

# Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Réunion des Personnes Publiques Associées

19 mai 2016

## PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET DES ORIENTATIONS DU PADD

# Les objectifs d'élaboration du PLU

Béhoust dispose d'un **Plan d'Occupation des Sols (POS)** révisé pour la dernière fois le 1<sup>er</sup> mars 2001.

La commune doit approuver son **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** au plus tard en mars 2017; Le POS devient caduc.

→ C'est dans ce contexte et aussi pour intégrer les dispositions des lois Grenelle II et ALUR que la commune a lancé l'élaboration de son PLU. Dans sa **délibération du 6 Octobre 2014**, le conseil municipal a fixé les objectifs de l'élaboration du PLU :

- 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,

# La procédure d'élaboration du PLU

- **Rapport de présentation (diagnostic urbain et état initial de l'environnement)**
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- Orientation(s) d'aménagement et de programmation
- Plan de zonage
- Règlement
- Annexes (servitudes, annexes techniques, et autres documents...)

## *Calendrier prévisionnel*

> **Débat du PADD en juin 2016 – Saisine AE**

> **Arrêt du PLU septembre 2016**

> **Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) de septembre à décembre 2016**

> **Enquête publique en janvier 2016**

> **Approbation mars 2017**

# Diagnostic territorial

# 1. Cadrage supra-communal

SDRIF 2013

## Orientations du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France sur la commune :

- Préservation et la valorisation des espaces agricoles.
- Partie agglomérée du village en « espace urbanisé à optimiser »  
→ objectif de densification de **15% minimum** des espaces d'habitat et des densités humaines à l'échelle communal à horizon 2030. (quartier à proximité de gare)  
soit une augmentation minimale de :  
Population 2012 : 491 → 564 hab minimum  
Logement 2012 : 210 → 241 logts minimum

### ▪ Extension urbaine :

La commune appartient à la catégorie des « bourgs, villages et hameaux » et dispose d'une capacité d'extension de l'espace urbanisé de **5%**

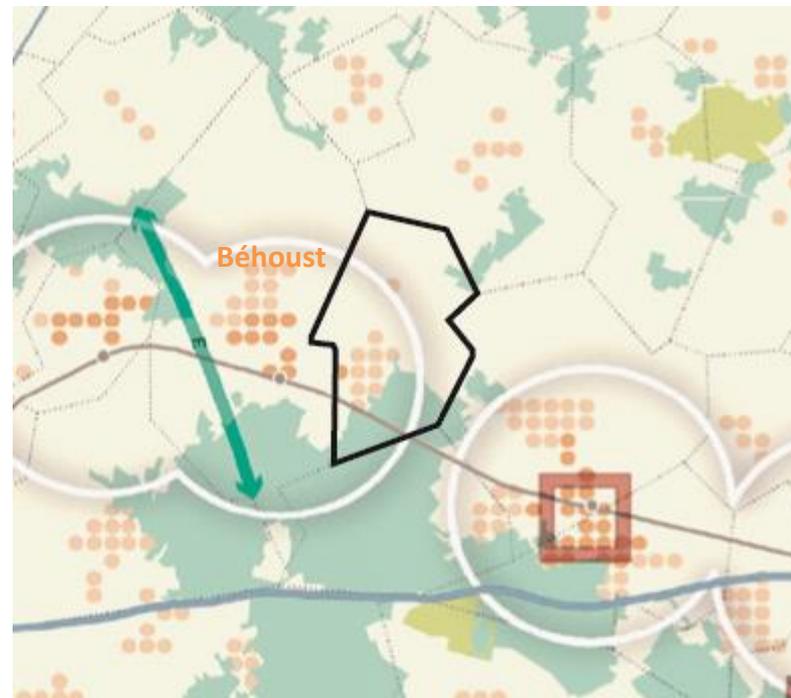
La commune est desservie par une gare dans un rayon de 2km : Elle dispose d'une capacité d'extension de **5% mobilisable** dans la continuité de l'espace urbanisé.

- **Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation au titre des secteurs de développement à proximité des gares:**  
Extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

**Capacité maximale définie au PAC horizon 2030 : 5 ha**

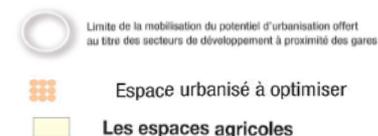
→ pour rappel : Au MOS 2012 : 37,68 ha d'espaces construits

artificialisés et 25,95 ha d'espaces ouverts artificialisés



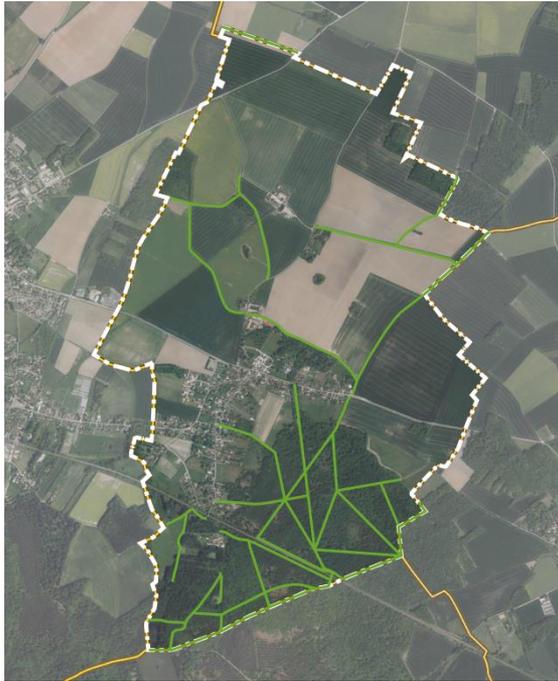
Commune de Béhoust

Carte de destination générale du SDRIF 2013



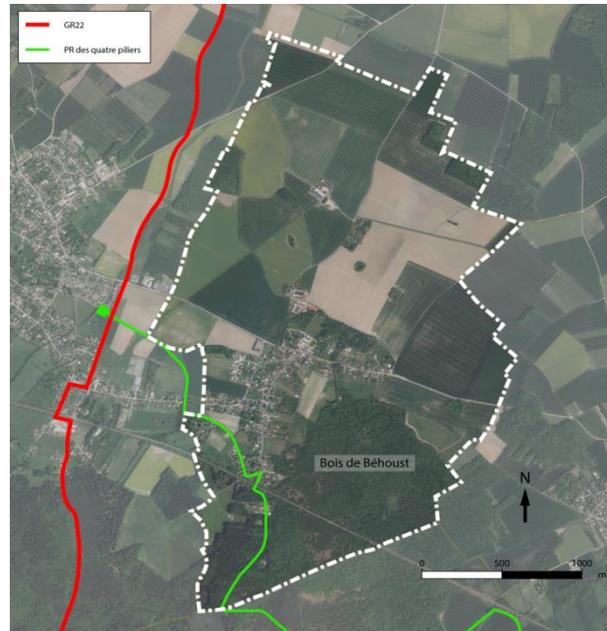


# 2. Etat des lieux : Maillage doux



Chemins ruraux et chemins d'exploitation  
(source : Géoportail)

Itinéraires balisés de randonnée pédestre  
(source : FFRandonnée, Comité Départemental des Yvelines)



Un maillage doux structuré autour des **chemins ruraux** :

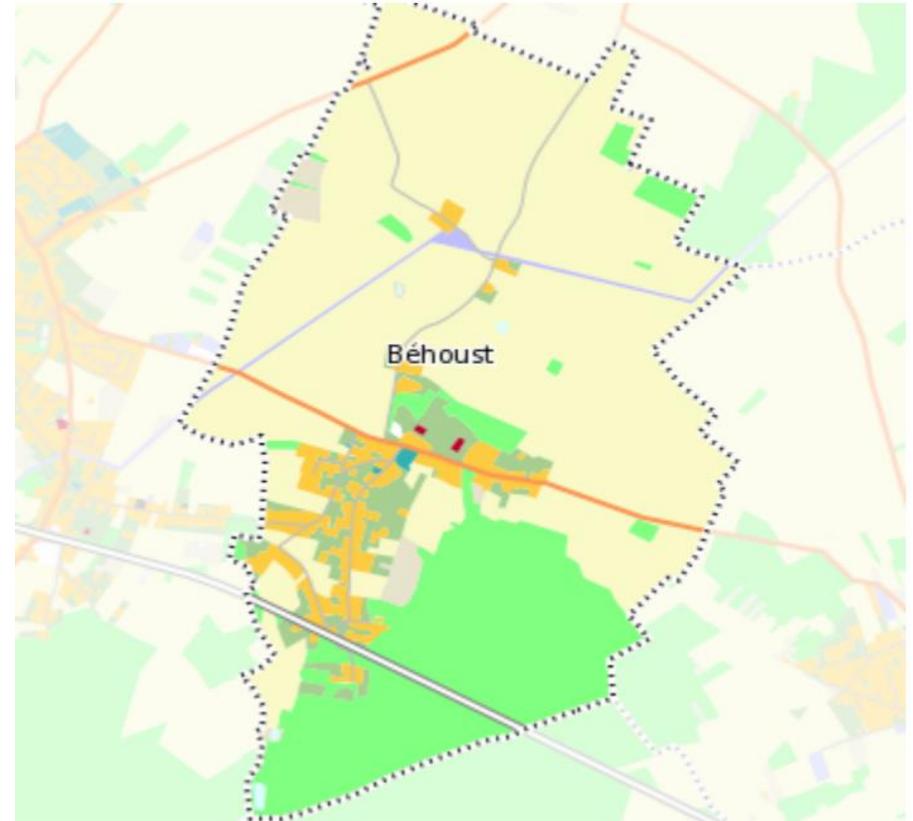
- Ils servent de **chemins d'exploitation** pour accéder aux diverses exploitations et domaines agricoles.
- Ils constituent également des **itinéraires de promenades** au cœur des espaces agricoles, et sont reliés au chemin de grande randonnée qui traverse Garancières.
- Circuits de grandes randonnées pédestres: GR 22 Paris à Richebourg.
- Le chemin de Petite Randonnée des Quatre Piliers.

# 2. Etat des lieux : Morphologie urbaine

## Une occupation du sol rurale :

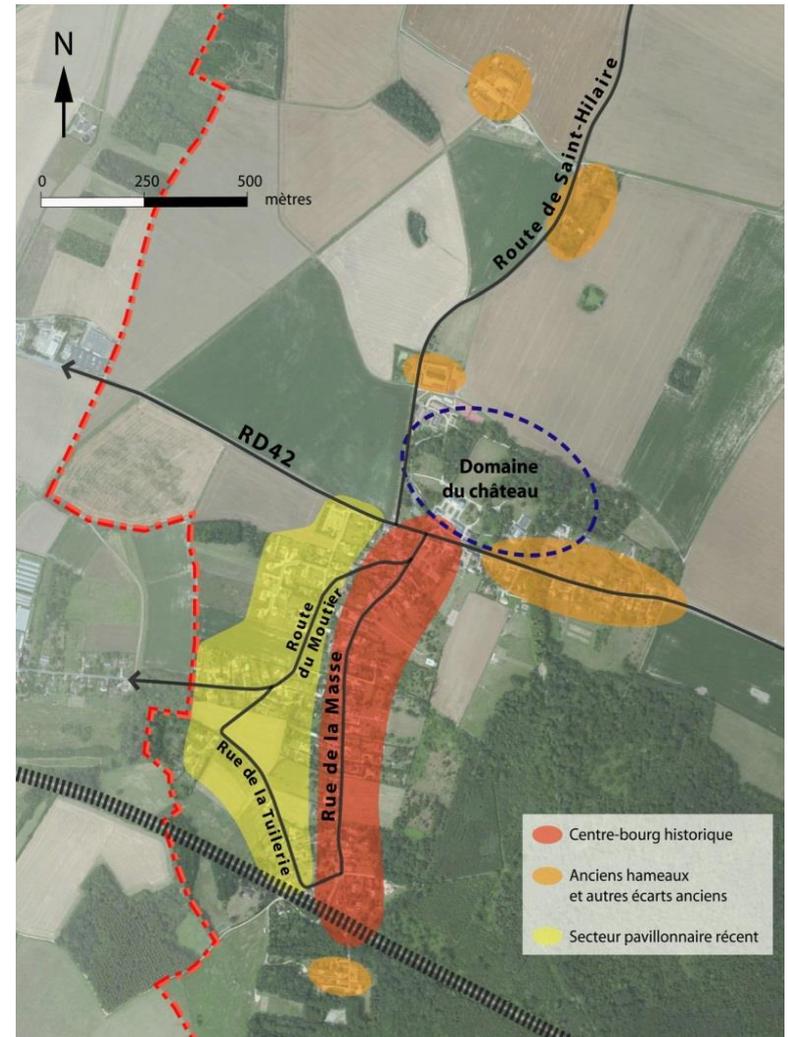
- La commune de Béhoust se caractérise par son caractère rural. Son territoire est en effet occupé à 70% par des zones agricoles consacrées essentiellement à la grande culture céréalière, à 25% par des secteurs boisés et à 5% par des espaces ouverts artificialisés.
- Les secteurs urbanisés, correspondant essentiellement à de l'habitat individuel, représentent environ 7% du territoire.
- Un **domaine bâti bien intégré** dans le paysage.

