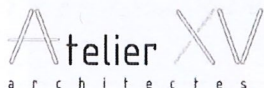


Equipe de conception :



CABINET
**FORTEAU
FAISANT**
GEOMETRES - EXPERTS

13, rue Delacroix
28260 ANET
T 02 37 41 97 88
F 02 37 41 41 16
anet@forteau-faisant.fr



30 Chemin de la Planquette
76130 MONT SAINT AIGNAN
T 02 37 82 43 43
axvarchitecture@wanadoo.fr

YVELINES

Commune de BEHOUST

Rue de la Tuilerie

Terrain cadastré : E n° 442



PA 2 - NOTICE DE PRESENTATION

DOSSIER N°D24126

DRESSE LE 25.09.2024 pour être annexé
à mon arrêté
en date du

17 DEC. 2024



Le Maire
Guy PELISSIER

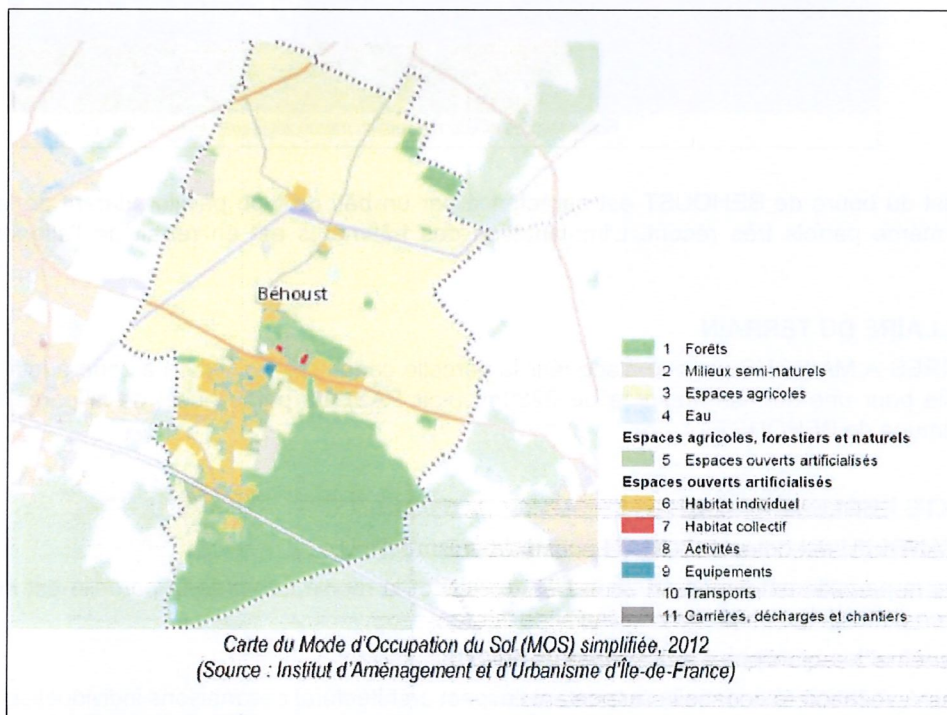
1. DIAGNOSTIC

1.1. SITUATION

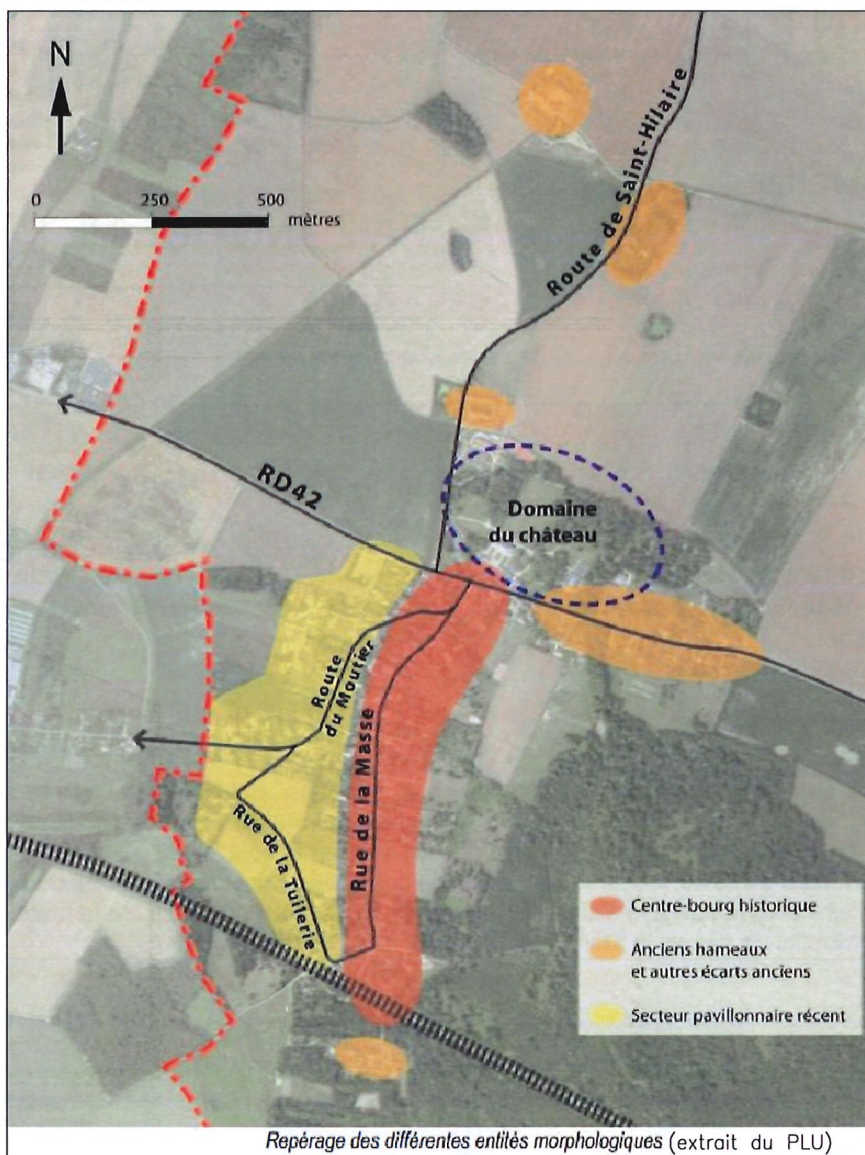
La commune de BEHOUST est située dans l'ouest du département des Yvelines, à 20 km environ au sud de Mantes-la-Jolie, sous-préfecture, et à 36 km environ à l'ouest de Versailles, préfecture du département. Le projet se situe rue de la Tuilerie.

1.2. LE TERRITOIRE COMMUNAL

BEHOUST est une commune rurale qui s'étend sur 542 hectares. Elle est caractérisée par une part importante d'espaces naturels (au sud du territoire) ou agricoles (au nord du territoire). Le village s'est développé à l'interface entre ces deux espaces. Les limites de l'urbanisation sont constituées par la voie ferrée et la forêt au sud, les terres agricoles et le domaine du château au Nord. La zone agglomérée, constituée principalement par de l'habitat individuel, occupe environ 7% du territoire communal. Elle s'étend le long de la RD42 ainsi qu'autour de la boucle formée par la rue de la Masse, la route du Moutier, la rue de la Tuilerie et l'allée de la Porte des Champs.



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



Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

17 DEC. 2024

Le Maire
Guy PELISSIER



Le secteur ouest du bourg de BEHOUST est caractérisé par un bâti de type pavillon datant de la seconde moitié du XXe siècle et même parfois très récent. L'implantation des bâtiments est en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

1.3. PARCELLAIRE DU TERRAIN

La société TERRES A MAISONS projette d'acquérir la parcelle cadastrée E n°442. La zone à lotir porte sur une partie de cette parcelle pour une surface mesurée de 2280m² (voir PA3). La partie ouest de la parcelle est destinée à être cédée à la commune de BEHOUST.

1.4. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune d'ANDELU est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La moitié est de la parcelle est située en zone UH du PLU et la moitié ouest de la parcelle est située en zone N. Le projet est situé en zone UH et en partie en zone N.

