

Département des Yvelines

Commune de BEHOUST

**Enquête publique relative au projet
du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de BEHOUST**

du 18 avril 2017 au 20 mai 2017

**RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Claude GARREAU

Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

A – RAPPORT

1.	GENERALITES	4
1.1.	Objet de l'enquête	4
1.2.	Environnement administratif et juridique	5
1.3.	Nature et caractéristiques du projet	6
1.3.1.	Le contexte	6
1.3.2.	Le projet de plan local d'urbanisme	7
1.4.	Composition du dossier d'enquête	12
2.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	
2.1.	Désignation du commissaire enquêteur	13
2.2.	Modalités de l'enquête	13
2.3.	Information du public	
2.3.1.	La concertation préalable	14
2.3.2.	Les affichages règlementaires	14
2.3.3.	Les parutions dans les journaux	15
2.3.4.	Les autres moyens de publicité	15
2.4.	Rencontre avec la commune	15
2.5.	Déroulement des permanences	16
2.6.	Notification du projet aux personnes publiques associées	16
2.7.	Clôture de l'enquête publique	17
2.8.	Restitution à la mairie	17
2.9.	Dépassement du délai de la remise du rapport	17
2.10.	Remise du rapport et ses conclusions	17
3.	ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA	18
4.	SYNTHESE ET ANALYSE	45

B - CONCLUSIONS MOTIVEES

5.	RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	
5.1.	Rappel succinct du projet	47
5.2.	Déroulement de l'enquête	48
6.	SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET APPRECIATIONS	
6.1.	Bilan global	48
6.2.	Observations du public	49
6.3.	Avis des personnes publiques associées (PPA)	49
6.4.	Appréciations du commissaire enquêteur	50
7.	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AVIS	54

LISTE DES PIÈCES JOINTES

- Pièce 1 :** Décision n° E17000024/78 du 20 février 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Claude GARREAU en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Béhoust
- Pièce 2 :** Arrêté municipal n° 2017/02 du 22 mars 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Béhoust
- Pièce 3 :** Exemple de l'affiche conforme à l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 annonçant l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de Béhoust,
- Pièce 4 :** Certificat d'affichage en date du 20 mars 2017,
- Pièce 5 :** Copie des 4 parutions effectuées dans les journaux le Parisien et les Nouvelles de Rambouillet,
- Pièce 6 :** Tableau de suivi des notifications du projet de PLU aux personnes publiques associées,
- Pièce 7 :** Procès-verbal de synthèse du 24 mai 2017 adressé au maire de Béhoust comprenant l'ensemble des observations recueillies au cours de l'enquête et lui demandant de produire dans un délai de 15 jours un mémoire en réponse,
- Pièce 8 :** Mémoire en réponse du maire de Béhoust en date du 21 juin 2017 adressé au commissaire enquêteur, faisant part de ses commentaires et avis sur les principales observations relevées dans le registre mis à la disposition du public au cours de l'enquête publique,
- Pièce 9 :** Lettre à Madame la Présidente du Tribunal Administratif sur le report de la remise du rapport,
- Pièce 10 :** Registre d'enquête publique relatif à la modification du PLU mis à la disposition du public pendant l'enquête,
- Pièce 11 :** Dossier d'enquête publique relatif au projet du plu mis à la disposition du public pendant l'enquête.

A - RAPPORT

1. GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête

La commune de Béhoust est dotée d'un plan d'occupation des sols (POS) dont la dernière révision date du 1^{er} mars 2001.

Par délibération en date du 6 octobre 2014, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal avec pour objectifs :

- L'intégration des évolutions législatives, règlementaires et territoriales intervenues depuis l'approbation du POS,
- La préservation de l'identité du village en assurant sa valorisation tout en favorisant le renouvellement urbain et un développement adapté et maîtrisé.

Il a fixé dans le même temps les modalités de la concertation, à savoir :

- Un affichage de la délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
- Un article dans le bulletin municipal,
- Une réunion publique,
- Une exposition publique,
- L'ouverture d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée pendant toute la durée de la procédure,

et décidé d'engager un débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) défini à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le débat sur le PADD s'est déroulé lors d'une séance du conseil municipal tenue le 8 juin 2016 autour des 5 axes d'aménagement et d'urbanisme suivants :

- Renforcer l'attractivité résidentielle en améliorant les parcours résidentiels,
- Préserver la qualité du cadre de vie,

- Soutenir l'économie locale,
- Préserver l'environnement,
- Valoriser la mobilité et les déplacements.

Le bilan de la concertation a été tiré par le conseil municipal lors de sa séance du 15 décembre 2016 en précisant « qu'aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, il considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure ».

Le projet de PLU a été arrêté lors de ce même conseil municipal. Il a été soumis pour avis aux personnes publiques associées et fait l'objet de la présente enquête publique.

1.2 Environnement administratif et juridique

Le projet de PLU s'inscrit dans une démarche de respect des principes de la politique nationale de l'urbanisme et des impératifs du développement durable fixés de la loi Grenelle 1 du 3 août 2009, notamment :

- La lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- La lutte contre l'étalement urbain,
- La préservation de la biodiversité...

Tous impératifs confirmés par le schéma directeur régional de la région Ile de France (SDRIF) approuvé par décret en conseil d'Etat le 27 décembre 2013 et avec lequel le PLU de Béhoust doit être compatible. S'agissant d'une commune appartenant à la catégorie des bourgs, villages et hameaux, dans un rayon de moins de 2 km d'une gare, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% dans la continuité de l'espace urbanisé est possible, tout en favorisant la densification des espaces d'habitat, afin de satisfaire aux besoins en matière de logements.

Il doit aussi être compatible avec les autres documents supra-communaux, notamment :

- Le schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY) approuvé en novembre 2002 et réactualisé en septembre 2006,
- Le plan de déplacement urbain de la région Ile de France (PDUIF) approuvé en juin 2014,
- Le schéma départemental des espaces naturels (SDEN) approuvé en juin 1994,
- Le classement de la forêt de Rambouillet,
- Les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),
- Le schéma régional de cohérence écologique approuvé par le Conseil régional en 2013 définissant les trames vertes et bleues

Il est élaboré conformément aux dispositions des articles L.151.1 et suivants ; L.153.1 et suivants ; L.153.11 et suivants ; R.151.1 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs à la procédure et à son contenu.

La présente enquête relève du code de l'environnement, articles L.123.1 et suivants et R.123.1 et suivants, relatifs au champ d'application, à la procédure et au déroulement de l'enquête publique.

1.3 Nature et caractéristique du projet

1.3.1 Le contexte

Béhoust est une commune de l'ouest des Yvelines, située dans la plaine de Montfort, à 30 km à l'ouest de Versailles et à 20 km au sud de Mantes-la-Jolie. L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, principal pôle d'emplois de l'ouest parisien se situe à une vingtaine de kilomètres vers l'est.

Béhoust est membre de la communauté de communes Cœur d'Yvelines, qui regroupe 31 communes depuis le 1^{er} janvier 2014 dans le cadre de la mise en œuvre du schéma départemental de coopération intercommunale des Yvelines par application de la loi du 16 décembre 2010 relative aux intercommunalités. Le siège de la communauté est situé à Neauphle-le-Château. La communauté de communes compte environ 48 000 habitants (source INSEE 2012).

Béhoust est limitrophe des communes suivantes :

- Flexanville au nord
- Garancières à l'est
- Millemont au sud, toutes trois membres de la communauté de communes Cœur d'Yvelines,
- Et d'Orgerus, située à l'ouest, membre de la communauté de communes du Pays Houdanais.

La commune est d'une superficie de 542 hectares environ pour une population de l'ordre de 500 habitants (489 habitants – source INSEE - RP 2013).

Béhoust est une commune rurale caractérisée par une part importante d'espaces naturels et agricoles couvrant près de 90% du territoire. Le tissu urbain, limité par la voie ferrée et la forêt au sud et l'espace agricole au nord, s'est développé, à partir du cœur ancien du village, l'église, la mairie, le long des rues de la Masse, de la Tuilerie et de la route du Moutier. Il est de faible densité et est composé exclusivement de maisons individuelles édifiées sur des parcelles de surfaces moyennes importantes.

En dehors de la partie urbanisée, deux hameaux se sont constitués : l'un, le hameau de la Masse, au sud de la voie ferrée, en limite de la forêt ; l'autre, le hameau des Masures comprenant la ferme de Saint-Hilaire, dans la moitié nord du territoire communal, au sein de la partie agricole.

S'ajoute à cela le domaine du château de Béhoust situé au nord de l'église et de la mairie, en bordure de la route départementale 42, comprenant le château proprement dit, édifice classé à l'inventaire des monuments historiques et bénéficiant d'une servitude de protection de 500 m. Cette servitude couvre presque l'intégralité de la partie urbanisée de la commune.

Les équipements publics de la commune satisfont aux besoins d'une commune de cette taille. Ils comprennent, outre la mairie, une école maternelle et primaire, une salle des fêtes polyvalente, un logement communal et sur le plan sportif : un court de tennis.

Après avoir connu une croissance relativement importante entre les années 1990 et 2006, la population passant de 322 à 453 habitants, Béhoust voit désormais sa population augmentée de façon continue, mais modérée, pour atteindre 489 habitants en 2013, soit une densité de 92 habitants/km², très inférieure à celle des Yvelines qui est de l'ordre de 620 habitant/km². Cette faible densité correspond au caractère villageois de Béhoust.

En 2012, la commune comptait 210 logements. Du diagnostic territorial présenté dans le rapport de présentation du PLU, il apparaît que la rythme de construction des logements est resté équilibré depuis 1968 avec un rythme moyen de l'ordre de 2 logement/an, avec toutefois deux pics de construction dans les années 1975/1982 et 1999/2008 pendant lesquels le rythme était supérieur à 3 logements/an. Ce rythme s'est ralenti entre les années 2007 et 2012 pour se limiter à 1 logement/an.

Le parc de logement est composé exclusivement de maisons individuelles, avec une prédominance de logements de grande taille. Ainsi que cela est noté dans le rapport de présentation : « les logements de Béhoust ne sont pas adaptés aux jeunes Béhoustiens qui souhaiteraient rester sur la commune ou aux jeunes ménages qui souhaiteraient s'y implanter ».

En matière d'accès et de dessertes, la commune est située à l'écart des grands axes de communication, notamment de la RN 12 qui passe à environ 3,5 km au sud. Elle est desservie principalement par la route départementale 42 qui traverse la commune d'est en ouest.

La gare ferroviaire de desserte de la commune depuis la gare Montparnasse est la gare d'Orgerus-Béhoust, située sur la commune d'Orgerus, à moins de 2 km de la mairie.

En dehors de la desserte ferroviaire, la commune est desservie par plusieurs lignes de bus permettant des accès à Saint-Quentin-en-Yvelines ou à Houdan.

1.3.2 Le projet de 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.

C'est sur la base du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement contenus dans la première partie du **rapport de présentation** que sont établis et justifiés, dans la deuxième partie de ce même rapport, les orientations d'aménagement ainsi que les choix en matière d'aménagement et de développement durable répondant aux enjeux et objectifs fixés par la commune.

Conformément à l'article R.151-4, le rapport de présentation précise également les indicateurs retenus, nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est le document cadre du PLU dont les missions sont fixées à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il s'appuie sur les constats et les tendances analysés dans le diagnostic du rapport de présentation et prend en compte les enjeux d'aménagement du territoire communal ainsi que les différents documents de planification définis par l'Etat et autres collectivités territoriales. Il exprime le projet politique et les objectifs de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme.

Partant des enjeux, dont la conservation de la qualité du paysage, du cadre de vie et du caractère agricole et rural du territoire, le PADD est articulé autour de 5 axes :

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

- 1 **La maîtrise de la croissance démographique** de l'ordre de 15% sur une dizaine d'années,
- 2 **Le développement et la diversification modérée de l'offre de logements.** Ainsi, la croissance démographique limitée à 15% sur une dizaine d'années conduit à la réalisation de l'ordre de 40 logements, plus diversifiés qu'ils ne le sont dans le parc actuel afin de favoriser notamment les parcours résidentiels.
- 3 **La lutte contre l'étalement urbain** en permettant de répondre aux besoins en logements dans l'enveloppe urbaine existante. Dans ce périmètre urbanisé, les emprises non bâties identifiées sont constituées notamment :
 - de terrains nus d'une surface globale de 2,3 ha environ,
 - d'un foncier identifié à vocation agricole mais situé au sein de l'espace urbanisé et difficilement exploitable, d'une superficie de 3,4 ha répartie en 3 secteurs.

S'ajoute à ces périmètre la possibilité de réhabiliter les corps des fermes de la Coudreuse et Saint Hilaire en autorisant le changement de destination afin d'offrir un habitat plus diversifié.