Occupation du sol en hectares	
1	Forêts
2	Milieux semi-naturels
3	Espaces agricoles
4	Eau
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	
5	Espaces ouverts artificialisés
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	
6	Habitat individuel
7	Habitat collectif
8	Activités
9	Equipements
10	Transports
11	Carrières, décharges et chantiers



# 2. Etat des lieux : Morphologie urbaine

- Le village de Béhoust est implanté sur un plateau horizontal marqué par un paysage à la fois agricole et forestier.
- Les espaces naturels et agricoles couvrent près de 90% du territoire ; ils ouvrent le paysage et confèrent à Béhoust un aspect végétal et aéré.
- Le domaine bâti est principalement constitué de maisons rurales anciennes et de pavillons plus contemporains bien intégrés dans le paysage.
- Le tissu urbain de Béhoust est ainsi caractérisé par une faible densité et un habitat implanté isolément, conférant au village un caractère résidentiel bien marqué et spécifique des communes rurales de cette taille.
- Bien que de nombreuses maisons aient été construites durant la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, **le village conserve remarquablement son aspect d'antan.**



# 2. Etat des lieux : Morphologie urbaine



Château de Béhoust



7 Rue de la Masse



15 Rue de la Masse



11 Rue de la Masse



Eglise Saint-Hilaire



13 Rue de la Masse



12 Rue de la Masse



Mairie

## Quelques éléments de patrimoine intéressants :

- Des bâtiments particuliers : église, ancienne mairie-école, château,
- D'anciennes fermes,
- Des maisons villageoises et bourgeoises,
- Des murs en pierres anciens.

> Certains éléments pourront éventuellement être protégés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



30 Rue de la Masse

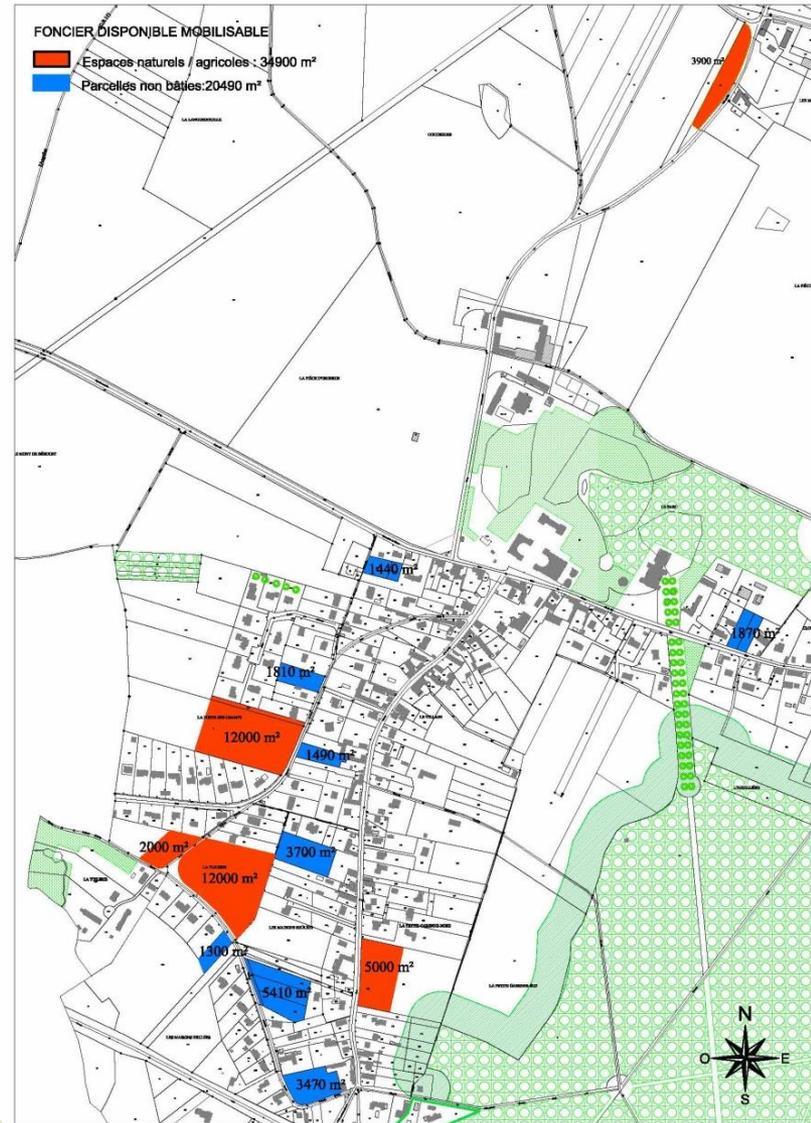
# 2. Etat des lieux : Disponibilités foncières

Identification des « dents creuses » et espaces non bâtis au sein du village :

- Des **parcelles non bâties** au sein du tissu aggloméré,
- Des **fonds de terrain non bâtis** importants.

> une vigilance particulière doit leur être portée afin de veiller au maintien du cadre de vie des habitants et de la qualité paysagère du tissu résidentiel.

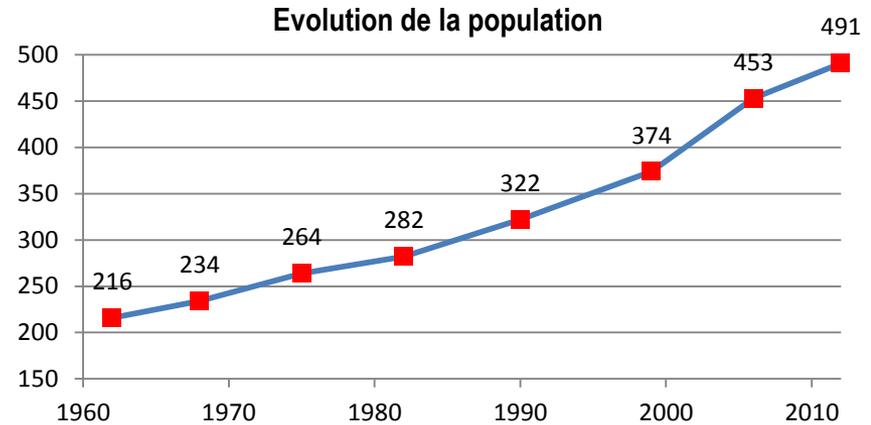
→ Environ **5,3 hectares d'espaces non bâtis** dans l'enveloppe urbaine, dont **3,4 ha d'urbanisation nouvelle** en continuité de l'espace urbanisé. (Capacité maximale au PAC : 5 ha)



# 2. Etat des lieux : Population

**489 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2013** (données INSEE 1<sup>ER</sup> janv 2016)

- Une population multipliée par 1,6 en 45 ans,
- Une croissance globalement constante depuis les années 1960, avec un léger ralentissement depuis 2006

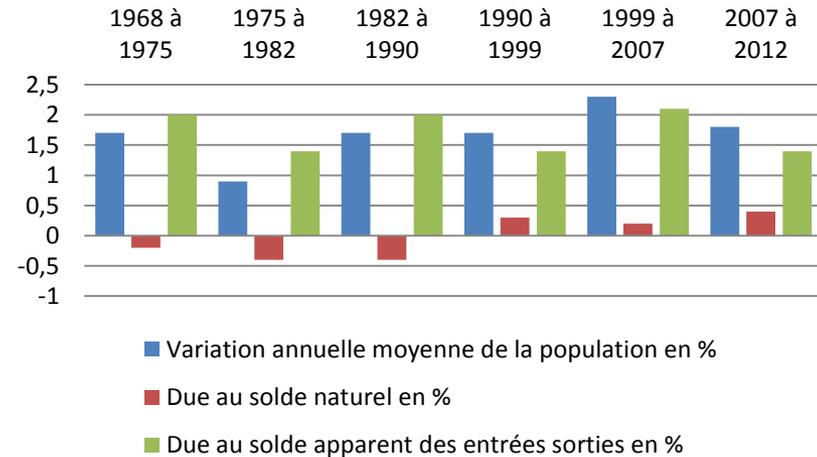


Commune de Béhoust

## Une population qui se renouvelle moins

- Un solde naturel positif depuis 1990
- Un solde migratoire positif important,

## Les composantes de l'évolution démographique



# 2. Etat des lieux : Population

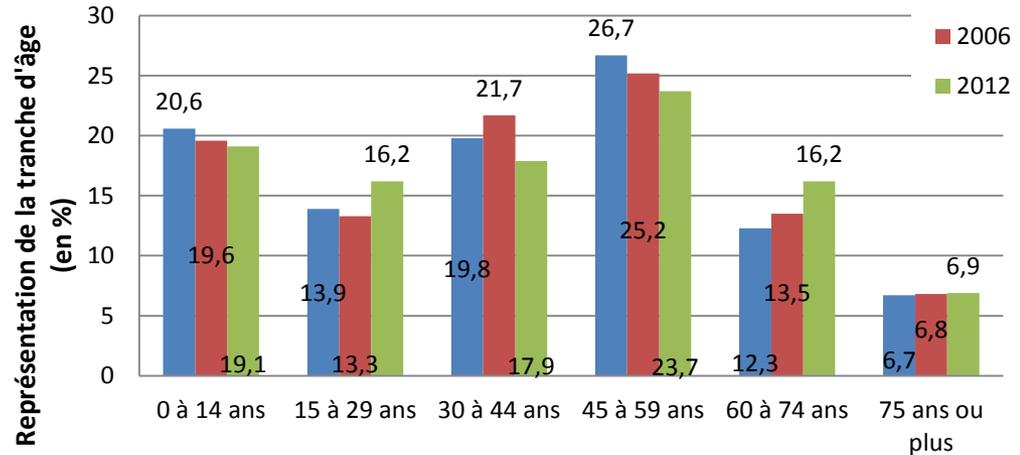
## Une population plutôt jeune

- Seulement 19% de plus de 60 ans pour 32,4% de moins de 30 ans,
- Néanmoins, une part élevée et des 45-59 ans en diminution depuis 1999,
- Tendance au vieillissement de la population

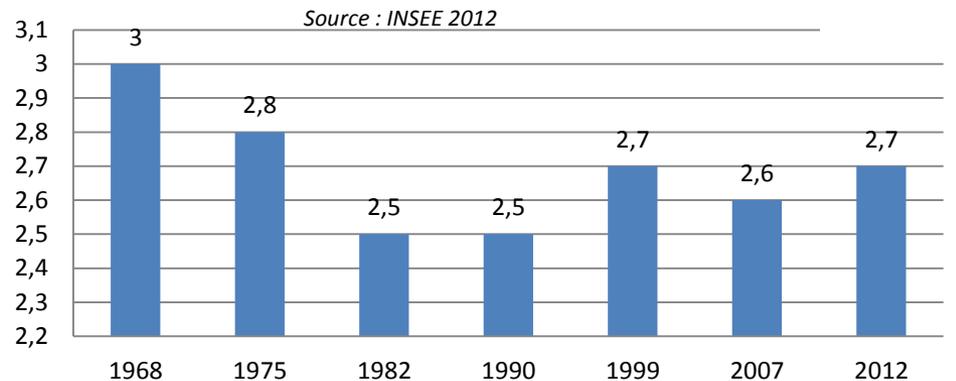
## Un desserrement de population

- Diminution progressive de la taille des ménages de 1968 à 1990 et puis augmentation depuis 1990. (liées à l'augmentation du nombre de logements et l'accueil de nouvelles familles sur la commune).

Evolution par grandes tranches d'âge de la population



Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale



# 2. Etat des lieux : Logements

## Une croissance continue du parc

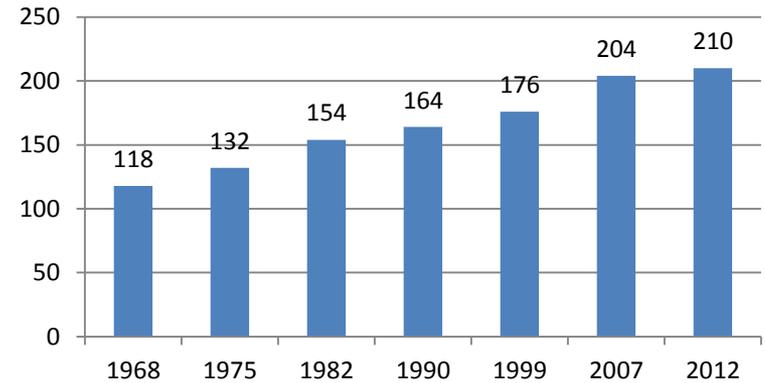
- Progression constante du parc entre 1968 et 2006,
- Ralentissement de la construction entre 2006 et 2012,
- 27% de logements construits depuis 1991,

## Un parc homogène

- 86,4 % de résidences principales,
- 100% de maisons,
- 86.40% de propriétaires,
- 71% de grands logements de 5 pièces ou plus.