L'OAP du secteur fixe les principes d'aménagement du terrain suivant :

- un secteur à vocation résidentielle respectant l'aspect architectural des maisons individuelles
- un écran végétal à créer en limite ouest
- une végétalisation en limite nord

1.5. ANALYSE DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain de l'opération est une parcelle de terre actuellement traitée en prairie ; elle est bordée par une voie communale à l'est (Rue de la Tuilerie), par un chemin rural au sud, par des propriétés bâties au nord, par un bois, à l'ouest.

La pente naturelle du terrain descend vers le sud-ouest. Le point haut se situe en bord de la rue de la Tuilerie à une altitude de 127m30, le point bas se situe en bord du chemin rural à une altitude de 126m00.

La pente naturelle du terrain est donc de l'ordre de 1,5%.

Ce terrain est vierge de toute construction, de tout arbre et arbuste.

Il n'a pas été constaté de stagnation d'eau. Aucune végétation typique de zone humide n'a été relevée.

La perméabilité du sol est moyenne. L'infiltration des eaux pluviales est possible à la condition d'être réalisée dans la couche superficielle, soit dans les 50 premiers centimètres.

La rue de la Tuilerie présente une emprise d'environ 10m, composée d'une chaussée à double sens d'une largeur de 5m00, d'un trottoir d'une largeur de 1m50 et d'un accotement enherbé (du côté de la présente opération).

Tous les réseaux sont existants au droit du terrain, rue de la Tuilerie : canalisation d'eau potable, réseau de télécommunications, réseau d'électricité, canalisations des eaux usées et des eaux pluviales.

Les limites du terrain sont matérialisées :

- par une clôture au nord, en bordure des parcelles cadastrées E n°201, 202, 299

En revanche, les limites du terrain sont ouvertes sur la rue de la Tuilerie et sur le chemin rural.



Photo du terrain depuis la Rue de la Tuilerie



Photo du terrain depuis la Rue de la Tuilerie

2. PROJET

Compte tenu des règles d'urbanisme, des contraintes topographiques et paysagères du terrain et de l'environnement immédiat, le parti pris a été :

- de créer un lotissement pour offrir des terrains nus, libres de constructeur,
- de destiner les constructions à l'usage d'habitation individuelle,
- d'utiliser la rue de la Tuilerie pour desservir ces lots,
- de créer des parcelles d'une superficie supérieure à 700m², pour répondre à la nécessité de densité urbaine tout en respectant le caractère rural de la commune.

Dès lors, il a été décidé de créer 4 lots à bâtir.

Les constructions envisagées sont des maisons individuelles, édifiées sur deux niveaux maximum (R+1+C ou R+combles). Compte tenu de l'emprise au sol disponible, d'environ 137m² à 157m² selon les lots, la surface de plancher affectée pour chaque lot sera de l'ordre de 250m².

La topographie du terrain n'est pas particulièrement contraignante. Le niveau des accès aux lots collera au mieux au niveau du terrain naturel. De même, le rez-de-chaussée des constructions pourra aisément s'ajuster au niveau du terrain naturel, de manière à éviter les remblais.

La hauteur des constructions étant limitée à 10 mètres au faitage, soit à une hauteur maximale de R+1, l'impact des nouvelles maisons dans le paysage, depuis la Rue de la Tuilerie, seule zone depuis laquelle le terrain est visible, sera très modérée.

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées des lots (toitures, terrasses, allées...) seront gérées à la parcelle. Les acquéreurs auront la charge d'installer des massifs d'infiltration ou d'installer des cuves de stockage. L'eau récupérée pourra être utilisée pour l'arrosage du jardin. (voir note hydraulique jointe)

La limite nord du terrain longe des propriétés privées. Cette limite est déjà matérialisée par des clôtures.

Les limites ouest, est et sud seront traitées par les acquéreurs des lots selon les dispositions du règlement du PLU.

Les réseaux publics d'eaux usées, d'eau potable, d'électricité et de téléphone sont existants rue de la Tuilerie, au droit du terrain. L'aménageur réalisera la pose des branchements pour chaque lot (coffrets et regards).

Le lotissement étant défini en risque de catégorie faible selon la réglementation du SDIS, la défense incendie doit être assurée par la présence d'un hydrant existant situé à moins de 200m de la construction la plus éloignée, ayant un débit suffisant. Le poteau existant situé dans la rue permet de couvrir les nouvelles habitations.