2- Préserver la qualité du cadre de vie par :

1. la préservation du cadre rural et agricole du village,
2. la protection du patrimoine rural ancien,
3. le maintien du caractère résidentiel paysager,
4. la préservation du fonctionnement des équipements.

3- Soutenir l'économie locale par :

1. La préservation et la valorisation de l'économie agricole, qui participe à l'identité et à la qualité de vie dans la commune,
2. L'accompagnement de l'initiative commerciale et économique,
3. L'incitation au développement des communications numériques,

4- Préserver l'environnement par :

1. La confirmation de la protection des espaces naturels et des espaces boisés qui couvrent environ 20% du territoire de la commune et qui constituent la trame verte,
2. La préservation des réservoirs de biodiversité et des mouillères constituant la trame bleue,
3. Le traitement des franges de l'urbanisation,
4. La prise en compte des risques sur le territoire (retrait-gonflement des sols argileux et zones humides),
5. Le soutien aux démarches environnementales.

5- Améliorer la mobilité et les déplacements par :

1. La poursuite des actions de réfection de la voirie,
2. Le renforcement de l'offre de transport en commun,
3. La valorisation du réseau de promenades.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du projet de PLU, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévues par l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, porte sur un périmètre multi-sites, d'une superficie de 3,4 ha. Il s'agit des 3 secteurs visés ci-dessus correspondant au foncier agricole situé dans le périmètre urbanisé de la commune et dont l'exploitation est rendue difficile. La programmation prévue pour ces 3 sites est de 35 à 40 logements devant répondre à l'objectif de diversification afin de favoriser l'accès au logement de jeunes ménages.

Pour chacun des secteurs, les orientations portent sur la desserte, la qualité architecturale, le paysage et comportent un schéma figurant le périmètre, le principe de dessertes, les écrans végétaux, les zones de végétalisation.

Les dispositions réglementaires du PLU ont été élaborées afin de répondre aux objectifs d'aménagement que la commune s'est fixée, tels qu'ils sont présentés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Elles prennent en compte également les évolutions législatives résultant des lois ALUR et Grenelle, ainsi que les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible rappelés au point 1.2 du présent chapitre.

Engagé avant le 1^{er} janvier 2016 et en l'absence de délibération du conseil municipal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU, celui-ci reste régi par les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015.

Appliquées au territoire communal, elles sont adaptées aux caractéristiques environnementales et urbaines et conduisent à l'élaboration d'un plan de zonage.

Conformément à l'article L.151-9 du code de l'urbanisme, « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger* ».

Ainsi, le territoire de la commune de Béhoust est divisé en deux zones urbaines et deux zones naturelles :

- Une zone UA correspondant au centre aggloméré traditionnel,
- Une zone UH correspondant à une zone mixte destinée principalement à l'habitat, comprenant un secteur UHa couvert par une orientation d'aménagement et de programmation et un secteur UHb portant sur les parcelles non desservies par un assainissement collectif,
- Une zone A réservée aux activités agricoles,
- Une zone N, correspondant à une zone naturelle et paysagère qu'il convient de protéger.

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes de l'utilisation des sols. Il comprend pour chacune des zones : 4 sections (nature de l'occupation et de l'utilisation des sols ; conditions de l'utilisation des sols ; Possibilité maximum d'utilisation du sol ; autres dispositions) et 16 articles.

La zone UA correspond au centre ancien traditionnel de la commune développé autour de l'église, de la mairie, de l'école et de la salle des fêtes. Elle est d'une superficie réduite, de l'ordre de 3 ha, et est identique au périmètre de cette même zone du POS révisé en 2001. Elle a une fonction principalement résidentielle et permet une mixité avec de petites structures commerciales, des services, de l'artisanat, des équipements hôteliers...

Les règles qui y sont instaurées permettent les évolutions nécessaires de l'habitat, dans le respect des caractéristiques architecturales. Les objectifs poursuivis par l'application de ces règles sont notamment :

- L'urbanisation en priorité des « dents creuses »,
- La poursuite de l'implantation à l'alignement pour conserver la morphologie du centre ancien (art.UA6),
- La préservation des caractéristiques architecturales du centre ancien pour maintenir la qualité du cadre de vie (art.UA11)
- La préservation de la trame verte au sein du tissu constitué (art.UA13),
- L'intégration d'une emprise au sol des constructions limitée à 30% de la surface du terrain pour planter les espaces libres, limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle (art.UA9).

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, le règlement ne fixe plus de surface minimale de parcelle (art.UA5) et de coefficient d'occupation du sol (art.UA14).

La zone UH correspond aux secteurs d'habitat, hors centre ancien, et aux hameaux. Elle est à vocation principalement résidentielle et permet une mixité de fonctions identique à celle du centre ancien. Elle couvre une superficie de plus de 44 ha.

Elle comprend une zone UHa, qui couvre les 3 secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), et une zone UHb correspondant à 2 secteurs résidentiels non desservis par l'assainissement collectif.

Les règles qui y sont instaurées visent à répondre aux objectifs poursuivis :

- Urbaniser en priorité les « dents creuses », qui pourront permettre la réalisation de logements, notamment celles qui ont été identifiées comme terrains nus, d'une superficie globale de 2,3 ha environ,
- Ouvrir à l'urbanisation les 3 secteurs actuellement à usage agricole mais insérés dans le tissu urbain et difficilement exploitables (zone UHa), d'une superficie globale de 3,4 ha, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation,
- Maintenir les formes bâties pour préserver la qualité du cadre de vie (art.UH11),
- fixer une emprise au sol des constructions de 20% en zone UH et secteurs UHa, et de 10% dans le secteur UHb de la surface du terrain pour planter les espaces libres, limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle (art.UH9),
- instaurer un taux d'espaces verts perméables de 50% de la surface totale du terrain (art.UH13).

Comme pour la zone UA, en application de la loi ALUR, le règlement ne fixe plus de surface minimale de parcelle et de coefficient d'occupation des sols.

La zone A est une zone naturelle réservée aux activités agricole. Avec 340 ha, elle couvre la majeure partie du territoire communal. Elle vise à protéger, dans le but de les pérenniser les espaces agricoles.

N'y sont autorisées, sous conditions (art.A2), que les constructions directement liées et nécessaires aux activités agricoles, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants ainsi que l'extension mesurée, limitée à 20% des constructions existantes.

Toutefois, pour les 2 bâtiments, partie des fermes de la Coudreuse et Saint Hilaire, repérés au plan de zonage par une étoile, le changement de destination à l'intérieur des constructions avec possibilité d'extension limitée à 20% est possible afin de permettre la création de locaux destinés aux logements, à l'artisanat ou au commerce, aux activités hôtelières ou de loisirs. Dans cette hypothèse, le changement de destination devra se faire dans le respect du caractère patrimonial des constructions existantes (art.A11).

Outre les objectifs de consolidation et de pérennisation de l'agriculture, les dispositions de la zone A visent à préserver les mares et mouillères, ZNIEFF de type 2 sur le plateau agricole.

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger. Elle représente une superficie importante de plus de 150 ha, notamment avec le bois de Béhoust classé dans la forêt de protection du massif forestier de Rambouillet. Elle comprend un secteur Nb correspondant au parc du château.

Les dispositions réglementaires de la zone N visent à :

- poursuivre la consolidation et la pérennité de la place de la biodiversité,
- préserver les mares, plans d'eau, rû,

- préserver les deux ZNIEFF situées sur le bois de Béhoust.

Les documents graphiques: plan de zonage global et plan de la zone agglomérée, complètent le règlement.

Etablis à partir du fond de plan cadastral, ils comportent les informations suivantes :

- les limites des différentes zones UA, UH, UHa, UHb, A et N,
- les emprises des espaces boisés classés,
- l'identification des éléments remarquables protégés (bâtiments remarquables, espaces verts à protéger, plantations à protéger),
- la bande des 50 m de protection des massifs boisés,
- les 5 emplacements réservés,
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- la zone non aedificandi de l'aqueduc de l'Avre,
- les périmètres des zones humides.

Le PLU comporte en **annexes** les servitudes d'utilité publique qui affectent l'utilisation des sols, notamment : les servitudes de protection des monuments historiques, les servitudes de protection des eaux potables, les servitudes liées à la zone ferroviaire...

1.4 : Composition du dossier mis à la disposition du public

Pendant la durée de l'enquête, les documents suivants ont été mis à la disposition du public :

- Le registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire enquêteur,
- Une notice explicative,
- Le projet de PLU comprenant :
 - 1- le rapport de présentation en 2 parties :
 - 1.1 diagnostic territorial et état initial du site
 - 1.2 choix retenus et justifications du zonage et du règlement
 - 2- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
 - 3- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
 - 4- le règlement
 - 5- les documents graphiques (plan de zonage global et plan de la zone agglomérée)
 - 6- les annexes
- Les pièces administratives :
 - 1- La délibération du conseil municipal prescrivant le PLU,
 - 2- Le porter à connaissance de l'Etat,
 - 3- La délibération du conseil municipal portant sur le débat sur la PADD,
 - 4- La présentation et le compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées,

- 5- La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale,
- 6- Le compte-rendu de la réunion publique de concertation,
- 7- La délibération du conseil municipal portant sur l'arrêt du projet de PLU et le bilan de la concertation
- 8- L'arrêté du Président du Tribunal Administratif portant sur la désignation du commissaire enquêteur,
- 9- L'arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique,
- 10- Copies des annonces légales,
- 11- Copie de l'affiche.

- Les avis des personnes publiques associées.

Pendant la durée de l'enquête, le public a également pu accéder à un poste informatique, dédié à l'enquête publique, situé dans la mairie, permettant de consulter le dossier et de faire connaître ses observations par voie électronique.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E1 7000024/78 du 20 février 2017, la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Claude GARREAU en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique mentionnée ci-dessus (pièce jointe n°1)

2.2. Modalités de l'enquête

Par arrêté n°2017/02 du 22 mars 2017, Monsieur le Maire de Béhoust a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU et en a fixé les modalités de réalisation, en conformité avec les lois et décrets applicables, à savoir :

- que sa durée est fixée à 33 jours consécutifs du mardi 18 avril à 14h00 au samedi 20 mai 2017 à 12h00,
- qu'un exemplaire des pièces du dossier soumis à enquête, ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux, soit le mardi de 17h30 à 19h00 et le samedi de 10h00 à 12h00, ainsi que les jeudis 4 et 18 mai de 17h00 à 19h00,
- que les pièces du dossier seront également accessibles sur le site internet de la mairie et sur un poste informatique mis à disposition à la mairie aux jours et heures mentionnées ci-dessus,

- que les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou par voie électronique à l'adresse plu.enquete.publique.behoust@orange.fr,
- que le commissaire enquêteur sera présent en mairie pour recevoir le public et recueillir ses observations écrites ou orales les :
 - mardi 18 avril 2017 de 14h00 à 17h00,
 - mardi 9 mai 2017 de 16h00 à 19h00,
 - samedi 20 mai 2017 de 9h00 à 12h00.
- que l'avis d'enquête contenant les renseignements essentiels sur le déroulement de l'enquête sera publié par voie d'affichage sur les panneaux administratifs de la ville, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci,
- que ledit avis sera publié au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les journaux : Le Parisien et Les Nouvelles de Rambouillet.

2.3. Information du public

2.3.1. La concertation préalable

L'élaboration du plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une concertation publique, selon les dispositions des articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme.

Le conseil municipal en a fixé les modalités par délibération en date du 6 octobre 2014, à savoir :

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

Les modalités de la concertation ont été mises en œuvre avec notamment une réunion publique tenue le 15 novembre 2016.

Une dizaine de questions et remarques ont été soulevées pendant la phase de concertation,

Par délibération en date du 15 décembre 2016, le conseil municipal en a tiré un bilan favorable.

2.3.2. Les affichages réglementaires

Les affichages légaux (cf. un exemplaire de l'affiche en pièce jointe n°3) ont été effectués par les soins de la commune. J'ai pu moi-même constater que l'avis d'enquête était affiché sur les panneaux administratifs et sur la porte d'entrée de la Mairie :

Une copie du certificat d'affichage figure en pièce jointe.

2.3.3. Les parutions dans les journaux

Les parutions ont eu lieu dans les journaux suivants :

- Le Parisien (édition Yvelines) le 29 mars 2017
- Les Nouvelles de Rambouillet le 29 mars 2017

Soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête fixé au 18 avril 2017.

Elles ont été renouvelées dans les mêmes journaux :

- Le Parisien (édition Yvelines) le 19 avril 2017
- Les Nouvelles de Rambouillet le 19 avril 2017

Soit dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Une copie de ces parutions figure en pièce 5 .

2.3.4. Les autres moyens de publicité

Outre les affichages et parutions légales exposées ci-dessus, la commune a assuré une publicité de cette enquête par d'autres moyens :

- Sur le site internet de la ville avec accès au dossier d'enquête.

