des règles d'urbanisme, de libérer et de valoriser des terrains à bâtir dans des quartiers déjà équipés et desservis, tout en évitant l'étalement urbain.

À noter : La DDT78 travaille actuellement à la réalisation d'un outil d'aide à la rédaction des articles du règlement du PLU dans cette perspective de densification douce des tissus d'habitat individuel. L'idée est d'accompagner les communes au moment de l'élaboration ou de la révision de leur PLU, pour encadrer la construction de nouveaux logements sur des parcelles issues de division ou sur une même parcelle sans division, tout en garantissant une cohérence des formes bâties et des différentes configurations de parcelles. Des informations sont déjà accessibles sur : <http://bimby.fr/content/fiches-plu-articles-r%C3%A9glement-perspective-bimby>

#### **En savoir plus : Densification et transition énergétique**

Les opérations de densification, comme une démarche BIMBY (voir encadré précédent) pour les particuliers ou l'ajout d'un étage sur les copropriétés, permettent de **dégager des plus-values qui peuvent être utilisées pour la rénovation énergétique des bâtiments**. Les collectivités ont un rôle clé à jouer, de par leurs compétences à la fois en matière de services publics locaux d'énergie et d'aménagement du territoire, pour faire le lien entre ville et énergie.

Le PLU peut également **favoriser et optimiser les différents modes de production décentralisée de l'énergie**, tels les réseaux de chaleur. Ainsi, dans les zones urbaines, la collectivité peut imposer le raccordement à un réseau de chaleur ainsi que la densification à proximité de cette installation au travers de l'article 4 du règlement. En outre, une OAP peut par exemple proposer une densification d'une zone à urbaniser en vue d'une utilisation optimale d'un réseau de chaleur.

#### **En savoir plus : Réhabilitation urbaine**

Une opération d'aménagement en tissu urbain déjà constitué peut permettre d'améliorer la qualité de vie pour les habitants déjà en place par une réflexion sur l'espace public (création d'une nouvelle place publique, de nouveaux services, réfection d'infrastructures, désenclavement par création d'une nouvelle voie piétonne ou carrossable, ...).

Cela peut notamment passer par une réhabilitation des copropriétés et logements dégradés ou de bureaux, à travers les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) impulsées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) : ces OPAH répondent avant tout à des projets globaux portés par les collectivités, qui via des subventions aux propriétaires privés permettent d'obtenir des contreparties urbaines et sociales.

Les financements ANAH, dans le cadre d'interventions ciblées auprès des particuliers, aussi bien que pour de plus grandes opérations via les dispositifs d'OPAH, permettent une résorption de l'habitat indigne et une amélioration globale de l'offre de logement.

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Une OAP donne lieu à **un programme** et à **des principes d'aménagement** sur un secteur délimité : elle fixe un cadre d'intervention pour les futurs aménageurs, qui conservent une marge de manœuvre sur le contenu des opérations. Toutefois, **plus l'OAP est précise dans la vocation et l'aménagement de la zone, plus elle constitue un outil efficace afin de garantir la qualité des futures opérations d'aménagement**. Il faut pour cela intégrer dans le cahier des charges et donc dans le budget du PLU, la réalisation des études urbaines qui permettront de préciser ces orientations. La qualité des études urbaines est primordiale : en effet, une formulation inadéquate de l'OAP pourrait par la suite entraver les bonnes initiatives de l'aménageur.

Une OAP indiquant notamment une description de l'équipement ou les objectifs de nombre de logements à atteindre et de la part de logement social visée sera une véritable plus-value pour la planification de la commune. Le rapport de présentation pourra donner une échéance prévisionnelle de réalisation de ces projets.

### **Le règlement**

**Le PLU permet en outre de définir les formes urbaines souhaitées dans chaque secteur, au travers de la rédaction des articles du règlement.** Contrairement aux OAP, le règlement du PLU s'applique à chaque parcelle, sur tout le territoire communal et s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme en termes de conformité.

Les articles 6 et 7 du règlement sont obligatoires, et servent à préciser les formes urbaines. Par exemple, une collectivité qui souhaite créer un front continu de bâti le long d'une voie devra exiger, dans le règlement, une implantation des constructions sur les deux limites séparatives ainsi que leur mise en alignement sur la rue. Le règlement du PLU permet également de réguler les gabarits des constructions, en fixant des maxima pour les hauteurs et les coefficients d'emprise au sol.

Pour plus de précisions sur les rédactions des articles du règlement et leur lien avec les différentes formes urbaines, vous pouvez vous référer à la fiche en annexe.

Pour mémoire (1.6.4), le règlement peut également :

- créer **des servitudes et des emplacements réservés pour la production de logement**, dans le respect des objectifs de mixité sociale ; L.123-2-b CU
- instituer **une servitude de maîtrise du foncier**, et de **geler les constructions sur un secteur** pendant au plus cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global ; L.123-2 CU

- **majorations et dépassements des possibilités de construction par délibération** : le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

**Remarque** : Le deuxième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du code de l'urbanisme et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

**Remarque** : Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du code de l'urbanisme.

### 3.3 Extension urbaine et construction

**Pour augmenter l'offre de logements, de nouvelles zones peuvent dans certains cas être ouvertes à l'urbanisation (U et AU)**, en gardant à l'esprit que la consommation des espaces doit être maîtrisée, et en fonction, des perspectives de desserte et de développement en matière d'emploi. Une ouverture de ce type doit être justifiée.

**Le SDRIF offre des capacités d'extension urbaine** afin notamment de pouvoir remplir les objectifs fixés en termes de logements, et de prévoir les équipements et les emplois qui en découlent. Ces capacités d'extension sont **fonctions du rôle de la commune à l'échelle métropolitaine et de sa desserte en transports collectifs** :

- La commune de Béhoust appartient à la catégorie des « bourgs, villages et hameaux ». À ce titre, elle dispose d'une capacité d'extension urbaine de **5 % de l'espace urbanisé communal**.
- La commune de Béhoust est desservie par une gare repérée au SDRIF. À ce titre, elle dispose d'une capacité d'extension urbaine de **5 % de l'espace urbanisé communal à mobiliser dans un rayon de 2 km autour de la gare** et en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel est implantée la gare.

