

# DEPARTEMENT DES YVELINES BEHOUST

*Béhoust*



## Plan Local d'Urbanisme

### 1. Rapport de présentation

#### **2ème PARTIE**

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR  
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  
ET JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

## SOMMAIRE

### Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ..... 2

- 1.1 - Les objectifs du PLU .....4
- 1.2 - L'élaboration du PADD et de l'OAP à partir de ces pistes de réflexion .....5

### Chapitre 2

Les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU et justification des changements apportés ..... 14

- 2.1 - La zone UA.....16
- 2.2 - La zone UH .....17
- 2.3 - La zone A .....19
- 2.4 - La zone N .....20
- 2.5 - Les autres éléments graphiques apparaissant sur le plan de zonage et le PLU .....21

### Chapitre 3

Les motifs des règles applicables et justification des changements apportés ..... 25

- 3.1 - Les dispositions réglementaires de la zone UA .....25
- 3.2 - Les dispositions réglementaires de la zone UH .....29
- 3.3 - Les dispositions réglementaires de la zone A.....33
- 3.4 - Les dispositions réglementaires de la zone N .....32

### Chapitre 4

Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ..... 40

### Chapitre 5

Les incidences du PLU sur l'environnement ..... 42

- 5.1 - Le maintien et la protection des composantes paysagères .....43
- 5.2 - La prise en compte des risques et des nuisances.....46
- 5.3 - La prise en compte de la qualité de l'air, de l'eau et du développement durable.....47
- 5.4 - La prise en compte des répercussions sur le milieu humain.....48
- 5.5 - La prise en compte du volet économique .....48

### Chapitre 6

Les indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU en matière d'habitat ..... 49

## CHAPITRE 1

### LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ET L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la municipalité, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la commune.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la commune et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.101-2 et L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Le projet communal de Béhoust, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme qui visent :

#### **1° L'équilibre entre :**

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

#### **2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

**3° 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 ;

#### **4° La sécurité et la salubrité publiques ;**

**5° La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

**6° La protection des milieux naturels et des paysages**, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

**7° La lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La politique urbaine de la commune de Béhoust s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune et en particulier :

- Le nouveau SDRIF approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;
- Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY) approuvé en novembre 2002 et actualisé le 11 septembre 2006
- La révision du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvée le 19 juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France ;
- Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN) approuvé le 24 juin 1994 et mis à jour le 16 avril 1999 ;
- Le classement de la forêt de Rambouillet.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – *un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation*. Le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale ; fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU intègre l'ensemble des orientations des documents de planification et contraintes règlementaires présentées dans la « première partie du rapport de présentation ».

La définition du projet de territoire de la commune de Béhoust se fonde sur :

- La définition des objectifs fondamentaux du projet communal ;
- La prise en compte des normes supérieures ;
- La recherche permanente d'un équilibre dans le projet, entre le développement nécessaire de la commune et la préservation de la qualité du cadre de vie.

## 1.1. LES OBJECTIFS DU PLU

Pour l'avenir, la commune compte poursuivre sa politique d'aménagement en veillant à préserver et à consolider ses équilibres entre patrimoine naturel et bâti et son cadre de vie rural hautement paysager et résidentiel.

L'objectif principal du PADD est de confirmer la préservation de la trame verte et bleue qui fait de la commune un territoire très paysager, tout en consolidant l'attractivité et le dynamisme résidentiel de la commune dans la lignée de ses caractéristiques rurales et paysagères.

L'enjeu communal est également d'adapter son document d'urbanisme de manière à intégrer les nouvelles législations en vigueur et de préciser sa politique communale pour les dix prochaines années, en matière de protection naturelle et agricole, de développement durable, d'habitat et de services à sa population.

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants de Béhoust ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur la protection des espaces naturels, des paysages, de l'environnement et les possibilités de développement et d'amélioration du cadre de vie.

Dans le contexte du développement de la commune, cette dernière doit assurer pour demain le maintien d'une croissance démographique maîtrisée pour préserver le bon fonctionnement de son école notamment et pour pallier au phénomène de vieillissement de la population qui s'installe sur le territoire ; la préservation de son cadre de vie rural restant intégrée dans cette politique de développement.

La délibération en date du 6 octobre 2014 a prescrit l'élaboration du PLU. Les objectifs, fixés dans le cadre de cette délibération, et ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD sont :

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

A partir de ces objectifs d'aménagement et des conclusions apportées par le rapport de présentation, le PADD a été progressivement établi et nourri.

## 1.2 - L'ELABORATION DU PADD ET DE L'OAP A PARTIR DE CES PISTES DE REFLEXION

De ces conclusions, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement qui exprime les intentions et les politiques prioritaires de la municipalité pour les années à venir.

Celles-ci s'inscrivent à la fois dans le cadre de la loi du Grand Paris, du SDRIF de 2013, du Grenelle II et de la loi ALUR et prennent en compte le Porter A Connaissance du Préfet.

Le projet communal se décline en cinq grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

- Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des parcelles insérées dans la zone agglomérée du village
- Préserver la qualité du cadre de vie
- Soutenir l'économie locale
- Préserver l'environnement
- Améliorer la mobilité et les déplacements

La préoccupation majeure de la municipalité reste de préserver les espaces naturels, l'identité du village en assurant son renouvellement de façon maîtrisée et sa valorisation. Cette préoccupation vise particulièrement l'urbanisation des dents creuses, le renouvellement de certains tissus ou encore les divisions foncières, avec pour souci constant d'intégrer un développement qui reste adapté et maîtrisé, pour satisfaire les besoins en matière d'habitat, constituant également une obligation dans le cadre du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

La réponse de la commune par rapport à cet enjeu doit se décliner avec ses objectifs de préservation et de mise en valeur des milieux et des paysages, de manière à pérenniser la trame agricole, la trame verte et bleue et ainsi l'attractivité et la richesse de son territoire.

Parmi les enjeux forts de développement durable, la commune a pour objectif, de conduire une politique urbaine en veillant à limiter l'étalement urbain, à utiliser de manière maîtrisée les espaces encore disponibles dans l'enveloppe bâtie, à tenir compte des déplacements, des densités tout en tenant compte du cadre de vie, et à préserver la trame verte et bleue et les réservoirs et continuités écologiques.

## **Orientation 1 :**

### **Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des parcelles insérées dans la zone agglomérée du village**

La protection du patrimoine naturel et agricole contre l'étalement urbain constitue une priorité de la politique municipale ; Enjeu que la commune poursuit dans le cadre de la présente élaboration du PLU par le biais d'outils règlementaires pour assurer leur préservation (Cf. orientation 4).

Pour cela, la poursuite du développement de l'habitat dans le cadre du PLU s'établit dans l'enveloppe urbaine actuelle du POS (au village et dans les différents hameaux). Ces secteurs possèdent encore quelques opportunités foncières insérées dans le tissu constitué, représentant un potentiel foncier d'environ 2,3 hectares.

Selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'IAURIF de 2012, ces disponibilités foncières, déjà inscrites dans l'enveloppe urbaine du POS, se répartissent en espaces ouverts artificialisés et en espaces urbanisés.

A ce potentiel constructible, le PLU reclasse en zone urbaine un foncier identifié à vocation agricole au MOS d'une superficie totale de l'ordre de 2.2 hectares. Ces terrains sont en effet aujourd'hui soit inexploités ou soit difficilement exploitables, du fait de leur insertion dans le tissu urbanisé.

Ce potentiel foncier mobilisable, inséré dans le tissu aggloméré n'en modifie pas les contours (cf. PADD page 6). Il permettra d'alimenter un développement notamment résidentiel compatible avec le SDRIF qui donne pour orientation sur le tissu urbanisé de la commune, une densification à réaliser à proximité d'une gare (augmentation de l'ordre de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat) ».

Ces potentiels constructibles constituent ainsi des pistes intéressantes pour intégrer de futures constructions au sein du territoire communal, dont l'objectif est de maintenir un développement harmonieux et maîtrisé du tissu constitué.

A cet égard, l'enjeu sur l'ensemble de ces secteurs sera, au cours des prochaines années, de poursuivre les paysages existants de façon cohérente et harmonieuse, en veillant à préserver un environnement naturel de grande qualité qui apporte au territoire son cadre rural.

Ces potentiels foncières peuvent ainsi intégrer la vigilance que la commune doit adopter sur les capacités d'accueil du parc résidentiel.

Selon le diagnostic, la commune de Béhoust a présenté, notamment entre 1990 et 2006, une croissance démographique importante et régulière. Bien qu'encore dynamique, cette croissance s'est ralentie les dernières années du fait de la baisse du solde migratoire.

Actuellement avec un poids démographique de près de 500 habitants, la commune de Béhoust présente des signes de vieillissement avec une représentation de la tranche d'âge des plus jeunes en baisse et une hausse des personnes les plus âgées. Pour atténuer ces tendances démographiques et maintenir l'attractivité du parc résidentiel, l'enjeu municipal est d'impulser de manière maîtrisée le parc résidentiel pour renouveler la population de l'ordre de 15%.

Cet enjeu permettra de compenser la baisse de la tranche d'âge des 30-44 ans qui tend à indiquer que le parc immobilier de la commune (composé en grande majorité de grandes maisons) n'est pas attractif pour des jeunes ménages et d'autre part, atténuer le phénomène de vieillissement qui s'illustre par un phénomène de sédentarisation des ménages âgés de 60 à 74 ans.

Pour atténuer le phénomène de vieillissement démographique en maintenant une croissance de population modérée, l'objectif municipal est de favoriser l'accès au logement et de l'adapter aux besoins présents et futurs ; l'enjeu étant d'assurer une mixité sociale et de créer un parcours résidentiel plus large, de manière à maintenir un dynamisme et une attractivité résidentielle sur le territoire communal.

L'offre résidentielle devra ainsi reposer sur une plus grande diversité, tant en matières de tailles que de financements, pour l'accueil notamment des jeunes ménages. La suppression des tailles minimales des terrains devrait être plus favorable à l'émergence d'un habitat plus petit et donc plus accessible.

Par ailleurs, le changement de destination et/ou le reclassement de corps de ferme en zone urbaine permet de mettre en place une exploitation optimum du bâti ancien en permettant le changement de leur destination pour la réhabilitation en logements afin d'éventuellement permettre l'émergence de logements diversifiés et plus accessibles.

## **Orientation 2 : Préserver la qualité du cadre de vie**

L'état initial de l'environnement illustre le caractère rural de la commune qui relève notamment de la grande place des espaces agricoles consacrés à la grande culture céréalière. Ceux-ci couvrent environ 70% du territoire.

La démarche du PADD est de conserver ces secteurs agricoles, voire de les conforter de manière à préserver l'économie agricole et le cadre rural du territoire.

Pour cela, le PLU poursuit les démarches de protection de ces grandes entités de richesses naturelles, en reportant le zonage des zones agricoles avec des adaptations périmétrales, entraînant au total une hausse de la superficie de la zone agricole d'environ 17 hectares.

Ces adaptations concernent l'intégration en zone agricole de deux fermes situées au Nord du territoire et la partie Sud de la zone NA2 du POS. Elles concernent plus particulièrement 15 hectares situés au lieu-dit « Mont de Béhoust » aujourd'hui cultivés et déclarés à la PAC.

Les seules intégrations dans la zone urbaine (UH) concernent des terrains difficilement exploitables ou non exploitées, insérés dans le village qui pourraient permettre d'assurer une meilleure continuité de l'espace urbanisé. Ces terrains concernent un espace agricole situé au Nord-Est du secteur dit « Maison Brûlée » et un îlot agricole situé au Nord-Ouest du Clos Saint-Benoit.

Concomitamment dans la lignée de préserver ces secteur agricoles, les dispositions réglementaires garantes de leur préservation et de leur valorisation sont poursuivies et précisées (Cf. orientation 3).

L'analyse urbaine a montré un patrimoine ancien qualitatif, qui témoigne de la ruralité du territoire. Ainsi à Béhoust ont été relevés pour leur intérêt soit esthétique, soit culturel l'église Saint-Hilaire, le château, la ferme de la Coudreuse et la ferme Saint-Hilaire.