2.4. Rencontres avec la commune

Le 14 mars 2017, une réunion s'est tenue en mairie en présence de Monsieur Alain DUFAUD, Conseiller municipal. Un échange téléphonique avec Monsieur PELISSIER, Maire, a pu également se tenir afin d'arrêter l'organisation de l'enquête.

Au cours de cette réunion préparatoire à l'enquête publique. Monsieur DUFAUD a présenté la commune, le projet de PLU et les dates de l'enquête et des permanences ont été arrêtées.

Après avoir présenté la commune dans son ensemble et ses évolutions, souligné le caractère résidentiel de Behoust et la volonté des élus de le préserver, Monsieur DUFAUD a justifié les orientations du projet du PLU.

A la suite de cette présentation, une visite commentée de la ville a été effectuée, avec présentation notamment des secteurs qui, dans le projet de PLU, ont vocation à être urbanisés.

Le 18 avril 2017, préalablement à la première permanence, réunion avec Messieurs PELISSIER, Maire, et DUFAUD afin de préciser certains points du dossier suite à l'examen du projet de PLU.

2.5. Déroulement des permanences du commissaire enquêteur

Afin de permettre au plus grand nombre de s'exprimer et de rencontrer le commissaire enquêteur, trois permanences avaient été envisagées, à des jours différents, dont un samedi matin en fin d'enquête.

Les permanences ont été tenues aux jours fixés par l'arrêté municipal, et se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes, mais avec une faible participation du public.

- le mardi 18 avril 2017 de 14h00 à 17h00, 1 personne reçue,
- le mardi 9 mai 2017 de 16h00 à 19h00, aucune visite,
- le samedi 20 mai 2017 de 9h00 à 12h00, 2 personnes reçues.

Les permanences se sont déroulées dans un bon climat et aucun incident n'est à signaler.

2.6. Notification du projet de PLU aux personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, la commune a notifié le projet de PLU au Préfet et aux personnes publiques associées. Le tableau de suivi des notifications et des réponses des personnes publiques figurent en pièce jointe n°6

Parmi les personnes publiques consultées, les personnes publiques suivantes ont communiqué leur avis qui a été joint au dossier mis à la disposition du public :

- La société coopérative d'intérêt collectif agricole d'électricité des départements d'Eure et loir et des Yvelines (SICAE-ELY),
- L'Agence Régionale de Santé,
- La commune d'Orgerus,
- La commission locale de l'eau de la Mauldre,
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Yvelines (CDPENAF),
- Le Préfet des Yvelines,
- Le Conseil Départemental des Yvelines.
-

2.7. Clôture de l'enquête publique

L'enquête s'est terminée comme prévue le 20 mai 2017 à 12h00.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, j'ai clos et signé le registre déposé en mairie de Béhoust à l'issue de la dernière permanence.

Le registre est joint au rapport où il figure en pièce 9.

2.8. Réunion de restitution avec la mairie

Le 24 mai 2017, j'ai remis au cours d'une réunion, le procès-verbal de synthèse à Monsieur DUFAUD.

J'ai pu commenter alors les différentes observations et questions contenues dans le procès-verbal, notamment celles des personnes publiques associées, et pour lesquelles un mémoire en réponse était attendu dans un délai de 15 jours.

A la suite de cette réunion, j'ai effectué une nouvelle visite de la commune, notamment des secteurs appelés à évoluer.

Le jeudi 1^{er} juin, Monsieur le Maire m'a informé, en raison d'obligations professionnelles, qu'il ne serait pas en mesure de communiquer son mémoire en réponse dans les délais et qu'il souhaitait un délai supplémentaire de 10 à 15 jours.

Le 21 juin 2017, le mémoire en réponse de la commune m'a été communiqué par mail, après un échange téléphonique avec Monsieur le Maire, le 20 juin 2017.

2.9. Dépassement du délai de remise du rapport

En raison de la date de la remise du mémoire en réponse de la commune, il a été convenu avec celle-ci que le rapport et ses conclusions seraient remis au plus tard le 4 juillet 2017.

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en a été informée.

2.10. Remise du rapport et ses conclusions

Le 5 juillet 2017, j'ai remis à Monsieur le Maire, accompagné de Monsieur DUFAUD, en mairie de Béhoust, le rapport original avec ses conclusions motivées daté du 4 juillet 2017, accompagné de l'ensemble des pièces jointes. J'ai remis ce même rapport sur support

informatique. Le même jour, j'ai remis au Tribunal Administratif de Versailles une copie de ce même rapport avec ses conclusions motivées.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1. Analyse des observations, courriers et courriels recueillis dans le registre d'enquête publique

La mise à disposition du public du dossier d'enquête, que ce soit sur support papier ou sur le site internet de la commune, les conditions d'accès aux salles réservées à cet effet, dont celle occupée par le poste informatique dédié, ainsi que les conditions d'organisation des permanences ont été tout à fait satisfaisantes. Monsieur Alain Dufaud, Conseiller Municipal, a été très disponible pour fournir tous les documents et informations nécessaires au bon déroulement de l'enquête.

Participation du public :

La participation du public a été faible malgré une bonne information, notamment avec la présence des affiches de l'enquête à l'entrée de la mairie lors des scrutins présidentiels. Cette faible participation est probablement due à la phase de concertation avec réunion publique tenue en fin d'année 2016 et mise à disposition d'un registre qui a permis aux habitants de se manifester et de voir certaines de leurs demandes prises en compte.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cette constatation confirme la parfaite adéquation entre les propositions de la commune et la volonté quasi unanime des habitants la composant.

Au cours de l'enquête, 5 personnes ont consulté le dossier ou ont posé des questions précises. Lors des trois permanences des 18 avril, 9 mai et 20 mai 2017, j'ai reçu 3 personnes, 2 personnes ont consigné leurs observations sur le registre pour les mêmes propriétés, 2 lettres ont été déposées par voie électronique et 1 courrier a été déposé en mairie.

Les personnes qui se sont présentées sans consigner d'observations ont pris connaissance du dossier, demandé des explications et n'ont pas souhaité porter d'observations.

Observations du public en relation avec le projet de PLU :

Les observations ont porté sur des points précis du règlement ou pour l'une d'entre-elle sur une limite de zone

S'ajoutent à ces observations et avis, celles des personnes publiques associées qui ont été transmises avant l'ouverture de l'enquête publique et portées dans le dossier d'enquête.

Madame Correia-Pereira habitant 7 rue du Moutier, s'interroge sur les règles applicables aux toitures et au sens du faîtage, notamment pour les annexes. Le fait que les toitures terrasses soient admises (point 6 de l'annexe 1 relative aux prescriptions architecturales) lui donne satisfaction.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Maison achevée - Sans objet

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le projet de Madame Correia-Pereira porte sur la réalisation d'un garage en complément de la maison achevée. Le projet de règlement lui permet à priori de satisfaire à sa demande quant à la forme de la toiture.

Monsieur Nicolas Demasse, habitant 14, rue du Nid de Geai, est opposé à l'interdiction de la pose de châssis vitrés de toiture visibles depuis la rue. Il ne semble pas avoir pris connaissance de cette disposition qui est confirmée dans les annexes (point 6 de l'annexe1). Il s'y oppose dès lors, dit-il, que ce type de châssis est présent dans l'emprise du château, en toiture des dépendances, côté rue.

Avis et commentaires techniques de la commune

En réponse à la demande formulée par l'intéressé, dont la propriété est située dans le périmètre de protection du château (500 m), la commune fait observer que seul l'Architecte des Bâtiments de France a compétence pour en décider (voir notamment les articles L 621-30,31 et 32 du code du patrimoine).

La disposition suivante sera ajoutée au Règlement :

A l'intérieur du périmètre de l'ABF de 500m, les châssis vitrés de toiture sont soumis à l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

En dehors du périmètre de l'ABF de 500m, les châssis vitrés de toiture sont autorisés mais doivent être encastrés dans la couverture et non pas en saillie.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette proposition de modification du règlement apporte les précisions utiles afin de gérer les demandes de pose de fenêtres de toit en prenant en compte le périmètre de protection du château et l'intervention de l'architecte de bâtiments de France.

Mesdames Prud'homme et Gache, accompagnées par M. Dupart, Géomètre-Expert, propriétaires de terrains sur la commune, notamment des terrains d'assiette des secteurs 2 et 3 de la zone UHa, constatent avec satisfaction que ce classement « *respecte le classement ancien du POS, à savoir : pour le secteur 2, un classement pour partie en zone NA1 et pour une autre partie en zone NC ; pour le secteur 3, un classement en zone UH* ».

Mais, elles s'inquiètent des avis de services de l'Etat qui demandent « *de ne retenir en zone UHa que le secteur 1* » alors qu'elles rappellent « *que lors de la succession de ces parcelles au profit de Madame Prud'homme et Madame Gache, les droits de succession ont été réglés sur la base de terrains considérés comme constructibles, soit une estimation de 106 000 € pour la parcelle B2 (secteur 3) et de l'ordre de 30 000 € pour les parcelles E 5 et 8 (secteur 2). De plus, déclarent-elles « l'exploitant M. Didier Saussay rencontre des difficultés pour l'exploitation de ces parcelles situées dans un tissu bâti, surtout lors des traitements des cultures, vis-à-vis des voisins* ».

Avis et commentaires techniques de la commune

Les avis conjugués de l'Etat et de la CDPENAF visent à contraindre la commune à la suppression du secteur 3 de l'OAP multisites et à son reclassement en zone agricole en raison, selon eux, de l'uniformité agricole. (Cf. OAP – Plan de zonage). En revanche, il est faux de prétendre que le secteur 2 constitue un espace agraire cohérent avec le territoire de la commune voisine d'Orgerus, pour en être parfaitement détaché.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'Etat dans son avis, la CDPENAF, mais aussi la Conseil Départemental, rappellent les principes fixés par le code de l'urbanisme ainsi que les obligations fixées par le schéma directeur de la région ile de France (SDRIF) avec lequel le PLU de la commune doit être compatible, à savoir : permettre une certaine densification des tissus urbains afin d'économiser l'espace et préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers. C'est la combinaison de ces deux objectifs : densification et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers qui conduit l'Etat à demander à la commune d'agir sur ces deux paramètres afin de ne pas ouvrir à l'urbanisation la totalité les trois secteurs agricoles faisant l'objet des OAP, dès lors que les disponibilités foncières dans le tissu bâti permettent de répondre aux besoins en logements des 10 années à venir. La réponse de la commune prend bien en compte cette demande, dès lors que les règles de constructibilité fixées aux articles UH7 et UH9 du règlement permettent d'optimiser l'utilisation du foncier disponible.

Monsieur Jean-René Tancrede, habitant 4, rue de la Masse, souhaiterait : « *pour une harmonisation du zonage, l'inscription de la totalité des lots 198 et 238 en zone UH afin de permettre la réalisation d'une sortie conjointe des terrains de la commune (6, rue de la Masse) et de celui de la SCI JITSON, sachant que ces deux propriétés ont un accès sur la rue du Moutier* ».

Avis et commentaires techniques de la commune :

Avis favorable, cette remarque sera intégrée au PLU (Plan de zonage).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette modification de limite de zone permet de rendre cohérent le zonage et les limites de propriété. J'y suis favorable.

Autres observations du public :

Monsieur et Madame Moissenet, habitant 1, allée de la Porte de Champs, évoquent les conséquences en matière de sécurité, de bruit et de pollution de la mise en sens unique de la rue du Moutier qui conduit à une augmentation du trafic allée de la Porte des Champs ; trafic qui pourra être accru par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains. Ils suggèrent en conséquence la création d'une voie de contournement entre la rue du Moutier et la RD 42 ;

Ils demandent également le prolongement du trottoir le long de la RD 42 depuis l'allée de la Porte des Champs jusqu'à la piste cyclable.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cette remarque n'a pas de conséquence sur l'évolution du PLU. De plus, la gestion de la RD est de compétence départementale.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je partage cet avis.

Observations des personnes publiques associées :

Les avis des personnes publiques associées ont été communiqués à la commune avant l'ouverture de l'enquête publique et portés dans le dossier mis à la disposition du public.

La commune d'Orgerus a émis un avis favorable sans réserve. D'autres n'ont pas apporté de réponses.

Dans la suite de ce procès-verbal, n'ont été extraites que les observations et demandes exprimées par les différentes personnes publiques et qui nécessitent une réponse de la part de la commune.

La SICAE-ELY attire l'attention de la commune sur la nécessité de prévoir certaines dérogations nécessaires à la construction des réseaux de distribution d'énergie électrique :

1 : Implantation et construction des postes de transformation :

Les postes de transformation doivent être accessibles du domaine public, notamment pour leur maintenance, avec des engins appropriés. Pour cela, leur implantation doit pouvoir se réaliser en limite du domaine public ou avec un retrait minimal et ce, dans toutes les zones du PLU.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Avis favorable, modification en résultant. (Règlement-dispositions générales-article 7).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse.