**Le cas échéant, l'urbanisation nouvelle devra se faire en continuité de l'espace urbanisé existant**, sous réserve de ne pas porter atteinte aux différentes espaces à protéger ou préserver. Il est important de noter que **ces capacités maximales d'environ 5 ha constituent des potentialités sans obligation de mobilisation d'ici 2030 et que leur utilisation devra être justifiée**.

Les surfaces urbanisables pourront contribuer à atteindre l'objectif de densité des espaces d'habitat de 35 logements à l'hectare.

Le rapport de présentation du PLU peut comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants.

**Les espaces agricoles et naturels doivent être préservés**, dans un souci d'utilisation mesurée du sol, ressource naturelle non extensible. Seules les constructions à vocation agricole ou permettant une activité annexe à une exploitation existante peuvent normalement être autorisées en zone agricole.

#### En savoir plus : CDPENAF

On rappelle que l'élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles ou forestiers est soumise à l'avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, sur saisine de la commune. Cf 1.5.6

**Plusieurs outils fonciers et financiers peuvent aider et encadrer les ouvertures à l'urbanisation, cf fiche en annexe.**

### 3.4 Production de logement social et objectifs de la loi SRU

L'article 55 de loi SRU du 13 décembre 2000, renforcé par la loi du 18 janvier 2013, dite loi Duflot, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de

logements sociaux, constitue un des éléments de réponse à l'urgence sociale que représente la pénurie de logement et l'augmentation de leur prix.

Cette loi modernise et améliore les dispositifs de décote du prix de cession des terrains publics, lorsqu'ils sont cédés pour construire du logement social. Elle fixe également de nouveaux objectifs en matière de logement social et offre de nouveaux outils, aux collectivités et à l'État, pour atteindre ces objectifs.

La commune ayant moins de 1500 habitants, elle n'est pas concernée par l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025 établi par les lois ci-dessus, cependant elle devra **veiller à assurer une certaine mixité au sein de son parc de logement**.

### Dispositions spécifiques au logement social dans le règlement du PLU

L.123-1-5 II 3° CU

- dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut délimiter des **secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale** qu'il fixe ;

L.123-1-5 II 4° CU

- dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut **délimiter des secteurs dans lesquels**, en cas de réalisation d'un programme de logements, **un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit** dans le respect des objectifs de la mixité sociale ;

L.123-1-13 CU

- le PLU peut ne pas imposer de seuil minimum de création d'aires de stationnement dans la construction de logements sociaux. En tout cas la création de plus d'une place par logement ne peut pas être imposée. S'il existe une desserte de transport public guidé ou en site propre dont la qualité de la desserte le permet à moins de 500m, cette limite est réduite à 0,5 place/logement ;

L.127-1 et L.128-1 CU

- le règlement peut **délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux** au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation **bénéficie d'une majoration du volume constructible** tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

**Remarque :** L'application combinée des dépassements pour construction de logements sociaux et pour respect de critères de maîtrise de l'énergie ne peut conduire à une majoration supérieure à 50 %.

### Éléments d'état des lieux

**Aux côtés de tous les acteurs du logement, les communes doivent s'efforcer d'utiliser au mieux leurs moyens d'intervention et être force de proposition pour améliorer les conditions de vie des personnes les plus modestes.** Les élus, compétents en matière d'urbanisme, ont donc un rôle essentiel à jouer, pour favoriser l'émergence d'opérations de logement social.

---

## **3.5 Habitat mobile et démontable**

---

### **3.5.1 Aires d'accueil et aires de grand passage pour les gens du voyage**

#### **En savoir plus : Gens du voyage**

loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dite loi Besson  
L'article 1er de la loi Besson dispose : « Les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles. » Les **gens du voyage** sont donc définis en fonction de leur logement.

Conformément à la loi Besson, **la localisation dans chaque commune des aires d'accueil des gens du voyage est décidée**, non pas commune par commune mais **à l'échelle du département**. C'est ainsi que, dans chaque département, un « schéma départemental des gens du voyage » dont l'élaboration est pilotée par le Préfet de département désigne les communes qui doivent procéder à la réalisation de ces aires.



Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage des Yvelines (SDAHGdV, plus d'informations en annexe) a été adopté par arrêté préfectoral le 26 juillet 2013. Il impose uniquement des obligations en matière d'aires d'accueil et de grand passage pour les communes de plus de 5 000 habitants.

Il aborde également la sédentarisation, thématique importante sur le département des Yvelines, qui doit être prise en compte par chaque commune lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme.

**En savoir plus : Aires d'accueil et aires de grand passage**

Il existe des aires « permanentes » et des aires « temporaires » pour l'accueil des gens du voyage. Des aires permettant des rassemblements traditionnels ou occasionnels doivent être mises en place pour permettre l'accueil temporaire des populations concernées. Elles sont parfois qualifiées d'**aires de « grand passage »**. Les aires « permanentes » sont qualifiées d'**aires « d'accueil »**.

### **3.5.2 Les outils du PLU pour l'habitat mobile ou démontable**

Le SDAHGdV (cf ci-dessus) précise par ailleurs que le **stationnement des caravanes** (appartenant aux gens du voyage ou non) peut être autorisé dans toutes les zones du PLU sauf prescription particulière contraire. Toutefois, un PLU qui interdirait le stationnement des caravanes sur l'ensemble de son territoire serait entaché d'illégalité, y compris pour les communes qui n'ont pas d'obligation dans le cadre du schéma (cf jurisprudence CE, 2 décembre 1983, Ackermann c/Ville de Lille).

Le règlement du PLU peut désormais définir, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières (zones en principe non constructibles), les terrains au sein desquels les « **résidences mobiles et démontables** », qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur (par opposition à une utilisation touristique), **peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (voir STECAL 1.6.4).

Enfin, le règlement du PLU pourra, le cas échéant, définir les exigences relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les résidences démontables ou les résidences mobiles devront satisfaire.

---

## 4 Gestion des fonctionnalités du territoire

---

La commune s'inscrit dans un territoire plus large, bassin d'emploi, bassin de vie. Ainsi les habitants travaillent, achètent et consomment des ressources, et ont des activités de loisirs dans la commune ou en dehors. Les lieux de ces activités et les moyens de les rejoindre devront être pris en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme : ces fonctionnalités de la vie de tous les jours doivent être au cœur du projet de PLU. Ci-dessous se trouvent les principaux aspects à étudier, avec quelques données et orientations. Cette approche prend tout son sens à l'échelle intercommunale, mais une attention mérite d'y être portée lors de l'élaboration d'un PLU.