L'enjeu communal est de préserver ce patrimoine qui apporte une plus-value dans le paysage Béhoustien, en le protégeant au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, dans le cadre du règlement sont dorénavant apportées des prescriptions imposant sa protection aux articles 11.

Pour maintenir le caractère résidentiel hautement paysager du territoire, les règles concernant l'aspect des constructions sont conservées par le biais du report des prescriptions architecturales annexées au règlement.

Celles-ci permettent en effet de cadrer les caractéristiques architecturales recherchées ainsi que la composition bâtie, de manière à insérer le plus harmonieusement possible les nouvelles constructions dans le tissu bâti constitué.

Il s'agit également de veiller à permettre les évolutions du bâti, car ce parc résidentiel doit pouvoir évoluer, pour offrir des espaces complémentaires qui soient adaptés et adaptables aux évolutions sociales, et pour augmenter ses performances énergétiques.

L'environnement paysager du village et des hameaux constitue un élément qualitatif du cadre de vie, que le PLU conforte pour pérenniser l'ambiance végétale des quartiers d'habitation, tant appréciée des habitants.

Pour cela, afin de garantir la conservation de la couverture végétale, le PLU instaure des emprises au sol en zone UA de 30%, de 25% en zone UH , et de 10% en UHa. Ces normes, plus ou moins denses en fonction du caractère diffus et naturel des secteurs, permettent pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité, l'aménagement de jardin, la plantation d'arbres à grand développement et de haies.

Ces taux qui permettent de maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable constituent également une limite au ruissellement et une incitation à l'infiltration à la parcelle.

Pour préserver la biodiversité, le PLU oblige également dans l'ensemble des zones du PLU, le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations d'essences équivalentes. Cette disposition, qui permet de conserver les éléments fixes du paysage, participe à limiter les risques d'érosion.

Dans la lignée de préserver la biodiversité et notamment celle de qualité, référencée déjà au document d'urbanisme antérieur, le PLU reconduit les arbres remarquables et les Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi le PLU reconduit ainsi les plantations existantes à protéger, localisées principalement sur l'allée reliant la propriété du château au bois de Béhoust, pour confirmer cette trame verte qui remplit aujourd'hui un rôle de continuité écologique.

Les secteurs de contact espaces agricoles ou naturels /espace construit sont également protégés par l'obligation de planter des essences locales, afin que la transition environnementale et paysagère se fasse le plus naturellement possible.

En termes de cadre de vie, l'objectif de la commune reste également de préserver et d'assurer le fonctionnement de ces équipements publics et sportifs. L'accroissement de la population permettra de maintenir un effectif suffisant au maintien de certains équipements dont les classes de l'école maternelle (moyenne et grande sections) / primaire.

### **Orientation 3 : Soutenir l'économie locale**

La part de l'activité agricole est prépondérante sur le territoire, c'est la raison pour laquelle comme évoqué précédemment et cela conformément au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2030 et au Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN), le PLU poursuit sa protection et son développement, en élargissant même le périmètre de l'enveloppe agricole (A).

Pour encourager sa pérennité, le PLU autorise tant dans la zone agricole (A) que dans la zone naturelle (N) le développement de l'activité agricole en autorisant les constructions directement liées et nécessaires aux activités agricoles ; la seule réserve d'implantation étant la recherche de la proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, pour éviter le mitage des espaces agricoles et préserver ainsi la viabilité des exploitations.

Le document graphique du PLU a réintégré en zone agricole deux corps de ferme, classés au POS en zone NB. Cette disposition permet de valoriser ce patrimoine agricole, en lui permettant notamment une diversification.

A cet égard, le PLU autorise de manière contrôlée, le développement de l'artisanat ou du commerce s'ils sont liés à l'agriculture ou encore le développement d'activités hôtelières ou de loisirs. Ces activités sont rendues possibles uniquement dans les constructions existantes, étendues dans une limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

Le PLU intègre en zone agricole le lieu-dit « Mont de Béhoust » d'environ 15 hectares classé au POS en zone ND, car il s'agit de surfaces cultivées et déclarées à la PAC. Ce changement permet de conserver la cohérence agricole du territoire.

Pour éventuellement accompagner l'initiative commerciale et économique dans la zone urbaine et apporter des services à la population et une animation locale, le PLU laisse la possibilité en zones UA et UH de développer de petites cellules commerciales, de l'artisanat, des équipements, du bureau ou encore de l'hôtellerie.

Le PLU incite également la valorisation du bâti patrimonial de Béhoust constitué notamment par le château. Pour cela, son ouverture au public est confortée par le biais du PLU en lui permettant, de façon maîtrisée et dans le respect des lieux, de développer une économie liée à la culture, au sport et au loisir.

Dans la lignée de l'enjeu d'améliorer l'attractivité du territoire et de développer des micro-entreprises ou encore le tétavail, la commune veille à permettre leur développement, grâce au déploiement des communications électroniques. A cette fin, le PLU prescrit dans ses articles 16, l'obligation de réaliser les fourreaux nécessaires au développement de la fibre optique.

#### **Orientation 4 : Préserver l'environnement**

Le cadre végétal de la commune de Béhoust s'appuie plus particulièrement par son bois, localisé dans la partie Sud du territoire. Ce dernier appartient à la forêt des Quatre Piliers et plus globalement au massif forestier de Rambouillet. Ce site porteur d'enjeux importants en termes de biodiversité est aujourd'hui classé en forêt de protection.

Ainsi, le PLU introduit au document graphique et au règlement, (*dans les zones concernées (A, N et très ponctuellement en UH et UHa )*) en rappel des protections à l'article 2, le principe d'inconstructibilité des lisières du massif boisé de la forêt de Rambouillet dans une bande de 50 mètres. Le PLU permet également d'y déroger au cas par cas sur deux Sites Urbains Constitués (SUC), identifiés au document graphique et localisés sur une petite partie du secteur UH et du secteur UHa.

Au SRCE, le bois de Béhoust, qui constitue un réservoir de biodiversité à conserver, est également concerné par un corridor de la sous trame herbacée à préserver et par les ZNIEFF de type 1 « du layon du bois de Béhoust » et de type 2 « de la forêt des Quatre Piliers et du bois de Béhoust ».

La démarche du PADD est de prendre en compte l'ensemble de ces classements, et de préserver le réservoir de la biodiversité du bois de Béhoust. Pour cela, les dispositions réglementaires garantissant sa préservation sont poursuivies par la reconduction de son classement en zone naturelle (N) et de sa couverture en Espaces Boisés Classés (EBC).

La grande trame verte de la commune est également constituée de boisements de dimensions plus réduites, dispersés au sein du territoire. Ils sont situés soit au milieu des champs, soit aux franges du tissu constitué ou encore dans le domaine du château. Ceux-ci comportent les mêmes essences que la forêt et ont ainsi un rôle écologique important. C'est la raison pour laquelle, le PLU reprend également les démarches de protection précédente, à savoir leur classement en zone naturelle (N) et leur couverture, soit en Espaces Boisés Classés (EBC) ou soit en Espaces Verts à Protéger (EVP) pour ceux localisés en frange du tissu constitué.

Tout comme le bois de Béhoust, le secteur agricole situé sur le plateau agricole au Nord du territoire constitue également un important réservoir de biodiversité. Il est concerné d'une part, par une concentration de mares et mouillères au SRCE et d'autre part, par la ZNIEFF de type 2 du plateau de Civry-la-Forêt à Flexanville qui correspond à une vaste zone où est implanté un ou plusieurs noyaux de population de chouette chevêche.

Ce secteur de richesse naturelle est également préservé, puisque le PLU reconduit le zonage de la zone agricole (A) conformément aux orientations du Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF).

Pour intégrer et préserver les éléments fixes du paysage permettant la prévention du risque inondation/ruissellement (haies, talus), le PLU oblige le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des essences équivalentes.

Le réseau hydrographique de Béhoust est réduit au ru du Moulin de l'Étang qui coule à l'Ouest du territoire communal. Cette trame bleue est prise en compte dans le cadre du PLU. Pour la protéger et en particulier les ripisylves, le PLU inscrit une limite de protection de 6 mètres depuis le haut de la berge.

En effet, l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre révisé encadre l'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges.

Le règlement et les documents cartographiques du SAGE sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionné à l'article L214-2.

L'analyse environnementale a révélé la présence de zones humides probables de classe 3 situées très ponctuellement en zone agricole.

Ainsi, si un projet ou un aménagement est prévu dans l'emprise de ces zones identifiées potentiellement humides, il doit être impérativement procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

Par ailleurs, une zone humide effective à enjeu du SAGE est également présente sur une partie du bois de Béhoust. Cette zone humide est soumise à l'article 2 du SAGE, lequel est retranscrit aux dispositions générales du règlement du PLU. Le PLU présente également ces zones humides sur le plan de zonage du PLU.

La protection de ces richesses vertes et bleues est une priorité pour la commune de Béhoust. Le zonage et le règlement définissent des mesures de conservation qui permettront le maintien de la biodiversité et des zones humides.

Enfin, la nature des sols, la topographie et quelques infrastructures exposent le territoire à des risques à la fois naturels (aléa retrait-gonflement des argiles, zones humides) et technologiques (saturnisme, canalisation de gaz, aqueduc de l'Avre,...). Le règlement et les annexes rappellent les dispositions particulières dans les zones concernées par ces risques.

La commune de Béhoust a également la volonté de s'inscrire dans une démarche de développement durable, avec pour enjeu d'encourager l'utilisation d'énergies nouvelles.

Pour cela, il introduit au règlement par le biais de l'article 15 des dérogations d'implantation, pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions existantes par l'extérieur.

Pour les bâtiments neufs, il encourage des expositions Sud pour les pièces de vie et intègre les besoins d'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Dans le corps du règlement, les implantations bâties, les prospects favorisant éclairage et réchauffement naturels des pièces de vie, etc.) ont été travaillés pour favoriser une architecture économe en énergie.

De manière générale, l'utilisation des techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, géothermie) est facilitée par le règlement dans la mesure où elles s'intègrent dans le contexte paysager et architectural.

Les démarches de développement durable se concrétisent également dans le cadre de cette élaboration du PLU, par l'instauration d'emprise au sol dans les zones urbaines (UA et UH).

Cette démarche, qui permet le maintien et le développement d'espaces verts perméables, a également pour enjeu de diminuer les volumes de ruissellement et l'infiltration à la parcelle. Ainsi, l'enjeu des articles 4 du PLU est de limiter le ruissellement des eaux pluviales et de tendre vers le 0 rejet, en rendant obligatoire l'infiltration à la parcelle sauf impossibilité technique, notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puisards.

Des prescriptions à l'article 4 du règlement sont apportées pour le tri sélectif des déchets. Ainsi en cas de logements collectifs, il est fait obligation d'installer des locaux de stockage pour permettre le tri dans les différents containers et ainsi faciliter la collecte collective et sélective des déchets.

## **Orientation 5 : Améliorer la mobilité et les déplacements**

Pour améliorer la lisibilité des entrées du village et sécuriser la traversée de la commune, en particulier sur la RD42 qui constitue l'axe de circulation principal de la commune, le PLU reconduit les deux Emplacements Réservés situés sur les croisées de chemin en entrée communale Est et Ouest.

La commune bénéficie de la proximité de la ligne N du Transilien (1,75 km de la mairie). A cet égard, la commune sollicitera le STIF pour renforcer l'offre de bus et ainsi faciliter les déplacements des Béhoustiens le week-end ou aux heures creuses de la journée.

Le territoire et plus particulièrement le bois de Béhoust est jalonné de chemins ruraux qui peuvent constituer de véritables itinéraires de promenade. Pour cela, une amélioration de leur signalétique permettrait une plus grande utilisation et fréquentation.

La traduction de ces orientations d'aménagement passe par l'application d'un zonage et d'un règlement particulier pour chacun des secteurs de la commune.

Les choix effectués pour le zonage et le règlement sont détaillés au chapitre suivant de ce rapport de présentation. Ces choix apportent une réponse aux enjeux liés à la préservation des espaces agricoles et naturels, à l'amélioration de la situation économique sur la commune, à la mixité fonctionnelle et sociale ainsi qu'à l'amélioration des déplacements et du cadre de vie dans les objectifs de développement durable.

