

DÉPARTEMENT DES YVELINES

Commune de Béhoust



Plan local d'Urbanisme

2. Projet d'aménagement et de développement durables

Vu pour être annexé
à la Délibération du Conseil Municipal
du 6 novembre 2017 approuvant le PLU



SOMMAIRE

Le PADD, un projet de ville.....	3
1. Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles et naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain	4
❖ MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE.....	4
❖ DEVELOPPER ET DIVERSIFIER MODEREMENT L'OFFRE DE LOGEMENTS	4
❖ LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	5
❖ PRESERVER LE CADRE RURAL ET AGRICOLE DU VILLAGE	6
❖ MAINTENIR LE CARACTERE RESIDENTIEL PAYSAGER	6
❖ PRESERVER LE FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS	7
3. Soutenir l'économie locale	8
❖ PRESERVER ET VALORISER L'ECONOMIE AGRICOLE	8
❖ ACCOMPAGNER L'INITIATIVE COMMERCIALE ET ECONOMIQUE	8
❖ INCITER AU DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....	8
4. Préserver l'environnement.....	9
❖ CONFIRMER LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES ESPACES BOISES CONSTITUANT LA TRAME VERTE.....	9
❖ PRESERVER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET LES MOUILLERES CONSTITUANT LA TRAME BLEUE.....	9
❖ TRAITER LES FRANGES DE L'URBANISATION	10
❖ PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES SUR LE TERRITOIRE	10
❖ FAVORISER LES DEMARCHES ENVIRONNEMENTALES	10
5. Améliorer la mobilité et les déplacements	11
❖ POURSUIVRE LES ACTIONS DE REFECTION DE LA VOIRIE	11
❖ RENDRE LE RESEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN PLUS ATTRACTIF	11
❖ VALORISER LE RESEAU DE PROMENADES	11
Carte des enjeux du PADD	12

Le PADD, un projet de ville

S'appuyant sur les constats et les tendances analysés dans le diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement du territoire communal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se présente comme le document-cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Béhoust.

Le PADD exprime le projet politique et les objectifs de la commune sur un horizon d'une douzaine d'années, en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme. Pour ce faire, il doit exposer de façon claire et accessible les choix et les priorités de la stratégie de développement de Béhoust. Il doit trouver une traduction dans les différents outils de mise en œuvre que sont le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PADD répond à trois principes énoncés par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

- Le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages,
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et la diversité sociodémographique dans l'habitat,
- Le principe de respect de l'environnement par une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques et des pollutions,
- La prise en compte de mesures liées au développement durable.

Le PADD doit prendre en compte les différents documents de planification définis par l'État et autres collectivités territoriales (Contrat de Développement, Schéma Directeur, etc.). Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au PADD dans l'article L. 151-5.

Selon le code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

L'un des principaux enjeux, pour l'avenir, sera de conserver la qualité du paysage, du cadre de vie, et le caractère agricole et rural du territoire tout en restant un village attractif.

Afin de s'inscrire dans cette perspective, le Projet d'Aménagement et Développement Durables s'organise autour des cinq axes suivants :

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

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

❖ MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Béhoust est une commune rurale ayant connu une croissance démographique notable depuis les années 70 : sa population a doublé en 50 ans. Cette croissance soutenue est principalement liée à un solde migratoire important, dû à l'attractivité de la commune. Aujourd'hui, la croissance semble ralentir même si elle continue d'augmenter. La population était de 491 habitants en 2012.

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

❖ DEVELOPPER ET DIVERSIFIER MODEREMENT L'OFFRE DE LOGEMENTS

Le parc de logement a augmenté de 75% en 45 ans, ce qui a été moteur pour la croissance démographique. Il est exclusivement composé de maisons individuelles.

Les logements ont majoritairement (70%) 4 pièces ou plus, ce qui favorisent l'accueil de familles avec enfants. Seuls 15% des logements ont 1 ou 2 pièces et cette part est en diminution. Cela rend compliqué un parcours résidentiel complet.

Le parc d'habitat est monofonctionnel composé de grandes maisons en accession et est donc peu adapté aux jeunes adultes ou aux personnes seules. La faible mixité de logements limite le parcours résidentiel.