---

### 4.1 Orientations des documents supra-communaux locaux

---

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SCoT et du PLD lorsqu'ils existent. Si ces démarches sont en cours, le PLU peut au moins veiller à ne pas aller contre les grandes orientations de ces documents, et devra être mis en compatibilité dans les trois ans suivant leur approbation.

---

### 4.2 Activités économiques et agricoles

---

Dans notre société connectée et mobile, les facteurs influant l'économie locale dépassent largement le territoire communal. La réflexion à l'échelle de l'intercommunalité est de nature à favoriser le développement économique local. Le maillage du territoire en grandes intercommunalités permet de répondre aux défis qui se posent au pays en matière d'aménagement économique, qu'il s'agisse des problèmes liés au développement urbain ou à la dévitalisation des espaces ruraux. **Réponse pragmatique aux problèmes de gestion que rencontre l'ensemble des élus municipaux, outil de l'aménagement du territoire au plan national, la coopération intercommunale prépare la France à l'insertion européenne et à l'accélération des échanges économiques et humains.**

Préalable à l'élaboration du PLU, la connaissance de l'activité de la commune permettra de dégager des orientations d'aménagement pour dynamiser les entreprises présentes et éventuellement en accueillir de nouvelles.

#### 4.2.1 Aménagement numérique des territoires

Les technologies de l'information et de la communication constituent un enjeu majeur d'aménagement du territoire. Elles ont et auront **un impact croissant sur les déplacements et sur la localisation des populations et des activités économiques.**

C'est pour cela que la thématique de l'aménagement numérique des territoires est présente dans la loi ENE. Elle introduit de nouvelles dispositions dans le code de l'urbanisme :

L.121-1 CU

- « les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable : (...) 2° 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 (...) de développement des communications électroniques** ».

L.123-1-3 CU

- « le PADD arrête les **orientations générales** concernant (...) le développement des communications numériques (...) retenues pour l'ensemble de la commune ».

L.123-1-5 14° CU

- « (...) le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matières d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des **critères de qualité renforcés** qu'il définit ».

La connaissance des réseaux de communications électroniques, l'évaluation de la couverture de ces réseaux sur le territoire communal au même titre que les réseaux secs et humides sont indispensables.

## 4.2.2 Développement des commerces et entreprises

La démarche portée par les documents d'urbanisme est celle de la mixité fonctionnelle, avec des zones comportant des logements et des commerces.

### **En savoir plus : Lutter contre l'étalement commercial linéaire et mono-fonctionnel**

Les désordres urbains que l'on constate aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières, notamment dans les entrées de villes, sont dus à une forte pression économique, essentiellement d'ordre commercial. Pour les acteurs économiques, plusieurs critères sont privilégiés pour rechercher une implantation : l'accessibilité, les disponibilités foncières et la visibilité, qui constituent ce que l'on appelle « l'effet vitrine ». De ce fait, **les acteurs économiques privilégient l'implantation le long des infrastructures à fort trafic**, les sorties d'autoroutes, les intersections entre pénétrantes et rocades.

Ce processus se traduit par la prolifération de constructions à usage d'activités ou de services, implantées de façon linéaire en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères. **L'urbanisation s'organise de manière linéaire et mono-fonctionnelle, sans profondeur et sans structuration véritable au détriment de la cohérence et de la continuité urbaine, ainsi que des possibilités de mutations de ces zones. L'activité commerciale alliée à la fréquentation de la voie appelle souvent une excessive surenchère de la publicité et des enseignes. Les contradictions entre les deux fonctions de la voie (voie de transit et desserte locale) créent de nombreux dysfonctionnements en matière de circulation et de sécurité routière.**

L.123-1-5 II 5° CU

La loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008 permet au PLU d'identifier et de délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

L.752-1 du code du commerce

La LME prévoit qu'en l'absence de SCOT, le PLU peut définir des zones d'aménagement commercial. La définition de ces zones doit alors reposer sur des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme (et non sur l'analyse de l'offre commerciale existante ni sur l'impact sur cette dernière de nouveaux projets de commerces). Elle fait l'objet d'un document d'aménagement commercial (DAC) intégré au PLU par délibération, et soumis à enquête publique dans l'année qui suit son adoption.

Par ailleurs, le champ du droit de préemption des communes est étendu aux terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>.

## 4.2.3 Protection de l'agriculture

**Le PLU devra prendre en compte la multifonctionnalité de l'agriculture en adoptant un règlement en apposant un zonage, appropriés à la préservation de la zone agricole.** L'effet « mitage » doit être proscrit. Celui-ci ajouté aux consommations systématiques de surfaces agricoles ces dernières décennies fragilisent les exploitations et ne favorisent pas l'installation de jeunes agriculteurs. De fait, le PLU devra privilégier, chaque fois que cela est possible, la densification du bâti existant et la réutilisation des sols déjà artificialisés.

### **En savoir plus : Agriculture et paysages**

La fonction première de l'agriculture est de fournir l'alimentation humaine, mais elle permet également l'entretien du paysage et l'accès à un espace ouvert. À travers le parcellaire, la diversité des cultures, les haies et les brise-vents, les terrasses et aménagements, **les terres agricoles mettent en perspective le paysage.**

Pour les exploitations, la proximité d'un bassin de consommateurs ou d'un réseau de fret offre des possibilités en termes de diversification et de développement de **circuits commercialisation.**

## Maintien des espaces agricoles

Au rythme actuel de l'évolution de l'urbanisation, c'est l'équivalent d'un département français qui est « perdu » tous les 7 ans au profit d'une autre destination du sol.

R.123-7 CU

En ce sens, le Schéma directeur de la région Île-de-France prévoit qu'une partie du territoire communal restera agricole. Dans ces espaces, **le PLU devra veiller à affirmer la pérennité de l'usage agricole des terres.** Il faut noter que la loi Alur veille à protéger l'ensemble des surfaces agricoles, quelle que soit la destination du sol dans le plan d'urbanisme.

Le maintien de l'agriculture sur le territoire nécessite également de préserver les conditions indispensables à son activité. **Les déplacements agricoles (cf 4.3.8) et la structuration des terres agricoles** devront être pris en compte lors des réflexions sur les infrastructures et les développements urbains.