De l'ensemble de ces réflexions et propositions, il en est résulté un débat en Conseil Municipal du 8 juin 2016, au terme duquel le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été validé par les élus. Les orientations présentées précédemment ont donc été retenues.

## **Une démarche participative au cours de l'élaboration du projet communal**

L'élaboration du projet communal (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse de la situation communale et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieure.

La mise en œuvre de la concertation avec la population et de l'association avec les personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre dans le projet, entre un développement maîtrisé du territoire et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire de Béhoust (population, chambre de commerce et d'industrie, Etat, Conseil Général, associations, communes voisines, Syndicat des Transports d'Ile de France, etc.).

Les études relatives à la révision du PLU se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population.

La consultation des habitants sur l'avenir de leur commune s'est réalisée sous la forme d'une réunion publique, d'expositions publiques et d'articles de presse, permettant de sensibiliser les habitants aux enjeux liés à l'élaboration du PLU.

La réunion publique et l'exposition publique qui s'est déroulée en deux phases se sont tenues aux dates suivantes :

- Réunion publique : 15 novembre 2016
- Exposition publique :
  - o Phase diagnostic et PADD : décembre 2015
  - o Phase règlement-zonage et OAP : novembre 2016 jusqu'à l'arrêt du PLU

L'Etat a remis un Porter à Connaissance et un complément comportant les informations nécessaires à l'exercice des compétences de la commune en matière d'urbanisme. Ce document rassemble notamment les informations concernant les diverses administrations intéressées par l'élaboration du PLU.

Les articles L.132-7, L.132-8, L.132.9, L.132-10 du Code de l'Urbanisme indiquent notamment la liste des Personnes Publiques Associées et consultées pouvant intervenir et faire part de leur avis. La municipalité a donc invité les personnes publiques à la réunion d'association suivante :

- La réunion en date du 19 mai 2016 a eu pour objet de présenter le diagnostic et l'état initial de l'environnement, ainsi que les grands thèmes du PADD, le zonage, le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## CHAPITRE 2

### LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Béhoust ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la commune s'est fixée dans son projet de territoire tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » et justifié au chapitre 1 du présent document.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour but de réactualiser le document en fonction de l'évolution des objectifs d'aménagement de la commune, mais aussi de prendre en compte de nouvelles préoccupations, notamment environnementales.

Ce nouveau PLU est élaboré dans un cadre législatif rénové avec les lois ALUR et Grenelle à prendre en compte. Il devra également être conforme aux documents supra-communaux approuvés récemment et notamment le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) de 2013, le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY) approuvé en novembre 2002 et actualisé le 11 septembre 2006, la révision du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN) approuvé le 24 juin 1994 et mis à jour le 16 avril 1999, et le classement de la forêt de Rambouillet. .

Le règlement du PLU prend en compte ces éléments, et notamment les dispositions supra-communales, conformément à l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des zones du PLU du territoire de Béhoust répond également aux objectifs de traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en se fondant sur les caractéristiques environnementales et urbaines qui caractérisent l'identité du territoire communal.

Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du patrimoine naturel et du tissu bâti existant, les secteurs de potentiels constructibles, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire. Il intègre également les enjeux d'un développement durable :

- en permettant aux constructions existantes d'évoluer,
- en définissant des règles d'implantation compatibles avec une architecture traditionnelle et de meilleures performances énergétiques des constructions,
- en protégeant les zones naturelles et les réservoirs et continuités écologiques.

Cette application conduit à l'élaboration d'un plan de zonage. Celui-ci, divisé en deux zones urbaines et deux zones naturelles, couvre l'ensemble du territoire communal :

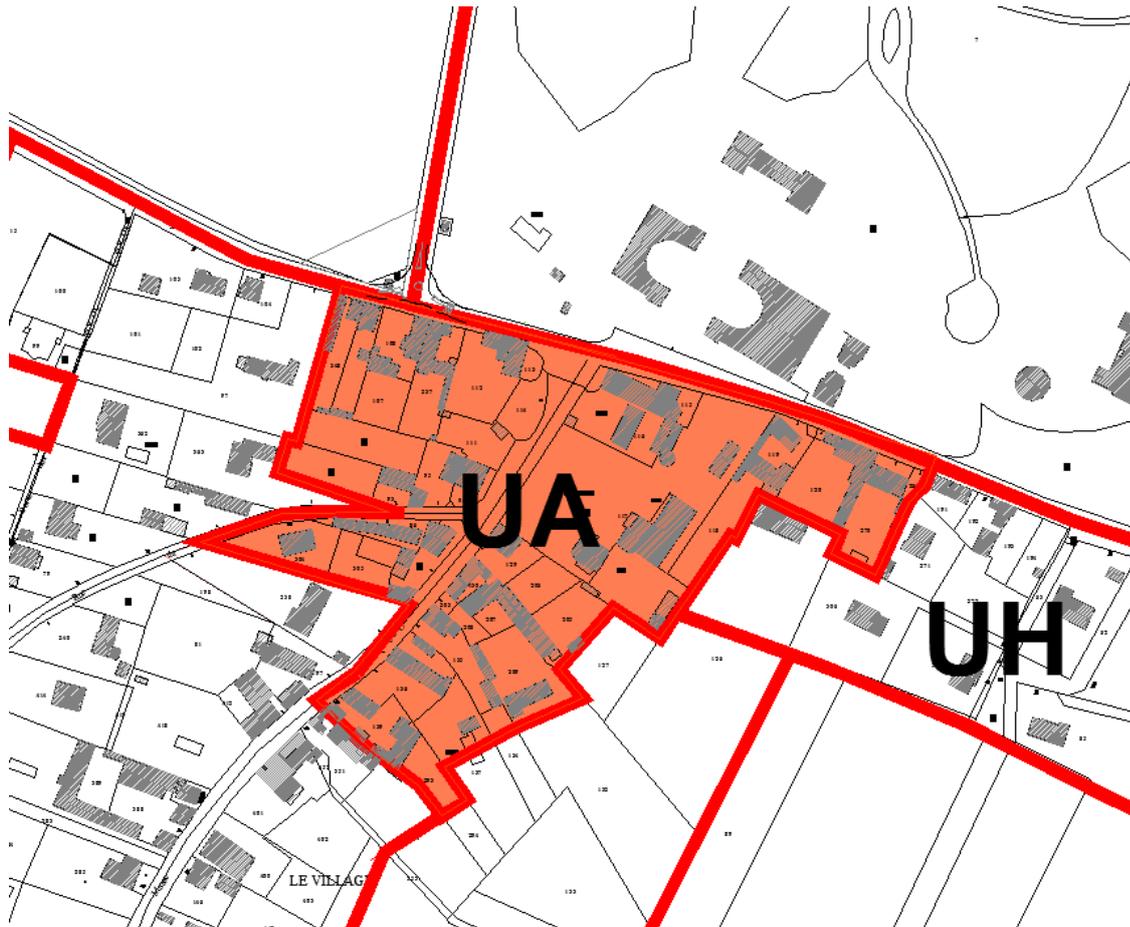
- une zone UA qui correspond au centre aggloméré traditionnel
- une zone UH qui correspond à une zone mixte destinée principalement à l'habitat
- une zone A qui correspond à une zone naturelle réservée aux activités agricoles
- une zone N qui correspond à la zone naturelle et paysagère qu'il convient de protéger

## 2.1. LA ZONE UA

La zone UA, d'une superficie d'environ 3 hectares, représente 0,5% du territoire. Cette zone, qui correspond au centre ancien traditionnel du territoire, est aujourd'hui occupée par de l'habitat, l'église, la mairie, l'école et la salle des fêtes du village.

La zone UA a une destination principalement résidentielle. Elle permet une mixité de fonctions maîtrisée, en admettant la réalisation de petites structures commerciales, de services, d'artisanat, d'équipements hôteliers, de professions libérales ou encore d'équipements collectifs.

La zone UA a fait l'objet d'une seule modification de périmètre par rapport au POS ; il s'agit d'une parcelle située en limite sud qui a été réintégrée en zone UH.



### OBJECTIFS POURSUIVIS

- Urbaniser en priorité les dents creuses
- Apporter une animation locale, en permettant l'installation de petites cellules commerciales et artisanales, de professions libérales et d'équipements collectifs
- Poursuivre l'implantation à l'alignement pour conserver la morphologie du centre ancien
- Préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien pour maintenir la qualité du cadre de vie
- Préserver la trame verte au sein du tissu constitué
- Intégrer une emprise au sol pour planter les espaces libres, limiter le ruissellement et encourager l'infiltration ou la récupération des eaux à la parcelle

## 2.2. LA ZONE UH

La zone UH, d'une superficie d'environ 44,2 hectares, représente environ 8,2% du territoire. Cette zone regroupe globalement les secteurs d'habitat et les hameaux. Elle a une destination principalement résidentielle et permet comme dans la zone UA une mixité de fonctions maîtrisée, en admettant la réalisation de petites structures commerciales, de services, d'équipements hôteliers, d'artisanat, de professions libérales ou encore d'équipements collectifs.

Cette zone comprend un secteur UHa (parcelles non desservies par un assainissement collectif).

La zone UH a été agrandie d'environ 9,5 hectares en intégrant :

- les zones urbanisées classées NB du POS pour environ 5 hectares, dont la plupart sont classées en secteur UHa car elles correspondent à des secteurs résidentiels non desservis par l'assainissement collectif.

- deux secteurs classés agricoles au POS d'une superficie d'environ 1,8 hectare qui sont, soit non exploités, soit difficilement exploitables car insérés dans le tissu bâti constitué. L'un d'eux fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- Un petit secteur classé agricole au niveau du secteur de la Masure inscrit au SDRIF en secteur à optimiser, d'une surface de 1500m<sup>2</sup> dont l'objectif est de permettre la construction de deux maisons maximum afin de ne pas impacter le réservoir de biodiversité inscrit au SRCE d'Ile de France.

- Une parcelle située au Sud de la zone UA d'une superficie d'environ 2 000m<sup>2</sup>.

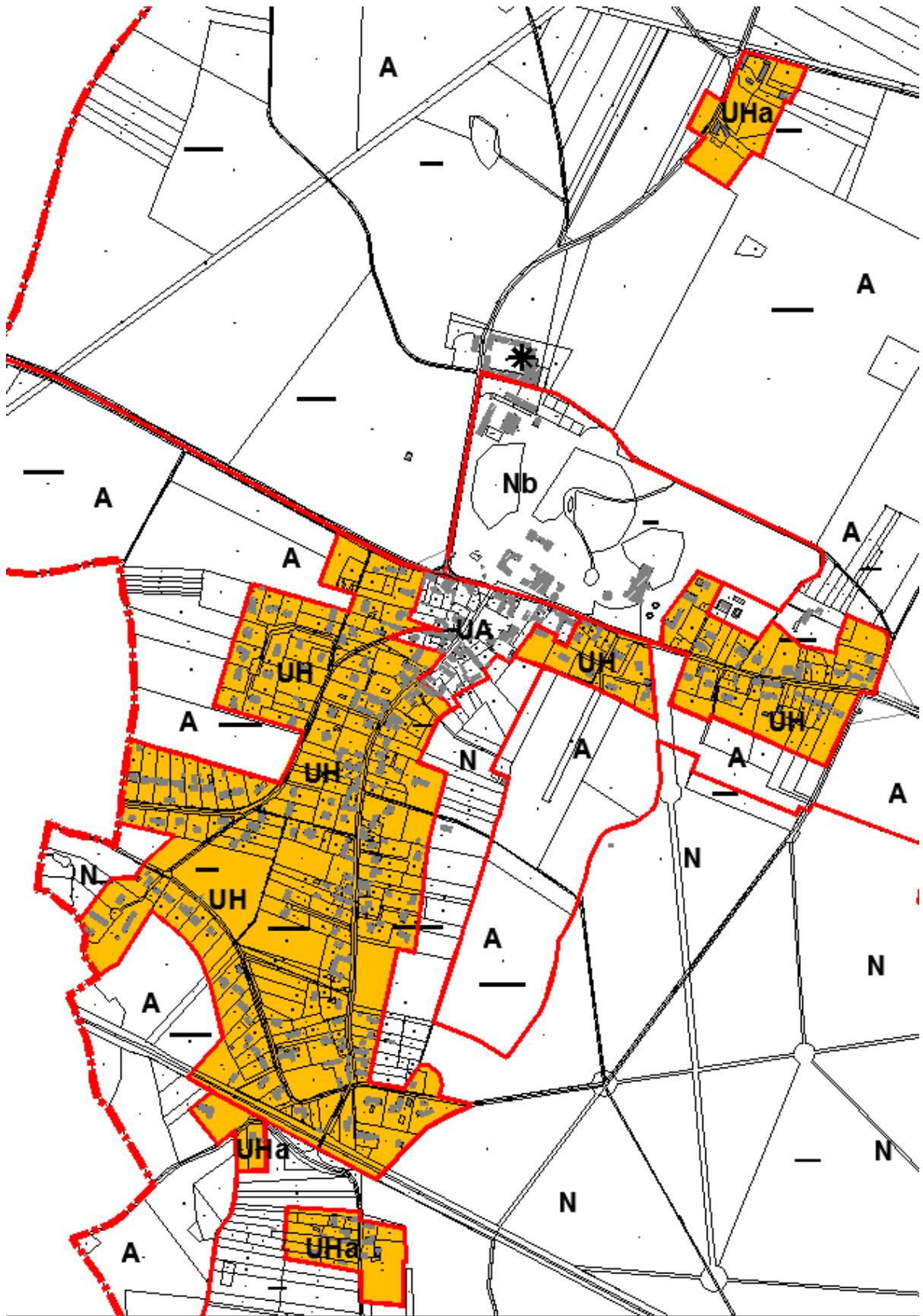
- le secteur Nord de la zone NA2 du POS, viabilisé et inséré dans la continuité résidentielle de la commune, d'une superficie d'environ 1 hectare.