L'objectif communal est de poursuivre une politique résidentielle attractive en cohérence avec les capacités des installations de traitements des eaux usées, tout en favorisant la diversité de l'habitat ; Les terrains non bâtis dans le village rue de la Tuilerie et rue de la masse ainsi que les changements de destinations autorisées dans les corps de ferme sont des opportunités importantes pour soutenir la dynamique de la construction de logements à Béhoust. La réhabilitation des corps de ferme devrait permettre d'offrir un habitat plus diversifié (taille des logements, statut).

❖ LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

L'urbanisation de Béhoust s'est développée en plusieurs phases. Le premier secteur urbanisé correspond au secteur du château et de son environnement ainsi que le long de la départementale et de la rue de la Masse. Plus tard, l'urbanisation s'est développée le long de la rue du Moutier et de la rue de la Tuilerie.

La commune dispose encore aujourd'hui d'un foncier non bâti important dans l'enveloppe urbaine existante. Il est constitué notamment :

- **d'un foncier encore disponible notamment les dents creuses** ; L'inventaire de l'ensemble de ces terrains non bâtis insérés dans le tissu constitué représente une surface d'environ **2,3 hectares**.
- **d'un foncier identifié à vocation agricole ou naturelle au MOS 2012 mais situé au sein de l'espace urbanisé** ; Ces terrains difficilement exploitables pour l'agriculture sont voués à muter ; Ces espaces mobilisables dans le cadre du présent PLU représentent une surface de l'ordre de **3,4 hectares**.

Considérant un phénomène de rétention foncière de l'ordre de 40% puisqu'une grande partie des terrains étaient déjà constructibles dans le cadre du POS, **les projections de constructibilité à horizon 10/12 ans peuvent être évaluées à une quarantaine de logements soit un rythme de construction de l'ordre de 4 par an.**

Ce foncier mobilisable ne modifie pas les contours du village ; Le potentiel de l'urbanisation est inséré dans le village aggloméré.

Les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont donc pris en compte puisque l'enjeu d'augmenter l'offre de logements se traduit sans extension des limites du village.

2. Préserver la qualité du cadre de vie

❖ PRÉSERVER LE CADRE RURAL ET AGRICOLE DU VILLAGE

Behoust se caractérise par son cadre rural dont l'image est véhiculée par une forte présence de terres agricoles au Nord de la commune mais aussi par la présence de corps de ferme et de maisons anciennes.

Ces espaces participent au cadre de vie rural recherché par les béhoustiens et apportent une véritable identité à la commune. Il est donc important de le conserver en veillant à l'équilibre entre espaces bâtis et naturels et à la conservation des différents éléments du paysage rural.

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

❖ PROTÉGER LE PATRIMOINE RURAL ANCIEN

Le patrimoine bâti ancien est de qualité et participe également au cadre de vie rural de la commune. Le centre-bourg est notamment composé d'éléments remarquables avec le château et l'église Saint-Hilaire. Le château de Béhoust est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Le périmètre de protection de 500 mètres couvre donc l'ensemble du village ancien et presque l'intégralité de l'espace aggloméré.

La commune est composée de nombreuses maisons rurales anciennes mais aussi d'anciennes fermes et d'anciens ateliers. Béhoust conserve grâce à tous ces éléments son aspect d'antan.

Le patrimoine rural ancien composé des fermes, du château et de l'église fait l'objet de mesures de protection dans le règlement afin d'encadrer tous les travaux de rénovation ou d'extension de ce bâti ancien au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Les nouvelles constructions devront s'intégrer et s'harmoniser avec les constructions existantes.

❖ MAINTENIR LE CARACTERE RESIDENTIEL PAYSAGER

Ces orientations visent à affirmer l'environnement du village comme élément de richesse et d'identité. L'environnement constitue une plus-value du cadre de vie et du bien-être au quotidien des habitants.

Le caractère résidentiel très paysager du village doit être maintenu dans le cadre des nouvelles constructions. Les nouveaux quartiers d'habitat devront être aménagés dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal. Dans ces espaces, les orientations retenues sont les suivantes :

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

Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Des règles d'urbanisme seront mises en place afin de favoriser une architecture aux lignes et volumétries simples.