**Le rapport de présentation et le règlement de la zone A pourront faire appel à ces notions pour cadrer les constructions « strictement nécessaires à l'activité agricole », évitant ainsi toute dérive et mitage du paysage.**

**En savoir plus : CDPENAF**

On rappelle que l'élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles ou forestiers est soumise à l'avis de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, sur saisine de la commune. Cf 1.5.6

## **Données sur l'activité agricole sur la commune**

Du fait de son importance, une attention particulière doit être portée à la préservation de l'activité agricole sur la commune. Béhoust comprend 342,93 ha d'espaces agricoles (en majorité des cultures céréalières), soit 63 % de la surface communale (MOS 2012), exploités par 9 exploitants dont 3 ont leur siège d'exploitation sur la commune. Le classement de ces espaces en zone A doit être assuré au PLU.

## **Principe de réciprocité**

L.111-3 du code rural

Il s'agit de la réciprocité des **distances d'éloignement imposées aux bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles** habituellement occupés par des tiers. Le PLU peut toutefois prévoir des distances différentes dans les parties urbanisées, pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées.

## **4.3 Système de mobilité et déplacements**

En matière de mobilité, l'Île-de-France se caractérise par une forte diversité des besoins et des pratiques de déplacement. Il faut apporter des solutions adaptées aux déplacements du quotidien – se rendre à son travail ou à son lieu d'étude, faire ses achats, pratiquer des activités de loisirs – déplacements de proximité bien souvent mais aussi de plus longue distance.

**La politique urbaine devra donc prendre en compte le facteur déplacement pour garantir les besoins de mobilité tout en organisant des transports plus respectueux de l'environnement.**

Considérant la situation de la commune vis-à-vis de la région, les orientations du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France disposent que :

**« Dans les agglomérations des pôles de centralité et les bourgs, villages et hameaux, il s'agira de conforter les bassins de vie et de développer des solutions nouvelles (covoiturage, transports à la demande) pour compléter l'offre de transports collectifs. »**

**En savoir plus : Lien entre système de mobilité et aménagement du territoire**

Le fort usage de la voiture et le recours quasi-systématique au mode routier pour le transport de marchandises conduisent à une grande dépendance aux énergies fossiles et contribuent à la pollution de l'air (<http://www.airparif.asso.fr/etat-air/bilan-annuel-cartes>). La capacité des réseaux de transport, qu'ils soient routiers ou ferroviaires, s'avère aujourd'hui insuffisante. Les temps passés à se déplacer dans des conditions parfois difficiles peuvent nuire à la qualité de vie. L'organisation de l'espace et des activités peut conduire mécaniquement à des durées de déplacements longues. Enfin, tous les Franciliens ne sont pas égaux face à la mobilité. Le droit au transport est inscrit dans la loi et pourtant il reste du chemin à parcourir pour rendre accessibles à tous les transports collectifs et la voirie et pour offrir des solutions de mobilité aux populations les plus fragiles.

Le système de mobilité – les réseaux de transport, les pratiques de déplacement – joue ainsi un rôle majeur dans le fonctionnement des territoires. Pourtant, si les systèmes de transport permettent d'assurer la mobilité, il convient de veiller à minimiser leurs impacts sur l'environnement, la qualité de vie et la santé. C'est la prise en compte de ces différentes échelles dans les politiques de déplacement qui permettra de contribuer à accroître l'attractivité économique de la région tout en améliorant la qualité de vie.

#### **En savoir plus : Autres actions pour améliorer l'impact environnemental des transports**

Il importe également de faire évoluer les **comportements de mobilité** afin que les actions mises en œuvre trouvent leur plein effet. L'élaboration de plans de déplacements au sein des entreprises, des administrations et des établissements scolaires, l'amélioration de l'information sont autant de leviers qui permettent de changer les pratiques de déplacement.

### **4.3.1 Plan local de déplacements**

La prise en compte de la problématique des déplacements dans les démarches de planification territoriale est apparue avec la loi d'orientation sur les transports intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982 qui a instauré pour les citoyens un **droit au transport**. Ont été alors créés les Plans de déplacements urbains (PDU), outils de rationalisation des transports, de la circulation et du stationnement et de lutte contre la pollution atmosphérique. **Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec le Plan de déplacements urbains de l'Île-de-France (PDUIF).**

Les intercommunalités ont par ailleurs la possibilité d'élaborer des Plans locaux de déplacements. Parce que **les Plans locaux de déplacements sont l'instrument privilégié de la mise en œuvre du Plan de déplacements urbains de la région Île-de-France à l'échelle des territoires**, il est essentiel qu'ils soient conçus comme de véritables programmes d'action à cinq ans.

Votre commune appartient à l'**intercommunalité** Communauté de Communes Cœur d'Yvelines qui pourrait initier la mise en place d'un comité local chargé d'élaborer un PLD sur la base des orientations régionales du PDUIF. Ce PLD contribuerait à l'organisation des déplacements à l'échelle du bassin de vie de la communauté. Vous veillerez à ce que votre démarche de PLU soit compatible avec les réflexions qui pourraient voir le jour au niveau intercommunal.

### **4.3.2 Les dispositions générales du PLU en matière de mobilité**

L. 123-1-2 CU

Le PLU doit exposer **un diagnostic établi au regard des besoins répertoriés en matière de transport**.

Différents points particuliers devront être étudiés pour **rapprocher urbanisme et déplacements** :

- intégrer au rapport de présentation un volet déplacement permettant d'avoir une vision globale de l'interaction entre urbanisation et déplacements ;
- mettre davantage en cohérence la localisation des projets d'aménagement (industriel, tertiaire, commercial ou résidentiel) avec leur desserte ;
- systématiser une procédure de type « étude d'impact » pour les grands projets publics ;
- élaborer un plan de gestion des déplacements avant toute implantation d'un pôle générateur de trafic ;
- définir des normes de stationnement en matière de logement ;
- identifier les circulations douces à favoriser et pouvant susciter éventuellement l'instauration d'emplacements réservés ou justifier le réaménagement de voiries existantes ;
- identifier, en tant que de besoin, d'éventuels aménagements nécessaires à l'amélioration de la circulation des bus et à la desserte des différents quartiers.

La loi ENE impose au document d'urbanisme de **créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports collectifs**, et encourage la mise en place d'un véritable **réseau de circulations douces** (marche et vélo) sur le territoire.

L.123-1-4 CU

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation du PLU comprennent des dispositions portant sur les transports et les déplacements**.