- deux secteurs classés en zone ND au POS. Celui situé sur le secteur de la Tuilerie, d'une superficie d'environ 1,2 hectare est aujourd'hui urbanisé, l'autre d'une superficie d'environ 0,5 hectare constitue une dent creuse localisée le long de la route de la Masse et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Par ailleurs, sur le plan de zonage a été ajoutée la bande inconstructible de 50 mètres de la forêt de protection de Rambouillet et pour y déroger au cas par cas, il a été instauré deux Sites Urbains Constitués de taille réduite, dans les secteurs UH et UHa.

### OBJECTIFS POURSUIVIS

- Urbaniser en priorité les dents creuses
- Maintenir les formes bâties pour préserver la qualité du cadre de vie
- Préserver le patrimoine vert au coeur du tissu résidentiel
- Intégrer une emprise au sol pour planter les espaces libres, limiter le ruissellement et encourager l'infiltration ou la récupération des eaux à la parcelle
- Instaurer un taux d'espaces verts perméables
- Instaurer deux sites Urbains Constitués en UH et UHa



### 2.3. LA ZONE A

La zone A, d'une superficie d'environ 355 hectares, représente environ 65,5% du territoire communal. Il s'agit d'une zone naturelle réservée aux activités agricoles.

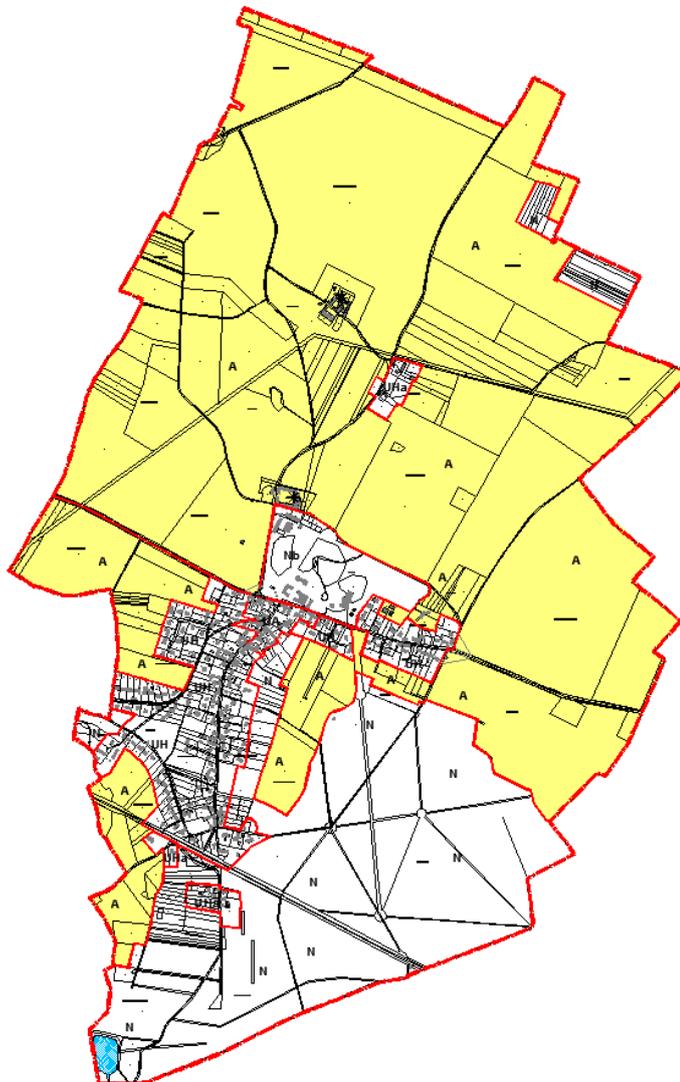
Elle comporte tous les espaces agricoles de la commune qu'il convient de protéger, dans le but de les pérenniser ; d'autant que la majeure partie de cette zone est classée au SDRIF en «espaces agricoles».

La zone A a été légèrement réduite de 1,8 hectares, aux deux terrains enclavés dans la zone agglomérée et intégrés dans la zone UH.

Elle a fait l'objet d'une extension de l'ordre de 3,8 hectares, car elle inclut dorénavant deux des fermes sur le plateau agricole et la partie Sud de l'ancienne zone NA2 du POS.

Elle a également été largement étendue puisqu'elle intègre 15 hectares supplémentaires de terrains situés sur le lieu-dit « Mont de Béhoust », aujourd'hui à vocation agricole.

Il a été ajouté la bande inconstructible de 50 mètres de la forêt de Rambouillet.



#### OBJECTIFS POURSUIVIS

- Poursuivre la consolidation et la pérennité de la place de l'agriculture sur le territoire
- Poursuivre la pérennité des exploitations en autorisant les exploitants à diversifier leurs activités
- Préserver les mares et mouillères, ZNIEFF de type 2 sur le plateau agricole

## 2.4. LA ZONE N

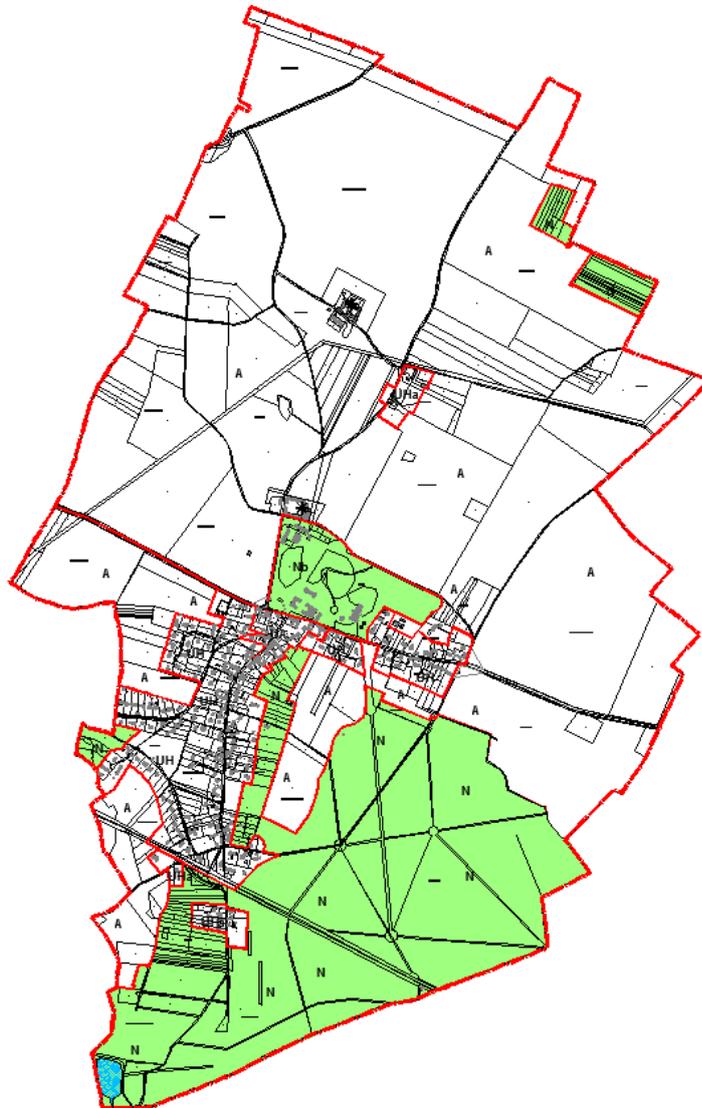
La zone N, d'une superficie d'environ 140 hectares, représente environ 25,8% du territoire communal. Elle comporte tous les espaces naturels et forestiers de la commune qu'il convient de protéger.

Le PLU reconduit le secteur Nb qui correspond au parc du château.

La zone N a été légèrement réduite, car deux secteurs ont été réintégrés en zone UH. Celui situé sur le secteur de la Tuilerie est aujourd'hui urbanisé, l'autre constitue une dent creuse localisée le long de la route de la Masse. La zone N a été légèrement agrandie de 0,3 hectare par l'intégration de la partie Ouest de la zone NA1 du POS.

Elle a également été réduite d'environ 15 hectares pour reclasser en zone agricole des terrains aujourd'hui cultivés et déclarés à la PAC.

Par ailleurs, sur le plan de zonage été ajouté la bande inconstructible de 50 mètres de la forêt de Rambouillet.



### OBJECTIFS POURSUIVIS

- Poursuivre la consolidation et la pérennité de la place de la biodiversité
- Préserver les mares, plans d'eau, ru...
- Préserver les deux ZNIEFF situées sur le bois de Béhoust

## **2.5. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE ET AU PLU**

Outre la division du territoire en zones, le PLU peut prévoir des dispositions particulières qui viennent se superposer au zonage. Il s'agit, notamment :

### **2.3.1 - Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Ainsi que le prévoit le Code de l'Urbanisme, le PLU doit comporter des Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles sont complémentaires aux dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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 relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

Un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation est retenu sur le territoire de la commune de Béhoust et fait l'objet d'un document graphique spécifique dans le dossier du PLU (Pièce n°3).

Cette OAP comprend deux secteurs agricoles qui sont soit aujourd'hui inexploités, soit difficilement exploitables du fait de leur insertion dans le tissu constitué de la commune.

Les enjeux du dessin de cette OAP visent à :

-Garantir leur bonne insertion dans le système viaire de la commune et intégrer la desserte des engins agricoles pour préserver la viabilité des exploitations.

- Poursuivre les paysages résidentiels existants, en veillant à préserver un environnement naturel de grande qualité qui apporte au territoire son cadre rural.

- Instaurer des écrans végétaux en limite de la plaine agricole permettant une gestion harmonieuse des interfaces.

### **2.3.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Conformément à l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sur la commune de Béhoust représentent une superficie d'environ 115 hectares dans le PLU.

Ils concernent principalement les grandes entités boisées existantes ; et la plupart de ces espaces paysagers sont classés au SDRIF en « espaces boisés et naturels » et en forêt de protection pour le bois de Béhoust.

Ceux-ci sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière. En application des dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte, qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme).

Dans le cadre du présent PLU, les Espaces Boisés Classés (EBC) sont maintenus et ne font l'objet d'aucune modification périmétrale.

### **2.3.3. Les éléments de patrimoine naturel à préserver**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs contribuant aux continuités écologiques à protéger, les terrains inconstructibles et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il s'agit, là aussi, d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du PLU.

Cette protection a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur. Il s'agit, là aussi, d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du PLU.

Ces éléments sont repérables sur le document graphique du PLU.