**Une population relativement sédentaire** (73 % des habitants ont emménagé il y a plus de 5 ans)

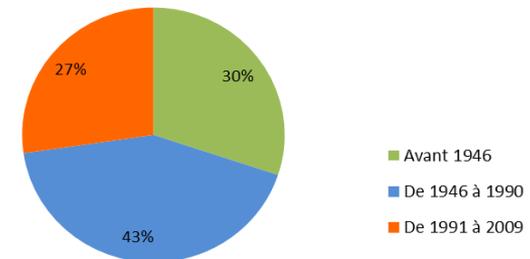
Evolution du nombre de logements (source : INSEE)



Commune de Béhoust

Epoques d'achèvement des résidences principales construites avant 2010 (source : INSEE)

Béhoust



# 2. Etat des lieux : Population active

**227 actifs en 2011**, caractérisés par :

- Un **taux d'emploi** (part des 15-64 ans ayant un emploi) **important** de 66.8% (68.4% dans les Yvelines),
- Un taux de concentration d'emploi qui diminue fortement (54,1 en 1999 et 34,7 en 2012), ce qui traduit le caractère très résidentiel du secteur
- Un **bon niveau de formation** avec 54,6% de la population active titulaire à minima du baccalauréat (56,1% dans les Yvelines).
- Une **part prédominante de salariés** : 76,6% pour seulement 13,7% d'employeurs et 9,7% d'indépendants,
- Une utilisation très forte du **véhicule personnel** pour se rendre au travail : 69,30%.

**Population active** (Source : INSEE)

(Données INSEE 2012)	Actifs / taux d'activité	Actifs ayant un emploi / taux d'emploi	Chômeurs / taux de chômage (au sens du recensement)
Hommes	129 soit 77,2%	123 soit 73,7%	6 soit 4,7%
Femmes	98 soit 62%	94 soit 59,5%	4 soit 4,1%
Ensemble	227 soit 69,8%	217 soit 66,8%	10 soit 4,4%

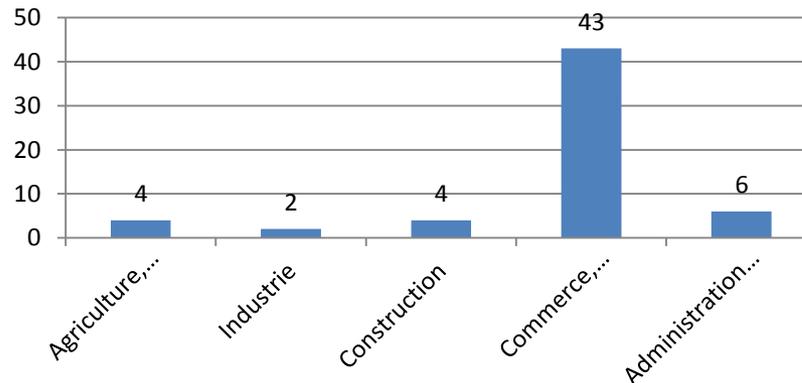
# 2. Etat des lieux : Activité économique et commerciale

Une activité économique peu développée :

- 59 établissements actifs en 2011 (part importante d'auto-entrepreneur)

Postes salariés par secteur d'activité en 2011 (source : INSEE)

Etablissements par secteur d'activité en 2012



Commune de Béhoust

Emploi sur le territoire (Source : INSEE)

	Emplois dans la zone		Indice de concentration d'emploi	
	1999	2011	1999	2011
<b>Béhoust</b>	83	76	37,7	28,9
<b>Yvelines</b>	497 657	539 663	83,1	84,3
<b>Île-de-France</b>	5 042 724	5 660 253	104,1	104,8

# 2. Etat des lieux : Equipements

Une offre en équipement public **en rapport avec la taille** de la commune :

- La mairie,
- Le logement communal
- Une école maternelle/primaire
- Un parc paysager,
- Une salle des fêtes polyvalente,
- L'église St-Hilaire,
- Un cimetière,
- Un court de tennis.



Commune de Béhoust

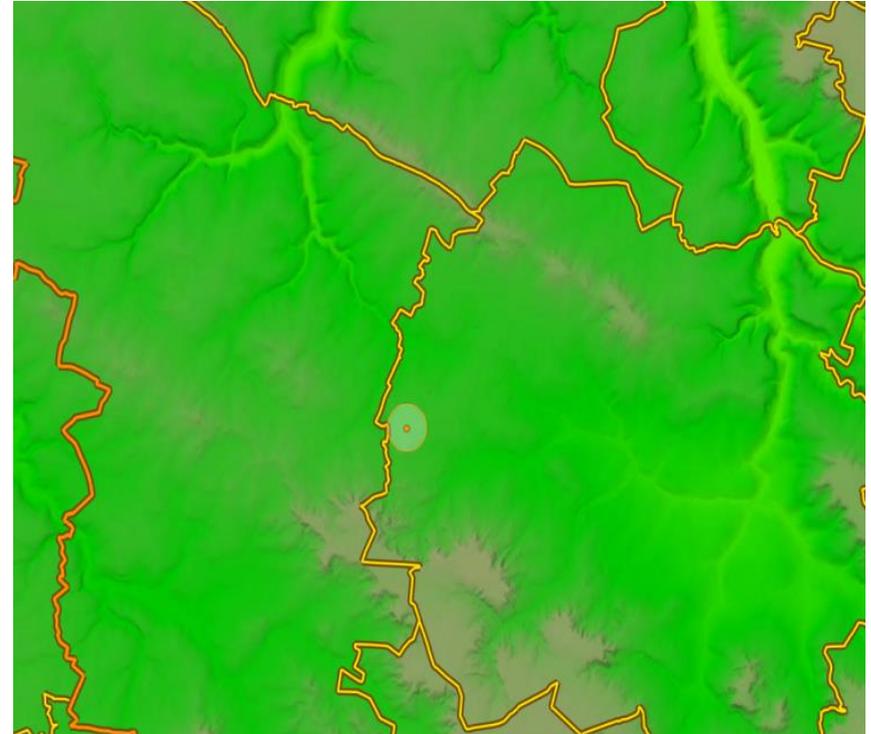
# Etat initial de l'environnement

# 1. Données naturelles : Topographie

Un relief marqué par un plateau faiblement vallonné en légère pente du sud vers le nord.

- Une altitude qui varie de 136 m à 113 m NGF

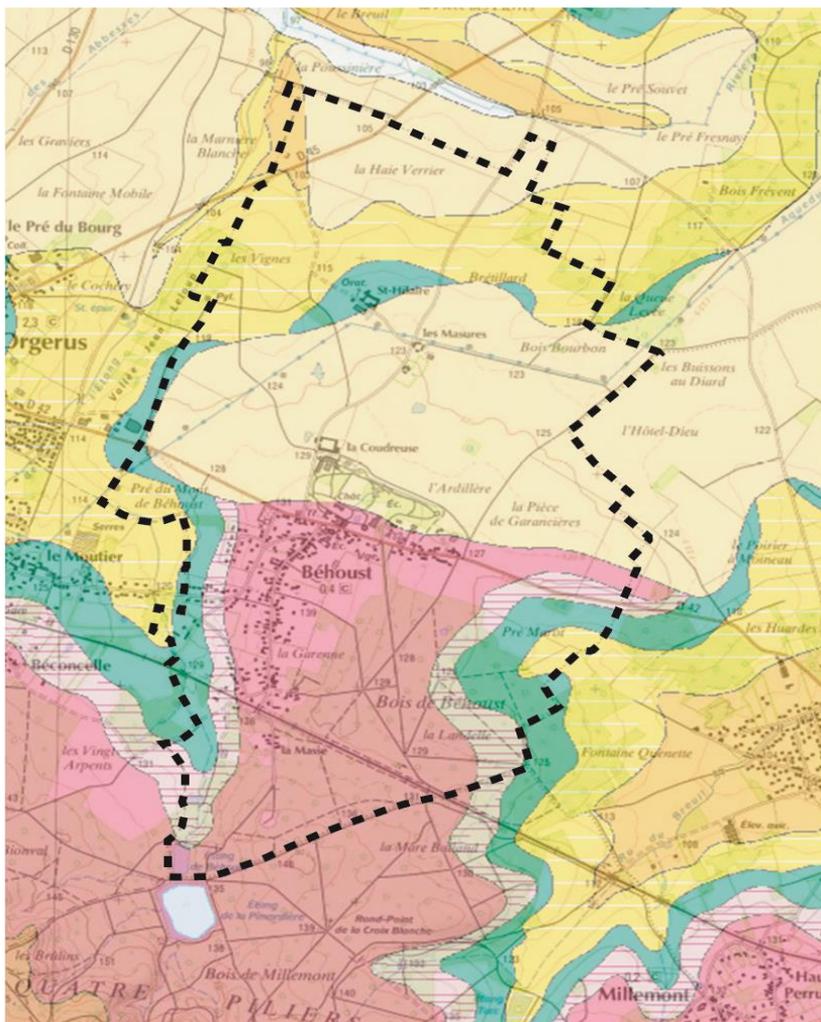
Une planéité du relief qui se traduit par un **paysage agricole très ouvert**, avec des cultures à perte de vue.



Commune de Béhoust



# 1. Données naturelles : géologie



Les grandes formations géologiques sur le territoire de Béhoust sont :

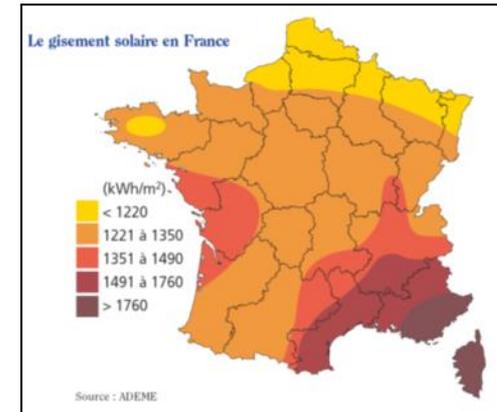
- **Des sables de Fontainebleau.** Ils couvrent la majeure partie de la moitié sud de la commune dont la quasi-totalité du village.
- **Des meulières de Montmorency**
- **Des limons de plateaux**
- **Des marnes ludiennes**
- **Des calcaires de Sannois et des argiles vertes**





# 1. Données naturelles : Ressources naturelles

**Gisement solaire** en région Ile-de-France compris entre 1220 et 1350 kWh/m<sup>2</sup>/an.

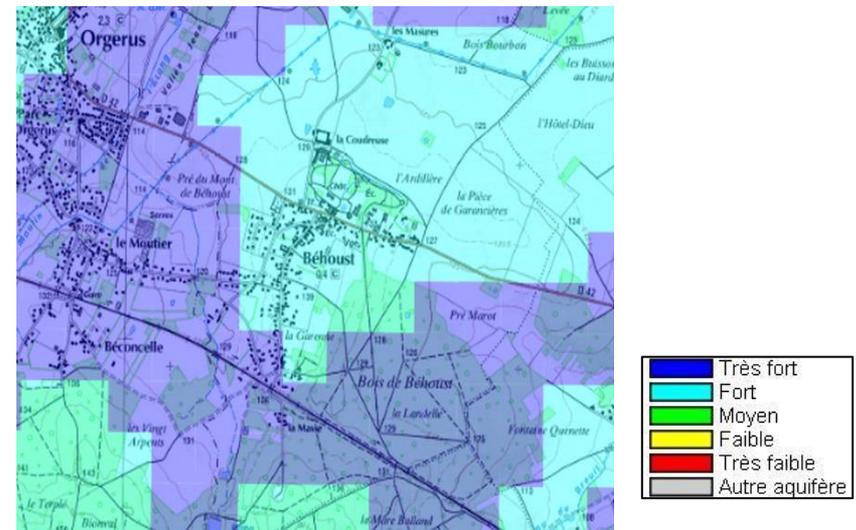


## Potentiel géothermique fort sur le village

*Cette ressource est majoritairement utilisée dans les grandes entités urbaines pour le chauffage urbain.*

A Béhoust, cette énergie renouvelable pourrait être utilisée pour le **chauffage par les particuliers** désireux d'agir en faveur de l'environnement, suivant la profondeur de la source et donc le coût de mise en œuvre.