### **4.3.3 Stationnement**

Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés, la voiture et le deux-roues motorisé, par le biais de **politiques de stationnement volontaristes** ou en favorisant un nouveau rapport à la voiture permettra de renforcer l'effet des mesures mises en œuvre sur les autres modes de déplacement.

L'article 139 de la loi Alur a modifié l'article ci-dessus, de telle sorte que maintenant le rapport de présentation doit établir « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. ».

En s'appuyant sur le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable peut prévoir d'optimiser le stationnement en fonction des réseaux et besoins existants.

Outre les dispositions spécifiques au logement social, la création de plus d'une place par logement situé à moins de 500m d'une station de transport collectif guidé ou en site propre le PLU ne peut pas être imposée si la qualité de la desserte le permet. Le PLU peut en tout cas ne pas imposer la création d'aire de stationnement.

Les OAP peuvent définir de telles zones, en implantant des lignes de transport en commun adéquates.

En outre, le règlement peut fixer un plafond maximal de stationnement, selon l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, « *le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation* ».

## **Stationnement des véhicules individuels motorisés**

Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières pour les bâtiments de bureaux permet de limiter l'imperméabilisation des sols et d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

L'action 5.3 du PDUIF impose aux plans locaux d'urbanisme d'**inclure des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux**. La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés. La valeur de la norme plafond à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme tient compte de la proximité d'une desserte par les réseaux de transports collectifs structurants.

Les valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous (reprises du PDUIF) sont des valeurs maximales de normes plafond. Si elles le souhaitent, les communes peuvent donc fixer des valeurs plus contraignantes.

Zonage SDRIF affiné	Dispositions proposées dans les opérations de bureaux
Agglomération centrale	À moins de 500 m d'un point de desserte de TC structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m <sup>2</sup> Sdp
	Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de TC structurante, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m <sup>2</sup> Sdp
Agglomérations des pôles	Les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m <sup>2</sup> SdP
Bourgs, villages et hameaux	Les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55 m <sup>2</sup> SdP

De plus, concernant les places de stationnement, votre PLU pourra reprendre les normes :

- Normes AFNOR – NFP 91-120 : parc de stationnement à usage privatif,
- NFP 91-100 : parc de stationnement accessible au public,
- Normes de stationnement pour handicapés : décret du 21 décembre 2006 et arrêté du 15 janvier 2007.

## **Stationnement vélo**

L'action 4.2 du PDUIF impose aux collectivités de **réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public** et de prendre les arrêtés municipaux permettant la mise en application des prescriptions. Les places réservées pour les vélos seront implantées de préférence à proximité des réseaux de transports collectifs et des équipements.

Par ailleurs, concernant les opérations de construction, les normes proposées ci-dessous sont minimales, **il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes** :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : une place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

#### 4.3.4 Transports de marchandises et zones logistiques

##### *En savoir plus : Intérêt des activités logistiques*

Le transport et la livraison des marchandises sont des éléments fondamentaux de l'activité économique. Ils participent à la création de la richesse francilienne et à la satisfaction des besoins de consommation.

En matière de transport de marchandises, les efforts doivent permettre de développer le fret par voie d'eau et le fret ferroviaire, alternatives intéressantes au transport par camion sur les longues distances. Toutefois, le transport par la route restera indispensable pour les derniers kilomètres, **il est donc primordial de (re)penser les organisations logistiques lors de l'établissement de documents d'urbanisme.**

#### 4.3.5 Promotion des modes de déplacement durables

##### Densité et mixité fonctionnelle

Il s'agit en premier lieu de promouvoir une ville plus compacte adaptée aux transports collectifs et aux modes actifs (marche et vélo). La conception de nos villes a trop longtemps rendu difficiles voire impossibles les déplacements autrement qu'en voiture. Il est aujourd'hui essentiel de penser la ville autrement.

##### *En savoir plus : Intérêt de la mixité fonctionnelle*

Les dernières décennies ont été marquées par un fort mouvement de périurbanisation, une désaffection de certains centres anciens du fait de l'évolution des coûts du foncier et par une très forte ségrégation socio-spatiale. **Cette dispersion de l'urbanisation est coûteuse pour les collectivités et les habitants** résidant à l'écart des axes principaux de circulation et des équipements publics : coût élevé des déplacements individuels, dépendance croissante des ménages à l'automobile, dispersion urbaine engendrant des besoins croissants en équipements.

**L'éloignement des différentes fonctions de la ville – habitat, emploi, services, logistique – contribue également à augmenter les besoins en déplacements et en transport de marchandises.** La mixité fonctionnelle des quartiers sera donc recherchée pour favoriser des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Rappelons que les déplacements constituent l'une des principales sources de production des gaz à effet de serre, et que les déplacements motorisés les plus courts sont les plus polluants.

Sur la base d'un **diagnostic des habitudes et des besoins actuels de déplacements**, notamment des déplacements de proximité, **entre les zones d'habitations et les pôles d'attractivité de la commune ou des communes voisines, le projet de PLU devra privilégier des choix permettant de limiter l'utilisation de véhicules individuels motorisés.**

##### Transports collectifs

Rendre les transports collectifs plus attractifs grâce à une offre performante est indispensable pour proposer une alternative crédible à l'usage des modes individuels motorisés. L'effort à consentir est financièrement très élevé pour pouvoir fiabiliser l'offre existante et développer de nouveaux services mais c'est une condition *sine qua non* du développement durable de l'Île-de-France.

**Le règlement peut, dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions** (voir 3.2).

## Circulations douces et modes actifs

**Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo** nécessite d'intégrer dans les politiques de déplacements les modes actifs, que sont la marche et le vélo, comme des modes de déplacements du quotidien.

En application de l'article 56 de la loi du 22 juillet 1983, le Conseil général des Yvelines a adopté le Schéma départemental de la randonnée pédestre le 29 octobre 1993, actualisé le 25 novembre 1999 et le Schéma départemental de la randonnée équestre le 23 juin 2006, actualisé le 26 avril 2013.

L'itinéraire de randonnée pédestre GR 22 a été inscrit dans ces schémas en accord avec la commune. À ce titre, il convient de faire référence à cet itinéraire et aux voies empruntées sur les documents du PLU, afin d'intégrer la mobilité durable au cœur du PLU.