#### **2.3.3.1. Les Espaces Verts à Protéger (E.V.P.) à Béhoust**

A Béhoust, les Espaces Verts à Protéger sont identifiés sur le secteur de la Tuilerie, au Nord du secteur de la Masse dans la continuité des EBC de la forêt de Béhoust et sur une partie du parc du château.

Cette protection, moins forte que les EBC, permet de garder la destination du sol en espaces verts. Mentionné au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, les dispositions réglementaires les régissant n'autorisent que les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. La destruction partielle de ces ensembles peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

Les dispositions relatives à leur protection figurent à l'article 13 de la zone A et N du règlement.

#### **2.3.3.2. Les plantations d'arbres à protéger à Béhoust**

Chacun de ces arbres a été remarqué soit pour ses dimensions, sa rareté, son âge ou encore pour son port, voire pour sa localisation. Ces arbres remarquables sont partie intégrante du patrimoine végétal de la commune et sont donc à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

A Béhoust, les principaux arbres à protéger sur le territoire sont ceux localisés dans l'allée joignant les promenades du bois de Béhoust au château, qui forment une vaste continuité écologique.

Les dispositions relatives à leur protection figurent à l'article 13 des zones A et N du règlement.

#### **2.3.4. Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Cette protection a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur. Il s'agit, là aussi, d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du PLU.

Des prescriptions imposant leur protection sont apportées aux articles 11 du règlement des zones A et N.

Ces éléments sont repérables sur le document graphique du PLU et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement.

#### **2.3.5. Le massif de Rambouillet**

Le territoire accueille le bois de Béhoust qui appartient à un massif boisé de 100 hectares. Il est donc concerné par le classement « forêt de protection de Rambouillet ».

Ainsi le PLU protège ce massif par la délimitation au document graphique d'un principe d'inconstructibilité dans une bande de 50 mètres, à l'exclusion des bâtiments à usage agricole. Rappelons qu'au niveau des lisières des massifs de plus de 100 hectares, le SDRIF impose, au niveau régional, une bande de 50 mètres d'inconstructibilité autour des massifs boisés de plus de 100 ha, en dehors des sites urbains constitués. Cette bande inconstructible a été reportée aux documents graphiques.

A Béhoust, deux Sites Urbains Constitués, où un examen des demandes de permis de construire se fera au cas par cas, ont été dessinés au document graphique du PLU. L'un est situé en secteur UH le long du chemin de la Faisanderie, l'autre est situé en secteur UHa le long du chemin de la Pimardière. Il s'agit d'autoriser, dans la zone non constructible de 50 mètres au droit des boisements, une extension de 20 % de la surface de plancher existante du bâti existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle ne s'avance pas vers le massif.

### 2.3.6. Les Emplacements Réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement.

Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Numéro de référence au document graphique	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER 1	Aménagement entrée de village Ouest	Commune de Béhoust	Environ 3 300m <sup>2</sup>
ER 2	Aménagement entrée de village Est	Commune de Béhoust	Environ 1 500m <sup>2</sup>
ER3	Aménagement d'un carrefour	Commune de Béhoust	Environ 50m <sup>2</sup>
ER4	Aménagement de cheminement piéton	Commune de Béhoust	Environ 1 300m <sup>2</sup>
ER5	Agrandissement du cimetière	Commune de Béhoust	Environ 5 400m <sup>2</sup>

### 2.3.7. L'acqueduc de l'Avre

La protection sanitaire de l'acqueduc est prise en compte par le report au plan de zonage d'une Zone Non Aedificandi de 15 mètres de part et d'autre de l'acqueduc.

## **CHAPITRE 3**

### **LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES ET JUSTIFICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES**

#### **3.1. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UA**

Cette zone correspond au centre ancien aggloméré de Béhoust, qui s'est développé autour des équipements communaux (l'église, la mairie, l'école et la salle des fêtes du village). Son caractère central apparaît d'emblée par une implantation des constructions réalisée en règle générale à l'alignement.

L'objectif de la règle reste de poursuivre la préservation de la morphologie générale du tissu ancien (respect des gabarits et des formes bâties traditionnelles), sans remettre en cause les équilibres actuels et notamment le cadre de vie.

Les règles du PLU permettent également de contrôler l'implantation et la qualité des constructions nouvelles dans le respect des formes bâties ainsi que la réhabilitation, les extensions et la reconstruction du patrimoine existant de manière à garantir un renouvellement urbain et paysager intégré et qualitatif, notamment dans les « dents creuses » et en cas de division.

#### **Présentation des règles :**

##### **Articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols interdites et admises**

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition, alors que dans les POS, l'article 1 arrêtait la liste des occupations du sol autorisées. Cette évolution s'inscrit dans la logique de la poursuite de l'objectif de mixité.

La mise en oeuvre réglementaire du projet communal de Béhoust commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article.

La zone UA a pour objectif essentiel de maintenir sa fonction principalement résidentielle et d'essayer de conforter les services à la population. Pour renforcer l'animation locale, une mixité des fonctions est introduite au règlement qui permet le développement d'activités et d'équipements d'accompagnement à l'habitat comme le commerce, l'hébergement hôtelier, les équipements, l'artisanat, le bureau, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère général de la zone.

Pour conserver l'esprit villageois du centre ancien et préserver la morphologie parcellaire, le commerce est limité à une surface de plancher maximale de 400m<sup>2</sup>. La sécurité collective et le maintien du caractère paisible du cadre de vie sont pris en compte (en termes de bruit et de pollution (olfaction, esthétique, pollution...) notamment) car seules sont autorisées les installations classées soumises à déclaration.

Il est interdit pour les mêmes raisons, les dépôts, et entrepôts sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

### **Article 3 : Accès et voirie**

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le POS.

### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Cet article concernant les eaux usées renvoie aux dispositions du règlement du service d'assainissement délégué pour la commune.

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration, noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1000m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et en accord avec les services publics compétents.

La présence de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique pouvant être assimilée à une pollution visuelle, il est imposé d'installer ces lignes en souterrain.

### **Article 5 : Superficie des terrains**

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour conserver l'esprit de la continuité bâtie depuis le domaine public, l'alignement des constructions ou la construction d'un mur de clôture pour les constructions ayant une façade sur une voie de plus de 10 mètres est obligatoire.

### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

De façon à préserver un front bâti quasi continu au centre bourg, il est privilégié une implantation bâtie au plus près de la voie avec une implantation possible sur les limites, dans les 10 premiers mètres depuis l'alignement. Il s'agit de favoriser la constructibilité sur l'avant de la parcelle pour préserver des cœurs d'îlots végétalisés et la biodiversité.

En cas de retrait et au-delà de cette profondeur de 10 mètres, la marge d'isolement reste au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres, en cas de baies de pièces habitables. Cette distance est portée à 2,50 mètres minimum pour les parties de constructions ne comportant pas de baies de pièces habitables.

L'enjeu de la règle est de préserver le cadre de vie, les relations de voisinage et l'ensoleillement.

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'enjeu de la règle est également de préserver le cadre de vie, les relations de voisinage et l'ensoleillement. Pour cela, il est reconduit la règle précédente qui prescrit une obligation de contiguïté des bâtiments d'habitation sur une même parcelle.

En revanche, pour les autres constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être respectée.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Béhoust permet d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la maîtrise des espaces libres, de favoriser le maintien des plantations et de limiter le ruissellement.

Pour répondre à ces objectifs environnementaux et de développement durable, le présent PLU pour éviter l'étalement bâti dans le paysage général du centre ancien aggloméré, limite l'emprise au sol à 30%.

Par rapport à la règle antérieure, sans emprise au sol et avec un COS limité à 0,40, le présent PLU permet d'une part, de limiter l'étalement et d'autre part, de favoriser une optimisation plus importante. En effet, comme les hauteurs autorisées s'élèvent jusqu'à R+1+C, un remplissage de la parcelle équivalent à un coefficient de 0,75 est rendu possible.

#### **Article 10 : Hauteur des constructions**

Le nombre de niveaux limité à R+1+C n'a pas fait l'objet de modifications. Pour rester en harmonie avec les paysages bâtis identitaires du centre ancien, la hauteur au faîtage est en revanche passée de 12 à 10 mètres, car elle correspond à l'épannelage moyen des constructions.

Ce choix garantit l'intégration des projets et la protection des vues, la préservation de la silhouette générale et le caractère spécifique du territoire rural de Béhoust.

Pour faciliter l'évolution du bâti existant et notamment ancien, un dépassement de la hauteur plafond est introduit pour les extensions/aménagement de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 10m.

#### **Article 11 : Aspect extérieur**

Cet article est particulièrement renseigné par des recommandations architecturales annexées au règlement. Celles-ci concernent à la fois l'aspect extérieur des constructions (implantation, matériaux, façades, toitures...), dont la priorité est de s'intégrer aux constructions anciennes et rurales du centre bourg, mais également l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. En effet, les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus architecturaux et paysagers limitrophes. Pour créer une silhouette cohérente notamment depuis les voies, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres, qu'elle soit vive ou bâtie.

## **Article 12 : Stationnement**

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

Les normes de stationnement pour les autres destinations de sol autres que celles liées au commerce sont inchangées. Pour rappel, elles sont :

- Bureaux et bâtiments publics : 60% de de la SDP
- Hôtels - restaurants : 1 place par chambre et par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les commerces, de manière à faciliter leur implantation, il n'est plus fixé de règle pour ceux < à 150m<sup>2</sup>, et la règle est reconduite pour ceux > à 150m<sup>2</sup>, à savoir 60% de la SDP.

## **Article 13 : Espace libre et plantations**

Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et à enrichir la « trame verte » du territoire.

Pour cela, le PLU reconduit l'obligation de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations d'essences équivalentes.

## **Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol**

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

**Deux nouveaux articles issus des lois Grenelles sont intégrés à la présente élaboration du PLU : un article 15 (Performances énergétiques et environnementales) et un article 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques)**

## **Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

## **Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Au PLU, l'article précise que les constructeurs devront obligatoirement prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au réseau Très Haut Débit (THD).

### **3.2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UH**

Cette zone regroupe les secteurs résidentiels des hameaux et des nouveaux secteurs d'habitat, dont les constructions sont implantées le long ou proches des voies pour les plus anciens et en milieu de parcelle pour les plus récents.

Le projet communal a pour objectif de poursuivre ces implantations plus ou moins traditionnelles ainsi que les grandes caractéristiques environnementales et architecturales originelles de ces ensembles bâtis. Ainsi, l'objectif de la règle vise à poursuivre la préservation de leur identité paysagère et architecturale (respect des gabarits nouveaux et des formes bâties traditionnelles), sans remettre en cause les équilibres actuels et notamment le cadre de vie.

Les règles du PLU permettent également de contrôler l'implantation et la qualité des constructions nouvelles dans le respect des formes bâties ainsi que la réhabilitation, les extensions et la reconstruction du patrimoine ancien de manière à garantir un paysage bâti et paysager, intégré et qualitatif, notamment dans les « dents creuses » ou lors de divisions parcellaires.

#### **Présentation des règles :**

##### **Articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols interdites et admises**

La zone UH a pour objectif essentiel de maintenir la fonction principalement résidentielle de cette partie du territoire communal. Néanmoins, comme dans la zone UA, le règlement de cette zone autorise une mixité maîtrisée de fonctions complémentaires à l'habitat pour apporter éventuellement des services à la population.

C'est la raison pour laquelle le PLU n'interdit pas les activités de proximité et équipements d'accompagnement nécessaires à la vie du bourg : commerce, hébergement hôtelier, équipement, artisanat, bureau, sous la condition qu'ils soient compatibles avec le caractère général de la zone.

La seule limite étant celle des commerces qui ne doit pas développer une surface de plancher supérieure à 250m<sup>2</sup> dans le secteur UH et où ils sont interdits en secteur UHa ; l'enjeu est de ne pas entraîner de stationnement intempestif dans le tissu résidentiel ou encore d'introduire un type d'établissement peu adapté à ce tissu constitué.

Dans cette zone, il a été veillé au développement non nuisant de ces fonctions complémentaires à l'habitat qui pourraient entraîner un impact sur l'environnement. Ainsi, les installations classées soumises à autorisation comme en zone UA y sont interdites, de manière à préserver la sécurité collective et à maintenir le caractère paisible du cadre de vie, tant en termes de bruit que de pollution (olfaction, esthétique, pollution...) notamment.