2 : Coffrets de raccordement électriques individuels :

Les coffrets de raccordement individuels propres à chaque branchement sont encastrés dans les clôtures ou installés en limite de propriété lors des nouveaux raccordements.

Pour autant, pour de nouveaux raccordements liés aux besoins de services publics (eau, assainissement, fibre optique...), il n'est pas garanti la possibilité d'encastrement des coffrets électriques ; le besoin étant sur le domaine public.

il en est de même, pour les raccordements existants, lors d'enfouissement de réseau.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Avis favorable

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse.

3 : Coffrets de raccordement du réseau basse-tension

L'observation est la même que pour le point 2 ci-dessus.

En conséquence, il paraît judicieux pour le SICAE-ELY de préciser dans le règlement que les coffrets électriques seront dans la mesure du possible encastrés en limite de propriété mais sans l'imposer dans tous les cas.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Avis favorable, modifications en résultant. (Règlement-toutes zones-section 2-article 4).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse.

La commission locale de l'eau tient à préciser que certaines dispositions relatives à la protection du ru du Moulin de l'Etang, à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, à la préservation des trames vertes et bleues, à la préservation des éléments fixes du paysage ont été appréciées.

Elle demande que les informations faisant référence au SDAGE soient actualisées en prenant en compte le nouveau SDAGE entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cette remarque sera intégrée au PLU (Rapport de présentation-partie 1)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse.

Par ailleurs, pour une meilleure traduction réglementaire des volontés exprimées par la commune, il est suggéré :

Concernant les zones humides, notamment les zones humides à enjeu pour l'application du règlement, la CLE recommande la mise en place d'un zonage spécifique « zones humides » associé à un règlement adapté, par exemple zone N indicé zh. L'article L.151-23 du code de l'urbanisme peut également être utilisé pour identifier ces espaces et les reporter sur le document graphique de zonage.

Un exemple de règlement de PLU adapté peut être « Pour les espaces naturels protégés ou titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique de zonage /ou dans les zones Nzh :

- Seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés ;
- Les exhaussements et affouillements sont interdits ;
- Les clôtures avec des soubassements sont interdites »

Avis et commentaires techniques de la commune :

Les zones humides sont déjà identifiées au plan de zonage.

Les zones humides et les rus présents sur le territoire sont répertoriés dans le rapport de présentation (P67 et P94).

La carte des zones humides sera ajoutée en annexe du règlement du PLU.

Les prescriptions relatives aux zones humides sont rappelées dans le règlement (dispositions générales et article 2 des zones A et N) et seront complétées afin de préciser les recommandations spécifiques de ces zones.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse.

Dans ce même souci de protection des zones humides, un article intitulé « autres zones humides » pourrait être ajouté dans les dispositions générales afin de préciser que les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide et de préciser, le cas échéant, les mesures de protection existantes à l'échelle du bassin Seine-Normandie, pour toutes les zones humides.

Cet article pourrait être rédigé de la manière suivante : « Selon l'orientation 22 du SDAGE Seine Normandie, toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées la mise en œuvre du principe « éviter, réduire, compenser ».

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cette remarque sera intégrée dans les dispositions générales du règlement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse.

La CLE confirme que sur les zones humides effectives à enjeux, l'article 2 du règlement du SAGE de la MAULDRE s'applique bien, comme spécifié dans l'article 10 - ZONES HUMIDES EFFECTIVES A ENJEU - des dispositions générales du règlement du PLU de Béhoust.

Concernant les eaux pluviales, la règle du SAGE de la Mauldre relative à la gestion des eaux pluviales (article 3 du règlement du SAGE) s'applique sur tous les projets dès lors

que la surface d'assiette du projet est supérieure à 1000 m'. L'article 4 des zones A et N doit donc également mentionner cette règle. La règle précise que les eaux pluviales doivent être infiltrées sauf impossibilité technique, technique-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cette remarque sera intégrée au PLU. (Règlement)

Appréciation du commissaire enquêteur :

La prise en compte de cette remarque est importante car elle constitue la réserve de l'avis de la CLE..

La CLE apprécie fortement, par ailleurs, la généralisation de l'infiltration comme mode de gestion des eaux pluviales sur le territoire de la commune. Il pourrait également être intéressant d'autoriser les toitures terrasses et végétalisées aux articles 11 et d'indiquer que les aménagements ou réaménagements d'espaces de stationnement extérieurs ou de cheminement piétons doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ. Il serait intéressant de travailler en ce sens pour l'OAP.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Une disposition sera ajoutée dans la définition des toitures, en annexe du règlement : les toitures terrasses végétalisées sont admises dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment concerné.

L'observation relative aux espaces de stationnement et cheminement piétons sera intégrée au PLU (OAP – Règlement).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cet ajout strict entraîne une confusion dans l'interprétation du règlement dès lors que dans le projet, il est précisé au point 6 de l'annexe 1 relatif aux prescriptions architecturales que les toitures terrasses sont autorisées sans restriction d'emprise par rapport à l'assiette du bâtiment

Aussi, en réponse à cette observation, Monsieur le Maire a précisé que la volonté de la commune devait se traduire par la rédaction suivante : « les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment ».

Je prends acte de cette nouvelle rédaction qui répond à la suggestion de la CLE.

Concernant la protection des berges, 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 ou niveau des berges, il est recommandé de le mentionner dans le rapport de présentation et les dispositions générales du règlement.

La CLE apprécie fortement la mise en place du retrait de 6 mètres minimum par rapport au cours d'eau des nouvelles constructions. Cette recommandation a pour but de protéger berges et ripisylve mais également de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre des projets de renaturation.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cette remarque sera intégrée au PLU. (Rapport de présentation - Règlement)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse.

Par ailleurs, selon l'article L.212-5-2 du Code de l'environnement, « lorsque le SAGE a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionné à l'article L.214-2 », la CLE conseille que cette information soit rapportée dans le rapport de présentation et/ou les dispositions générales du règlement pour une parfaite information des administrés.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cette remarque sera intégrée dans les dispositions générales du règlement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse.

Pour finir, afin de faciliter la gestion des espaces verts (publics et privés) sans pesticides, conformément à la loi Labbé du 6/02/2014 et à la loi relative à la transition énergétique du 22/07/2015 et pour répondre à l'objectif de réduction des pollutions par les substances dangereuses du SAGE de la Mauldre (objectif général 2.5 - orientation QM. I5), le règlement du PLU pourrait inciter à ce que la conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement soit compatible avec l'objectif zéro phytosanitaires. Ainsi, il pourrait être évoqué la nécessité de mettre en place les conditions favorables à la bonne santé des végétaux, de mettre en scène la flore et la végétation spontanée et d'adopter les compositions végétales pour limiter les surfaces à entretenir

Avis et commentaires techniques de la commune :

.Cette disposition serait trop contraignante pour les nouveaux aménagements ou réaménagements.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La CLE ne propose pas que cette disposition soit rendue obligatoire et donc contraignante, mais qu'elle soit incitative ce qui est une bonne démarche pour limiter progressivement la pollution par les substances dangereuses. La position de la commune me paraît trop fermée, d'autant qu'il est précisé dans le PADD que la commune entend « favoriser les démarches environnementales » .

L'avis émis par la CLE de la Mauldre est favorable, sous réserve de la remarque concernant la stricte application de l'article 3 – limiter les débits de fuite- du règlement du SAGE de la Mauldre.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet un certain nombre d'observations et de demandes :

1 : La CDPENAF regrette l'absence d'effort de densification du PLU, que ce soit sur le bourg ou sur les projets de l'OAP « multi-sites ».

En conséquence, la CDPENAF demande une évolution du règlement des zones UH et UHa pour permettre une densification dans le tissu urbain existant. Elle demande que l'emprise au sol maximum de 20 % soit augmentée afin de permettre une meilleure utilisation des 2,30 ha de dents creuses répertoriées.

En conséquence, la CDPENAF demande d'optimiser l'utilisation du foncier de l'OAP en visant une densité minimale de 18 logts/ha afin de reporter, voire d'annuler la consommation.

Avis et commentaires techniques de la commune :

La commune décide de regrouper les secteurs UH et UHa pour ne retenir que le secteur UH et son règlement.

La commune accède donc à la demande en modifiant substantiellement son projet d'origine en diminuant de 25% la marge d'isolement d'une part (6m au lieu de 8 m) et en augmentant de 25% l'emprise au sol d'autre part (25% au lieu de 20%).

Le secteur 3 est retiré de l'OAP multi-sites mais le nombre de logements prévus est maintenu. La densité visée est donc de 18 log/ha.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le maintien du secteur 3 en zone agricole afin de répondre aux observations de l'Etat et à l'objectif de préservation des espaces agricoles comme proposé par la commune, conduit à une modification des règles d'implantation et d'emprise au sol des bâtiments permettant de répondre aux besoins en logements pour les 10 années à venir sur des emprises foncières plus réduites.

En complément au maintien du secteur 3 en zone agricole, la commune propose donc la suppression du secteur UHa pour ne retenir que le secteur UH et la modification de l'article UH7 en réduisant la marge minimale d'isolement de 8 à 6 mètres et UH9 en augmentant le coefficient d'emprise au sol de 20 à 25%. Ces modifications doivent effectivement permettre une densité supérieure qu'il conviendra de vérifier sur la base de simulations, notamment dans les secteurs 1 et 2 maintenus. En effet la commune dans sa réponse précise que le nombre de logements prévus, de 35 à 40, est maintenu sur les 2 secteurs conservés et que la densité sera de ce fait de 18 logements à l'hectare, comme demandé par le CDPENAF. Or, la superficie globale des secteurs 1 et 2 est de 1,7 ha. La densité de 18 logements à l'hectare conduirait à la réalisation de 30 logements environ. Il apparaît nécessaire ainsi de réaliser des esquisses d'aménagement dans le cadre de l'OAP afin d'adapter les règles d'implantation des articles UH7, UH8 et UH9 aux objectifs de production de logements.

2 : La CDPENAF demande que les parcelles agricoles zonées N au projet de PLU (environ 15 ha à l'Est de la commune) soient classées en zone agricole conformément à leur usage actuel.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Ces parcelles situées à l'ouest de la commune, au lieu-dit « Mont de Béhoust » seront reclassées en zone A, conformément à leur usage agricole et afin de conserver la cohérence agricole du territoire.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse.

2 : La CDPENAF demande le maintien en zone Nb des secteurs « les Masures » et « la Masse » en autorisant le changement de destination des bâtiments tel que prévu à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Il conviendra de s'assurer au préalable que le système d'assainissement est adapté à cette évolution.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Le secteur des Masures

Suite aux observations formulées par l'autorité environnementale lors de la présentation du projet de PLU dans le cadre du cas par cas, la commune a déjà fortement réduit la surface de la zone UHb des Masures : de 3000 m² initialement prévus, la municipalité a rapporté l'emprise de moitié pour ne retenir que 1500 m² (Cf. projet de PLU arrêté). De plus, ce terrain a toujours été en jachère ; Il n'est plus exploité. Il est situé face à des parcelles bâties. L'urbanisation de ce terrain de 1500m² permettra d'accueillir 2 maisons supplémentaires de petite taille favorable à la primo-accession et d'assurer l'harmonisation de ce hameau de part et d'autre de la voie par des aménagements appropriés.

Pour le secteur de la Masse, il s'agit d'un secteur aujourd'hui urbanisé qui était en zone NB constructible dans le cadre du POS. L'inscription en zone UHb dans le projet de PLU confirme cette constructibilité néanmoins très modérée (emprise au sol de 10%) et l'application de la lisière forestière de 50m reportée au plan de zonage limite très fortement la constructibilité du secteur.

La commune maintient ce zonage UHb sur le secteur des Masures et sur le secteur de la Masse qui constituent à l'évidence les deux seuls hameaux du village et, partant, ne sauraient subir un traitement différencié

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'extension du hameau des Masures à l'ouest de la rue de Saint Hilaire, soulève quelques interrogations. Elle permet effectivement de réaliser 2 maisons dans l'emprise de 1500 m² ouverte à l'urbanisation, mais elle contribue au mitage et elle hypothèque l'utilisation des parties restantes situées au nord et au sud des 1500 m². Dans l'hypothèse de cet aménagement, une réflexion globale portant sur l'ensemble de la parcelle en jachère devrait être réalisée.

4 : Concernant les possibilités d'extension et d'annexes en zones A et N des constructions à usage d'habitation existantes, le règlement doit être complété pour préciser les conditions de hauteur, d'emprise et de densité telles que prévues à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Les extensions sont autorisées dans une limite de 20% des constructions existantes.