### ***En savoir plus : Aménagement numérique des territoires***

Les technologies de l'information et de la communication constituent un enjeu majeur d'aménagement du territoire. Elles ont et auront **un impact croissant sur les déplacements et sur la localisation des populations et des activités économiques.**

Ces technologies peuvent également permettre de réduire les déplacements liés au travail ou aux loisirs, et sont un outil d'aménagement à part entière. Voir 4.2.1.

## **4.3.6 Accès à la mobilité**

Article L. 1111 du code des transports

Le **droit à la mobilité** pour tous est inscrit dans le Code des transports.

Il s'agit d'un enjeu majeur pour l'Île-de-France, car **tous les Franciliens sont encore loin d'être égaux face aux conditions d'accès à la mobilité.**

### **L'accès à la mobilité des personnes porteuses de handicap**

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées dispose dans son article 45 que la chaîne des déplacements, donc la voirie et les aménagements des espaces publics en milieu urbain, soit accessible aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite. **Au niveau du PLU, il s'agira de prévoir des emprises de voirie suffisamment larges pour y intégrer des trottoirs et des aménagements répondant à ces usages spécifiques.**

Par ailleurs, un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE) est établi dans chaque commune à l'initiative du maire ou, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale.

### **L'accès à la mobilité des populations en difficulté sociale**

Le STIF se mobilise pour adapter les systèmes de transport pour qu'ils répondent en priorité à ces populations, en œuvrant au développement des transports collectifs dans les secteurs sensibles ainsi qu'à l'émergence de services de mobilité adaptés. Les collectivités peuvent contribuer à lever une partie des difficultés rencontrées par ces populations dans leur accès à l'emploi, à la formation ou aux équipements culturels et de loisirs par un aménagement urbain qui **privilégie la mixité fonctionnelle** (rapprocher habitat et activités, commerces, équipements, etc.) **et la mixité sociale dans les quartiers déjà desservis par les transports collectifs.** Des outils spécifiques à la création de logement social sont détaillés au 3.4.

## **4.3.7 Sécurité routière**

Mettre en œuvre un nouveau **partage de la voirie**, plus équilibré entre les différents modes de déplacements et cela qu'il s'agisse des réseaux de voirie magistral, structurant ou local, est essentiel pour concilier les différents usages tout en assurant la sécurité de tous. **Les éventuels points d'insécurité liés à la circulation pourront également être identifiés et pris en compte dans la mise au point du PLU.**

L.110 CU

La sécurité publique, en particulier la sécurité routière, doit être prise en compte dans le cadre du projet communal. Les choix effectués en matière de développement de l'urbanisation, de déplacements et d'organisation du réseau de voiries pourront en effet avoir des conséquences sur le niveau de trafic et sur la sécurité des usagers.



#### **En savoir plus : Données de sécurité routière**

Les choix retenus par la commune pourront être éclairés par la connaissance du risque dans votre commune, notamment présentée sur le site internet <http://www.securite-routiere78.fr> qui contient l'analyse de tous les accidents survenus pendant les dernières années, ainsi que les pistes d'actions susceptibles de diminuer le nombre d'accidents pour les années à venir. Ces documents pourront être également consultés directement à la DDT78.

### **4.3.8 Déplacements agricoles**

Le développement d'infrastructures routières peu adaptées pour les circulations des engins agricoles est source de désagréments voire de danger pour les agriculteurs et les autres usagers de la route. Cela participe sur l'ensemble du territoire à une déstructuration du tissu agricole. Une vigilance particulière doit donc être apportée à tous les « effets de coupure », d'isolement ou d'enclavement générés par les infrastructures et les développements urbains, afin de préserver la fonctionnalité des terres et déplacements agricoles.

---

## **4.4 Gestion des réseaux d'eau potable et d'eaux usées**

---

### **4.4.1 Eau potable**

La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques fixe des objectifs de bon état écologique. Ces objectifs sont précisés par la directive cadre européenne du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et mise en application dans les SDAGE et les SAGE.

Les dispositions relatives à l'usage de l'eau ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource pour :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques" ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Gérer la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque inondation ;

Pour satisfaire au code de la santé publique, le PLU doit présenter les **conditions d'alimentation en eau** de la commune : ressource, distribution et consommation. À partir de cet état des lieux est démontrée l'adéquation entre les besoins en eau, actuels et futurs, et les moyens mobilisables.

R.123-14 CU

De plus les annexes graphiques du PLU doivent comprendre, à titre informatif, les **schémas des réseaux d'eau existants ou en cours de réalisation**, en précisant le moyen de stockage des eaux destinées à la consommation.

Par ailleurs, toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'**adaptation, le renforcement ou l'extension du réseau public de distribution d'eau**, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

Actuellement, le Syndicat des Eaux Région d'Yvelines est la personne responsable de la production et de la distribution de l'eau (PRPDE). La gestion est assurée par la compagnie des eaux de SAUR. La population de la commune est alimentée par une eau provenant du forage de Saint-Lubin de la Hayre et des forages F1 et F2 de Rosay. L'unité de distribution est celle d'Orgerus Saint Martin.

#### 4.4.2 Assainissement / Eaux usées (évoqué au 2.1.2)

L123-1, L.122-1-12 et L124-2 CU

L'ouverture à l'urbanisation peut entraîner une augmentation des charges entrantes dans une station d'épuration urbaine rejetant dans un milieu déjà saturé. Il faudra alors au préalable mettre en service des ouvrages de traitement nouveaux ou complémentaires limitant la dégradation du milieu récepteur.

**Le PLU doit faire état d'un planning qui mette en parallèle les démarches relatives à l'urbanisation et celles relatives à l'assainissement des eaux usées.** Dans le cas d'un dispositif de traitement des eaux usées insuffisant au regard du double objectif de performances prescrites par la directive Eaux Résiduaires Urbaines et de qualité du milieu encadrés par la directive cadre européenne, **le PLU devra conditionner le développement de l'urbanisation à la mise en service préalable des ouvrages de traitement nouveaux ou complémentaires limitant la dégradation du milieu récepteur.**

R.123-14-3° CU

**Le PLU devra également justifier les mesures prises pour la préservation de la qualité des eaux.** Les annexes du PLU feront apparaître les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets. Le règlement du PLU et les schémas des réseaux d'assainissement devront être cohérents avec le zonage d'assainissement.