❖ **PRESERVER LE FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS**

L'offre en équipements de Béhoust est faible mais elle est en accord avec la taille de la commune. On compte notamment une mairie, une école maternelle (moyenne et grande sections) / primaire, une salle polyvalente, une église et un cimetière.

La commune compte également un équipement sportif et de loisirs : un terrain de tennis situé en bordure de forêt.

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

3. Soutenir l'économie locale

❖ PRESERVER ET VALORISER L'ECONOMIE AGRICOLE

L'agriculture représente une part importante de l'activité de Béhoust. En effet, les espaces agricoles couvrent une grande partie du territoire communal et participent très directement à la qualité de l'environnement et des paysages.

. Il est nécessaire de préserver cette continuité agricole, qui participe fortement à l'identité et à la qualité du cadre de vie dans la commune.

Il convient également d'assurer le bon fonctionnement des activités agricoles tout en veillant à la préservation des paysages en encadrant les possibilités d'implantation des constructions nécessaires aux exploitations.

La préservation des espaces agricoles et la pérennité de l'activité agricole sont des priorités pour Béhoust. C'est un enjeu important pour la cohésion du territoire. La commune adoptera une réglementation en faveur de la conservation de ces espaces.

Il est également important de réfléchir au devenir de ce patrimoine bâti agricole. C'est pourquoi, la commune souhaite permettre une diversification de l'activité agricole notamment en autorisant, pour certains corps de ferme, un changement de destination.

❖ ACCOMPAGNER L'INITIATIVE COMMERCIALE ET ECONOMIQUE

Béhoust possède 59 établissements sur son territoire dont 83% sont des établissements tertiaires. La majorité de ces établissements (83%) sont des entreprises individuelles. Le nombre d'emplois sur la commune était de 76 en 2012. La moitié des entreprises béhoustiennes ont été créées il y a plus de 5 ans.

Il n'y a aucun commerce sur le territoire ; Les habitants doivent donc se rendre dans les communes voisines pour faire leurs courses.

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

❖ INCITER AU DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les communications numériques sont en fort développement et les faciliter devient un véritable enjeu pour les communes. Pour renforcer l'attractivité du territoire, il est important de mettre en place des réseaux de communication à très haut débit pour notamment favoriser le télé-travail.

Le développement de ces réseaux est porté par le département des Yvelines qui permettra à échéance 2020 l'accès à la fibre aux habitants et aux entreprises.

Le développement des télécommunications augmentera l'attractivité économique du territoire et pourra permettre de développer de micro-entreprises et le télétravail.

4. Préserver l'environnement

❖ CONFIRMER LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES ESPACES BOISES CONSTITUANT LA TRAME VERTE

La partie Sud de la commune est couverte par des espaces boisés appartenant à la forêt des Quatre Piliers. Ces espaces naturels recouvrent environ 20% de la commune. La trame verte est également constituée par la végétation au cœur du village, le parc du château, et la végétation des jardins privés.

Tous ces espaces doivent bénéficier de protections adaptées à leur localisation et à leur usage. La forêt des quatre piliers est un site porteur d'enjeux forts en termes de biodiversité ; Sa protection en EBC est maintenue.

❖ PRESERVER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET LES MOUILLERES CONSTITUANT LA TRAME BLEUE

Il existe deux importants réservoirs de biodiversité sur la commune de Béhoust. Le premier se situe au Nord de la commune et le second est au Sud et couvre la forêt de Béhoust. Il est donc important de conserver la trame verte et bleue car elles visent à adapter la biodiversité aux évolutions du climat. Dans le secteur nord, un secteur de concentration de mares et de mouillères est une composante de cette trame verte et bleue.

La préservation de ces espaces se retrouve dans les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), du Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF), des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE et SAGE).

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

❖ TRAITER LES FRANGES DE L'URBANISATION

Le tissu urbain est à l'interface entre les espaces agricoles et forestiers. Les zones de transition de l'urbain avec ces zones naturelles devront être traitées pour intégrer les zones bâties à leur environnement.

Une attention particulière sera donc donnée à ces zones de franges urbaines en favorisant des traitements paysagers et des espaces de pleine terre pour que la transition se fasse de manière douce et naturelle.