Le terme de « proximité immédiate » sera précisé.

Les extensions devront s'implanter dans la continuité du bâti existant.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse.

Le Préfet, au titre de l'ÉTAT émet un avis favorable sur le projet de PLU assorti de réserves.

REMARQUES PRINCIPALES

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Béhoust doit être directement compatible avec le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) en vigueur, approuvé par le Conseil d'État le 27 décembre 2013 et qui oriente la politique régionale d'aménagement du territoire à l'horizon 2030. Ce dernier fixe des obligations pour la densification des tissus urbains existants et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il favorise le développement dans les pôles et près des gares.

Avis et commentaires techniques de la commune :

La commune prend acte de la remarque.

Le PLU de Béhoust devra également prendre en compte les dispositions des lois Grenelle et intégrer dans son rapport de présentation des indicateurs de suivi, conformément aux articles R.151-4 et L.153-27 du code de l'urbanisme. Ce dernier précise que neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, 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. Il s'avère que seules la construction de logements et la densité figurent dans le tableau de suivi du projet de PLU. Il convient donc de compléter ce tableau afin que l'ensemble des thèmes (évolution démographique, risques, gestion de l'eau, espaces naturels...) puissent être évalués lors du bilan

Avis et commentaires techniques de la commune :

Le tableau de suivi contient déjà les indicateurs demandés (évolution de la démographie, gestion de l'eau, surveillance de la consommation d'espaces naturels...).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le tableau figurant dans le dossier soumis à l'enquête contient bien les indicateurs demandés.

Caducité du POS

L'article 135 de la loi n°2014-366 du 26 mars 2014, dite loi ALUR, a prévu la caducité du Plan d'occupation des sols (POS) au 27 mars 2017. Comme le PLU communal ne sera pas approuvé d'ici-là, à compter du 27 mars 2017 et en attendant l'approbation du futur PLU, l'occupation des sols de la commune sera régie par le Règlement national d'urbanisme (RNU), décrit aux articles L.111-1 à L.111-25 du Code de l'urbanisme. En particulier, ses

dispositions prévoient que les nouvelles constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (L.111-3).

Par ailleurs, un avis conforme du Préfet de département devra être obtenu avant toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

Si toutefois une demande d'urbanisme allait à l'encontre d'une intention que la commune a inscrite dans son projet de PLU, vous pourrez avoir recours, après avis conforme du Préfet, au sursis à statuer en vertu du L.153-11 du Code de l'urbanisme, qui permet de ne pas statuer sur la demande d'urbanisme pendant deux ans. Ce délai permet de terminer le PLU de la commune et ensuite de délivrer ou non l'autorisation. Le sursis à statuer devra dans tous les cas justifier de l'incompatibilité du projet du pétitionnaire avec le projet de PLU.

Avis et commentaires techniques de la commune :

La commune prend acte de la remarque

Appréciation du commissaire enquêteur :

Sans observation, Il s'agit d'un rappel des textes.

Prise en compte de l'enjeu logement dans le PLU

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, (...) la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat. »

Pour répondre aux besoins de l'évolution de la population, mais aussi à la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants, le PLU doit permettre la construction d'un volume de nouveaux logements suffisamment élevé pour garantir une offre adaptée et diversifiée.

Le parc de logements est majoritairement composé de 4 pièces ou plus (pour 70%), ce qui ne favorise pas l'accueil de primo-accédants. Seulement 15% des logements sont de petite taille (1 à 2 pièces).

Le PLU doit faciliter la diversité de l'offre de logement. La construction dans les nombreuses dents creuses doit soutenir la dynamique de la construction de logements à Béhoust. La réhabilitation des corps de ferme devrait également permettre d'offrir un habitat plus diversifié (taille des logements, statut).

En revanche il est souhaitable de ne pas étendre le hameau UHb « les masures ». Les hameaux en zone UHb, qui créent du mitage, n'ont en effet pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Un zonage Nb est plus adapté.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cf. supra réponse à l'observation 3 formulée par la CDPENAF

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune à l'observation 3 formulée par la CDPENAF ne porte que sur l'extension du hameau « les masures » et le maintien des hameaux « les masures » et « la masse » en zone Nb. La question de la diversité de l'offre de logements n'est pas évoquée alors qu'elle correspond à l'un des objectifs de la commune.

Le projet d'urbanisation

La population de la commune était de 481 habitants en 2013. La commune a un objectif de croissance de 15 % sur une dizaine d'années. L'objectif communal revient donc à accueillir environ 74 habitants supplémentaires pour atteindre une population d'environ 565 habitants en 2027.

Le projet de PLU précise que la commune dispose encore aujourd'hui d'un foncier non bâti important dans l'enveloppe urbaine existante constitué notamment :

- d'un foncier encore disponible notamment les dents creuses qui représente une surface d'environ 2.3 hectares,
- d'un foncier identifié à vocation agricole ou naturelle au MOS 2012 de l'ordre de 3,4 hectares, sur lequel est prévue une OAP multisites (35 à 40 logements prévus au total).

OAP « multi-sites ».

Le périmètre de l'OAP « multi-sites », composé de 3 secteurs d'urbanisation, d'une superficie d'environ 3,4 hectares, est actuellement occupé par des terres agricoles déclarées à la PAC.

Le projet classe ces trois secteurs en zone Uha avec comme règlement : recul de 5 mètres de l'alignement, largeur de marge d'isolement de 8 mètres, emprise au sol de 20 % maximum de la surface du terrain.

Cette rédaction du règlement empêche des projets plus denses de voir le jour, en contradiction avec les orientations du SDRIF qui demandent un objectif de densification de 15% des espaces urbanisés de la commune.

Avis et commentaires techniques de la commune :

*Le règlement de la zone UH et du secteur UHa seront modifiés afin d'autoriser des projets plus denses, en **réduisant la marge d'isolement par rapport aux limites séparatives de 6m au lieu de 8m** et 2,5m pour les parties de construction ne comportant pas de baies (3,5m précédemment) et en **augmentant l'emprise au sol à 25% au lieu de 20%**.*

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'appréciation est identique à celle qui fait suite à la réponse à l'observation 1 de la CDPENAF.

De plus, l'extension, sur les secteurs 2 et 3, est prévue sur des espaces agricoles cultivés, qui forment un espace agraire cohérent avec ceux de la commune voisine d'Orgerus.

Seul le secteur 1 (1,56 hectare de jachère, classé en NDa au POS) peu accessible, pourrait être retenu pour une extension mais avec une densité minimale de 18 logements à l'hectare.

Avis et commentaires techniques de la commune :

*La commune prend acte de la nécessité de conserver la cohérence agricole du territoire. **Le secteur 3 sera donc reclassé en zone A et ne fera plus l'objet de l'OAP multi-sites.***

***En revanche, au titre de cette même cohérence agricole évoquée, force est de constater qu'elle est inexistante pour le secteur 2 qui est situé au centre du village et dans sa partie agglomérée.** De plus, la commune a déjà procédé à la viabilisation de la parcelle (réfection de la voie, aménagement de trottoirs et pose d'un éclairage public).*

La commune entend maintenir 2 OAP, les secteurs 1 et 2, ce qui représente une surface d'environ 2 hectares. Le nombre de logements projeté au global sera maintenu (entre 35 et 40), ce qui permet d'atteindre une densité de 18 logements/hectares conformément à la demande de l'Etat (Cf supra observations de la commune à mêmes fins).

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'appréciation est identique à celle qui fait suite à la réponse à l'observation 1 de la CDPENAF

Le plan de zonage

A l'Est, au lieu-dit « Mont de Béhoust >>, environ 15 hectares, qui étaient classés en ND au POS, sont reclassés en zone N au projet de PLU alors qu'il s'agit de surfaces cultivées et déclarées à la PAC.

Le PLU doit classer ces hectares en zone A conformément à leur usage agricole.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cf. supra réponse à l'observation 2 formulée par la CDPENAF

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends bonne note de la réponse portant sur la prise en compte de la demande.

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé ER4 lié au secteur 2 de l'OAP « multi-sites » ainsi que les ER1 et ER2 consomment 0,48 hectare de surfaces agricoles déclarées à la PAC. La nécessité de l'ER2 lié à l'extension du cimetière devra être démontrée.

Avis et commentaires techniques de la commune :

*Il s'agit de l'emplacement réservé n°5. Cet ER était déjà inscrit au POS depuis 1983. La première extension du cimetière est aujourd'hui pratiquement consommée. **Il paraît utile de maintenir l'ER en raison de la densification de l'urbanisation demandée par l'Etat.***

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'emplacement réservé n°5 était effectivement déjà inscrit au POS. La justification de cet emplacement réservé doit pouvoir se justifier en prenant en compte les disponibilités du cimetière actuel et le nombre moyen de décès annuels. L'emplacement réservé du projet paraît important, mais ne remet pas en cause l'usage agricole du terrain dans l'attente de la mise œuvre effective de l'extension.

Règlement de la zone A

Concernant les possibilités d'extensions et d'annexes des bâtiments à usage d'habitation, elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cette observation sera intégrée au PLU.

Les extensions sont autorisées dans la limite de 20% des constructions existantes.

Le terme de « proximité immédiate » sera précisé.

Les extensions devront s'implanter dans la continuité du bâti existant. Leur hauteur ne devra pas dépasser celle du bâti existant.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse ;

Eau et milieux aquatiques. Zones Humides

Les observations relatives à l'eau et aux milieux humides sont rappelées ci-dessus pour la commission locale de l'eau.

Servitudes

Servitude I3 réseau de transports de gaz

L'arrêté préfectoral n°2015331-0005 du 27 novembre 2015, portant sur la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, présentes sur le territoire de Béhoust, institue une Servitude d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol autour des canalisations de transport, en raison des dangers et contraintes qu'elles représentent.

Conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, cette servitude doit être annexée au Plan Local d'Urbanisme de votre commune, suivant la procédure de mise à jour prévue à l'article R.153-18 du code de l'urbanisme.

Les conséquences juridiques de cette formalité sont importantes puisque le report de cette décision de classement en annexe du PLU constitue une condition nécessaire pour que, à l'expiration d'un délai d'un an suivant son institution, soit à compter du 27 novembre 2016, cette servitude demeure opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cette servitude est déjà annexée au PLU en pièce 6.2.6.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La servitude figure effectivement en annexe du PLU.

REMARQUES COMPLEMENTAIRES

Géoportail de l'urbanisme

Dans le cadre de la directive Inspire (2007/2/CE), les données communales d'urbanisme devront pouvoir être intégrées au Géoportail de l'urbanisme (<http://www.geoportailurbanisme.gouv.fr>) par les communes, pour être mises à disposition du public. Pour ce faire, les données concernant l'environnement et l'utilisation des sols (à l'exclusion des données concernées par l'article L.127-6 du code de l'environnement)

devront être établies au format standardisé CNIG, avant intégration à ce site Internet national.

Les données des PLU approuvés après le 1er janvier 2016 devront être mises à disposition du public sur internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail.

À partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les communes devront être accessibles sur le Géoportail, sans quoi le PLU ne serait plus opposable.

Avis et commentaires techniques de la commune :

La commune prend acte de la remarque.

Risques liés à la présence d'infrastructures bruyantes

Pour plus de clarté, il est souhaitable que le zonage réglementaire des servitudes relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit figurent sur le plan de zonage du PLU (articles L.571-9 et 10 du code de l'environnement).

Avis et commentaires techniques de la commune :

L'Etat ne nous a pas fourni ces données.

Par ailleurs, il manque également dans les annexes sanitaires :

- Les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

Avis et commentaires techniques de la commune :

L'arrêté n°2012346-0003 du préfet des Yvelines relatif à la lutte contre le bruit est déjà joint en annexe du PLU (pièces 6.3.1 et 6.4.2).

- Le plan d'exposition au bruit des aérodromes établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

Avis et commentaires techniques de la commune :

La commune va demander à l'Etat la servitude du PSB de l'aérodrome de Beynes. Si l'Etat nous fournit ces éléments, nous les intégrerons dans la version d'approbation du PLU.

- Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PBBE) des Yvelines adopté le 23 mai 2014 avec la cartographie associée.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Le PPBE adopté le 23 mai 2014 sera joint en annexe.

Lutte contre le saturnisme

Dans le cadre du dispositif de lutte contre le saturnisme infantile, les articles L.1334-6,7 et 8 du code de la santé publique prévoient la réalisation d'un constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de :

- vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1 janvier 1949,
- tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 1^{er} janvier 1949 et ce depuis le 12 août 2008.

Par ailleurs, depuis le 12 août 2008, toutes les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949, doivent avoir fait l'objet d'un CREP.

Les annexes du PLU ne mentionnent pas les dispositions de réalisation d'un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP).