L.2224-8 à L.2224-10 du code général des collectivités territoriales

Ce sont ces articles – qui ont intégré le contenu de l'article 35 de la loi sur l'eau – qui assurent en partie les passerelles entre les problématiques « assainissement » et « urbanisme », la première conditionnant les modalités de développement de la seconde.

À partir d'études préalables intégrant la densité de population, la typologie de l'habitat, l'aptitude du sol à infiltrer et la présence de réserves aquifères, votre commune doit réaliser un diagnostic de ses réseaux et engager les études afin de répondre aux obligations réglementaires notamment en ce qui concerne :

- **la délimitation de zones d'assainissement collectif et non collectif.** La commune doit être dotée d'un zonage d'assainissement, conformément à l'article L.2224-10 du CGCT qui traite dans ses 3° et 4° des eaux pluviales. Un zonage d'assainissement répartit le territoire communal en zones d'assainissement collectif dotées de réseaux de collecte et d'un système de traitement et en zones d'assainissement non collectif. Le PLU devra prendre en compte les prescriptions du schéma directeur d'assainissement pour déterminer de façon précise les zones d'assainissement collectives et les zones d'assainissement individuelles pour les eaux usées. **Le PLU se référera à ce zonage pour définir les zones préférentielles d'urbanisation.** Le règlement du PLU et les schémas des réseaux d'assainissement devront être cohérents avec le zonage d'assainissement. Conformément à l'article R.123-14, **les annexes du PLU doivent comprendre à titre informatif les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en projet.**
- **la programmation de l'assainissement, qui impose la réalisation des diagnostics des réseaux.** La création de nouveaux logements et d'activités est susceptible de générer des eaux résiduaires supplémentaires et d'avoir un impact sur le ruissellement des eaux pluviales. La garantie d'une capacité de traitement des eaux usées dans la durée et les possibilités d'une extension, si nécessaire, de la station communale devront être explicitées dans le PLU. Il convient donc que le rapport de présentation comporte des **éléments explicites sur les capacités de traitement et leur évolution** dans le temps.

---

### 4.5 Gestion de la ressource en énergie

---

La loi LME du 13 juillet 2005 prévoit que la lutte contre le changement climatique est une priorité de la politique énergétique qui vise à diminuer de 3 % par an les émissions de gaz à effet de serre (facteur 4 à l'horizon 2050). **En particulier pour lutter contre l'aggravation de l'effet de serre, une priorité en matière de diversification énergétique est d'assurer le développement des énergies renouvelables.**

#### **En savoir plus : Réduction des émissions de CO<sub>2</sub>**

**Le réchauffement climatique devient aujourd'hui une réalité** et une hausse d'environ + 2,5°C à l'horizon 2055 est actuellement prévue pour la région Île-de-France.

Avec une 120Mt de CO<sub>2</sub> émises, soit 23 % des émissions nationales et 42,5 % de l'énergie finale nationale consommée, **le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie de France.** La loi Grenelle 1 a retenu des objectifs ambitieux en matière de réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments. Les objectifs pour réduire les consommations d'énergie sont d'environ 20 % dans les bâtiments et 12 % dans les bâtiments

résidentiels en 5 ans, et de plus d'un tiers à l'horizon 2020, pour atteindre le facteur 4 en 2050.

Les transports sont le plus secteur le plus émetteur de CO<sub>2</sub> (34%), aussi la réduction des déplacements et le recours aux modes doux ou transports collectifs devront être deux préoccupations lors de l'élaboration du PLU.

Face à ces défis, le PLU est un outil intéressant afin de mettre en place une politique énergétique plus sobre et efficace, afin de prendre en compte les objectifs de la loi Grenelle et du SRCAE. **L'un des objectifs de la politique urbaine doit notamment être de concourir à la limitation des consommations d'énergie des bâtiments existants et nouveaux.**

## **Plan Climat Énergie Territorial (PCET)**

R.123-13 6° et L.111-6-2 CU

Le développement de réseaux de chaleur est encouragé en définissant des « périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi [...] relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ». Est aussi encouragée « l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ».

## **Les outils du PLU pour la diversification et la performance énergétiques**

L.111-6-2 CU

- En dehors des secteurs protégés, **la rédaction du PLU doit veiller à ne pas s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique.** Cette disposition ne fait pas obstacle aux dispositions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. À l'intérieur des périmètres protégés, toute réglementation nouvelle qui interdirait ou limiterait les dispositifs énumérés ci-dessus doit faire l'objet d'une justification particulière.
- La réalisation d'un **cahier de recommandations** joint au PLU, concernant les énergies renouvelables peut être envisagée.

R.123-9 15° CU

- Un article peut être créé dans le règlement des PLU pour édicter des « obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de **performances énergétiques et environnementales** » notamment pour une zone ouverte à l'urbanisation.

L.128-1 CU

- Dans les zones urbaines ou à urbaniser, **le règlement peut autoriser un dépassement jusqu'à 30 % des règles relatives au gabarit résultant du PLU pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.**

Remarque : Un décret en Conseil d'État détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

Remarque : Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

- Le PLU peut également favoriser et optimiser les différents modes de production décentralisée de l'énergie, tels les **réseaux de chaleur**. Ainsi, dans les zones urbaines, la collectivité peut imposer le raccordement à un réseau de chaleur ainsi que la densification à proximité de cette installation au travers de l'article 4 du règlement. En outre, une OAP peut par exemple proposer une densification d'une zone à urbaniser en vue d'une utilisation optimale d'un réseau de chaleur.
- La forme urbaine joue un rôle majeur en termes de consommation énergétique dans le bâtiment. Le règlement pourra donc favoriser les **formes urbaines compactes, avec une mitoyenneté entre les bâtiments**, afin de réduire les surfaces de déperdition.

---

## 5 Risques, servitudes et zones à constructibilité réduite

---

Qu'ils soient chroniques, accidentels, technologiques ou naturels, les risques causent des dommages économiques, mettent des vies en péril et peuvent avoir des conséquences écologiques. Ainsi, mieux prendre en compte ces risques dans le Plan Local d'Urbanisme, permet de mettre en œuvre les politiques de précaution, de prévention et de protection adaptées.

La prévention d'un risque ou d'une nuisance consiste notamment en une identification, un zonage, et une description des mesures prises pour le limiter.

L'annexion des PPR actuels ou futurs au PLU revêt une importance toute particulière dans la mesure où l'article L.126-1 du code de l'urbanisme prévoit que, dans le délai d'un an à compter de leur institution, seules les servitudes annexées au PLU pourront être opposées aux demandes d'occupation du sol.