❖ PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES SUR LE TERRITOIRE

La prise en compte des risques et leur gestion sont importantes pour assurer le bon fonctionnement de Béhoust et réduire leur éventuel impact. La commune est soumise à plusieurs risques : les retraits-gonflements des sols argileux et les zones humides.

La commune privilégiera les constructions et les aménagements adaptés au risque du territoire pour limiter l'impact des dégâts éventuels sur les zones de retraits-gonflements des sols argileux. Il conviendra d'adapter les fondations et la structure des bâtiments et éviter les infiltrations d'eau.

Les zones humides sont classées en zone naturelle afin d'éviter leur dégradation. Aucune construction ne pourra donc être faite sur ces zones.

Il sera privilégié l'infiltration et la rétention des eaux pluviales à la parcelle par des dispositifs à ciel ouverts multi-usages.

❖ FAVORISER LES DEMARCHES ENVIRONNEMENTALES

La commune de Béhoust a la volonté de s'inscrire dans une démarche de développement durable avec plusieurs objectifs :

- Encourager la rénovation thermique des bâtiments les plus anciens,
- Encourager et inciter à l'implantation de système d'énergie renouvelable (panneaux solaires thermiques, panneaux solaires photovoltaïques)
- Mieux gérer les ressources en eau en limitant l'imperméabilisation et en favorisant l'infiltration ou la récupération des eaux à la parcelle,
- Encourager et sensibiliser au tri sélectif des déchets,
- Préserver la biodiversité présente sur la commune

5. Améliorer la mobilité et les déplacements

❖ POURSUIVRE LES ACTIONS DE REFECTION DE LA VOIRIE

La voirie de la commune est globalement en bon état grâce aux actions récentes de réfection. La requalification de la rue de la Tuilerie a permis d'améliorer les déplacements et de valoriser le village.

La départementale est l'axe principal de la ville et où la circulation est importante. La commune sollicitera le conseil départemental pour l'aménagement de trottoirs afin d'assurer la sécurité des piétons. En effet, tout aménagement susceptible d'impacter une route départementale doit faire l'objet d'une concertation avec ses services, voire d'une demande de permission de voirie (raccordement, débouché, accès, voie nouvelle, cheminements piétonniers ou cyclistes, etc...).

❖ RENDRE LE RESEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN PLUS ATTRACTIF

Béhoust est à proximité d'une gare de la ligne N du Transilien (1,75 km de la mairie) qui permet de rejoindre Paris en 45 minutes et Dreux en 23 minutes. Cette offre de transport est une alternative à la voiture individuelle pour les habitants souhaitant rejoindre Paris ou Dreux.

Des lignes de bus sont également disponibles le matin et le soir pour les jeunes scolarisés afin rejoindre leur établissement en semaine ou pour les habitants se rendant à leur travail, mais ces lignes de bus ne fonctionnent qu'aux heures de pointe. Aucune offre n'est proposée aux heures creuses ou le week-end notamment pour rejoindre la gare.

Un renforcement de cette offre de transports en commun par l'ajout de quelques passages supplémentaires pourrait aller dans le sens d'une meilleure connexion aux communes et surtout à la gare d'Orgerus / Béhoust.

La commune sollicitera le STIF pour renforcer l'offre de bus et ainsi faciliter les déplacements des béhoustiens le week-end ou aux heures creuses de la journée.