Toutes ces dispositions relatives à la santé publique des résidents de la commune de Béhoust doivent obligatoirement figurer dans le PLU ou dans ses annexes.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cette remarque sera intégrée au PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse ;

REGLEMENT

Les remarques portant sur la rédaction des articles du règlement sur lesquels une modification est nécessaire figurent dans le tableau inséré dans l'avis de l'Etat.

Elles concernent les zones UA (articles 1, 3, 4, 11,15), UH (articles 1, 3, 4, 6, 11, 15), A (2, 3, 4, 11) et N (articles 2, 3, 4, 11) et ne sont pas reproduites dans le présent procès-verbal.

Les précisions de rédaction apportées ont vocation à faciliter la lecture du PLU tout en permettant de limiter les divergences d'interprétation au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Attention : Le PLU reste régi par les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015, à défaut de délibération optant pour le contenu modernisé du PLU.

Avis et commentaires techniques de la commune :

1. *Les chapeaux de zones seront complétés de la mention « selon le rapport de présentation... »*
2. *Zones UA et UH – les constructions à usage de commerce ... : cette remarque sera intégrée au Règlement du PLU.*
3. *Article 3 zones UA, UH, A et N - la suffisance de desserte ... : il sera imposé une largeur minimum de 4 mètres.*
4. *Article 4 zones UA, UH, A et N – la vérification d'un assainissement autonome ... : cette remarque sera intégrée au Règlement du PLU.*
5. *Article 11 zones UA, UH, A et N – panneaux solaires, antennes paraboliques, matériaux durables ... : Cette disposition se justifie par le caractère particulier du village. D'un point de vue esthétique, la commune souhaite maintenir cette disposition.*
6. *Article 15 zones UA et UH – des dérogations aux articles 6, 7 ,8 ... : cette remarque sera intégrée au Règlement du PLU.*
7. *Article 6 zone UH – implantation par rapport aux voies ... : cette remarque sera intégrée au Règlement du PLU.*
8. *Article 2 zones A et N – extensions et reconstructions ... : cette remarque sera intégrée au Règlement du PLU.*

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'ensemble des propositions de modifications faites par l'Etat, visant à faciliter la lecture du PLU et à limiter les divergences d'interprétation est pris en compte par la commune, et j'en prends acte.

Seule l'observation relative à l'article 11 des différentes zones, portant sur l'interdiction de poser des panneaux solaires visibles depuis les voies et chemins, et donc de limiter l'utilisation de matériaux durable, ne l'est pas. La commune souhaite maintenir cette disposition en raison « du caractère particulier du village ». L'Etat précise que l'application des articles L.111-16 à L.111-18 du code de l'urbanisme visant les performances environnementales et énergétiques, tout en précisant les conditions des dérogations (art. L.111-17), rend cette prescription inopposable. La commune devra en tenir compte.

Le Conseil départemental des Yvelines, après avoir rappelé les orientations fixées par le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY), pour le territoire dans lequel s'inscrit la commune de Béhoust, constaté que les axes et objectifs du PADD ainsi que diverses dispositions règlementaires du projet de PLU de Béhoust sont en cohérence avec ces orientations, le Département émet quelques recommandations :

1 : **Sur les perspectives d'habitat**

- Prévisions en termes d'identification des potentiels de logements

Le rapport de présentation identifie les disponibilités foncières au sein du tissu urbain existant en vue d'accueillir le besoin en logements d'environ 35 à 40 logements pour les 10 prochaines années. Celui-ci correspondant à une croissance démographique envisagée de 1,5% par an, qui représente pour le Département, un seuil maximal pour une commune rurale telle que Behoust au vu de sa proximité immédiate avec des pôles d'appui tel qu'Orgerus et La-Queue-les-Yvelines qui ont davantage vocation à accueillir prioritairement l'offre résidentielle et économique.

A cet effet, sont répertoriés :

- un foncier encore disponible de 2,3 ha en dents creuses ;
- un foncier agricole et naturel, situé au sein de l'enveloppe urbaine, d'environ 3,4 ha, faisant l'objet d'une OAP, qui permettrait d'accueillir jusqu'à 40 logements.

Toutefois, le nombre de logements envisageable en dents creuses n'est pas estimé. En effet, bien qu'un taux de rétention foncière particulièrement important de 40% est évoqué, il convient de préciser ce sur quoi il s'applique afin d'appréhender la nécessité ou non de l'utilisation du foncier agricole et naturel.

- Programmation en matière de diversification de l'habitat

Le PADD pointe en particulier la réhabilitation/changement de destination des corps de ferme pour notamment soutenir un habitat plus diversifié, ce qui apparaît effectivement comme une opportunité pour une commune comme Béhoust de proposer des logements de petites tailles de statuts différents (locatif voire locatif aidé) tout en préservant la qualité architecturale et son intégration paysagère.

Cependant, cet objectif ne trouve pas de concrétisation en terme programmatique, que ce soit au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) ou d'un emplacement réservé.

Par ailleurs, la commune envisage une OAP sur trois secteurs (La Tuilerie - La Porte des Champs - La Petite Garenne-Nord) actuellement situés sur des parcelles agricoles

inexploitées ou difficilement exploitables, avec notamment pour objectif de répondre au besoin de diversifier l'offre de logements pour accueillir de jeunes ménages et ainsi préserver les équipements publics (école) de la commune, tel qu'exprimé au sein du PADD. Toutefois, cette OAP ne précise pas la typologie des logements attendus (taille, statut etc.), seuls des logements de type individuels y sont proposés sur une densité de 10 et 12 logements / ha).

Dès lors, le Département recommande à la commune :

- de préciser le potentiel de logements au regard des disponibilités foncières, après avoir identifié les mutations en cours ou à venir sur le parc de logements (renouvellement du parc de logement sur lui-même, potentiel théorique de construction de logements au sein des espaces dits « en dents creuses », projets en cours etc.) et en faisant clairement apparaître le taux de rétention foncière appliqué ;

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cette analyse a été réalisée dans le PADD.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'analyse évoquée par la commune ne répond pas à toutes les observations du Conseil Départemental, notamment à celles concernant la programmation en matière de diversification de l'habitat.

- d'envisager des outils programmatiques plus forts afin d'accompagner la concrétisation de la diversification de l'habitat, par exemple au travers d'une morphologie plus dense, que ce soit dans les secteurs de l'OAP ou dans les reconversions de sites existants (corps de fermes) répondant ainsi à l'ambition de la commune d'accueillir des jeunes ménages.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Les OAP sont des outils réglementaires « forts » permettant de définir un programme et une densification de l'habitat.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les OAP sont effectivement des outils règlementaires forts, mais l'OAP, telle que proposée dans le dossier, précise simplement un nombre de logements pour l'ensemble des 3 sites, de l'ordre de 35 à 40 logements afin « de favoriser l'accès aux logements de jeunes ménages », mais sans préconisations particulières permettant d'atteindre l'objectif annoncé.

Dès lors, en fonction des possibilités ainsi précisées et considérant qu'une croissance démographique de 15% et d'un besoin en logements de 35-40 logements pour les dix prochaines années apparaissent comme des maximums, la commune pourrait être amenée à envisager le report de l'urbanisation d'un des 3 secteurs de l'OAP.

Avis et commentaires techniques de la commune :

La commune prend acte de cette remarque. Le secteur 3 sera reclassé en zone A et ne fera plus l'objet de l'OAP multi-sites.

Cf réponse 2 apportée à l'observation de l'Etat sur OAP (page 12) et CDPENAFF (Cf supra).

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'appréciation est identique à celle qui fait suite aux réponses de la commune aux observations de l'Etat et de la CDPENAF.

2. Sur les aménagements routiers liés à des routes départementales

Le Département informe la commune que tout aménagement susceptible d'impacter une route départementale (RD42, RD76) doit faire l'objet d'une concertation avec ses services, voire d'une demande de permission de voirie (raccordement, débouché, accès, voie nouvelle, chemins piétonniers ou cyclistes etc.).

Il en va ainsi du projet de réfection des trottoirs le long de la RD42 précisé en page 11 du PADD.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cette précision sera apportée au PLU ;

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse.

Observations complémentaires du Commissaire Enquêteur

- Concernant les perspectives de réalisation de logements

Le diagnostic territorial, partie 1 du rapport de présentation titre III, article 3.2.7, fait état de disponibilités foncières à hauteur de 2,3 ha correspondant à des terrains non bâtis insérés dans le tissu constitué. Le potentiel de réalisation de logements repose en partie sur ces surfaces dites disponibles. A l'examen du plan, il apparaît que ces 2,3 ha se décomposent en 8 emprises. Si certaines d'entre-elles correspondent effectivement à des terrains isolés non bâtis, d'autres sont une partie d'une propriété bâtie. La distinction entre ces deux

catégories est à faire dès lors que la libération des parties de terrains bâtis est aléatoire afin d'évaluer le potentiel de réalisation de logements. Cette distinction peut-elle être faite ?

Avis et commentaires techniques de la commune :

Le rapport de présentation présente les parcelles non bâties (P42). Seule la parcelle de 1 810 m² située sur la rue du Moutier est un terrain non bâti. Les autres sont des grands jardins non bâtis dans des propriétés bâties. Cette précision sera apportée dans le rapport de présentation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette précision est importante car elle conditionne pour une part importante la faisabilité du programme de logements répondant aux besoins de la commune pour les 10 années à venir. Il apparaît que le potentiel de réalisation de logements dans les emprises dites de « dents creuses » est limité.

Les disponibilités foncières situées à l'intérieur du périmètre urbanisé, telles qu'identifiées dans le rapport de présentation, sont estimées à 2,3 ha de terrains libres mobilisables, qualifiés de « dents creuses », et 3,4 ha de terrains à vocation agricole, répartis en 3 secteurs, imbriqués dans le tissu urbain et difficilement exploitables.

Afin de préserver les terres agricoles, la priorité du développement doit être donnée aux terrains non bâtis. Or, la disponibilité foncière réelle et immédiate se limite à une parcelle de 1810 m², et le taux de rétention des 21 000 m² restants est élevé. Le potentiel de réalisation de logements dans ces emprises ne couvre qu'une part des besoins pour les 10 années à venir.

- Concernant l'OAP

Les 3 secteurs couverts par l'OAP sont situés en zone UHb réservée notamment aux habitations. L'objectif rappelé dans l'OAP est d'y réaliser 3 programmes résidentiels. Or, le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation précise en légende pour ces 3 secteurs : *secteurs à vocation résidentielle – Maisons individuelles*.

Cette précision en légende du schéma conduit à interdire toute construction comportant plusieurs appartements. Est-ce bien la volonté de la commune ?

Avis et commentaires techniques de la commune :

La légende sera modifiée par « secteurs à vocation résidentielle respectant l'aspect architectural des maisons individuelles ».

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette modification est importante car elle valide la possibilité de réaliser des maisons collectives ayant l'aspect architectural des maisons individuelles et favorise la diversification et la production de logements.

- Le hameau des Masures

Le hameau des Masures était classé en zone Nb au POS. Il est proposé dans le cadre du projet de PLU de le classer en zone UHb avec une extension à l'ouest de la route de Saint Hilaire en zone agricole. Quelle est la justification de cette extension ?

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cf. supra réponses à l'observation 3 formulée par la CDPENAF et de l'Etat

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'extension du hameau des Masures à l'ouest de la rue de Saint Hilaire, soulève quelques interrogations. Elle permet effectivement de réaliser 2 maisons dans l'emprise de 1500 m² ouverte à l'urbanisation, mais elle contribue au mitage et elle hypothèque l'utilisation des parties restantes situées au nord et au sud des 1500 m². Dans l'hypothèse de cet aménagement, une réflexion globale portant sur l'ensemble de la parcelle en jachère devrait être réalisée.

- Sur le règlement

Articles UA16 et UH16 : ces articles prévoient une dérogation aux règles d'implantation des constructions des articles 6, 7 et 8. Cette dérogation devrait être reportée dans lesdits articles.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Cette remarque sera intégrée au règlement du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends bonne note de la réponse.

Article UH7.1 : « *la marge d'isolement est réduite à 2,50 m pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies de pièces habitables* ». Ainsi les parties de construction avec baies de locaux techniques, de garage...peuvent se situer à 2,50 m au minimum de la limite. Qu'en est-il pour les parties de bâtiment ne comportant pas de baies ?

Avis et commentaires techniques de la commune :

Les bâtiments, destinés ou non à l'habitation, ne comportant pas de baies peuvent se situer au minimum à 2,5 m de la limite.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends bonne note de cette précision.

Article UH7.2 : Il est précisé que « *les bâtiments annexes peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que leur hauteur, au droit de la limite, ne dépasse pas 3,50 m* », mais il n'est pas mentionné, à défaut d'une implantation en limite, la marge d'isolement à respecter.