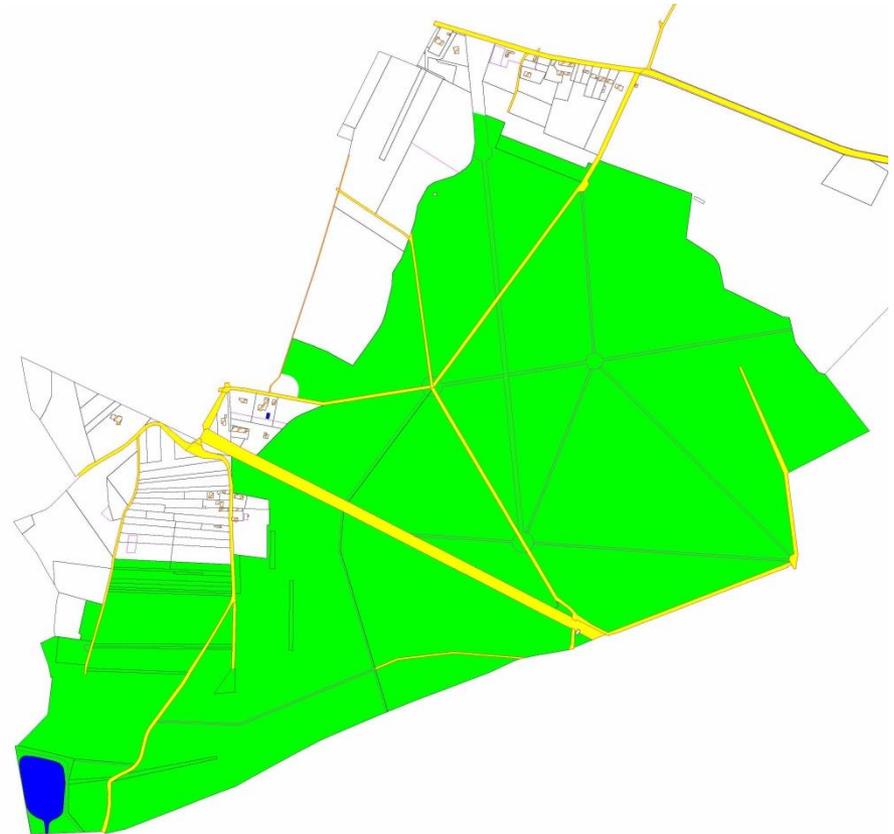
## Potentiel géothermique (Source : BRGM)



## 2. Patrimoine naturel : Espaces boisés

Béhoust est concerné par le périmètre de classement du massif de Rambouillet. Ainsi, une bande d'inconstructibilité d'au moins 50 mètres en lisière de forêt est exigée.

- Le bois de Béhoust au Sud, s'inscrit dans le cadre de la forêt des Quatre Piliers.
- Les bosquets d'arbres de dimensions réduites dispersés au milieu des champs de même essences que la forêt constituent des réserves à gibiers.

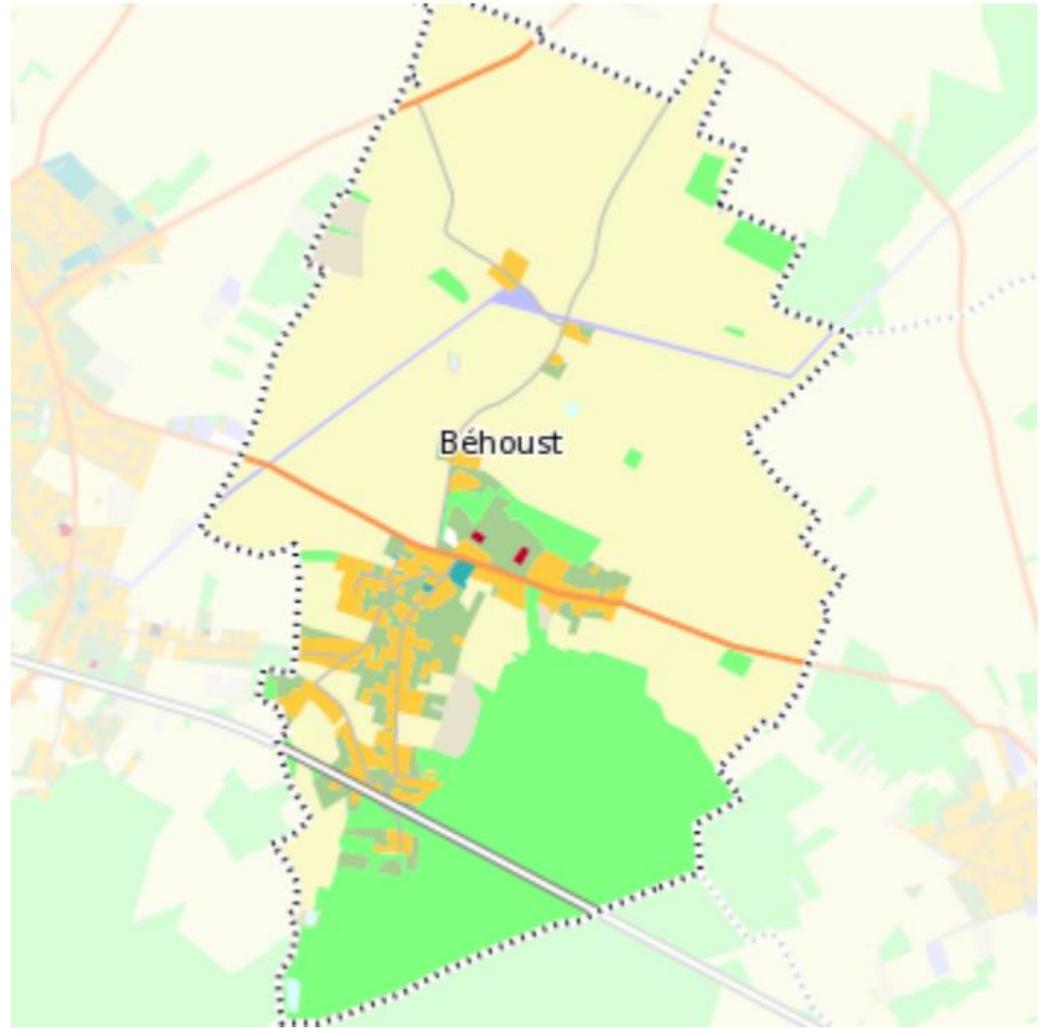


Commune de Béhoust

## 2. Patrimoine naturel : Espaces Agricoles

### 71,8% de terres agricoles à BEHOUST

Ce sont des espaces agricoles de grandes cultures. Compte tenu des modes d'exploitation actuels, la flore de ces espaces agricoles est pauvre en diversité et ne présente pas d'intérêt particulier.



Commune de Béhoust

# 2. Patrimoine naturel : Continuités écologiques

*La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue) qu'il s'agit de préserver ou de restaurer.*

## Objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique sur la commune :

La carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE révèle les éléments suivants sur le territoire de Béhoust :

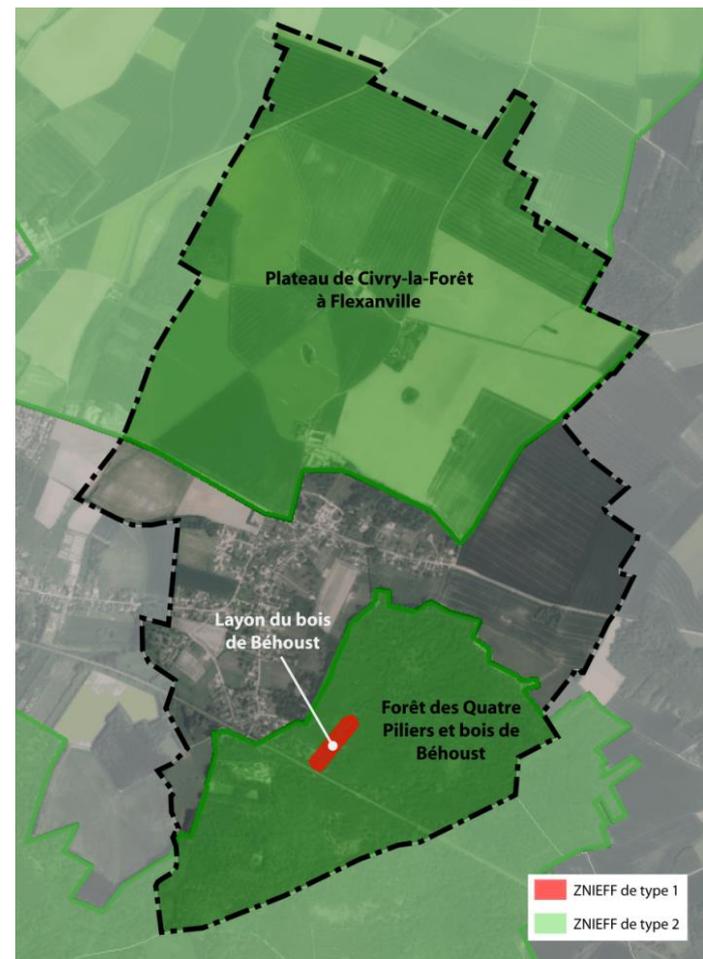
- La présence de deux importants réservoirs de biodiversité ; l'un dans la moitié Nord de la commune, l'autre au sud couvrant la forêt de Béhoust,
- La quasi absence de trame bleue,
- Un corridor fonctionnel diffus au sein du réservoir de biodiversité du Sud de la commune.



## 2. Patrimoine naturel : Les protections

*L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de protéger des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.*

- **La ZNIEFF de type 1 du layon du bois de Béhoust**, lande humide en mélange avec du molinion.
- **La ZNIEFF de type 2 de la forêt des Quatre Piliers et du bois de Béhoust**, grand massif forestier ,comprenant quelques zones humides.
- **La ZNIEFF de type 2 du plateau de Civry-la-Forêt à Flexanville**, vaste zone sur le plateau agricole où est implanté un ou plusieurs noyaux de population de chouette chevêche.

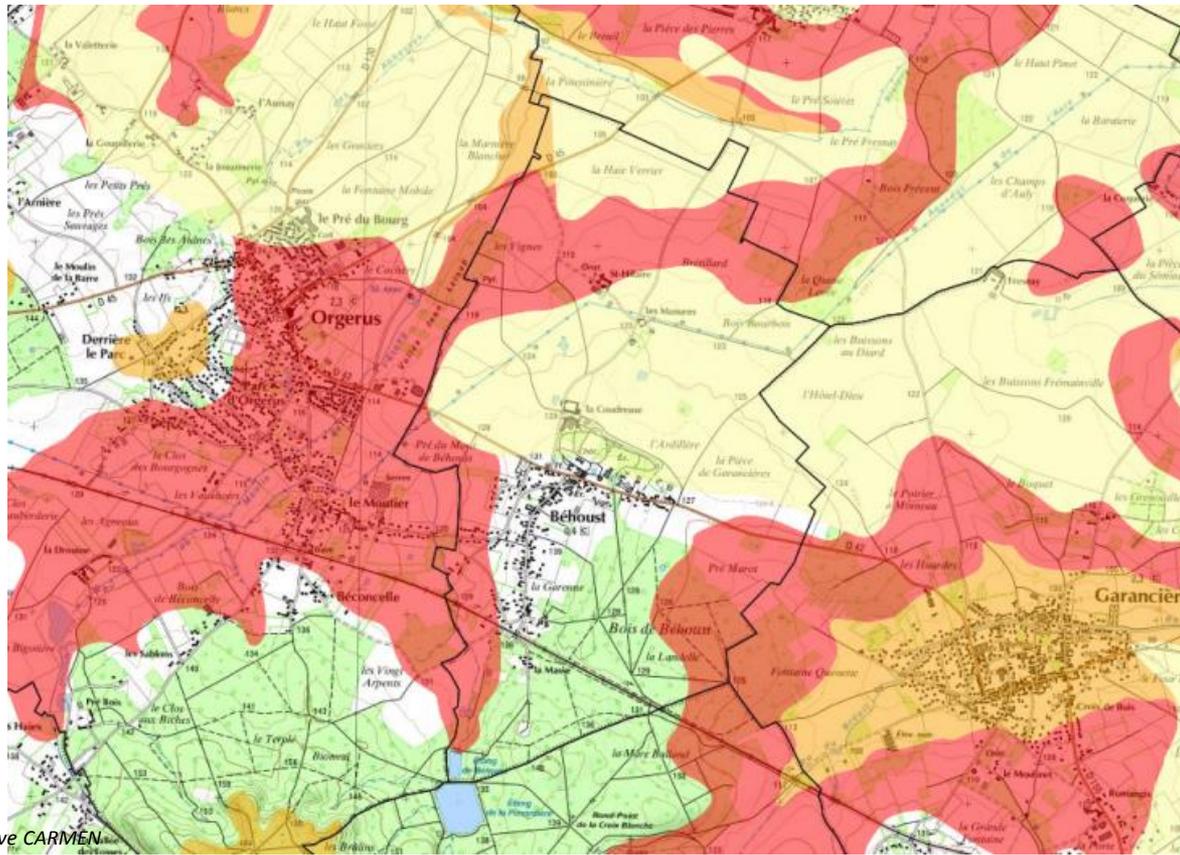


# 3. Risques et nuisances : Les risques naturels

Risques naturels :

- l'aléa retrait-gonflement des sols argileux, notamment à l'ouest du village,

Aléa retrait-gonflement des argiles (source : BRGM)