Dans la lignée de cet enjeu, les activités industrielles ainsi que les dépôts et les entrepôts non liés à une activité autorisée sont interdits.

Cet article intègre désormais les constructions nécessaires au fonctionnement public ferroviaire, car une partie de la zone UM à usage ferroviaire au POS a été refondue dans la zone UH.

##### **Article 3 : Accès et voirie**

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle. L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le POS.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Cet article concernant les eaux usées renvoie aux dispositions du règlement du service d'assainissement délégué pour la commune.

L'infiltration à la parcelle, quand elle est possible, doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés tels que des puits d'infiltration, noues, fossés ou espaces faiblement décaissés.

En cas d'impossibilité, pour les terrains de plus de 1000m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et en accord avec les services publics compétents.

La présence de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique pouvant être assimilée à une pollution visuelle, il est imposé d'installer ces lignes en souterrain.

#### **Article 5 : Superficie des terrains**

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans la zone résidentielle, un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement est imposé, étant donné qu'une grande majorité de bâtiments est implantée en retrait de la voie publique. Par ailleurs, cette règle garantit le développement d'une trame paysagère sur rue et ainsi de conforter le caractère et la continuité végétale des voies dans ces secteurs.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le secteur UH, de manière également à poursuivre le caractère aéré bien adapté au contexte végétal existant des parcelles, l'implantation en limites séparatives n'est pas possible.

Ainsi pour préserver le cadre végétal, les distances minimales doivent être au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres et de 2,50 mètres pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

Dans le secteur UHa évoluant dans un contexte encore plus naturel, notamment en frange du bois de Béhoust, les marges d'isolement qu'il y ait présence ou non de baies seront au moins égales à la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres. L'enjeu est de garantir de larges transparences paysagères latérales sur la parcelle.

## **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'enjeu de la règle est également d'assurer l'ensoleillement des constructions et des prospects de voisinage suffisants. La règle impose pour les constructions à usage d'habitation, une distance de prospect d'au moins 16 mètres en cas de baies et de 10 mètres en l'absence de baies. Ces prospects permettent d'envisager la réalisation de véritables mailles vertes entre les espaces bâtis.

## **Article 9 : Emprise au sol**

En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Béhoust permet d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, d'inciter à la maîtrise des espaces libres, de favoriser le maintien des plantations et de limiter le ruissellement.

Pour répondre aux objectifs d'aérer et de paysager le tissu bâti et de limiter l'imperméabilisation des sols, le présent PLU pour éviter l'étalement bâti dans le paysage général de ces secteurs de hameaux, limite l'emprise au sol à 25% en zone UH et à 10% en secteur UHa. Cette limitation de 10% en UHa est liée au contexte plus naturel de ce secteur et à l'assainissement individuel de ces terrains.

Cette règle permet de jouer un rôle déterminant à l'échelle de la commune pour l'infiltration des eaux pluviales.

Par rapport à la règle antérieure limitée à un COS de 0,25, le PLU permet d'une part, de limiter l'étalement et d'autre part, de favoriser une optimisation plus importante. En effet, comme les hauteurs autorisées s'élèvent jusqu'à R+1+C, une urbanisation équivalente à un coefficient de l'ordre de 0.65 est rendue possible en zone UH.

## **Article 10 : Hauteur des constructions**

Le nombre de niveaux reste limité à R+1+C pour rester en harmonie avec les paysages résidentiels du territoire avec une hauteur au faîtage passée de 12 à 10 mètres, car elle correspond à l'épannelage moyen des constructions.

Ce choix garantit l'intégration des projets et la protection des vues, de la silhouette générale du village.

## **Article 11 : Aspect extérieur**

Cet article est particulièrement renseigné par des recommandations architecturales annexées au règlement. Celles-ci concernent l'aspect extérieur des constructions (implantation, matériaux, façades, toitures...), avec le souci de s'intégrer aux constructions anciennes et rurales du centre bourg, et également l'aménagement de leurs abords par des dispositions sur le traitement des clôtures notamment. En effet, les clôtures devront être intégrées dans l'environnement général de la rue et des tissus architecturaux et paysagers limitrophes. Pour créer une silhouette cohérente notamment depuis les voies, la hauteur de la clôture est limitée à 2 mètres, qu'elle soit vive ou bâtie.

## **Article 12 : Stationnement**

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter.

Les normes de stationnement pour les autres destinations de sol autres que celles liées au commerce sont inchangées. Pour rappel, elles sont :

- Bureaux et bâtiments publics : 60% de de la SDP

- Hôtels –restaurants : 1 place par chambre et 1 place par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant

Pour les commerces, de manière à faciliter leur implantation, il n'est plus fixé de règle pour ceux < à 150m<sup>2</sup>, et la règle pour ceux > à 150m<sup>2</sup> est reconduite, à savoir 60% de la SDP.

### **Article 13 : Espace libre et plantations**

Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et à enrichir la « trame verte » du territoire.

Pour cela, le PLU reconduit l'obligation de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations d'essences équivalentes.

Le PLU impose désormais un taux d'espaces verts de pleine terre de 50%, pour limiter le ruissellement et pour pérenniser les espaces verts privés qui contribuent au cadre végétal du village et au maillage écologique de la trame verte du territoire.

### **Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol**

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

**Deux nouveaux articles issus des lois Grenelles sont intégrés à la présente élaboration du PLU : un article 15 (Performances énergétiques et environnementales) et un article 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques)**

### **Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

### **Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Au PLU, l'article précise que les constructeurs devront obligatoirement prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au réseau Très Haut Débit (THD).

### **3.3. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE A**

La zone agricole (A) de Béhoust est une zone réservée à l'exploitation agricole qui doit rester protégée pour permettre le développement et la valorisation de ses activités.

A cet égard, le règlement limite les possibilités de construire aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, à l'aménagement et aux extensions mesurées des volumes des bâtiments agricoles dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole, pour éviter tout mitage de ces espaces protégés.

Il est également rappelé que la constructibilité est également astreinte à la vérification du caractère avéré ou non des secteurs humides de classe 3.

#### **Présentation des règles :**

##### **Articles 1 et 2**

Pour permettre le développement et la valorisation des activités agricoles, le PLU permet les constructions nécessaires à leur fonctionnement y compris les installations classées et les entrepôts qui leur sont liés.

Cette constructibilité est autorisée sous réserve d'une implantation à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, pour éviter le mitage des secteurs agricoles.

De manière à diversifier l'activité agricole, le PLU autorise pour les bâtiments agricoles existants, étoilés au plan de zonage, le changement de leur destination et leur extension limitée, sous réserve que les nouvelles activités soient liées à l'artisanat ou au commerce, ou aux activités hôtelières ou de loisirs. Le changement de destination de ces bâtiments est également autorisé pour le logement.

Dans cette zone agricole, il est également autorisé l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elle soit limitée à 20% et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'article 2 intègre désormais les constructions nécessaires au fonctionnement public ferroviaire, car une partie de la zone UM à usage ferroviaire au POS a été refondue dans la zone A.

Cet article rappelle que tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces verts à Protéger et les arbres remarquables, identifiés en application de l'article L.151-23 et figurant au document graphique, devront faire l'objet d'une autorisation préalable.

##### **Article 3 : Accès et voirie**

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le POS.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Cet article rappelle qu'à défaut de réseau public accessible, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Sa conformité reste cependant soumise à l'approbation des autorités compétentes.

Les eaux pluviales doivent être collectées sur la propriété et, éventuellement, infiltrées dans le sol après pré-traitement en ce qui concerne les eaux provenant des voies de circulation et des stationnements.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et en accord avec les services publics compétents.

La présence de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique pouvant être assimilée à une pollution visuelle, il est imposé d'installer ces lignes en souterrain.

#### **Article 5 : Superficie des terrains**

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Cet article reconduit la règle applicable du POS, avec un recul sécurisé de :

- de 10 m de l'alignement en bordure des départementales
- de 6 m de l'alignement en bordure des autres voies.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le PLU impose une marge de reculement au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 8 mètres.

Cette règle permet une transition harmonieuse avec les espaces agricoles.

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La règle d'un retrait d'au moins 4 mètres est reconduite, car elle permet des implantations compactes et évite le mitage dans les espaces agricoles.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Pour ces secteurs dont la constructibilité reste limitée aux besoins agricoles, le PLU définit une emprise au sol maximale pour les extensions des constructions à usage d'habitation de 5%.

#### **Article 10 : Hauteur des constructions**

Le PLU sur cette zone reconduit pour l'habitat une hauteur de 10 mètres au faîtage comme sur l'ensemble du territoire résidentiel et dans le respect des points de vue, perspectives et dominante paysagère des lieux.

En revanche, la hauteur des bâtiments techniques agricoles est augmentée au faîtage (15 au lieu de 12 mètres), pour prendre en compte les dimensions de plus en plus importantes des engins agricoles.

#### **Article 11 : Aspect extérieur**

Comme sur l'ensemble de la zone bâtie, cet article renvoie aux recommandations architecturales annexées au règlement qui concernent tant l'aspect extérieur des constructions (matériaux, façades, ...), que les clôtures,...

#### **Article 12 : Stationnement**

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

La détermination du nombre de places, en fonction des différents types d'occupation du sol possible, est similaire à celle retenue pour la zone urbaine.

#### **Article 13 : Espace libre et plantations**

Le PLU reconduit l'obligation de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations d'essences équivalentes.

Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion de dispositions relatives à la protection des espaces Verts à Protéger prévues à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les dispositions réglementaires les régissant n'autorisent que les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. La destruction partielle de ces ensembles peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

De la même façon, les arbres remarquables classés au titre du même article doivent être préservés. En cas de coupe ou abattage, ceux-ci devront être remplacés par des essences de qualité équivalente.

#### **Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol**

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

**Deux nouveaux articles issus des lois Grenelles sont intégrés à la présente élaboration du PLU : un article 15 (Performances énergétiques et environnementales) et un article 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques)**

#### **Article 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Pour les constructions existantes, des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

**Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Au PLU, l'article précise que les constructeurs devront obligatoirement prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au réseau Très Haut Débit (THD).

### **3.6. LES DISPOSITIONS DU P.L.U. DANS LA ZONE NATURELLE : N**

La zone N de Béhoust concerne tous les espaces naturels et forestiers du territoire (dont le bois de Béhoust classé dans la forêt de protection du massif forestier de Rambouillet) qu'il convient de protéger, dans le but de les préserver d'autant que la majeure partie de cette zone est classée au SDRIF en « espaces boisés et naturels ».

Certains sont concernés par des zones humides, des corridors biologiques traduits sur la carte de la « trame verte et bleue » du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ou encore par une ZNIEFF de type 2 pour le bois de Béhoust.

Le PLU protège la zone humide effective à enjeu en intégrant les dispositions de l'article 2 du SAGE de la Meauldre aux dispositions générales du règlement.

#### **Présentation des règles :**

##### **Articles 1 et 2 : Occupation et l'utilisation des sols interdites et admises**

Sur cette zone ne sont autorisés que l'aménagement et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher des constructions existantes, ainsi que les constructions directement liées et nécessaires aux activités agricoles, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants.

Dans le secteur Nb correspondant au château et à son parc, sont autorisés pour permettre sa valorisation et donc sa pérennité, l'extension des bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, pour des besoins résidentiels ou encore pour accueillir des activités hôtelières, culturelles, de loisirs et de sports ainsi que de bureau.

Dans les secteurs comprenant des zones humides, seuls sont autorisés les travaux d'entretien et de restauration. Les exhaussements et les affouillements y sont interdits, tout comme les clôtures avec des soubassements.

L'article 2 intègre désormais les constructions nécessaires au fonctionnement public ferroviaire, car une partie de la zone UM à usage ferroviaire au POS a été refondue dans la zone N.

Cet article rappelle que tous travaux ayant pour effet de détruire les Espaces Verts à Protéger et les arbres remarquables, identifiés en application de l'article L.151- 23 et figurant au document graphique, devront faire l'objet d'une autorisation préalable.