Même question que pour la zone UH concernant la réduction de la marge d'isolement à 2,50 m, si ce n'est que cette dérogation pour les parties de bâtiment qui ne comportent pas de baies de pièces habitables n'est pas prévue ? S'agit-il d'un oubli ou de la prise en compte de caractéristiques différentes entre la zone UH et les secteurs UHa et UHb ?

Avis et commentaires techniques de la commune :

La zone UHa fusionnera avec la zone UH.

Pour la zone UHb, les règles relatives aux marges d'isolement seront identiques à celles de la zone UH.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends bonne note de ces précisions.

Annexe 1, point 6 relatif aux toitures

La rédaction des dispositions relatives aux percements en toiture doit être précisée afin qu'il n'y ait pas de difficultés d'interprétation ?

Avis et commentaires techniques de la commune :

La disposition suivante sera ajoutée au Règlement :

A l'intérieur du périmètre de l'ABF de 500m, les châssis vitrés de toiture sont soumis à l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

En dehors du périmètre de l'ABF de 500m, les châssis vitrés de toiture sont autorisés mais doivent être encastrés dans la couverture et non pas en saillie.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cet ajout permet de lever toute difficulté d'interprétation.

Annexe 2, point 1 relatif aux règles de stationnement pour les constructions à usage d'habitation

Le point a pour les bâtiments de surface de plancher inférieure à 200 m² fixe les modalités de calcul du nombre de places de stationnement à réaliser, mais conduit à des difficultés d'interprétation, notamment sur les « fractions de 100 m² ». Des précisions doivent être apportées, le cas échéant avec un ou des exemples.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Tout dépassement des fractions de 100 m² ou 50 m² entrainera la réalisation de places de stationnement supplémentaires. Cette précision sera apportée au règlement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ni la rédaction de l'annexe 2 du règlement relative aux normes de stationnement, ni la réponse de la commune à la question, ne définissent de façon précise le mode de calcul du nombre de places de stationnement à réaliser en fonction des surfaces de plancher réalisées.

L'annexe 2 précise bien que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et fixe les normes, par nature, en fonction de la surface des constructions, mais ne prévoit pas de stationnement pour les visiteurs, notamment dans l'hypothèse d'opérations groupées.

Une telle disposition ne pourrait-elle pas être utile dès lors que des opérations groupées sont possibles dans les secteurs de la zone UHa ?

Avis et commentaires techniques de la commune :

Le secteur d'urbanisation futur le plus important de la commune (secteur 2 de l'OAP) définit une emprise de voie de 8m. Cette emprise permettra d'aménager des places de stationnement pour les visiteurs.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends bonne note de la réponse. Cette possibilité de stationnement pourra être précisée dans l'annexe 2 et l'OAP.

Documents graphiques

Les échelles indiquées sont identiques alors que les deux plans sont à des échelles différentes.

Avis et commentaires techniques de la commune :

Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée

4. SYNTHÈSE ET ANALYSE

Les observations du public sont limitées. Elles portent principalement sur des points particuliers du projet de règlement en rapport avec les projets personnels. La commune y a répondu en proposant les modifications nécessaires afin de lever toute difficulté d'interprétation.

Tout en approuvant les orientations du projet de PLU visant à limiter l'étalement urbain et à protéger en conséquence les espaces naturels, agricoles et boisés, les personnes publiques associées font état des observations les plus substantielles. Elles peuvent se résumer en 7 principaux thèmes :

- l'enjeu logement,
- le projet d'urbanisation,
- l'OAP multi-sites,
- le plan de zonage
- les emplacements réservés,
- la gestion des eaux et les zones humides,
- le règlement.

Sauf exceptions, la commune prend en compte les observations et demandes des personnes publiques associées, notamment pour ce qui concerne l'environnement, la gestion de l'eau, les zones humides, les demandes spécifiques relatives aux ouvrages techniques, le zonage. L'enjeu pour la commune demeure la production du logement, sa diversification, la mobilisation du foncier non bâti disponible et la relation entre la densité et la protection des espaces agricoles insérés dans le tissu urbain.

La volonté de la municipalité de préserver le caractère très qualitatif du village, le souci de préserver l'environnement, ressortent très nettement du projet de PLU et répondent à l'un des objectifs fixés par le conseil municipal lors de l'engagement de l'élaboration du PLU.

Carrières-sur-Seine, le 4 juillet 2017

Claude GARREAU

Commissaire enquêteur

B – CONCLUSIONS MOTIVEES

5. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1. Rappel succinct du projet soumis à l'enquête

La mission qui m'a été confiée par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, à la demande de Monsieur le Maire de Béhoust, est de conduire l'enquête publique ayant pour objet **le projet de plan local d'urbanisme (PLU)** de la commune en remplacement du POS dont la dernière révision date de mars 2001.

Par délibération en date du 6 octobre 2014, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du PLU avec pour objectifs :

- l'intégration des évolutions législatives, réglementaires et territoriales intervenues depuis l'approbation du POS,
- la préservation de l'identité du village en assurant sa valorisation tout en favorisant le renouvellement urbain et un développement adapté et maîtrisé.

Ces objectifs se déclinent dans le PADD en 5 axes :

- Le maintien de l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain,
- La préservation de la qualité du cadre de vie,
- Le soutien de l'économie locale,
- La préservation de l'environnement,
- L'amélioration de la mobilité et des déplacements.

Leurs traductions dans les pièces du PLU doivent permettre la maîtrise de la croissance démographique, limitée à 15% sur une dizaine d'année, le développement et la diversification de l'offre de logements, de l'ordre de 40 logements, la lutte contre l'étalement urbain, la préservation du cadre rural et agricole.

5.2. Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté du Maire en date du 22 mars 2017 et dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur pour ce qui concerne

les avis de publicité dans la presse ainsi que l’affichage sur les panneaux administratifs, constaté sur place et attesté par le certificat du Maire.

L’affichage a été maintenu pendant toute la durée de l’enquête et accompagné d’informations parues sur le site internet de la commune.

L’enquête s’est déroulée pendant 33 jours consécutifs du 18 avril 2017 au 20 mai 2017. J’ai tenu 3 permanences dans d’excellentes conditions d’organisation. 5 personnes ont consulté le dossier papier. Elles ont pu accéder et consulter aisément le dossier du projet de PLU. D’autres ont pu consulter le dossier mis en ligne sur le site internet de la commune.

Le dossier présenté était complet, clair et précis, conforme dans son contenu aux textes en vigueur.

Le procès-verbal de synthèse a été remis à la commune le 24 mai 2017. Le mémoire en réponse de la commune a été transmis par mail le 21 juin. En raison du décalage de la réponse de la commune, il été convenu avec Monsieur le Maire que la remise du rapport interviendra au plus tard le 4 juillet 2017.

6. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET APPRECIATIONS

6.1. Bilan global

Le nombre de visites et d’observations de la part du public a été très limité.

Au cours de l’enquête, 5 personnes ont consulté le dossier ou ont posé des questions précises. Lors des trois permanences des 18 avril, 9 mai et 20 mai 2017, j’ai reçu 3 personnes, 2 personnes ont consigné leurs observations sur le registre pour les mêmes propriétés, 2 lettres ont été déposées par voie électronique et 1 courrier a été déposé en mairie.

Les personnes qui se sont présentées sans consigner d’observations ont pris connaissance du dossier, demandé des explications et n’ont pas souhaité porter d’observations.

Cette faible participation du public, malgré une bonne information, notamment avec la présence des affiches de l’enquête à l’entrée de la mairie lors des scrutins présidentiels, est probablement due à la phase de concertation avec réunion publique tenue en fin d’année 2016 et mise à disposition d’un registre qui a permis aux habitants de se manifester et de voir certaines de leurs demandes prises en compte.

La commune estime « *que cette constatation confirme la parfaite adéquation entre les propositions de la commune et la volonté quasi unanime des habitants la composant* ».

Les observations du public ont porté sur des points particuliers du règlement auxquels la commune a apporté des réponses.

Plus nombreuses étaient les observations et questions des personnes publiques associées. Elles peuvent se regrouper selon les 7 thèmes évoqués dans la première partie du rapport.

6.2. Observations du public

Aucune observation n'a porté sur les principales orientations du projet de PLU. Sur les 4 observations et lettres, l'une ne concernait pas directement l'objet de l'enquête, deux portaient sur des points d'interprétation du règlement (fenêtres de toit et toiture) auxquelles la commune a apporté une réponse en précisant les articles concernés, et l'autre exprimait son accord sur les modifications proposées concernant le classement en zone UH de parcelles à usage agricole, mais exprimait une inquiétude sur l'avis de l'Etat quant à ce classement.

6.3. Avis des personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées sont dans l'ensemble favorables, avec réserves pour certaines d'entre-elles.

La SICAE-ELY demande des adaptations du règlement afin de répondre à la spécificité des réseaux de distribution électrique.

La Commission Locale de l'Eau a apprécié certains aspects du dossier, dont la volonté de protéger les zones humides, la volonté d'assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la préservation des trames vertes et bleues, les dispositions permettant la prévention du risque d'inondation et de ruissellement.

Elle préconise toutefois des évolutions réglementaires afin de mieux traduire les volontés exprimées par la commune, notamment en ce qui concerne les zones humides.

Les services de l'Etat, la CDPENAF prennent en compte les besoins en logements de la commune, correspondant à une croissance démographique limitée à 15% pour les dix années à venir, mais considèrent que les règles d'implantation des bâtiments, ainsi que les coefficients d'emprise au sol ne permettent pas une densité suffisante et conduisent à rendre constructibles les parcelles agricoles insérées dans l'enveloppe urbaine afin de satisfaire aux besoins en logements. Les uns et les autres demandent une meilleure densité afin de limiter la consommation des espaces agricoles.

Confirmant leur volonté de préserver les espaces agricoles, de limiter le mitage, l'Etat, la CDPENAF expriment leur réserve sur le changement de zone de NB à UHb des hameaux de la Masse et les Masures.

La DDT propose par ailleurs un certain nombre de modifications du règlement visant à faciliter la lecture et l'interprétation du PLU.

Le Conseil Départemental des Yvelines constate que le projet de PLU est en cohérence avec les orientations départementales fixées par le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY), mais rejoint la DDT et la CDPENAF sur les conditions de réalisation des logements nécessaires aux besoins de la commune en distinguant le foncier encore disponible et le foncier agricole qu'il souhaite dans la mesure du possible préserver. Le Conseil Départemental propose également que soient envisagés des outils programmatiques plus forts afin d'accompagner la concrétisation de la diversification de l'habitat.

6.4. Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet de PLU est complet, très clair, et répond bien aux objectifs fixés par le conseil municipal dans sa délibération en date du 6 octobre 2014 :

- Intégrer les évolutions législatives, règlementaires 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.

Il s'inscrit dans la continuité du POS de 2001.

Il s'articule avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales :

- Le SDRIF approuvé par décret du 27 décembre 2013,
- Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY),
- Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France du 19 juin 2014,
- Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN) du 24 juin 1994, et mis à jour le 16 avril 1999,
- Le classement de la forêt de Rambouillet.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie.

Le projet vise à poursuivre sa politique d'aménagement en préservant les équilibres entre patrimoine naturel et bâti et son cadre de vie rural « hautement paysager et résidentiel ». La dimension environnementale est largement prise en compte.

Ainsi, la réalisation des logements répondant aux besoins de la commune pour les 10 prochaines années est cantonnée aux espaces encore disponibles au sein du tissu urbain existant, qu'ils soient libres et non bâtis ou à usage agricole et donc sans extension urbaine.

Certains objectifs toutefois n'ont pas de traduction règlementaire dans le projet permettant qu'ils soient atteints. Nous y reviendrons dans l'analyse des thèmes ci-après.

Enfin, quelques imprécisions rédactionnelles relevées par la DDT ou par moi-même, nécessiteront quelques modifications avant approbation du projet.

Appréciation sur les thèmes évoqués, en relation avec les réponses de la commune

Thème 1 - l'enjeu logements : les besoins en logements sont estimés à 40 logements environ pour les 10 années prochaines. Cet objectif correspond à une croissance maîtrisée de 15% permettant de préserver le bon fonctionnement de l'école et de pallier au vieillissement de la population. Il doit aussi, et ceci est l'un des objectifs de la commune, permettre d'introduire plus de diversité dans l'offre de logements, en taille et en statut, pour l'accueil de jeunes ménages, alors que la majorité des logements existants sont de grandes maisons en accession.

Le potentiel foncier mobilisable, notamment les secteurs soumis à une OAP, ainsi que la réhabilitation ou changement de destination des corps de ferme autorisé par le règlement constituent des opportunités permettant de répondre à cet objectif de diversification.

Toutefois, comme cela a été relevé par le Conseil Départemental, la commune n'a pas prévu dans son projet des outils programmatiques et les prescriptions permettant d'atteindre cet objectif.