Afin de pallier une éventuelle inaction de la commune en la matière, l'article L.126-1 du code de l'urbanisme fait obligation au préfet de mettre en demeure le maire (ou le président de l'établissement public compétent) d'annexer le PPR au PLU. Si cette mise en demeure n'est pas suivie d'effets dans un délai de trois mois, le préfet procède d'office à l'annexion.

Conformément à l'article R.126-2 du code de l'urbanisme, l'annexion des PPR au PLU fait l'objet de l'arrêté de mise à jour prévu par l'article R.123-22 du même code.

---

### 5.1 Prévention des risques

---

Pour toute précision complémentaire relative aux risques naturels majeurs, la collectivité peut consulter le site [www.prim.net](http://www.prim.net), rubrique « Mon département face aux risques majeurs ».

#### 5.1.1 Risques naturels

L. 562-2 du code de l'environnement

Il est possible de réaliser dans chaque département un schéma départemental de prévention des risques naturels majeurs (SDPRNM). Ce schéma est un document d'orientations quinquennal comprenant un bilan, des objectifs généraux et un programme d'actions à conduire en matière de :

- connaissance du risque,
- surveillance et prévision des phénomènes,
- information et éducation sur les risques,
- prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire,
- travaux permettant de réduire le risque
- retour d'expériences.

Ce document pourra être consulté dans le cadre du diagnostic de votre document d'urbanisme :

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques/Quels-sont-les-risques-dans-le-departement>

Le SDPRN des Yvelines, approuvé par le préfet, comporte en effet une partie réservée au bilan des risques naturels en présence sur les territoires et des moyens de prévention existants. Y sont notamment décrits et cartographiés, pour chaque commune, tous les risques connus, les documents réglementaires de type « plans de prévention des risques » existants, les niveaux d'exposition des territoires et populations, ...

#### Risque inondation

La commune voisine d'Orgerus est concernée par l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 relatif à la délimitation des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux ; la carte annexée fait apparaître en limite communale de Béhoust des zones de type A (inconstructibles sauf exceptions). Bien que la commune de Béhoust ne soit pas directement visée par cet arrêté, il est vivement recommandé, dans les secteurs concernés, d'appliquer les règles d'inconstructibilité de la zone A.

De plus, la construction d'antennes relais est soumise aux dispositions du PLU, qui peut prévoir des limitations à leur implantation, à condition de les justifier dans son rapport de présentation (cf. arrêt du Conseil d'État n° 350380 du 17/07/2013).

### **Stockage souterrain de gaz**

Béhoust est incluse dans le périmètre de protection de 10km autour du site de stockage souterrain de gaz exploité par Storengy qui se situe à Saint-Illiers la Ville.

Des renseignements complémentaires pourront être pris auprès de la Direction Régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France (DRIEE), ou de l'exploitant.

<http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO200617/A0170034.htm>  
[www.storengy.com](http://www.storengy.com)

### **5.1.3 Installations classées pour la protection de l'environnement**

<http://www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr/>

Si des installations classées soumises à déclaration (ou autorisation) s'installent sur la commune, vous devrez les répertorier au PLU, dans le rapport de présentation. Il n'y en a actuellement aucune.

### **5.1.4 Les canalisations de matières dangereuses**

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028770330>

L'arrêté du 5 mars 2014 précise que la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) peut s'accompagner de précautions ou d'interdictions à prendre en cas de construction à ses abords. En particulier mais pas seulement pour les ERP et les immeubles de grande hauteur. La DRIEE est un contact privilégié pour les questions dans ce domaine.

Les sociétés gestionnaires des canalisations seront consultées dans le cadre de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme, en vue de les informer des projets susceptibles de s'implanter à proximité des pipelines à hydrocarbures liquides ou liquéfiés.

GRTgaz exploite des ouvrages de transport de gaz naturel sur le territoire communal (carte en annexe).

Pour tous les ouvrages en service, une étude de sécurité est exigée et doit être communiquée à la DRIEE.

Gaz de France a engagé une révision des études de sécurité de ses installations de stockage souterrain de gaz qui relèvent désormais de la directive SEVESO II, seuil haut.

Suivant la révision de l'étude de sécurité produite en 2002, GDF devra produire une nouvelle étude de danger qui devra prendre en compte les zones d'extension possible des risques ainsi que certains scénarios d'accident. Cette étude permettra de préparer l'élaboration d'un PPRT.

Des renseignements complémentaires pourront être pris auprès de la Direction Régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France (DRIEE).

<http://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/fiches/BO200617/A0170034.htm>

Suivant la circulaire DARQSI-BSEI /DGUHC n°2006-64 du 4 août 2006, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Dans la zone de dangers grave pour la vie humaine : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public de la 1ère à la 3e catégorie est proscrite.
- Dans la zone de danger très grave pour la vie humaine, la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdite.
- De plus, tout travail dans le sous-sol du périmètre de stockage ou du périmètre de protection excédant une profondeur de 300 mètres devra faire l'objet d'une autorisation préalable de mes services.

### **5.1.5 Zones de bruit des aérodromes (PEB)**

L.147-5 CU

Afin d'éviter l'exposition immédiate ou à terme de nouvelles populations aux nuisances sonores, le Plan d'exposition au bruit autour de l'aérodrome de Beynes-Thiverval devra être respecté par le PLU.

---

## **5.2 Servitudes d'utilité publique**

---

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont opposables au même titre que le règlement du PLU. Ces servitudes créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme, affectent l'utilisation du sol et sont applicables indépendamment des règles du PLU. Il importe cependant d'assurer une cohérence dans le PLU avec les contraintes induites par les servitudes d'utilité publique, tant dans le choix des zones qu'à travers les prescriptions du règlement.

**L.126-1 et R.123-14 CU**

Ces servitudes d'utilité publique doivent figurer en annexe du PLU. Si ce périmètre de SUP n'est pas annexé au PLU après un an, la servitude ne sera plus opposable.

Un plan répertoriant l'ensemble des servitudes d'utilité publique affectant votre commune dont la DDT a connaissance se trouve en annexe. Le cas échéant, les périmètres où s'appliquent les servitudes peuvent être vérifiés auprès des services gestionnaires.

Pour mémoire, la commune est concernée notamment par les servitudes listées en annexes.