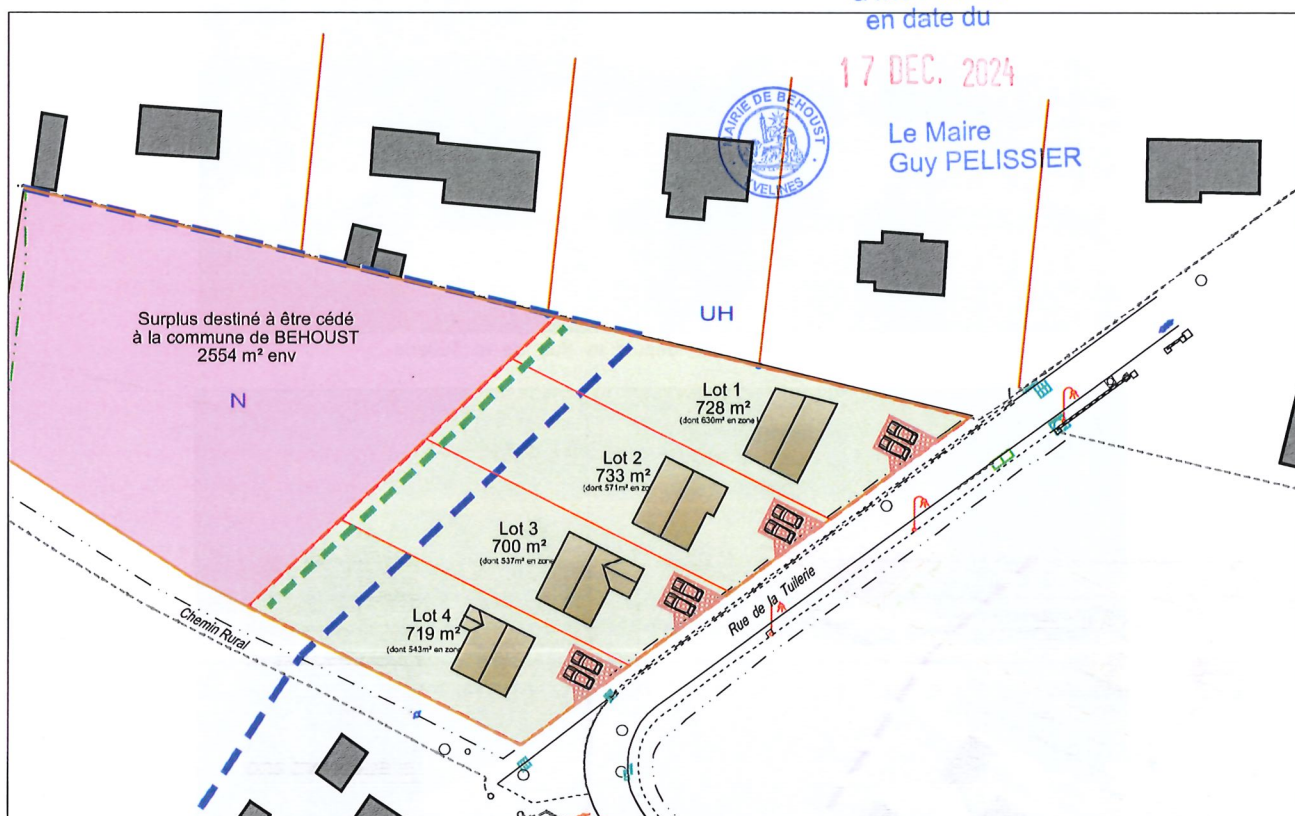
Concernant la collecte des ordures ménagères, elle se fait au porte à porte sur la commune. Une aire de présentation sera aménagée à l'entrée de chaque lot (par chaque acquéreur). Cette aire, de dimensions minimales 5mx5m, non close sur la rue de la Tuilerie, permettra également, à chaque acquéreur, d'y stationner deux véhicules.

Le projet ne prévoit aucun équipement ou espace commun. Dès lors, il n'y a pas lieu de constituer une ASL (association syndicale libre).

Vu pour être annexé
à mon arrêté
en date du

17 DEC. 2024

Le Maire
Guy PELISSIER



Plan de masse du projet