Carte interactive CARMEN

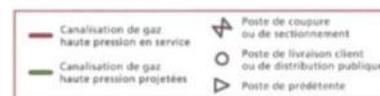
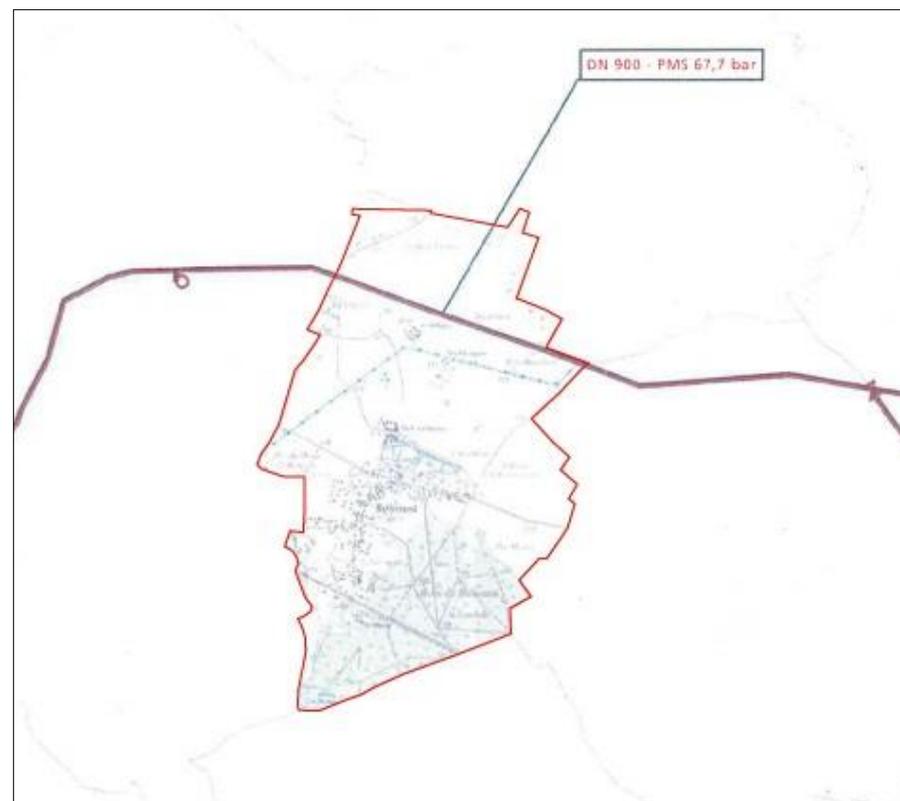
# 3. Risques et nuisances : Les risques technologiques

## Plan de localisation de la canalisation de gaz haute pression

(Source : GTRgaz)

Présence des risques technologiques suivants :

- **Risque d'exposition au plomb,**
- **Risque lié à l'amiante,**
- **Risque lié au transport de matières dangereuses** (présence d'une canalisation de gaz à haute pression).
- **Stockage souterrain de gaz:** Béhoust est incluse dans le périmètre de protection de 10km autour du site de stockage souterrain de gaz. Canalisation de gaz MONTOIR-BEYNES



# Orientations du PADD

# Les grands axes du PADD

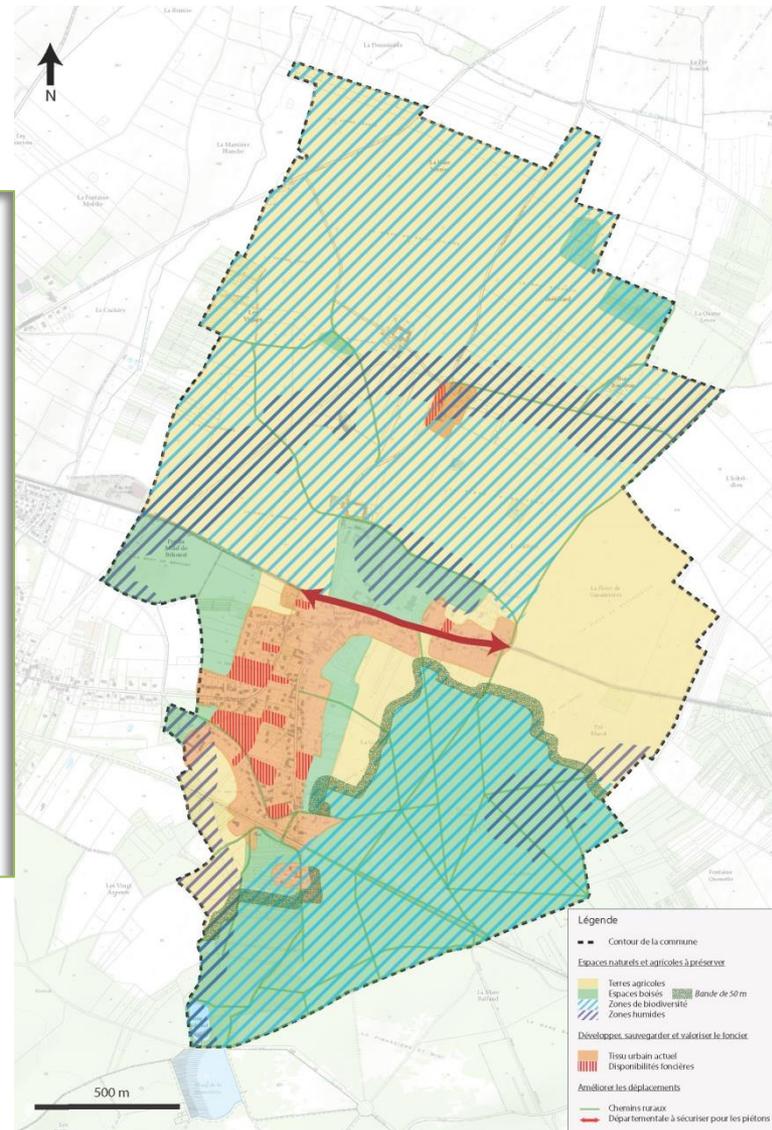
**1- Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain**

**2- Préserver la qualité du cadre de vie**

**3- Soutenir l'économie locale**

**4-Préserver l'environnement**

**5-Améliorer la mobilité et les déplacements**



# 1- Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain

## • MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

- ✓ La commune a un objectif de croissance démographique modérée de l'ordre de 15% sur une dizaine d'années.

## • DEVELOPPER ET DIVERSIFIER MODEREMENT L'OFFRE DE LOGEMENTS

- ✓ **Poursuivre une politique résidentielle attractive :**
  - En favorisant la diversité de l'habitat en autorisant l'urbanisation des terrains non bâtis dans le village, Rue de la Tuilerie et Rue de la Masse.
  - Par le changement de destination autorisé et la réhabilitation en logements dans les anciens corps de fermes.

## • LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- ✓ **réalisation d'un inventaire du foncier mobilisable :**
  - **Foncier encore disponible notamment les dents creuses ;** L'inventaire de l'ensemble de ces terrains non bâtis insérés dans le tissu constitué représente une surface d'environ **2,3 hectares**.
  - **Foncier identifié à vocation agricole ou naturelle au MOS 2012 et situé au sein de l'espace urbanisé ;** Ces espaces mobilisables dans le cadre du présent PLU représentent une surface de l'ordre de **3 hectares**.
  - **Les projections de constructibilité à horizon 10/12 ans** peuvent être évaluées à une quarantaine de logements soit un rythme de construction de l'ordre de 4 par an. (Rétention foncière de 40% Horizon 10 ans)
  - **Pas de modification des contours du village ; Le potentiel de l'urbanisation est inséré dans le village aggloméré.**
- ✓ **Les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont donc pris en compte puisque l'enjeu d'augmenter l'offre de logements se traduit sans extension des limites du village.**

## 2- Préserver la qualité du cadre de vie

### • **PRESERVER LE CADRE RURAL ET AGRICOLE DU VILLAGE**

- ✓ La commune a la volonté de conserver la majorité des espaces agricoles, à l'exception de quelques parcelles (difficilement exploitables ou non exploitées) insérées dans le village qui pourraient permettre d'assurer une meilleure continuité de l'espace urbanisé.

### • **PROTEGER LE PATRIMOINE RURAL ET ANCIEN**

- ✓ Couverture de l'ensemble du village ancien par le périmètre de protection de 500 m lié au Château de Béhoust et à son parc.
- ✓ Ce patrimoine rural ancien fera l'objet de mesures de protection dans le règlement afin d'encadrer tous les travaux de rénovation ou d'extension de ce bâti. Les nouvelles constructions devront s'intégrer et s'harmoniser avec les constructions existantes.

### • **MAINTENIR LE CARACTERE RESIDENTIEL PAYSAGER**

- ✓ Prévoir une couverture végétale importante (aménagement de jardin, plantation d'arbres à grand développement et de haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité ;
- ✓ Fixer des prescriptions pour maintenir et améliorer la qualité des clôtures et prévoir un traitement végétal entre la construction et la rue ;
- ✓ Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements ;
- ✓ Les franges de l'urbanisation doivent être réservées aux espaces verts afin de garantir une transition harmonieuse avec les zones naturelles environnantes

### • **PRESERVER LE FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS**

- ✓ L'objectif de la commune est de préserver et d'assurer le fonctionnement de ces équipements publics et sportifs. L'accroissement de la population permettra de maintenir un effectif suffisant de certains équipements dont l'école.

## 3- Soutenir l'économie locale

### • **PRESERVER ET VALORISER L'ECONOMIE AGRICOLE**

- ✓ Préservation de l'espace, du paysage et de l'activité agricole. La commune adoptera une réglementation en faveur de la conservation de ces espaces et à la préservation de la qualité du paysage en encadrant les possibilités d'implantation des constructions nécessaires aux exploitations.
- ✓ Réflexion sur le devenir du patrimoine bâti agricole. C'est pourquoi, la commune souhaite permettre une diversification de l'activité agricole notamment en autorisant, pour certains corps de ferme, un changement de destination.

### • **ACCOMPAGNER L'INITIATIVE COMMERCIALE ET ECONOMIQUE**

- ✓ La commune est favorable à toute implantation de services, entreprises, commerces de proximité susceptibles de permettre la création de nouveaux emplois sur le territoire.

### • **INCITER AU DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

- ✓ Pour renforcer l'attractivité du territoire, il est important de mettre en place des réseaux de communication performants pour notamment favoriser le télé-travail.
- ✓ Le développement de ces réseaux est porté par le département des Yvelines qui permettra prochainement l'accès à la fibre à échéance 2020 aux habitants et aux entreprises.

## 4-Préserver l'environnement

- **CONFIRMER LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES ESPACES BOISES CONSTITUANT LA TRAME VERTE**
  - ✓ Tous ces espaces doivent bénéficier de protections adaptées à leur localisation et à leur usage. La forêt des quatre piliers est un site porteur d'enjeux forts en termes de biodiversité ; sa protection en EBC est maintenue.
- **PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LES MOUILLÈRES CONSTITUANT LA TRAME BLEUE**
  - ✓ Le zonage et le règlement permettront de mettre en place des mesures de conservation qui permettront le maintien de la biodiversité.
- **TRAITER LES FRANGES DE L'URBANISATION**
  - ✓ Favoriser des traitements paysagers et des espaces de pleine terre pour que la transition se fasse de manière douce et naturelle.
- **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES SUR LE TERRITOIRE**
  - ✓ Les retraits-gonflements des sols argileux et les zones humides. Il conviendra d'adapter les fondations et la structure des bâtiments et éviter les infiltrations d'eau.
  - ✓ Les zones humides sont classées en zone naturelle afin d'éviter leur dégradation. Aucune construction ne pourra donc être faite sur ces zones.
- **FAVORISER LES DÉMARCHES ENVIRONNEMENTALES**
  - ✓ Encourager la rénovation thermique des bâtiments les plus anciens,
  - ✓ Encourager et inciter à l'implantation de système d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques, panneaux solaires photovoltaïques),
  - ✓ Mieux gérer les ressources en eau en limitant l'imperméabilisation et en favorisant l'infiltration ou la récupération des eaux à la parcelle ,
  - ✓ encourager et sensibiliser au tri sélectif des déchets,
  - ✓ Préserver la biodiversité présente sur la commune