##### **Article 3 : Accès et voirie**

Cet article permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU n'ajoute pas de réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le POS.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Cet article rappelle que toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

Les eaux pluviales doivent être collectées sur la propriété et, éventuellement, infiltrées dans le sol après pré-traitement en ce qui concerne les eaux provenant des voies de circulation et des stationnements.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et en accord avec les services publics compétents.

La présence de lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique pouvant être assimilée à une pollution visuelle, il est imposé d'installer ces lignes en souterrain.

#### **Article 5 : Superficie des terrains**

Dans la logique de la loi SRU favorable à la densification et de la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle.

#### **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Cet article reconduit la règle applicable du POS de la zone ND, avec un recul sécurisé de :

- de 10 m de l'alignement en bordure des départementales
- de 6 m de l'alignement en bordure des autres voies.

#### **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le PLU impose une marge de reculement au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 8 mètres.

#### **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La règle d'un retrait d'au moins 4 mètres est reconduite, car elle permet des implantations compactes.

#### **Article 9 : Emprise au sol**

Pour ces secteurs dont la constructibilité reste limitée aux extensions contrôlées, le PLU reconduit l'absence de règle.

#### **Article 10 : Hauteur des constructions**

Le PLU sur cette zone reconduit la même hauteur de 12 mètres au faîtage, pour préserver la dominante paysagère des lieux.

### **Article 11 : Aspect extérieur**

Comme sur l'ensemble de la zone urbaine, cet article renvoie aux recommandations architecturales annexées au règlement qui concernent tant l'aspect extérieur des constructions (matériaux, façades, ...), que les clôtures,...

Les prescriptions de préservation du mur de clôtures de la propriété du château sont conservées ainsi que la possibilité d'ouvertures ponctuelles pour l'aménagement d'accès. De même pour faciliter l'aménagement d'un carrefour, la modification sur l'angle du mur depuis la RD42 est admise avec une reconstruction suivant ses dispositions d'origine.

### **Article 12 : Stationnement**

Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques pour en éviter l'envahissement par les voitures, et donc veiller à ne pas perturber la fluidité du trafic.

La détermination du nombre de places, en fonction des différents types d'occupation du sol possible, est similaire à celle retenue pour la zone urbaine.

### **Article 13 : Espace libre et plantations**

Le PLU reconduit l'obligation de maintenir les plantations existantes ou de les remplacer par des plantations d'essences équivalentes.

Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion de dispositions relatives à la protection des espaces Verts à Protéger prévues à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les dispositions réglementaires les régissant n'autorisent que les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien ou leur mise en valeur. La destruction partielle de ces ensembles peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des aménagements de qualité équivalente.

De la même façon, les arbres remarquables classés au titre du même article doivent être préservés. En cas de coupe ou abattage, ceux-ci devront être remplacés par des essences de qualité équivalente.

### **Article 14 : Coefficient d'Occupation de Sol**

La fixation d'un COS a été supprimée avec la promulgation de la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

## CHAPITRE 4

### ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

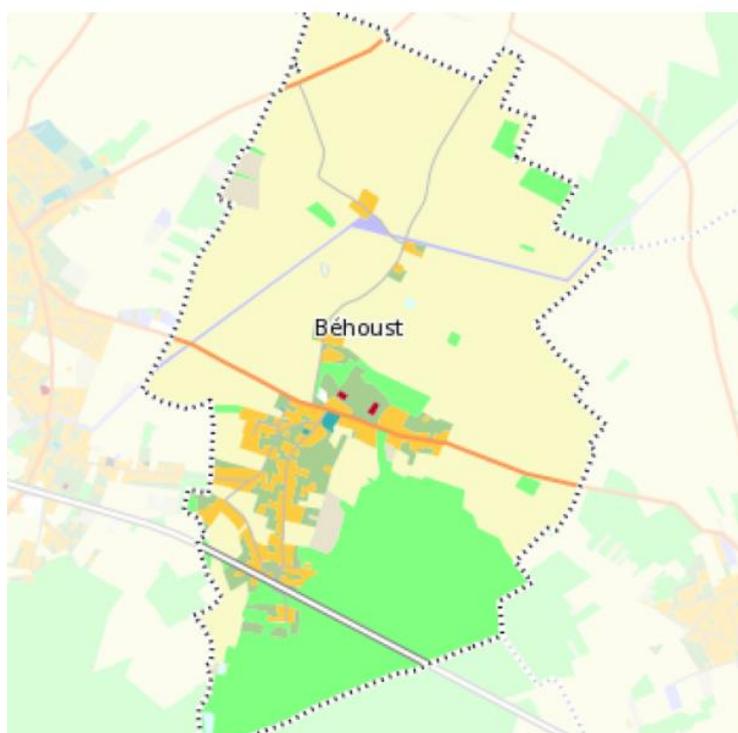
La commune de Béhoust s'étend sur environ 542 hectares.

#### 4.6.1. Evolution 2006-2008

Pendant ces deux années, les nouvelles constructions résidentielles s'élèvent à 1 logement, intervenues dans la zone agglomérée

#### 4.6.2. Evolution 2008-2012

L'analyse de l'IAURIF concernant les modes d'occupation du sol entre 2008 et 2012 témoigne que les principales consommations de sol sont intervenues sur des espaces semi-naturels (-1,53 ha) compensées par une apparition d'espaces agricoles (+0,30 ha) au profit de l'habitat individuel (+1,02 ha)



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>

#### **4.6.2. Evolution 2013-2016**

Pendant ces quatre années, les nouvelles constructions résidentielles s'élèvent à 4 logements, intervenues dans la zone agglomérée.

#### **4.6.3. Limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Béhoust, en appartenant à la catégorie « bourgs, hameaux et villages » dispose d'un droit d'extension urbaine de l'ordre de 5% de l'espace communal et en étant desservie par une gare repérée au SDRIF dispose également d'un droit d'extension urbaine de l'ordre de 5% de l'espace communal, ce qui porte les capacités maximales d'extension urbaine à environ 5 hectares sur le territoire.

Le diagnostic réalisé sur la commune fait état de secteurs mutables au sein de l'enveloppe urbaine du POS. Un potentiel d'environ 2,1 hectares a été identifié, réparti selon le MOS de 2012 pour 1,4 hectare en « dents creuses » et « en secteurs ouverts artificialisés ». Le reste se répartit en « espace agricole » sur environ 0,7 hectare).

En dehors de l'enveloppe urbaine du POS, les orientations de l'élaboration du PLU limitent la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, à environ 2.2 hectares insérés aujourd'hui dans la morphologie bâtie villageoise :

- deux secteurs classés agricoles au POS d'une superficie d'environ 1.4 hectare qui sont soit non exploités, soit difficilement exploitables car insérés dans le tissu bâti constitué. Ils font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Un petit secteur classé agricole au Nord du territoire d'une surface de 1500m<sup>2</sup> dont l'objectif est de permettre la construction de deux maisons maximum afin de ne pas impacter le réservoir de biodiversité inscrit au SRCE d'Ile de France.
- deux secteurs classés en zone ND au POS. Celui situé sur le secteur de la Tuilerie, d'une superficie d'environ 1,1 hectare est aujourd'hui urbanisé, l'autre d'une superficie d'environ 0,5 hectare constitue une dent creuse localisée le long de la route de la Masse et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### ***Dispositions en faveur de l'optimisation du tissu existant***

Pour les prochaines années, l'enjeu municipal est basé, conformément au SDRIF, sur l'optimisation des tissus urbanisés. Le PLU vise à favoriser le renouvellement urbain dans le respect des orientations du SDRIF sur les « secteurs à optimiser », qui doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Pour atteindre cet objectif, le PLU favorise une optimisation plus importante mais maîtrisée notamment sur la zone UA et UH, par le biais notamment du choix des emprises au sol et des hauteurs.

Par rapport à la règle antérieure limitée à un COS de 0,40, le PLU en zone UA permet d'une part, de limiter l'étalement (CES de 0.30) et d'autre part, de favoriser une optimisation plus importante. En effet, comme les hauteurs autorisées s'élèvent jusqu'à R+1+C, un potentiel d'urbanisation de la parcelle équivalent à un coefficient de 0,75 est rendu possible.

Par rapport à la règle antérieure limitée à un COS de 0,25, le PLU en zone UH permet également de limiter l'étalement (CES de 0,25) et d'autre part, de favoriser une optimisation plus importante. En effet, comme les hauteurs autorisées s'élèvent jusqu'à R+1+C, un potentiel d'urbanisation de la parcelle équivalent à un coefficient de 0,65 est rendu possible en zone UH.

## CHAPITRE 5

### LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Béhoust ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale.

Toutefois, en fonction de l'article R 123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il s'agit par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... ;
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

## **5.1. LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES COMPOSANTES PAYSAGERES**

La préservation des milieux naturels et le maintien de leur diversité constituent une préoccupation majeure du PLU, qui s'est exprimée à travers les orientations du PADD et le dispositif réglementaire.

Le dispositif réglementaire mis en place répond à l'objectif de préserver la biodiversité tant dans les zones naturelles que dans les zones urbaines par le biais du maintien, voire du développement des jardins dans le tissu constitué qui contribuent à la qualité du tissu rural et au maintien de cette biodiversité.

### **5.1.1. Les entités des espaces naturels à maintenir**

Conformément aux orientations du SDRIF, le PADD de Béhoust s'inscrit dans une démarche de préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal, éléments structurants de la carte « trame verte et bleue » du territoire.

Les espaces naturels, qu'ils soient boisés ou sous la forme de prairies et de terrains cultivés, sont maintenus en zone N (naturelle) et en zone A (agricole). Par rapport au P.O.S., le P.L.U. augmente la surface allouée aux zones agricoles de 3.2 hectares, se substituant notamment à deux secteurs voués au POS à être urbanisés (la zone NA2 et une parcelle classée UH rue du Moutier). Il intègre également 15 hectares des terres agricoles existantes au lieu-dit « Mont de Béhoust » en zone agricole.

Le P.L.U. préserve du mitage les espaces naturels et agricoles en limitant leur constructibilité aux extensions de façon cadrée et pour la zone agricole, aux bâtiments d'exploitation agricole dans une continuité bâtie existante.

Ainsi, le PLU prévoit sur son territoire le maintien de ces espaces naturels qui, pour la plupart sont classés au SDRIF en « espaces boisés et naturels » ou encore « agricoles ».

Le PLU doit, en application du SDRIF, « préserver et valoriser les espaces paysagers du territoire ». C'est la raison pour laquelle, il poursuit les mesures de protection existantes, notamment sur les « espaces boisés et naturels » du SDRIF, avec une protection supplémentaire en Espaces Boisés Classés (EBC) ; le bois de Béhoust étant classé en forêt de protection.

Dans ce cadre, le PLU prend en compte le principe d'inconstructibilité des lisières forestières de 50 mètres au droit de la forêt, en l'intégrant au règlement des zones concernées.

Le PLU garantit également l'intégrité du plateau agricole par son classement en zone A, classé « à vocation agricole au SDRIF.

Les Espaces Boisés Classés sont maintenus en totalité. Pour les espaces paysagers remarquables non couverts par la trame d'EBC et quelques arbres remarquables situés notamment sur l'allée du château, le PLU incite leur préservation et leur valorisation par le biais de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme avec une protection en EVP « Espaces Verts Protégés » ou « plantations à conserver » ; l'enjeu étant de créer ainsi des zones relais qui mailleront les trames verte et bleue au sein du tissu bâti.

Ceux-ci créent des repères particuliers et constituent des maillons aux réservoirs de biodiversité.

L'ensemble de ces dispositifs et de ces mesures qui intègre notamment la forêt de protection, les Z.N.I.E.F.F. recensées sur le territoire, les réservoirs de biodiversité et corridors biologiques du SRCE contribue à une protection renforcée du milieu naturel où aucun projet n'aura d'incidence sur les facteurs écologiques propres à ces milieux.

Le PLU a également recensé l'hydrographie communale et conformément aux orientations du SAGE de la Mauldre, il s'attache à protéger les berges du ruisseau du Moulin de l'Etang, par l'institution d'une marge de recul obligatoire de 6 mètres pour tout projet d'aménagement.