Thème 2 – Le projet d'urbanisation : Afin de permettre la réalisation des logements prévus, la commune a identifié les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine. Elles se décomposent en foncier non bâti, qualifié de « dents creuses » pour une superficie de 2,3 ha et en foncier agricole inséré dans le tissu urbain, réparti en 3 secteurs, pour une superficie de 3,4 ha environ. Ces disponibilités sont supérieures aux besoins stricts, mais compte-tenu d'un taux de rétention élevé, elles constituent une offre nécessaire.

Dans leurs avis, l'Etat, la CDPENAF et le Conseil Départemental considèrent qu'avec une densité plus importante des constructions réalisées dans le foncier non bâti, il est possible de ne pas mobiliser les 3 secteurs agricoles.

La commune a répondu positivement à cette demande en proposant une modification des règles d'implantation des bâtiments par une diminution des marges d'isolement (art. UH 7 du règlement) et en augmentant le coefficient d'emprise au sol de 20 à 25% (art. UH 9 du règlement) afin de permettre une densité de 18 logements à l'hectare. Je proposerais d'ailleurs que cette modification des règles d'implantation soit étendue à l'article UH 8 relatif à l'implantation des constructions sur une même propriété.

En conséquence, elle propose de n'ouvrir à l'urbanisation que les secteurs 1 et 2, d'une superficie de 1,7 ha, et de maintenir le secteur 3 à usage agricole, tout en réalisant le même nombre de logements sur ces 2 secteurs, de l'ordre de 35 à 40.

J'observe que la densité envisagée de 18 logements à l'hectare sur les secteurs 1 et 2, d'une superficie de 1,7 ha, ne permet d'accueillir qu'une trentaine de logements, sauf à densifier plus encore, ce qui ne correspond pas au caractère du village, ou à prévoir des maisons collectives ayant l'aspect de maisons individuelles.

De plus, ainsi que la commune l'a précisé dans ses réponses, le foncier encore disponible de 2,3 ha au sein du village, se décompose en jardins rattachés à des propriétés bâties et

en terrains nus non bâtis. Seule une parcelle de 1810 m² est isolée et non bâtie. Le taux de rétention des 2,1 ha restants sera probablement élevé.

Il me semble qu'une étude plus fine des disponibilités foncières quant à leur disponibilité effective et à leur réceptivité, en y incluant la réhabilitation des corps de ferme, ainsi que des esquisses d'aménagement de secteurs en OAP sont nécessaires pour valider la faisabilité du programme de logements.

Si la rétention des terrains encore disponibles devait être plus importante que prévue, il est possible que la commune soit amenée à anticiper le bilan prévu par l'article L.153-27 du code de l'urbanisme afin d'analyser les résultats de l'application du PLU au regard des objectifs et à engager les révisions nécessaires.

Thème 3 – l'OAP multi-sites : L'OAP, dans le projet soumis à enquête, porte sur les 3 secteurs occupés actuellement par des terres agricoles. A la suite des observations des personnes publiques associées et des réponses de la commune, ces orientations d'aménagement et de programmation ne portent plus que sur les secteurs 1 et 2.

L'OAP précise parmi les enjeux que les aménagements réalisés sur ces 2 secteurs permettront de « *favoriser l'accès au logement de jeunes ménages* » et fixe les conditions de desserte de chaque secteur, les principes relatifs à la qualité architecturale et paysagère. Elle comporte un schéma succinct.

Afin de répondre aux objectifs de densification, de programmation mais aussi de qualité environnementale, l'OAP devrait être plus prescriptive tant en ce qui concerne la typologie des logements, la forme urbaine afin de rechercher la meilleure densité, la possibilité de réaliser des maisons collectives, que la qualité environnementale par la gestion des eaux pluviales et le choix, par exemple, des revêtements des espaces de stationnement et de circulation des piétons.

Thème 4 – Le plan de zonage : Le plan de zonage est peu différent du zonage préexistant en POS.

La demande de reclassement en zone A des terrains à usage agricole situés au lieu-dit « Mont de Béhoust » est prise en compte par la commune.

La modification de limite de zones entre les zones UA et UH afin qu'elle corresponde aux limites de propriétés sera appliquée.

La commune souhaite maintenir en zone UHb les hameaux de la Masse et les Masures tout en limitant les possibilités d'extension par un coefficient d'emprise au sol de 10%.

La commune a par ailleurs prévu une extension du hameau des Masures, à l'ouest de la rue Saint Hilaire, en vis-à-vis du hameau, en déclassant une emprise de 1500 m² de terres en jachère afin d'y réaliser 2 maisons. L'Etat, la CDPENAF ne sont pas favorables car ils considèrent que les hameaux, qui créent du mitage, n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. La commune souhaite maintenir cette extension. Elle a déjà, suite à la réunion des personnes publiques réduit de moitié cette extension qui permet par ailleurs d'utiliser un terrain non exploité.

Le maintien de cette extension permet effectivement de créer des petites maisons, (le coefficient d'emprise au sol n'est que de 10%) mais un tel projet, afin de ne pas contribuer au mitage doit avoir une certaine densité en réponse aux bâtiments du hameau. De plus, le

changement de destination de la partie centrale de la parcelle en friche hypothèque l'usage des emprises restantes Une conception globale me paraît nécessaire.

Thème 5 – Les emplacements réservés : La commune a prévu 5 emplacements réservés. 4 sont destinés à des aménagements de voirie et de cheminement piétons, le dernier, l'emplacement n°5, à l'agrandissement du cimetière. Pour ce dernier, dans la mesure où il concerne des terres agricoles, l'Etat en demande la justification.

Je constate que l'emplacement réservé n°5 destiné à l'extension du cimetière était déjà inscrit au POS. Le besoin de cet emplacement réservé doit pouvoir se justifier en prenant en compte les disponibilités du cimetière actuel et le nombre moyen de décès annuels. L'emplacement réservé du projet paraît important, mais ne remet pas en cause l'usage agricole du terrain dans l'attente de la mise œuvre effective de l'extension.

Thème 6 – La gestion des eaux et les zones humides : La commune est concernée par des zones humides à enjeu et des zones humides de classe 3. Elle s'engage à prendre en compte les observations et préconisations de la Commission Locale de l'Eau (CLE) sans créer de zonage spécifique, mais ces zones humides sont identifiées au plan de zonage. De plus la commune annexera la carte des zones humides au règlement.

Concernant les eaux pluviales, la commune prend en compte l'ensemble des demandes de la CLE. La CLE apprécie la généralisation de l'infiltration comme mode de gestion des eaux pluviale. Elle préconise, dès lors que les toitures terrasses sont autorisées, qu'elles puissent être végétalisées. La commune prend en compte cette suggestion et modifie en conséquence la rédaction de l'annexe relative aux terrasses en précisant qu'elles sont autorisées, végétalisées ou non, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Afin de faciliter la gestion des espaces verts sans pesticides et pour répondre à l'objectif de réduction des pollutions par les substances dangereuses, la CLE propose que le règlement du PLU incite à ce que la conception de tout nouvel aménagement soit compatible avec l'objectif zéro phytosanitaires.

La commune juge cette disposition trop contraignante.

La CLE ne propose pas que cette disposition soit rendue obligatoire et donc contraignante, mais qu'elle soit incitative ce qui est une bonne démarche pour limiter progressivement la pollution par les substances dangereuses.

Thème 7 – Le règlement : La commune n'ayant pas opté pour le contenu modernisé du PLU, celui-ci reste régi par les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31 décembre 2015.

Le premier objectif fixé par le conseil municipal lors de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU est :

- l'intégration des évolutions législatives, réglementaires et territoriales intervenues depuis l'approbation du POS ; ce qui a été fait notamment avec la suppression des dispositions relatives aux surfaces minimales des parcelles et au coefficient d'occupation des sols.

D'une façon générale, la commune s'est engagée à prendre en compte les propositions de modifications que ce soit sur les zones humides, la gestion des eaux pluviales, la protection des berges, les ouvrages technique d'électricité, les possibilités d'extension et d'annexes des bâtiments en zones A et N, les remarques sur la rédaction de certains articles afin de les rendre plus lisibles ou quelques autres précisions de réciprocité entre articles.

Sur quelques points, la commune n'a pas souhaité apporter de modifications. Ainsi, pour l'article 11 des différentes zones, relatif aux panneaux solaires. La DDT rappelle que « la disposition limitant l'utilisation de matériaux durables ne peut être justifiée que pour la protection du patrimoine bâti ou non bâti » et considère cette disposition comme étant inopposable. Il s'agit là d'un point de droit qu'il ne m'appartient pas d'interpréter.

7 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AVIS

Après un examen attentif et approfondi des pièces du dossier mises à sa disposition et après visite des lieux,

Après avoir communiqué à la commune un procès-verbal de synthèse des observations reçues et après examen des réponses et explications reçues,

Après l'analyse détaillée et développée dans le rapport d'enquête et dans les chapitres précédents les conclusions,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- CONSIDERANT le déroulement régulier de l'enquête dans le respect de la législation et la réglementation en vigueur,
- CONSIDERANT que le public a été régulièrement informé de la tenue de l'enquête et a pu consulter le dossier dans des conditions normales d'accessibilité, sur support papier ou sur le site internet,
- CONSIDERANT que la publicité des avis d'enquête dans la presse et par voie d'affichage a été régulièrement faite,
- CONSIDERANT le tenue régulière de trois permanences dans des conditions normales et réparties sur différents jours, y compris un samedi matin et une fin de journée pour offrir le plus de possibilités de venir aux personnes désireuses de le faire,
- CONSIDERANT que le dossier était de qualité, complet et conforme à la réglementation en vigueur.

Sur le fond de l'enquête

- CONSIDERANT les 2 observations consignées et les 3 lettres annexées au registre d'enquête relatif au projet de PLU de Béhoust,
- CONSIDERANT qu'il émane de ces observations et courriers des demandes d'explication sur l'application de certaines règles ou des limites de zones, sans remise en cause des principales orientations du projet de PLU,
- CONSIDERANT les avis des personnes publics associés, dont l'Etat, la CDPENAF, le Conseil Départemental des Yvelines, qui émettent des avis favorables avec réserves ou recommandations,
- CONSIDERANT les réponses de la commune dans un mémoire en réponse précis et détaillé,
- CONSIDERANT que la commune a pris en compte la plupart les observations et demandes des personnes publiques associées ou, à défaut, a justifié le maintien de ses choix,

En **CONCLUSION** et pour toutes les raisons qui précèdent :

Je donne **UN AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de la commune de Béhoust,

assorti des **RECOMMANDATIONS** suivantes, étant précisé que ne sont pas rappelées ci-après les observations que la commune s'est engagée à prendre en compte :

(La recommandation correspond à des préconisations vivement souhaitées, et le commissaire enquêteur demande qu'elles soient prises en considération par les maîtres d'ouvrage et/ou les autorités concernées) :

- Concernant la diversification des logements : fixer des prescriptions portant sur la taille des logements et leur statut, dans l'OAP pour les secteurs 1 et 2 maintenus ou dans le règlement pour les corps de ferme ;
- Concernant la densité : vérifier la faisabilité de la réalisation du programme prévu dans les secteurs 1 et 2 de l'OAP, de l'ordre de 35 à 40 logements, en appliquant les règles d'implantation modifiées ;
- Concernant la densité : étendre les nouvelles règles d'implantation des bâtiments à l'article UH 8 relatif à l'implantation des bâtiments sur une même propriété ;

- Concernant les disponibilités foncières : étudier de façon plus fine leur disponibilité effective et leur réceptivité en y incluant les transformations des corps de ferme afin de valider les prévisions de construction de logements pour les 10 prochaines années ;
- Concernant les Mesures : afin de limiter l'effet de mitage par la réalisation de 2 maisons isolées au droit du hameau, concevoir cette extension de façon globale en y intégrant, sur un aspect paysager, les parties restantes au nord et au sud de la parcelle en friche ;
- Concernant l'environnement : introduire dans le règlement les recommandations en matière de gestion des espaces verts sans pesticides lors de la conception des aménagements afin de réduire les pollutions avec les substances dangereuses et tendre vers l'objectif de zéro phytosanitaire ;
- Concernant le règlement : confirmer la rédaction de l'annexe 1 relative aux toitures terrasse par laquelle les toitures terrasse, végétalisées ou non, sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol des bâtiments ;
- Concernant le règlement, annexe 2 : préciser le mode de calcul du nombre de places de stationnement à réaliser, notamment pour « les fractions de 100 m² ou de 50 m² » afin qu'il ne soit pas sujet à interprétation ;
- Concernant le règlement : vérifier l'opposabilité de l'article 11 du règlement relatif aux panneaux solaires.

Fait à Carrières-sur-Seine, le 4 juillet 2017



Claude GARREAU

Commissaire enquêteur