# 5-Améliorer la mobilité et les déplacements

- **POURSUIVRE LES ACTIONS DE RÉFECTION DE LA VOIRIE**

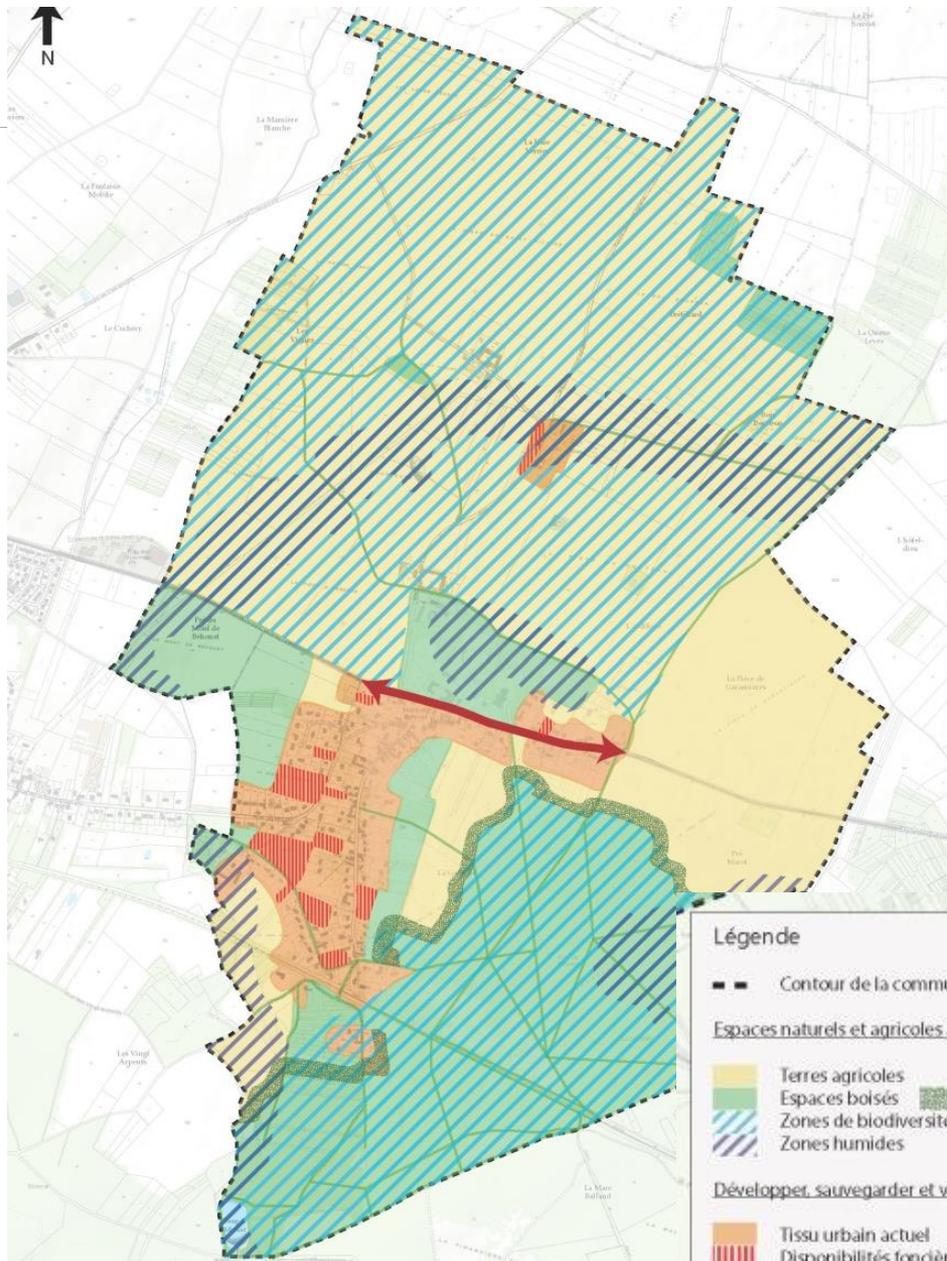
- ✓ La départementale est l'axe principal de la ville et où la circulation est importante. La commune sollicitera le conseil départemental pour l'aménagement de trottoirs afin d'assurer la sécurité des piétons.

- **RENDRE LE RÉSEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN PLUS ATTRACTIF**

- ✓ 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.

- **VALORISER LE RÉSEAU DE PROMENADES**

- ✓ Ce réseau de cheminements doit être valorisé et les chemins ruraux pourront constituer de véritables itinéraires de promenades à travers la commune. Pour cela, une signalisation plus importante sera mise en place pour les signaler. Une carte des différents itinéraires pourrait être mise en place par exemple.



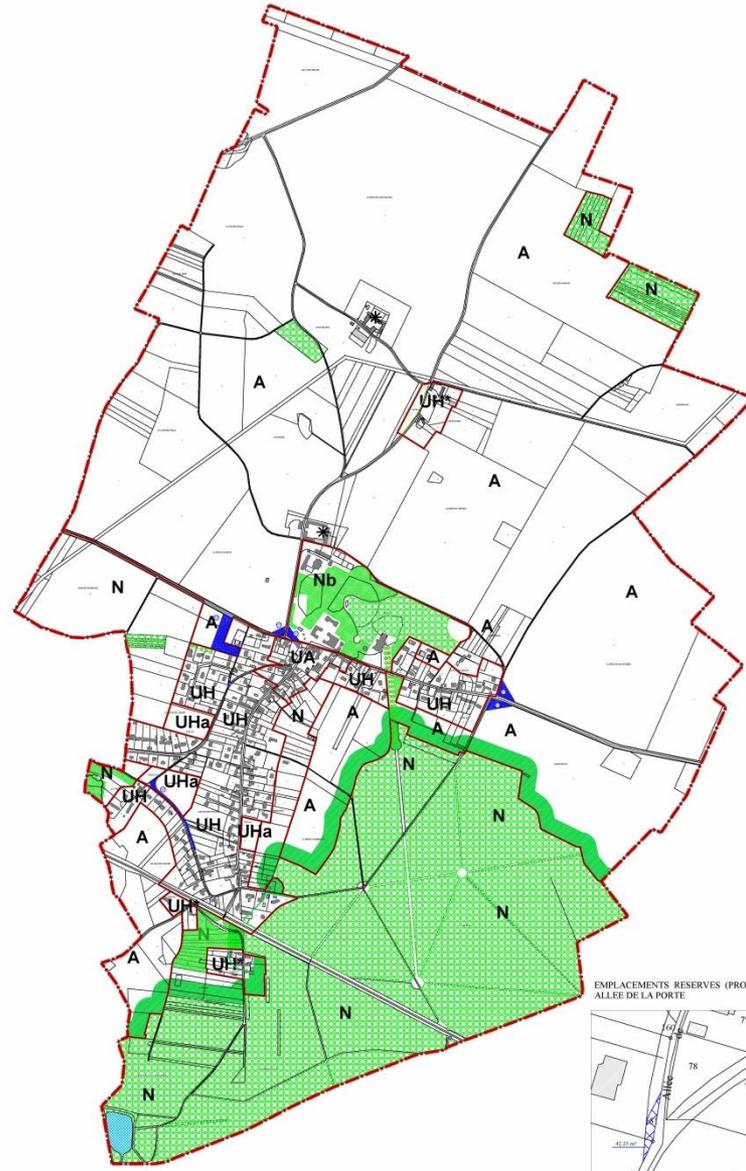
**Légende**

- Contour de la commune
- Espaces naturels et agricoles à préserver**
  - Terres agricoles
  - Espaces boisés
  - Zones de biodiversité
  - Zones humides
- Développer, sauvegarder et valoriser le foncier**
  - Tissu urbain actuel
  - Disponibilités foncières
- Améliorer les déplacements**
  - Chemins ruraux
  - Départementale à sécuriser pour les piétons

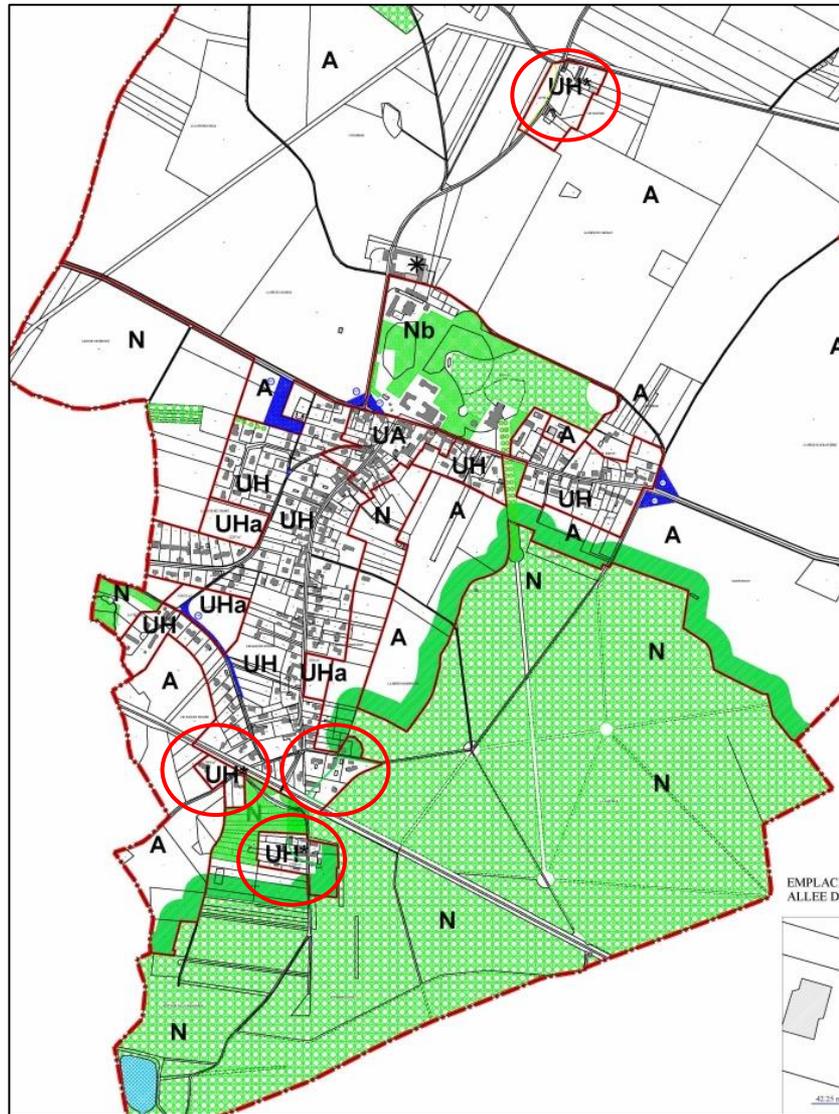
# Le projet réglementaire

- **Projet du plan de zonage**
- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation**
- **Le projet de règlement**