❖ VALORISER LE RESEAU DE PROMENADES

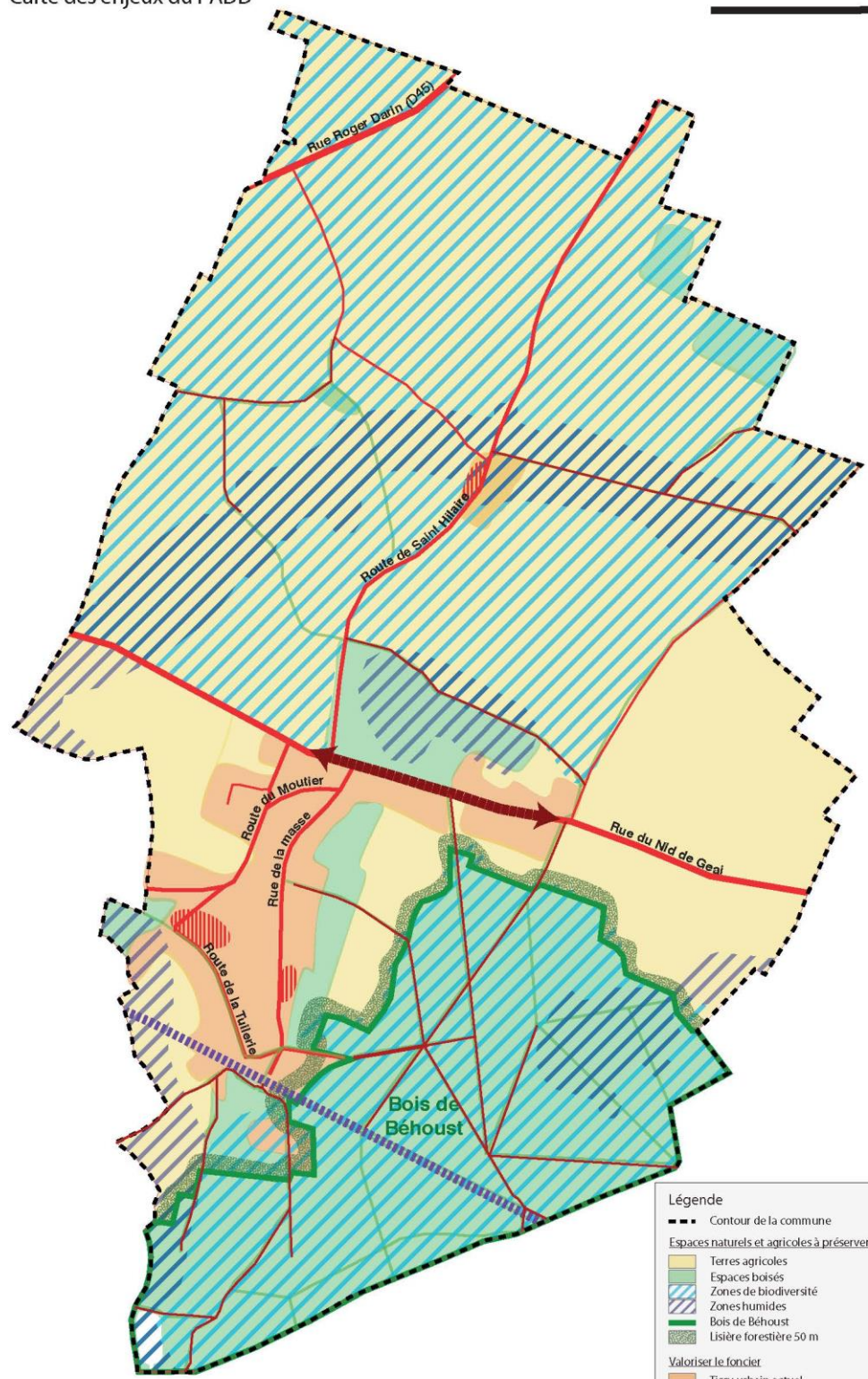
Un chemin de randonnée pédestre traverse la commune au Sud-Ouest. Cet itinéraire est signalé dans le schéma départemental de randonnée pédestre. Le sentier de Grande Randonnée 22 passe également le long de la limite communale Ouest. Il existe également de nombreux chemins ruraux, particulièrement dans la forêt de Béhoust mais aussi des cheminements agricoles empruntables.

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



Carte des enjeux du PADD

500 m



Légende	
	Contour de la commune
Espaces naturels et agricoles à préserver	
	Terres agricoles
	Espaces boisés
	Zones de biodiversité
	Zones humides
	Bois de Béhoust
	Lisière forestière 50 m
Valoriser le foncier	
	Tissu urbain actuel
	Site potentiel pour l'accueil de nouveaux logements
Améliorer les déplacements	
	Trame viaire
	Chemins ruraux
	Départementale à sécuriser pour les piétons
	Voie ferrée

La carte n'est que la reproduction des grandes orientations et ne peut en aucun cas être interprétée « à la parcelle »