L'analyse a révélé la présence de zones humides probables de classe 3 sur le territoire localisées très ponctuellement sur les zones agricoles. Ainsi, si un projet ou un aménagement est prévu dans l'emprise de ces zones humides potentiellement identifiées, il doit impérativement être procédé à un protocole de terrain afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Par ailleurs, une zone humide effective à enjeu du SAGE est également répertoriée sur une partie du bois de Béhoust. Cette dernière est soumise à l'article 2 du SAGE, lequel est retranscrit aux dispositions générales du règlement du PLU. Le PLU classe cette zone humide effective à enjeu en zone naturelle (N).

S'attachant à préserver les espaces boisés, naturels ou agricoles structurants la géomorphologie du territoire communal, le P.L.U. n'a aucune incidence négative sur la flore et la faune locales.

### **5.1.2. La préservation des éléments paysagers identitaires des quartiers**

Le végétal s'affirme également à Béhoust au travers des jardins privés. Très présents sur l'ensemble du territoire, ils participent également à la grande maille écologique de la commune. Ainsi le PLU poursuit et enrichit les dispositions réglementaires précédentes.

Dans la zone agglomérée les jardins représentent des espaces sensibles, des « poumons verts » maillons de la trame verte et bleue qu'il convient de préserver et de développer, et le PLU y contribue en :

- imposant le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalentes,
- instaurant des emprises au sol pour limiter l'étalement et paysager la parcelle,
- imposant dorénavant la réalisation d'au moins 50% d'espaces verts de pleine terre sur la parcelle en zone UH,
- incitant à construire dans les 10 premiers mètres depuis l'alignement en zone UA ou en imposant des marges de recul des constructions par rapport aux limites latérales et de fond pour développer des espaces paysagers,
- favorisant des marges de recul par rapport à l'alignement pour préserver la silhouette végétale des voies.

### **5.1.3. La forme bâtie des quartiers**

Si la commune est confrontée à des enjeux de maîtrise de la croissance urbaine et donc de densification et de renouvellement urbain, la question patrimoniale reste intégrée dans sa politique d'aménagement de demain.

Le principe général retenu pour le PLU sur les « zones urbaines existantes à optimiser » au SDRIF consiste à maintenir le caractère singulier de la composition bâtie, en favorisant l'ordonnement des constructions nouvelles en fonction de l'existant, tout en permettant une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les espaces bâtis sont confortés dans leur orientation (zones U (urbaines)) avec pour principe de maintenir le caractère singulier de la composition bâtie en favorisant l'ordonnement des constructions nouvelles en fonction de l'existant ; l'enjeu étant de ne pas remettre en cause les équilibres actuels. La silhouette, la morphologie générale, et notamment la hauteur des bâtiments, la

trame viaire qui en constituent l'authenticité, seront notamment respectés par le volet architectural du règlement. Ce document intègre des mesures très fines concernant les implantations et l'aspect extérieur des constructions.

Ainsi, le PLU reconduit globalement les règles applicables aujourd'hui qui ont su préserver l'identité du village (hauteur, marge d'isolement, etc.).

Le PLU vise également à favoriser le renouvellement urbain dans le respect des orientations du SDRIF qui vise sur le tissu existant une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat (proximité d'une gare repérée au SDRIF).

Pour atteindre cet objectif, le PLU favorise une optimisation du tissu plus importante mais maîtrisée.

L'ensemble de ces mesures et les orientations du plan sont donc porteuses de principes de nature à préserver, voire à améliorer le cadre architectural et bâti.

## 5.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

La prise en compte des risques est nécessaire pour limiter les impacts sur l'environnement. Différents risques ont été répertoriés sur le territoire de Béhoust et font l'objet de différentes dispositions dans le PLU :

- le risque de pollution par le plomb (joint dans les annexes du PLU)

La salubrité des logements est importante. C'est pourquoi, un arrêté préfectoral datant du 2 mai 2000 instaure des obligations concernant les zones à risque d'exposition au plomb. Ainsi, toute promesse ou contrat de vente d'un bien immobilier construit avant 1948, affecté en tout ou partie à l'habitation, doit comporter en annexe un état des risques d'accessibilité au plomb.

Par ailleurs, l'article L.1334-10 du Code de la santé publique rappelle les conditions de réalisation d'un Contrat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP).

- Les sols argileux (précautions rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe dans les annexes du PLU)

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

- Les sols humides (joint dans les annexes du PLU)

Dans les zones humides probables de classe 3, il importe aux constructeurs de vérifier leur caractère humide des sols. En cas de suspicion, un protocole terrain sera établi conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 214-7 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Par ailleurs, une zone humide effective à enjeu du SAGE est également présente sur une partie du bois de Béhoust. Cette dernière est soumise à l'article 2 du SAGE, lequel est retranscrit aux dispositions générales du règlement du PLU. Le PLU classe cette zone humide effective à enjeu en zone naturelle (N).

- Le bruit (joint dans les annexes du PLU)

La commune de Béhoust limite les habitants à l'exposition au bruit avec le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des Yvelines.

- Le périmètre de risques liés aux inondations à Orgerus (joint dans les annexes du PLU)

Sur le secteur limitrophe au « Mont de Béhoust », les terrains situés en limite communale d'Orgerus sont inconstructibles.

- L'acqueduc de l'Avre (joint dans les annexes du PLU)

La protection sanitaire de l'acqueduc est soumise à ses abords à des prescriptions d'implantation qui sont jointes dans les annexes du PLU. Cette protection est également prise en compte par le report au plan de zonage d'une Zone Non Aedificandi de 15 mètres de part et d'autre de l'acqueduc.

- La canalisation de gaz à haute pression DN 900 (joint dans les annexes du PLU)

Pour tout aménagement à proximité des abords de la canalisation, le pétitionnaire devra prendre en compte les prescriptions d'implantation auprès de GRT Gaz.

### **5.3. LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITE DE L'AIR, DE L'EAU ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

Les actions menées dans le sens du développement durable (protéger les secteurs naturels et agricoles, économiser les ressources naturelles et la consommation d'énergie, réduire la production de déchets) trouvent leur traduction dans le PLU qui prévoit des dispositions conformes au principe de développement durable.

En matière d'urbanisme, la maîtrise de l'étalement urbain sur les zones naturelles et agricoles est effective sur le territoire. La sauvegarde des entités naturelles et agricoles, des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques, des poumons verts dans le tissu constitué du territoire sont des priorités du PLU. Ces éléments constituent autant de moyens d'atteindre les objectifs de réduction des niveaux de pollution.

D'autres dispositions sont intégrées au PLU. Le PLU concourt aux objectifs désignés par le PDUIF révisé, même si les marges de manœuvre de la commune sont limitées pour favoriser le développement des transports collectifs. La limitation de la pollution liée à la circulation automobile est intégrée dans le cadre du PADD, en favorisant les modes de déplacements autres que l'automobile en introduisant la création de liaisons douces (ER). Dans ce but, il est également affiché le souhait de voir se renforcer les lignes de transport en commun sur la commune afin de proposer une alternative viable aux habitants pour leurs déplacements.

Par ailleurs, le PLU concourt à exercer un contrôle attentif des activités, car il proscriit toutes nouvelles occupations ou utilisations du sol susceptibles d'introduire une modification de la qualité de l'air, qui puisse entraîner un quelconque effet néfaste sur la santé des usagers ou des habitants.

Le P.L.U. en développant la mixité des fonctions dans la zone agglomérée, limite les déplacements automobiles et fait ainsi promotion d'un urbanisme de proximité et de mixité pour entre autres limiter l'émission de gaz à effet de serre.

Le règlement du PLU encourage l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux techniques favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments.

De manière générale, l'utilisation des techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque, géothermie) ou les moyens d'économies d'énergie liées à la forme des bâtiments et aux types et pentes de toitures sont facilités par le règlement dans la mesure où ils s'intègrent dans le contexte bâti et architectural.

Par ailleurs pour les constructions existantes, les dispositions générales du règlement introduisent une dérogation aux articles 6, 7, 8 pour favoriser l'isolation thermique et phonique.

Le PLU permet la mise en place d'outils pour favoriser le tri sélectif des déchets.

Par ailleurs, le PLU intègre des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur le territoire qui influent sur le taux de CO<sub>2</sub> (Article 13) notamment dans sa zone résidentielle (UH).

La préservation de l'environnement à Béhoust concerne également la gestion des eaux pluviales, en recherchant le rejet 0, par le biais notamment du maintien d'espaces perméables sur la parcelle.

## **5.4. LA PRISE EN COMPTE DES REPERCUSSIONS SUR LE MILIEU HUMAIN**

### **Logements - diversité urbaine et mixité sociale**

Actuellement avec une population d'environ 500 habitants, la commune de Béhoust souhaite légèrement accroître sa population pour accueillir de jeunes ménages et atténuer le phénomène de vieillissement de la population observé. Pour cela, elle doit offrir de nouvelles capacités d'accueil de son parc résidentiel.

Cet enjeu doit également permettre de participer à la réponse aux besoins résidentiels de l'Ile-de-France qui a assigné pour le bassin de vie de Houdan-Montfort-Centre Est Yvelines, un objectif annuel de production de 777 logements.

A Béhoust, la réalisation des objectifs résidentiels s'inscrit d'une part dans le tissu bâti existant dans une démarche de renouvellement urbain. Ce développement, qui doit être en relation avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, et l'organisation de la circulation, peut être alimenté par les dents creuses qui ont été recensées et qui peuvent permettre l'accueil d'une vingtaine de logements.

La commune de Béhoust, en appartenant à la catégorie « bourgs, hameaux et villages » et en étant située dans le rayon de 2 km autour d'une gare repérée au SDRIF, a droit à une capacité d'extension urbaine de l'ordre de 5 hectares.

La commune en utilise 2,2 sur des terrains situés dans l'espace constitué du territoire et identifiés au MOS de 2012 en espaces agricoles. Ces capacités d'accueil, estimées à environ 35 à 40 logements, sont particulièrement bien cadrées dans le cadre du PLU, car elles font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## **5.5. LA PRISE EN COMPTE DU VOLET ECONOMIQUE**

Le soutien économique est favorisé sur le territoire communal. Concernant le volet agricole, le PLU favorise le développement des activités agricoles et permet sur les exploitations existantes, la diversification de leurs activités.

Dans le tissu constitué, le PLU permet l'implantation d'activités compatibles avec le cadre de vie des zones résidentielles, en autorisant des services de proximité annexes à l'habitat : professions libérales, petites cellules commerciales, artisanat ou encore de l'équipement hôtelier.

La commune veille également au devenir du château, en lui permettant de développer de façon maîtrisée et dans le respect des lieux, une économie liée à la culture, au sport et au loisir.

## CHAPITRE 6

### LES INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

*Conformément aux dispositions de la loi Grenelle 2, le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27.*

Neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Conseil Municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de l'organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Dans cette perspective, les indicateurs suivants ont été retenus et sont présentés dans le tableau à la page suivante.

THEMES	INDICATEURS POSSIBLES	OUTILS ET PERIODICITE
<b>LOGEMENTS</b>	Localisation de la construction Consommation d'espace et densité (rapport des surfaces en fonction du nombre de logements) Nombre de logements produits Financements des logements (accession, locatif, sociaux) Typologie des formes de logements produits Evolution de la part du logement social	Permis de construire Bilan annuel
<b>POPULATION</b>	Evolution de la démographie Taille des ménages de la population communale	Source INSEE
<b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE</b>	Localisation de la construction Nature de l'économie développée (commerce, artisanat, professions libérales...) Nombre d'emplois créés	Permis de construire Bilan annuel
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	Etat d'occupation des équipements Evaluation des besoins	Bilan annuel Services compétents
<b>MOBILITE ET DEPLACEMENTS</b>	Evolution du taux de motorisation par ménage Evolution de la desserte en transports collectifs	INSEE Collectivité compétente STIF
<b>ARMATURE VERTE</b>	Vérification de la protection : Des continuités écologiques (zones N, EBC, EVP) Surveillance de la consommation d'espaces naturels	Permis de construire Bilan annuel Services municipaux
<b>ENVIRONNEMENT</b>	Evolution du tonnage de déchets Pourcentage de déchets recyclés  Evolution des débits de l'eau potable  Suivi de la qualité de l'air  Suivi des pratiques énergétiques	Bilan annuel Services compétents  Services compétents  Indice ATMO  Services instructeurs PC