

Département des Yvelines **BEHOUST**



PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Notice explicative

Mars 2017

1.1. LES DOCUMENTS PRESENTES DANS LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

1° - Le dossier d'enquête publique comporte la décision par laquelle le PLU est dispensé d'évaluation environnementale.

2° - La note de présentation est présentée au chapitre 2.

3° - L'enquête publique portant sur ce document d'urbanisme communal est régie par le Code de l'Environnement, et, notamment, les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

À l'issue de l'enquête publique, la commune est en mesure d'approuver par délibération de son conseil municipal le PLU qui est susceptible d'être modifié pour tenir compte, soit des avis des Personnes Publiques Associées et consultées, soit des réserves et des recommandations du Commissaire Enquêteur et, soit des observations du public.

4° - Les avis émis sur le projet de l'élaboration du PLU figurent dans le dossier d'enquête publique.

5° - Le bilan de la concertation figure dans le dossier d'enquête publique.

2. NOTE DE PRESENTATION

Conformément à l'article R.123-8 du Code de l'environnement chapitre 2 , le dossier d'enquête publique comprend « en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ».

2.1. LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

La commune de BEHOUST : 1, Place du Village, 78 910 BEHOUST.

Le responsable du projet de l'élaboration du PLU est Monsieur Guy PELISSIER, Maire de la commune.
01 34 94 67 70

2.2. OBJET DE L'ENQUETE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

2.3. LES CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET

2.3.1. LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

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

2.3.2. LES GRANDES LIGNES DE L'ELABORATION DU PLU

2.3.2.1. RAPPEL DES ENJEUX DU PROJET DE VILLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de l'élaboration du PLU se décline en quatre grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

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

- . en maîtrisant la croissance démographique
- . en développant et diversifiant modérément l'offre de logements
- . en luttant contre l'étalement urbain

- Préserver la qualité du cadre de vie :

- . en préservant le cadre rural et agricole du village
- . en protégeant le patrimoine rural ancien
- . en maintenant le caractère résidentiel paysager
- . en préservant le fonctionnement des équipements

- Soutenir l'économie locale :

- . en préservant et valorisant l'économie agricole
- . en accompagnant l'initiative commerciale et économique
- . en incitant au développement des communications numériques

- Préserver l'environnement :

- . en confirmant la protection des espaces naturels et des espaces boisés constituant la trame verte
- . en préservant les réservoirs de biodiversité et les mouillères constituant la trame bleue
- . en traitant les franges de l'urbanisation
- . en prenant en compte les risques sur le territoire
- . en favorisant les démarches environnementales

- Améliorer la mobilité et les déplacements :

- . en poursuivant les actions de réfection de la voirie
- . en rendant le réseau de transports en commun plus attractif
- . en valorisant le réseau de promenades

2.3.2.2. CHOIX RETENUS

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

Lutter contre l'étalement urbain

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.

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 3,4 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.

Maîtriser la croissance démographique et développer et diversifier modérément l'offre de logements

Ces potentiels fonciers 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.

Préserver la qualité du cadre de vie

Préserver le cadre rural et agricole du village

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 2 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.

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 secteurs agricoles, les dispositions réglementaires garantissant de leur préservation et de leur valorisation sont poursuivies et précisées (Cf. orientation 3).

Protéger le patrimoine rural ancien

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.

Maintenir le caractère résidentiel paysager

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 20% en zone UH et UHa et de 10% en secteur UHb. 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.

Préserver le fonctionnement des équipements

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.

Soutenir l'économie locale

Préserver et valoriser l'économie agricole

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.

Accompagner l'initiative commerciale et économique

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 bâtiment 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.

Inciter au développement des communications numériques

Dans la lignée de l'enjeu d'améliorer l'attractivité du territoire et de développer des micro-entreprises ou encore le télétravail, 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.

Préserver l'environnement

Confirmer la protection des espaces naturels et des espaces boisés constituant la trame verte

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 UHb,*) 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 UHb.

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.

Préserver les réservoirs de biodiversité et les mouillères constituant la trame bleue

Le réseau hydrographique de Béhoust est réduit au ru du Moulin de l'Etang 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.

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 classe cette zone humide effective à enjeu en zone naturelle (N).

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.

Prendre en compte les risques sur le territoire

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.

Favoriser les démarches environnementales

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 prospectifs 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.

Améliorer la mobilité et les déplacements

Poursuivre les actions de réfection de la voirie

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.

Rendre le réseau de transports en commun plus attractif

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.

Valoriser le réseau de promenades

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.

2.4. . RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET DE REVISION DU PLU A ETE RETENU

Le PLU de Béhoust ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale. Toutefois, le rapport de présentation du PLU a évalué les incidences des orientations du plan sur l'environnement, présenté 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... et exposé les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

2.4.1. MAINTIEN ET 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.

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 2 hectares, se substituant notamment à un secteur voué au POS à être urbanisé (NA2).

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.

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.

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.

Par ailleurs, le PLU permet le renouvellement urbain sur environ 2,1 hectares, ce qui contribuera de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre également aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

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.

2.4.2. 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.

2.4.3. 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 proscrie 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 CO₂ (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.

2.4.4. 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 3,4 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.

2.4.5. 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.