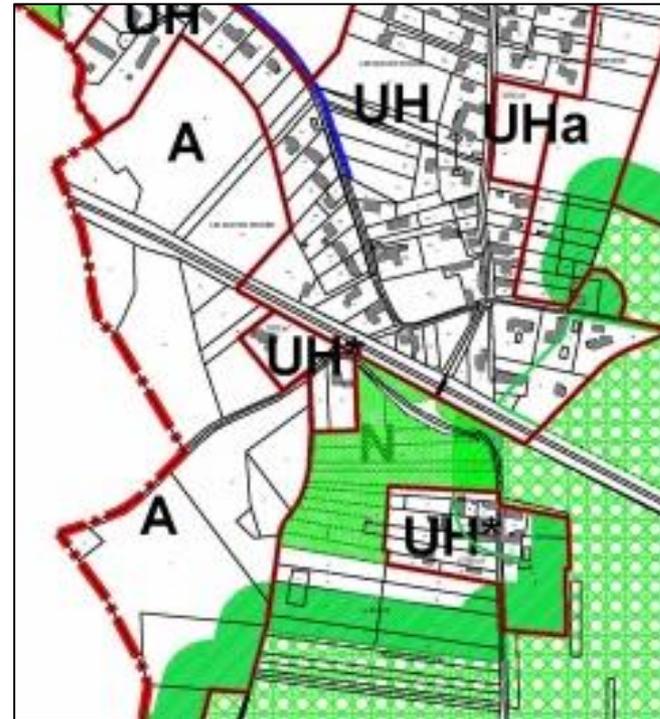
# Le projet de zonage



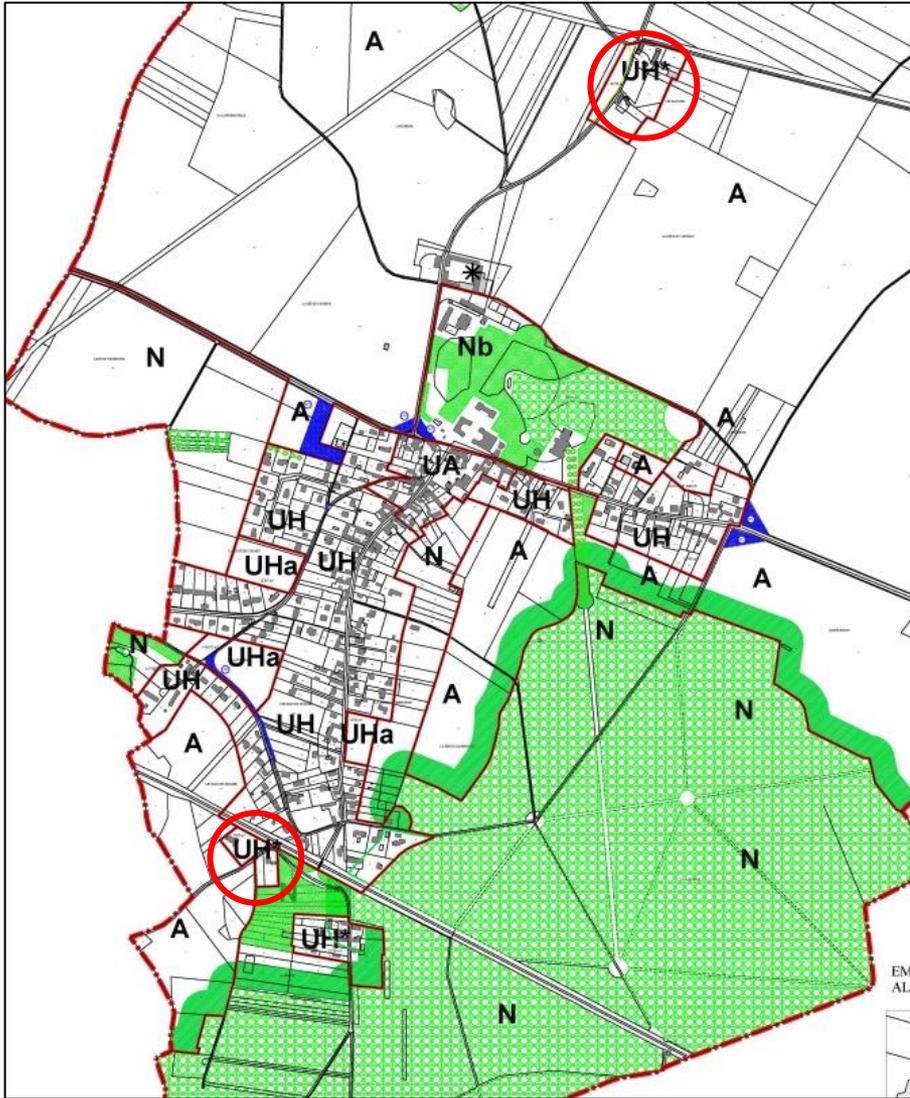
# Le projet de zonage – Les zones NB



**Suppression des zones NB :**  
Terrains aujourd'hui viabilisés  
et construits → UH

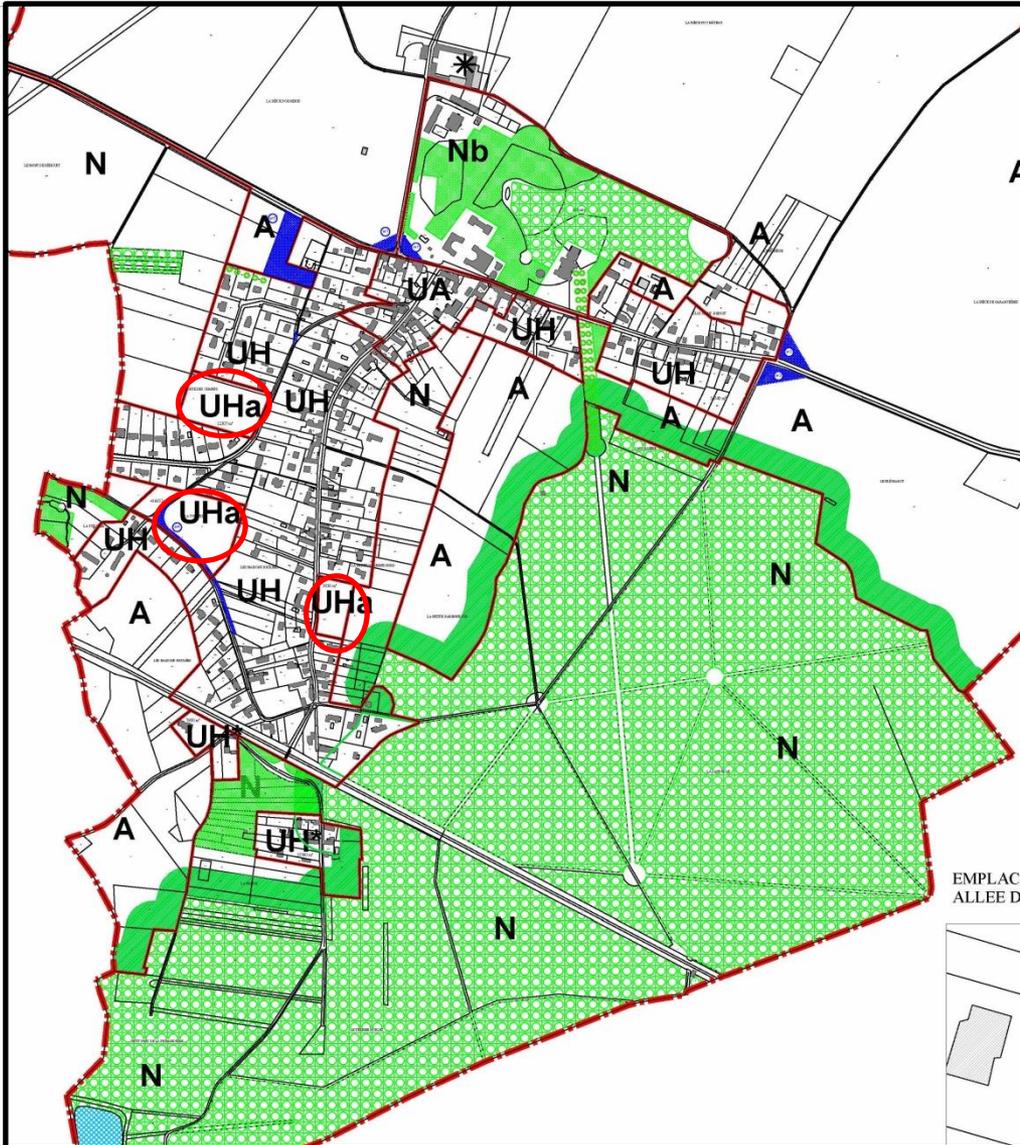


# Le projet de zonage – Création d'un secteur UH\*



**Création d'un secteur UH\*** pour 2 secteurs classés en zone NB. Secteurs aujourd'hui bâtis mais assainissement individuel.

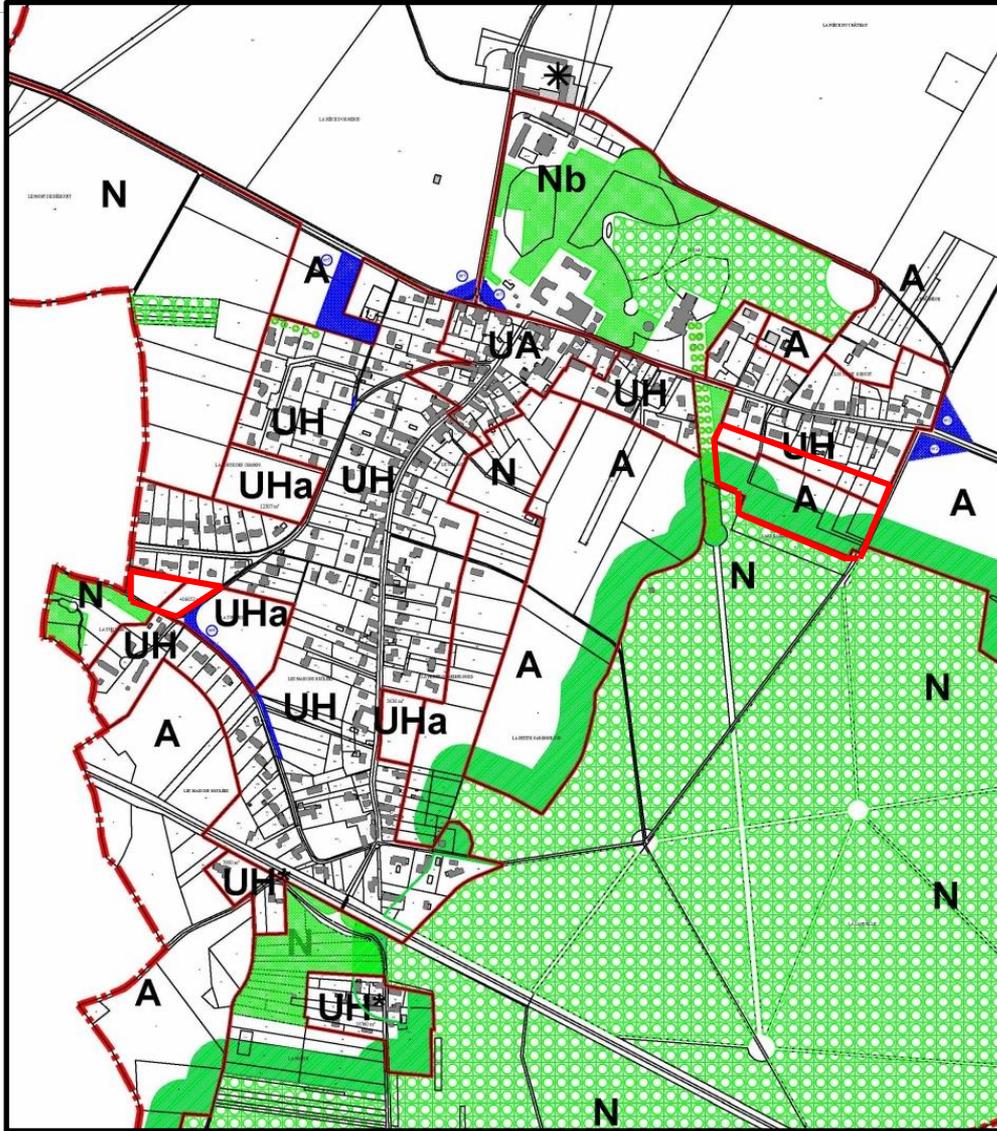
# Le projet de zonage – Création d'un secteur UHa



- **Création d'un secteur UHa** – Secteurs de la commune où l'urbanisation et la constructibilité est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



# Le projet de zonage – Le devenir des zones NA



## Secteur de la Tuilerie :

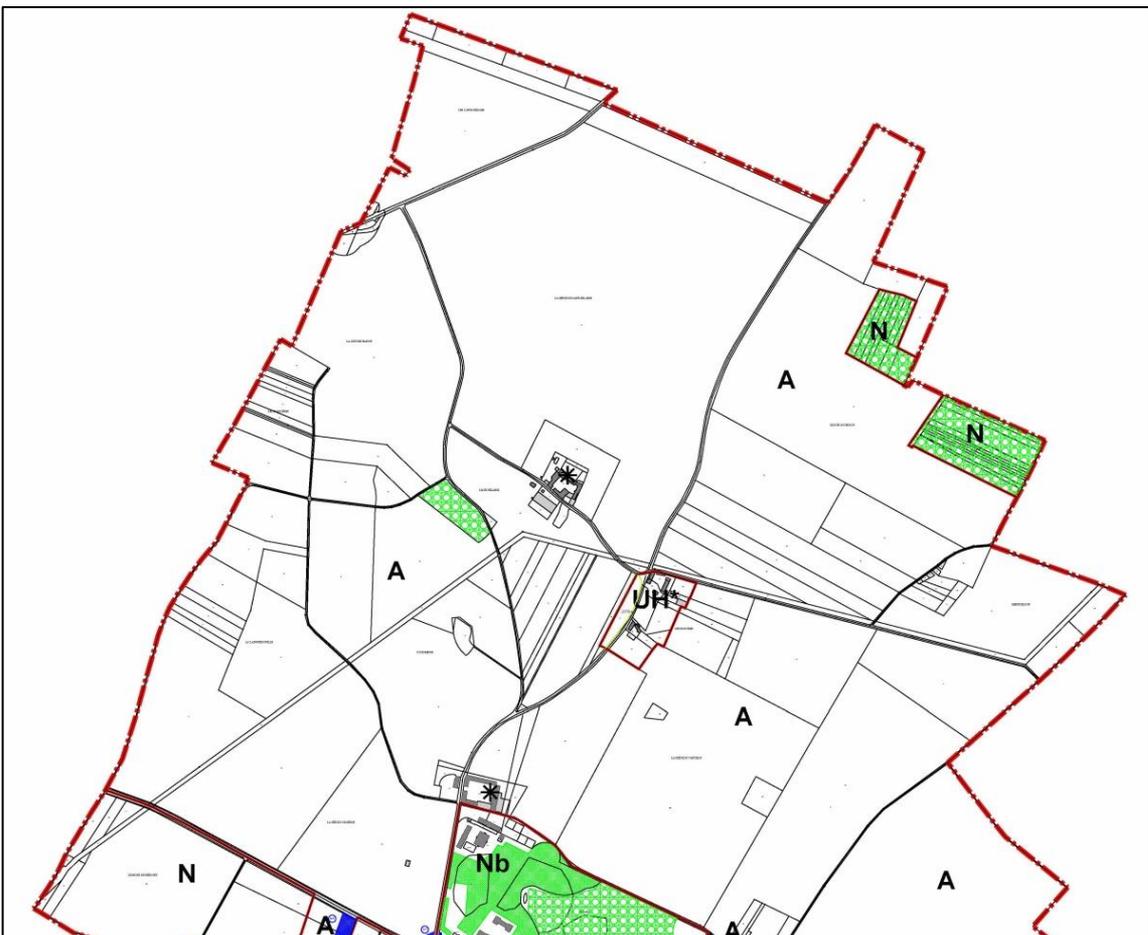
Intégration pour partie en zone UH – Fond de terrain en zone N

## Secteur Nord :

Réintégration en grande partie en zone A – Le fond des terrains bâtis classé en zone UH

# Le projet de zonage – A et N

- Instauration d'étoiles sur les fermes afin d'autoriser le changement de destination
- Extension de UH\* en lieu et place de NB et NC dans le secteur des Masures (terrains viabilisés).





# Le règlement du POS (Synthèse)

	UA	UH	UM	NA	NB	NC	ND
<b>Art 1 : Occupations du sol admises</b>	Habitations Equipements publics Commerces<400m <sup>2</sup> Restaurants Artisanat Activités non polluantes	Habitations Restaurants<250m <sup>2</sup> Artisanat<250m <sup>2</sup> Activités non polluantes <250m <sup>2</sup>	Constructions, installations liées aux activités ferroviaires	Habitations Equipements publics	Habitations	Constructions, installations directement liées aux activités agricoles (dont ICPE) Constructions liées aux équipements d'infrastructure Installations d'amélioration de l'environnement<500m <sup>2</sup> Constructions agricoles à proximité immédiates de bâtiments agricoles	Extensions mesurées des bâtiments existants Constructions liées aux équipements d'infrastructure Installations d'amélioration de l'environnement <500m <sup>2</sup> Constructions agricoles à proximité immédiates de bâtiments agricoles En NDa : équipements sportifs En NDb : habitations, hôtellerie, bureaux, usage culturel, sportif, stationnement
<b>Art 5 : Superficie des terrains</b>	400 m <sup>2</sup> 1000 m <sup>2</sup> en cas de division ou de lotissement	1200 m <sup>2</sup> avec largeur>20m 1500 m <sup>2</sup> en cas de division ou de lotissement	Sans objet	Sans objet	2000m <sup>2</sup>	Sans objet	NDb : 122.000m <sup>2</sup>
<b>Art 6 : Implantations / voies</b>	A l'alignement En recul avec mur à l'alignement pour les parcelles de plus de 10m de large	Recul>5m	Recul>5m	Sans objet	RD : Recul>10m Autres voies : recul>6m	RD : Recul>10m Autres voies : recul>6m	RD : Recul>10m Autres voies : recul>6m
<b>Article 7 : Implantations / limites séparatives</b>	En limite dans une bande de 10m En retrait au-delà, avec retrait>H avec minimum 4m (2.5m en absence de baie principale)	Retrait>H (égout) avec minimum 8m (2.5m en absence de baie principale)	Constructions annexes autorisées en limite	Sans objet	Retrait>H (égout) avec minimum 8m	Retrait>H (égout) avec minimum 6m	Retrait>H (égout) avec minimum 6m
<b>Article 8 : implantation sur une même propriété</b>	Obligation de contiguïté pour les bâtiments d'habitation Autre destination : retrait>4m	Obligation de contiguïté pour les bâtiments d'habitation Autre destination : retrait>4m	Retrait>H (égout)	Sans objet	Obligation de contiguïté pour les bâtiments d'habitation Autre destination : retrait>4m	retrait>4m	retrait>4m
<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	Sans objet	25%	Sans objet	Sans objet	15%	Sans objet	Sans objet
<b>Art 10 : Hauteur max</b>	12m (correspondant à R+1+c)	12m (correspondant à R+1+c)	12m	Sans objet	12m	Constructions agricoles : 12m Autres destinations : 9m	12m
<b>Art 12 : Stationnement des véhicules</b>	Hab<200m <sup>2</sup> : 2 pl/100m <sup>2</sup> - Hab>200m <sup>2</sup> : 1 pl/50m <sup>2</sup> Bureaux, 60% SHON Commerces : 60% SHON	Hab<200m <sup>2</sup> : 2 pl/100m <sup>2</sup> - Hab>200m <sup>2</sup> : 1 pl/50m <sup>2</sup> Bureaux, 60% SHON Commerces : 60% SHON					
<b>Art 13 : Espaces libres et plantations</b>	Maintien ou remplacement des plantations existantes	Maintien ou remplacement des plantations existantes En cas de lotissement : 15% d'espaces paysager minimum	Maintien ou remplacement des plantations existantes	Sans objet	Maintien ou remplacement des plantations existantes	Maintien ou remplacement des plantations existantes	Maintien ou remplacement des plantations existantes par des plantations équivalentes
<b>Art 14 : COS</b>	0,4	0,25	Sans objet	Sans objet	0,15	Sans objet	Sans objet

# Les règles projetées (Synthèse)

	UA	UH Comprenant UH* et UHa	A	N Comprenant un secteur Nb
<b>Art 1 : Occupations du sol interdites</b>	Industries Entrepôt, Bâtiment agricole Toute nouvelle activité nuisante (acoustique ou olfactive) Commerces > 400m <sup>2</sup>	Industries Entrepôt, Bâtiment agricole Artisanat < 250m <sup>2</sup> Activités non polluantes < 250m <sup>2</sup> Commerces < 250m <sup>2</sup>	Toute construction non directement liée à l'activité agricole.	Toute construction nouvelle à l'exception : Extension mesurée des bâtiments existants (20%) Constructions liées aux équipements d'infrastructure Installations d'amélioration de l'environnement < 500m <sup>2</sup> Constructions agricoles à proximité immédiates de bâtiments agricoles
<b>Art 6 : Implantations / voies</b>	A l'alignement En recul avec mur à l'alignement pour les parcelles de plus de 10m de large	Construction nouvelle : Recul > 5m Extension des constructions autorisées qq soit leur implantation	RD : Recul > 10m Autres voies : recul > 6m	RD : Recul > 10m Autres voies : recul > 6m
<b>Article 7 : Implantations / limites séparatives</b>	En limite dans une bande de 10m En retrait au-delà, avec retrait > H avec minimum 4m (2.5m en absence de baie principale)	Retrait > H (égout) avec minimum 8m (2.5m en absence de baie principale) Annexes : construction en limite autorisée si hauteur < 3.50m	Retrait > H (égout) avec minimum 6m	Retrait > H (égout) avec minimum 6m
<b>Article 8 : implantation sur une même propriété</b>	Pas de règles	Habitation : Distance de 16m en cas de baies, 10m sans baie Annexes : accollement possible  Autre destination : retrait > 4m	retrait > 4m	retrait > 4m
<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	30% y compris annexe	UH, UHa : 15% + 5% pour les annexes Piscines non couvertes : non comptabilisées UH* : 10%	Sans objet	Sans objet
<b>Art 10 : Hauteur max</b>	10m (correspondant à R+1+c) Dépassement de la hauteur possible si extension bâtiment existant	9m (correspondant à R+C) Dépassement de la hauteur possible si extension bâtiment existant Si toiture terrasse : acrotère à 4m	Constructions agricoles : 12m Autres destinations : 9m au faitage et R+C	12m
<b>Art 12 : Stationnement des véhicules</b>	2 places/logt et Habitation > 200m <sup>2</sup> : 1 places/50m <sup>2</sup> - <b>Règle s'applique pour amgt avec ou sans extension</b> Autres destinations : idem POS	2 places/logt et Habitation > 200m <sup>2</sup> : 1 places/50m <sup>2</sup> - <b>Règle s'applique pour amgt avec ou sans extension</b> Autres destinations : idem POS	2 places/logt et Habitation > 200m <sup>2</sup> : 1 places/50m <sup>2</sup> -	
<b>lArt 13 : Espaces libres et plantations</b>	Maintien ou remplacement des plantations existantes	50% d'espace vert de pleine terre minimum Maintien ou remplacement des plantations existantes	Maintien ou remplacement des plantations existantes	Maintien ou remplacement des plantations existantes par des plantations équivalentes

# Les évolutions règlementaires de la zone UA

## POS

	UA
<b>Art 1 : Occupations du sol admises</b>	Habitations Equipements publics Commerces < 400m <sup>2</sup> Restaurants Artisanat Activités non polluantes
<b>Art 5 : Superficie des terrains</b>	400 m <sup>2</sup> 1000 m <sup>2</sup> en cas de division ou de lotissement
<b>Art 6 : Implantations / voies</b>	A l'alignement En recul avec mur à l'alignement pour les parcelles de plus de 10m de large
<b>Article 7 : Implantations / limites séparatives</b>	En limite dans une bande de 10m En retrait au-delà, avec retrait > H avec minimum 4m (2.5m en absence de baie principale)
<b>Article 8 : Implantation sur une même propriété</b>	Obligation de contiguïté pour les bâtiments d'habitation Autre destination : retrait > 4m
<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	Sans objet
<b>Art 10 : Hauteur max</b>	12m (correspondant à R+1+c)
<b>Art 12 : Stationnement des véhicules</b>	Hab < 200m <sup>2</sup> : 2 pl/100m <sup>2</sup> - Hab > 200m <sup>2</sup> : 1 pl/50m <sup>2</sup> Bureaux, 60% SHON Commerces : 60% SHON
<b>Art 13 : Espaces libres et plantations</b>	Maintien ou remplacement des plantations existantes
<b>Art 14 : COS</b>	0,4

## PROJET PLU

	UA
<b>Art 1 : Occupations du sol interdites</b>	Industries Entrepôt, Bâtiment agricole Toute nouvelle activité nuisante (acoustique ou olfactive) Commerces > 400m <sup>2</sup>
<b>Art 6 : Implantations / voies</b>	A l'alignement En recul avec mur à l'alignement pour les parcelles de plus de 10m de large
<b>Article 7 : Implantations / limites séparatives</b>	En limite dans une bande de 10m En retrait au-delà, avec retrait > H avec minimum 4m (2.5m en absence de baie principale)
<b>Article 8 : implantation sur une même propriété</b>	Pas de règles
<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	30% y compris annexe
<b>Art 10 : Hauteur max</b>	10m (correspondant à R+1+c) Dépassement de la hauteur possible si extension bâtiment existant
<b>Art 12 : Stationnement des véhicules</b>	2 places/logt et Habitation > 200m <sup>2</sup> : 1 places/50m <sup>2</sup> - <b>Règle s'applique pour amgt avec ou sans extension</b> Autres destinations : idem POS
<b>Art 13 : Espaces libres et plantations</b>	Maintien ou remplacement des plantations existantes

# Les évolutions règlementaires de la zone UH

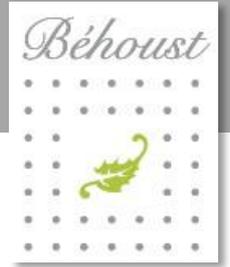
POS

	UH
<b>Art 1 : Occupations du sol admises</b>	Habitations Restaurants<250m <sup>2</sup> Artisanat<250m <sup>2</sup> Activités non polluantes <250m <sup>2</sup>
<b>Art 5 : Superficie des terrains</b>	1200 m <sup>2</sup> avec largeur>20m 1500 m <sup>2</sup> en cas de division ou de lotissement
<b>Art 6 : Implantations / voies</b>	Recul>5m
<b>Article 7 : Implantations / limites séparatives</b>	Retrait>H (égout) avec minimum 8m (2.5m en absence de baie principale)
<b>Article 8 : implantation sur une même propriété</b>	Obligation de contiguïté pour les bâtiments d'habitation Autre destination : retrait>4m
<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	25%
<b>Art 10 : Hauteur max</b>	12m (correspondant à R+1+c)
<b>Art 12 : Stationnement des véhicules</b>	Hab<200m <sup>2</sup> : 2 pl/100m <sup>2</sup> - Hab>200m <sup>2</sup> : 1 pl/50m <sup>2</sup> Bureaux, 60% SHON Commerces : 60% SHON
<b>Art 13 : Espaces libres et plantations</b>	Maintien ou remplacement des plantations existantes En cas de lotissement : 15% d'espaces paysager minimum
<b>Art 14 : COS</b>	0,25

	UH Comprenant UH* et UHa
<b>Art 1 : Occupations du sol interdites</b>	Industries Entrepôt, Bâtiment agricole Artisanat<250m <sup>2</sup> Activités non polluantes <250m <sup>2</sup> Commerces <250m <sup>2</sup>
<b>Art 6 : Implantations / voies</b>	Construction nouvelle :Recul>5m Extension des constructions autorisées qq soit leur implantation
<b>Article 7 : Implantations / limites séparatives</b>	Retrait>H (égout) avec minimum 8m (2.5m en absence de baie principale) Annexes : construction en limite autorisée si hauteur <3.50m
<b>Article 8 : implantation sur une même propriété</b>	Habitation : Distance de 16m en cas de baies, 10m sans baie Annexes : accollement possible Autre destination : retrait>4m
<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	UH, UHa : 15% + 5% pour les annexes Piscines non couvertes : non comptabilisées UH* : 10%
<b>Art 10 : Hauteur max</b>	9m (correspondant à R+C) Dépassement de la hauteur possible si extension bâtiment existant Si toiture terrasse : acrotère à 4m
<b>Art 12 : Stationnement des véhicules</b>	2 places/logt et Habitation>200m <sup>2</sup> : 1 places/50m <sup>2</sup> - <b>Règle s'applique pour amgt avec ou sans extension</b> Autres destinations : idem POS
<b>Art 13 : Espaces libres et plantations</b>	50% d'espace vert de pleine terre minimum Maintien ou remplacement des plantations existantes

PROJET PLU

Commune de Béhoust



# Élaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme (PLU)

Merci de votre attention